

Entwurf Änderung des Planungs- und Baugesetzes vom 24. November 2015

Nr. 735
Planungs- und Baugesetz

Änderung vom

Der Kantonsrat des Kantons Luzern,
nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom ...,

beschliesst:

I.

Das Planungs- und Baugesetz vom 7. März 1989 wird wie folgt geändert:

§ 18 Absätze 2 und 3

² Kommt eine Gemeinde dieser Verpflichtung innert gesetzter Frist nicht nach, trifft der Regierungsrat an ihrer Stelle und auf ihre Kosten die erforderlichen Massnahmen. Er kann dabei sinngemäss das Verfahren nach § 33b zur Anwendung bringen.

Absatz 3 wird aufgehoben.

§ 35 Absätze 3 und 4

³ Die Bauzonen können unterteilt werden in Kern- oder Dorfzonen, Wohnzonen, Arbeitszonen, Zonen für öffentliche Zwecke, Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Grünzonen und Verkehrszonen.

⁴ Die Nichtbauzonen können unterteilt werden in Landwirtschaftszonen, Reservezonen, Übrige Gebiete, Gefahrenzonen, Freihaltezonen, Weilerzonen, Deponiezonen und Abbauzonen.

§ 36 Absatz 3 (neu)

³ Die Gemeinden können im Bau- und Zonenreglement vorsehen, dass Ein- oder Umzonungen bei Vorliegen eines öffentlichen Interesses an Bedingungen oder Auflagen geknüpft werden oder eine Frist zur Überbauung festgelegt und bei unbenütztem Fristablauf die Zonenzuweisung entschädigungslos wieder geändert wird.

§ 47 und § 51

werden aufgehoben.

§ 59 Weilerzone

¹ Die Weilerzone dient der Erhaltung traditionell entstandener ländlicher Kleinsiedlungen. Sie darf nur für die durch die regionalen Entwicklungsträger als gemischt oder nicht landwirtschaftlich eingestufteten Kleinsiedlungen festgelegt werden.

² Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen

- a. für die Land- und die Forstwirtschaft und
- b. für die im Bau- und Zonenreglement genau umschriebenen nicht land- und forstwirtschaftlichen Zwecke, wobei nur untergeordnete bauliche Massnahmen (An-, Klein- und Umbauten, Nutzungsänderungen) und allenfalls auch Ersatzneubauten zulässig sind.

§ 59a (neu)

Deponiezone, Abbauzone

¹ Die Deponiezone dient dem Ablagern von Abfällen. Die Abbauzone dient dem Abbau von Erden (Stein, Kies, Lehm, Sand und dergleichen).

² Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen, die für die Ablagerung und die Wiederaufbereitung von Abfällen, den Abbau und die Aufbereitung von Erden oder die Rekultivierung und die Nachnutzung des Geländes erforderlich sind und die das Bau- und Zonenreglement für die betreffende Zone konkret vorsieht. Die Nachnutzung für die in die Deponie- oder in die Abbauzone einbezogene Fläche ist im Bau- und Zonenreglement, in einem kommunalen Richtplan oder in anderer geeigneter Weise aufzuzeigen.

³ Spätestens nach Abschluss der Deponie oder der Rekultivierung ist die betroffene Fläche im Zonenplanverfahren jener Zone zuzuteilen, die sich für die Nachnutzung eignet.

Zwischentitel vor § 105

D. Planungsvorteile und -nachteile sowie Beiträge

I. Planungsvorteile

§ 105 Abgabepflicht

¹ Grundeigentümer, deren Land als Folge einer Änderung der Bau- und Zonenordnung beziehungsweise des Erlasses oder der Änderung eines Bebauungsplans (Planänderung) einen Mehrwert erlangt, haben eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Alle Rechtsnachfolger haften solidarisch für die im Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbs noch ausstehenden Mehrwertabgaben.

² Gemeinwesen im Sinn von § 5 des Gesetzes über die Grundstückgewinnsteuer sind von der Abgabe befreit.

³ Sofern ein Mehrwert von mehr als 100'000 Franken anfällt, wird eine Mehrwertabgabe erhoben:

- a. bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung),
- b. bei der Umzonung von Land von einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart (Umzonung),
- c. bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften (Aufzonung),

d. bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplans.

§ 105a Höhe und Bemessung der Mehrwertabgabe

¹ Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt:

- a. bei Einzonungen 20 Prozent des Mehrwerts,
- b. bei Um- und Aufzonungen oder Bebauungsplänen 15 Prozent des Mehrwerts, wobei die Gemeinden in einem kommunalen Reglement einen um 5 Prozentpunkte erhöhten oder verminderten Satz festlegen können.

Variante zu Absatz 1b:

- b. bei Um- und Aufzonungen oder Bebauungsplänen 15 Prozent des Mehrwerts, wobei die Gemeinden in einem kommunalen Reglement einen um 5 Prozentpunkte erhöhten oder verminderten Satz festlegen oder ganz auf eine Abgabe verzichten können.

² Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung. Er ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen.

³ Der bei einer Einzonung errechnete Mehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der innert zwei Jahren seit Rechtskraft der Einzonung zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung im Sinne von Art. 5 Absatz 1^{quater} des Bundesgesetzes über die Raumplanung verwendet wird. Die Dauer des Baubewilligungs- und eines allfälligen Beschwerdeverfahrens oder eines Zivilverfahrens ist nicht mitzurechnen.

§ 105b Fälligkeit

¹ Bei Einzonungen wird die Mehrwertabgabe fällig:

- a. bei Überbauung des Grundstücks mit der Vollendung der Bauten und Anlagen vor dem Bezug gemäss § 203 Absatz 1d,
- b. bei Veräusserung des Grundstücks mit dem Eintritt der neuen Rechtslage,

² Bei Um- und Aufzonungen und Bebauungsplänen wird die Mehrwertabgabe fällig:

- a. bei Neubauten oder erheblichen Änderungen an bestehenden Bauten mit Vollendung der Bauten und Anlagen vor dem Bezug gemäss § 203 Absatz 1d,
- b. bei Veräusserung des Grundstücks mit dem Eintritt der neuen Rechtslage.

³ Bei teilweiser Überbauung eines eingezonten Grundstücks und – auch wenn nur ein Teil der neu insgesamt zulässigen Nutzung realisiert wird – bei Um- und Aufzonungen sowie Bebauungsplänen, wird die gesamte Mehrwertabgabe fällig.

§ 105c Verteilung und Verwendung der Erträge

¹ Die Erträge aus der Mehrwertabgabe für Einzonungen werden einem vom Kanton verwalteten Fonds zugewiesen. Die Fondsmittel sind in erster Linie zur Finanzierung von Entschädigungen zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen (Rückzonung) inklusive Verfahrenskosten und Zinskosten bei Vorfinanzierung durch die Gemeinde zu verwenden, wofür im Fonds die erforderlichen Mittel zu äufnen sind. Die überschüssigen Mittel sind hälftig für weitere kantonale Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3 RPG und die Rückverteilung an die Gemeinden nach einem vom Regierungsrat festzusetzenden Schlüssel zu verwenden.

² Einigen sich Kanton, Gemeinde und betroffene Grundeigentümer bei kompensatorischen Auszonungen gütlich über die dafür zu leistende Entschädigung, kann der als Mehrwertabgabe für die gleichzeitige Einzonung geschuldete Betrag dafür eingesetzt werden.

³ Der Ertrag aus der Mehrwertabgabe für Um- und Aufzonungen sowie Bebauungspläne fällt der Standortgemeinde zu und ist für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3 RPG, insbesondere für Massnahmen zur inneren Verdichtung, für Aufwertungen des öffentlichen Raums und von Natur und Landschaft sowie für die Förderung der Siedlungsqualität und des preisgünstigen Wohnungsbaus zu verwenden.

⁴ Der Mittelbedarf für die Aufgaben nach Absatz 1 ist periodisch zu überprüfen. Die Mittelaufteilung ist anzupassen, wenn der Bedarf für die Äufnung von Mitteln zur Finanzierung der Entschädigungen nach Absatz 1 dahingefallen ist. Nicht für Entschädigungen benötigte Fondsmittel werden den Gemeinden zurückerstattet.

§ 105d Verfahren

¹ Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde nach Rechtskraft der Planänderung, die zu einem Mehrwert führt, veranlagt.

² Gegen die Veranlagung kann bei der Veranlagungsbehörde innert 30 Tagen nach Zustellung schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Bestimmungen von § 154 des Steuergesetzes gelten sinngemäss. Gegen die Einspracheentscheide der Veranlagungsbehörde ist innert 30 Tagen seit Zustellung die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig. Dem Kantonsgericht steht auch die Ermessenskontrolle zu.

³ Wird die verfügte Mehrwertabgabe fällig, stellt die Gemeinde den Betrag in Rechnung. Ist der Eintritt der Fälligkeit strittig, so kann der Grundeigentümer innert 30 Tagen seit Zustellung der Rechnung einen beschwerdefähigen Entscheid zur Fälligkeit verlangen. Der Abgabebetrag ist nach Ablauf von 30 Tagen seit Rechnungsstellung nach einem vom Regierungsrat festzusetzenden Zinssatz zu verzinsen. Einsprache und Verwaltungsgerichtsbeschwerde hemmen den Zinsenlauf nicht.

⁴ Sofern vorliegend nichts anderes geregelt wird, gelten für die Veranlagung und den Bestand der Forderung sinngemäss die §§ 25, 27 Abs. 2 und 3, 28 Abs. 2 und 3, § 32 Abs. 3, 33 Abs. 1 und 2 sowie 34 des Gesetzes über die Grundstücksgewinnsteuer.

⁵ Der Gemeinde steht bei Einzonungen fünf Prozent des Abgabebetrags als pauschale Entschädigung für ihren Veranlagungs- und Bezugsaufwand zu.

§ 105e Gesetzliches Pfandrecht

Zur Sicherung der Forderungen und Verzugszinsen aus der Erhebung der Mehrwertabgabe besteht zu Gunsten des Kantons und der Gemeinden je ein den übrigen Pfandrechten im Rang vorgehendes gesetzliches Pfandrecht, und zwar für die Dauer von zwei Jahren seit Fälligkeit. Unter Vorbehalt von Artikel 836 Absatz 2 ZGB ist kein Eintrag im Grundbuch erforderlich.

§ 105f Verhältnis zum Steuerrecht

Mehrwertabgaben sind anrechenbare Aufwendungen bei der Grundstücksgewinnsteuer und geschäftsmässig begründeter Aufwand bei den ordentlichen Steuern.

§ 105g *Ergänzendes Recht*

Der Regierungsrat regelt das Nähere mit Verordnung.

§ 166 *Absätze 1 und 2*

¹ Hochhäuser sind Bauten mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m.

² Sie dürfen nur an ortsplanerisch geeigneten Orten und nur aufgrund eines Bebauungs- oder Gestaltungsplanes erstellt werden. Bei industriellen Bauten mit einer Gesamthöhe bis 40 m kann ausnahmsweise auf einen solchen Plan verzichtet werden. Für Hochhäuser mit einer Gesamthöhe von mehr als 40 m ist immer ein Bebauungsplan erforderlich.

§ 208 *Absätze 2 sowie 3 (neu)*

² Der Regierungsrat beaufsichtigt den Vollzug des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen.

Der bisherige Absatz 2 wird zu Absatz 3.

§ 225 *(neu)* *Ausgleich von Planungsvorteilen*

Die §§ 105 bis 105g über den Ausgleich von Planungsvorteilen sind anwendbar, wenn die zu einem Mehrwert führende Beschlussfassung der Stimmberechtigten oder des Gemeindeparlaments nach dem Inkrafttreten der Änderung vom ... erfolgt.

II.

Das Enteignungsgesetz vom 29. Juni 1970 wird wie folgt geändert:

§ 78 *Absatz 3 (neu)*

³ Bei Entschädigungsansprüchen infolge der Reduktion überdimensionierter Bauzonen nach Art. 15 Abs. 2 RPG ist dem Kanton Luzern die Gelegenheit zu eröffnen, sich als Partei am Verfahren zu beteiligen.

III.

Die Änderung tritt am ... in Kraft. Die Änderung unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern,

Im Namen des Kantonsrates
Der Präsident:
Der Staatsschreiber: