

Fragenkatalog zur Revision des Planungs- und Baugesetzes und zur neuen Planungs- und Bauverordnung

1. Stimmen Sie dem vorgeschlagenen Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) zu?

einverstanden eher einverstanden eher nicht einverstanden nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

2. Stimmen Sie der Stossrichtung zu, mit dem Beitritt zur IVHB die materiellen Bauvorschriften grundlegend zu überarbeiten und neu zu ordnen?

einverstanden eher einverstanden eher nicht einverstanden nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

3. Stimmen Sie dem Vorschlag zu, die Höhe der Gebäude statt - wie bisher - durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse neu durch die zulässige, von den Gemeinden in Metern zu bestimmende Gesamthöhe zu begrenzen (vgl. § 139 des Gesetzesentwurfs)?

einverstanden **eher einverstanden** eher nicht einverstanden nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

Die Regelung mit der Gebäudehöhe ist zu begrüßen. § 139 Abs. 2 ist aber unklar formuliert. Auch der Verordnungstext in § 35 schafft keine nachvollziehbare Klarheit. Um keine Unklarheiten und unterschiedlichen Auslegungsmöglichkeiten zu schaffen, soll der absolut höchste Punkt (ohne technisch bedingte Dachaufbauten) die Gebäudehöhe definieren. Die Bemessung gemäss § 139 soll mit eindeutigen Massskizzen nachvollziehbar erklärt werden. Ab welchem Sprungmass gilt ein Gebäude als gestaffelt? Es ist zu prüfen, ob der Ausdruck „gestaffelt“ in der PBV definiert werden soll.

4. Ist es richtig, künftig zur Vereinfachung der rechtlichen Ordnung und zur Schaffung von mehr Transparenz auf die Begriffe Voll-, Unter-, Dach- und Attikageschosse zu verzichten und damit die neue Messweise der IVHB zu diesen Begriffen, die vom heutigen Recht erheblich abweicht, nicht zu übernehmen (vgl. § 138 des Gesetzesentwurfs)?

einverstanden eher einverstanden eher nicht einverstanden nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

Dies trägt zur Vereinfachung der Messweisen und zur Reduzierung der diversen Begriffe bei und ist logische Konsequenz aus § 139.

5. Stimmen Sie der vorgeschlagenen Regelung zu, dass künftig nur noch ein auf allen Fassadenseiten gleicher, minimal einzuhaltender Grenzabstand gilt und dieser neu von der durch die Gemeinden zu bestimmenden zulässigen Gesamthöhe abhängig gemacht wird (vgl. § 122 des Gesetzesentwurfs)?

einverstanden eher einverstanden eher nicht einverstanden nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

6. Stimmen Sie den vorgeschlagenen Grenzabstandsmassen von 4 m (bis 11 m zulässige Gesamthöhe), 5 m (bis 14 m zulässige Gesamthöhe), 6,5 m (bis 17 m zulässige Gesamthöhe), 8 m (bis 20 m zulässige Gesamthöhe) und 10 m (ab 20 m zulässige Gesamthöhe) zu (vgl. nochmals § 122 des Gesetzesentwurfs)?

einverstanden eher einverstanden eher nicht einverstanden nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

Bei der jeweils zulässigen Gesamthöhe wird von Geschosshöhen von 3 m ausgegangen. Es ist zu prüfen, ob diese Höhe in Bezug auf das aktuelle Energiegesetz noch genügt.

7. Ist es richtig, künftig zur Vereinfachung der Grenzabstandberechnung von einem Mehrlängenzuschlag abzusehen (vgl. heutiger § 122 Abs. 5 PBG)?

einverstanden eher einverstanden eher nicht einverstanden nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

8. Soll es weiterhin möglich sein, dass die Gemeinden für Bauvorhaben in Einfamilienhausgebieten (neu Zonen mit einer zulässigen Gesamthöhe bis 11 m) ausnahmsweise die Unterschreitung des minimalen Grenzabstandes von 4 m bewilligen können, wenn sich benachbarte Grundeigentümerinnen und -eigentümer im Rahmen einer öffentlich beurkundeten Vereinbarung auf geringere Grenzabstände einigen und die erforderliche Interessenabwägung einem geringeren Grenzabstand nicht entgegen steht (vgl. § 133 Abs. 1j und 2 des Gesetzesentwurfs)?

einverstanden eher einverstanden **eher nicht einverstanden** nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

Die § 133 Abs.1 lit. j und Abs. 2 sind aus unserer Sicht widersprüchlich formuliert. § 133 Abs 1 lit. j verlangt auf jeden Fall eine öffentlich beurkundete Vereinbarung, Abs. 2 schwächt diese Formulierung ab, indem erst ab einem Abstand von 2 m eine öffentlich beurkundete Vereinbarung verlangt wird. Dieser Widerspruch ist zu beheben.

9. Stimmen Sie den vorgeschlagenen Massen für Klein- und Anbauten (4,5 m Gesamthöhe und 50 m² anrechenbare Gebäudefläche), die nur Nebennutzflächen enthalten und somit nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen dürfen, zu (vgl. § 112a Abs. 2c und 2d des Gesetzesentwurfs)?

einverstanden eher einverstanden eher nicht einverstanden nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

10. Vorspringende Gebäudeteile bleiben bei der Prüfung, ob der minimale Grenzabstand eingehalten ist, unberücksichtigt. Ist es richtig, dass solche Gebäudeteile künftig 1,5 m statt nur 1 m wie bisher über die Fassadenflucht hinaus ragen und in ihrer Breite - mit Ausnahme der Dachvorsprünge - einen Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten dürfen (vgl. § 112a Abs. 2h des Gesetzesentwurfs)?

einverstanden eher einverstanden eher nicht einverstanden nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

11. Stimmen Sie dem Vorschlag zu, als Dichtemass für die Überbauung von Bauland in Ersetzung der bisherigen, in der IVHB nicht mehr vorgesehenen Ausnutzungsziffer ausschliesslich die weiterhin durch die Gemeinden festzulegende Überbauungsziffer zu verwenden und auf die Einführung einer zusätzlichen Geschossflächenziffer zu verzichten (vgl. §§ 23 und 25 des Gesetzesentwurfs)?

einverstanden eher einverstanden eher nicht einverstanden **nicht einverstanden**

Begründung/Erläuterungen:

Es sollen sowohl die Überbauungsziffer, als auch die Geschossflächenziffer ins PBG aufgenommen werden. Es wird befürchtet, dass insbesondere die Terrassierung in Hanglagen mit der Überbauungsziffer schwierig zu definieren ist. Auch ist die Befürchtung da, dass durch die Überbauungsziffer vor allem quaderförmige Baukörper erstellt werden, weil damit die höchst mögliche Ausnutzung erreicht wird. Die Gemeinden sollen sich ihren topografischen Verhältnissen entsprechend für eine der Messweisen entscheiden können.

12. Ist es richtig, dass dem Bebauungsplan als Planungsinstrument der Gemeinden künftig eine dem Zonenplan ähnliche Bedeutung zukommt und dieser Plan als Folge davon neu durch die gleiche kommunale Behörde wie der Zonenplan zu erlassen ist (vgl. §§ 17 Abs. 1a, 65 und 68 des Gesetzesentwurfs)?

einverstanden eher einverstanden eher nicht einverstanden nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

13. Stimmen Sie dem Vorschlag zu, das Verfahren für den Erlass, die Änderung und die Aufhebung eines Gestaltungsplans soweit als möglich dem Baubewilligungsverfahren anzugleichen (vgl. § 77 des Gesetzesentwurfs)?

einverstanden eher einverstanden eher nicht einverstanden nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

14. Soll der Gestaltungsplan neu - wie vorgeschlagen - in unterschiedlichem Ausmass von der Grundnutzungsordnung abweichen können, je nachdem nämlich, ob im Zonenplan oder in einem Bebauungsplan bereits eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt worden ist oder nicht (vgl. § 75 des Gesetzesentwurfs)?

einverstanden eher einverstanden eher nicht einverstanden **nicht einverstanden**

Begründung/Erläuterungen:

Die vorgeschlagenen 20% werden sich unterschiedlich stark auswirken. Der Begriff „qualitätsvoll“ ist zu wenig klar definiert.
Grundsätzliches Ziel von Gestaltungsplänen soll primär eine qualitative Verbesserung sein und es soll nicht Anreiz mit fragwürdigen Boni geschaffen werden. Die Qualität soll durch wettbewerbsähnliche Verfahren, welche verbindlich erklärt und einheitlich formuliert werden, erreicht werden.

15. Stimmen Sie der neuen ausdrücklichen Regelung zur Kostenverlegung bei Planungsverfahren zu, wonach

- ⤴ die Gemeinde die Kosten des Ortsplanungsverfahrens trägt, es sei denn, eine Änderung dient der Realisierung eines bestimmten Vorhabens,
- ⤴ die Gemeinde die Kosten für die Ausarbeitung und den Erlass eines Bebauungsplans - vorbehältlich Bebauungspläne für Einkaufs- und Fachmarktzentren (§ 173 Abs. 1 PBG) - trägt, diese Kosten aber teilweise oder ganz den Grundeigentümerinnen und -eigentümern überbinden kann, denen erhebliche Vorteile erwachsen,
- ⤴ die Grundeigentümerinnen und -eigentümer die Kosten für die Ausarbeitung und den Erlass eines Gestaltungsplans tragen (vgl. §§ 64a und 66 des Gesetzesentwurfs)?

einverstanden eher einverstanden eher nicht einverstanden nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

16. Stimmen Sie den Vereinfachungen beim Landumlegungsverfahren, namentlich der Einführung eines vereinfachten Verfahrens (ohne Vorprüfung, öffentliche Bekanntmachung des Einleitungsentscheides, öffentliche Auflage des Landumlegungsplans und Genehmigung durch den Regierungsrat), und der stärkeren Verknüpfung dieses Verfahrens mit der Nutzungsplanung zu (vgl. §§ 86 ff., insbesondere §§ 87 und 99a des Gesetzesentwurfs)?

einverstanden eher einverstanden eher nicht einverstanden nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

17. Stimmen Sie den Vorschlägen zur verstärkten elektronischen Abwicklung des Baubewilligungsverfahrens (Publikation des Bauvorhabens im Internet, Einsehen der Baugesuchunterlagen im Internet) und dem damit einhergehenden Verzicht auf die individuelle Anstössermitteilung über ein Baugesuch im ordentlichen Baubewilligungsverfahren zu (vgl. §§ 188 und 193 des Gesetzesentwurfs, §§ 59, 60 und 62 des Entwurfs der Planungs- und Bauverordnung)?

einverstanden **eher einverstanden** eher nicht einverstanden nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

Wir unterstützen eine vereinfachte Bekanntgabe. Grundsätzlich ist auf eine individuelle Anstössermitteilung zu verzichten. Es besteht aber noch eine zu lösende Differenz zwischen der Bekanntmachung im ordentlichen resp. vereinfachten Verfahren. Es sollte keine Besserstellung der Anstösser im vereinfachten Verfahren geben.
Damit auf Mitteilungen generell verzichtet werden kann, müssen konsequent Baugespanne gefordert werden.

18. Ist an den unterschiedlichen Auflage- und Einsprachefristen in den Planungs- und Bewilligungsverfahren (20 Tage Baubewilligungs- und Gestaltungsplanverfahren, 30 Tage Ortsplanungs- und Bebauungsplanverfahren) sowie an den im Vergleich zum Verwaltungsverfahren und auch zum Bundesrecht kürzeren Rechtsmittelfristen (20 statt 30 Tage) festzuhalten (vgl. §§ 61 Abs. 1, 77 und 193 des Gesetzesentwurfs, §§ 63 Abs. 3, 69 und 206 PBG)?

einverstanden eher einverstanden eher nicht einverstanden nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

19. Stimmen Sie der Aufzählung der Bauvorhaben, die in der Regel im vereinfachten Baubewilligungsverfahren beurteilt werden können oder die in der Regel bewilligungsfrei sind, zu und erachten Sie diese Aufzählung als vollständig (vgl. §§ 57 Abs. 2 und 58 Abs. 2 des Entwurfs der Planungs- und Bauverordnung)?

einverstanden

eher einverstanden

eher nicht einverstanden

nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

Saisonal errichtete und genutzte Anlagen sollen immer bewilligungsfrei sein.
Direkt auf dem Boden aufgestellte Solaranlagen sollen im Hinblick auf den haushälterischen Umgang mit dem Boden nicht bewilligungsfrei sein. Dieser Teilsatz ist zu streichen.
§ 58 Abs. 2 lit g PBV: Es ist zu prüfen, ob der Begriff „Grundfläche“ durch „Gebäudefläche“ ersetzt werden soll, da gemäss Dekret über die IVHB der Begriff „Grundfläche“ nicht mehr verwendet wird und nicht definiert ist.

20. Haben Sie weitere Hinweise, Anregungen oder Bemerkungen zum Gesetzesentwurf oder zum Entwurf der Planungs- und Bauverordnung?

Gesetzesentwurf

1. Regionale Richtpläne

§ 3, 8 und 11: Verzicht auf regionale Richtpläne

Mit dem Verzicht auf die regionalen Richtpläne gemäss § 8 des geltenden PBG sind wir nicht einverstanden. Wir beantragen

- § 8 PBG soll nicht aufgehoben sondern im folgenden Sinn angepasst werden:
 - ¹ *Die regionalen Entwicklungsträger erlassen regionale Richtpläne, sofern eine regionale Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten notwendig und zweckmässig ist.*
 - ² *Sie können regionale Richtpläne über einzelne Sachthemen oder Teilregionen erlassen und diese zu einem Plan zusammenfassen.*
 - ³ *Die regionalen Entwicklungsträger stimmen ihre Richtpläne aufeinander und auf die übergeordneten Planungen ab.*
 - ⁴ *Die regionalen Richtpläne sind behördenverbindlich und bedürfen der Genehmigung des Regierungsrates. Der Regierungsrat regelt in der Verordnung das Nähere zum Planungsverfahren.*
 - ⁵ *Für die Einhaltung der regionalen Richtpläne ist der Kanton zuständig.*
- § 3 Abs. 2 soll in folgendem Sinn angepasst werden:
Die regionalen Entwicklungsträger koordinieren nach den Vorgaben des kantonalen Richtplans oder bei Bedarf mit Planungen und Konzepten raumwirksame Tätigkeiten der Gemeinden auf regionaler Ebene und stimmen diese aufeinander ab. In Absprache mit den Gemeinden oder dem Kanton können sie weitere Aufgaben übernehmen, insbesondere in den Bereichen Raumentwicklung, Umweltschutz, Natur- und Heimatschutz, Erschliessung sowie Ver- und Entsorgung.
- Die weiteren relevanten §§ des revidierten PBG werden auf den geänderten § 8 abgestimmt.
- Auf die Aufhebung der heute gültigen regionalen Richtpläne gemäss neuem § 225a PBG ist demnach zu verzichten.

Begründung/Erläuterungen:

- Das Instrument des Richtplans ist in der Raumplanung schweizweit auf allen Ebenen (Kantone, Regionen und Gemeinden) verankert und hat sich bewährt.
- Die RET sollen aber von der Pflicht zur Erarbeitung von umfassenden regionalen Richtplänen entbunden werden. Sie sollen die Möglichkeit erhalten, zu Sachthemen oder teilregionalen Aspekten behördenverbindliche raumplanerische Führungsinstrumente zu erlassen. Damit und zusätzlich mit nicht verbindlichen Konzepten, kann die überkommunale (regionale) Entwicklung – eine der Hauptaufgaben der RET – optimal gesteuert werden.
- Sachbezogene oder teilregionale Richtpläne können schneller erarbeitet, erlassen und angepasst werden als umfassende regionale Richtpläne. Sie erlauben damit einen lösungsorientierten Umgang mit raumrelevanten Themen. Das Instrument des regionalen Richtplans bietet sich bspw. für die Festlegung von regionalen Siedlungsbegrenzungen, die Typisierung von Weilern oder für die Koordination des regionalen Wanderwegnetzes an.
- Die Erarbeitung eines regionalen Richtplans erfolgt in der Regel unter Einbezug aller Anspruchsgruppen ("bottom-up-Prinzip"). Das Mitwirkungs- und Genehmigungsverfahren stellt die politische Abstützung sicher, fördert damit die Akzeptanz der Behördenverbindlichkeit und stärkt insgesamt das Instrument. Es soll aber vereinfacht werden. Die Regelung hat im Rahmen der PBV zu erfolgen.
- Die Behördenverbindlichkeit des regionalen Richtplans (auf allen Stufen, d.h. Gemeinde, RET und Kanton) stellt die vertikale Koordination sicher. Sie trägt damit zur beabsichtigten Stärkung der RET bei.
- Der Kanton überprüft die Einhaltung der Richtpläne. Dies entlastet die RET von der "Polizeifunktion", welche sie gegenüber den Gemeinden einnehmen müssten.

2. Mitgliedschaft der Gemeinden bei einem regionalen Entwicklungsträger

Ins revidierte PBG ist ein zusätzlicher Paragraph mit folgender Formulierung aufzunehmen:

- ¹ *Der Kanton delegiert im Rahmen des Kantonalen Richtplan Kernaufgaben an die regionalen Entwicklungsträger. Diese sind verbindlich.*
- ² *Alle Gemeinden des Kantons Luzern gehören für die Erfüllung dieser Kernaufgaben einem regionalen Entwicklungsträger an.*

Begründung/Erläuterungen:

Damit die RET's ihre Aufgaben aus dem Kantonalen Richtplan im Interesse des Kantons erfüllen können, ist es zwingend, dass alle Gemeinden einem regionalen Entwicklungsträger angehören. Nach unserer Ansicht kann insbesondere regionale Raumentwicklung/Raumplanung nicht freiwillig sein.

3. Weitere Bereiche, in welchen der Kanton den RETs explizit Aufgaben zuweist

- **Weilerzonen (§47,1)**
- **Einkaufszentren (§170,5)**
- **Wanderwege (§ 2 Abs. 1 Weggesetz)**

Die Zuständigkeitsregelungen in den § 47 Abs. 1, § 170 Abs. 5 und in § 2 Abs. 1 Weggesetz sind ersatzlos zu streichen.

Begründung/Erläuterungen:

In den oben erwähnten Paragraphen sind explizite Zuständigkeitszuteilungen an die regionalen Entwicklungsträger formuliert. Dabei handelt es sich um Kernaufgaben aus dem kantonalen Richtplan:

S4-1 Bezeichnung der erhaltenswerten Kleinsiedlungen
S8-2 Standorte für verkehrsintensive Einrichtungen (z.B. Einkaufszentren)
M6-3 Wanderwegnetz

Der Verweis in § 3 Abs. 2 (siehe Ziff. 1 vorstehend) scheint uns ausreichend zu sein.

§ 201 Geltungsdauer der Baubewilligung

Die Gültigkeit einer Baubewilligung soll um längstens 2 Jahre und nicht wie vorgeschlagen um 3 Jahre verlängert werden können. Es ist unverständlich, warum der Verlängerung eine längere Frist gegeben werden soll als für die eigentliche Baubewilligung.

§ 214 Strafanzeige

Bei der Anzeigepflicht der Gemeinden soll eine Formulierung gesucht werden, bei der Übertretungen in der Landwirtschaftszone solchen in der Bauzone gleichgestellt werden. Da in der Landwirtschaftszone kein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren möglich ist, muss heute jede Übertretung in der Landwirtschaftszone angezeigt werden.

Entwurf der Planungs- und Bauverordnung

§ 1 Verfahren

Es ist ein neuer Abs. 4 aufzunehmen:

⁴ Die regionalen Entwicklungsträger werden in das Vorprüfungsverfahren miteinbezogen, soweit die Richt- und Nutzungsplanungen wesentliche regionale Interessen tangieren. Mindestens werden die regionalen Entwicklungsträger über laufende Planungen orientiert.

Begründung:

Um die Koordinationsaufgaben in der Regionalentwicklung wahrnehmen zu können, sind die RET auf eine umfassende Information über laufende Planungen angewiesen. Bezüglich wesentlichen inhaltlichen Themen sind die RET anzuhören.

§ 3 Fruchtfolgeflächen

Der Vollzug dieses Artikels gestaltet sich für die Gemeinden als sehr schwierig. Die Regelung der Fruchtfolgeflächen soll gemeindeübergreifend erfolgen können, wenn in der eigenen Gemeinde keine geeigneten Flächen vorhanden sind.

§ 10 Regionale Entwicklungsträger

Siehe Bemerkungen zu § 3, 8 und 11 des Gesetzesentwurfs

§ 11 Anrechenbare Grundstücksflächen

Dieser Artikel ist zu wenig klar formuliert. Es ist nicht ausgeführt, wie die aGSF berechnet wird und welche Flächen der Grundstücksfläche angerechnet werden. Die Formulierung ist zu überprüfen, um Unklarheiten und differenzierte Berechnungsweisen zu vermeiden.

§ 35 Gesamthöhe

siehe Bemerkung zu Frage 3.

§ 2 Weggesetz

Die Richtpläne für das Wanderwegnetz sollen weiterhin durch die RET erlassen werden.
Begründung: siehe Bemerkungen zu § 3, 8 und 11 des Gesetzesentwurfs vorstehend

Allgemeines

Es ist zu regeln, dass sämtliche Begriffe in allen Dokumenten, also auch in den Zonen,- Nutzungs- und Bebauungsplänen und im BZR mit jenen im PBG und in der PBV übereinstimmen.

Die Gesetzerartikel sollen mit entsprechenden Massskizzen eindeutig und nachvollziehbar erklärt werden.