

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern

Kolloquium für Rechtspraktikantinnen und Rechtspraktikanten

Planungs- und Baurecht 2025

Pascal Wyss-Kohler, Leiter Bereich Recht
Luzern, Mai 2025

INHALTSÜBERSICHT

Seite

A. Planungsrecht

I. Allgemeines	3
II. System und Grundsätze	4
III. Konzepte und Sachpläne	5
IV. Richtpläne	5
V. Nutzungspläne	7
VI. Sondernutzungspläne	11
VII. Instrumente zur Sicherung der Planung	12

B. Baurecht

I. IVHB und deren Umsetzung im Kanton Luzern	14
II. Nutzungsziffern	15
III. Bauvorschriften	15
IV. Baubewilligung	18
V. Verfahrenskoordination und Leitverfahren	22
VI. Aufsicht, Strafbarkeit, Wiederherstellung und Bestandesgarantie	23
VII. Kosten und Rechtsschutz	24

C. Rechtsprechung und Materialien **26**

D. Übungsfall "Hünenberg" **27**

A. Planungsrecht

I. Allgemeines

1. Rechtsgrundlagen

Stufe Bund: Raumplanungsgesetz

Rechtliche Grundlagen: Bundesverfassung (Art. 75 BV); Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (SR 700) und Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (SR 700.1).

Stufe Kanton: Planungs- und Baugesetz

Rechtliche Grundlagen: Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 7. März 1989 (SRL Nr. 735); Planungs- und Bauverordnung (PBV) vom 29. Oktober 2013 (SRL Nr. 736) und erläuternde Skizzen des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements zu den Baubegriffen und Messweisen (verfügbar unter baurecht.lu.ch).

Stufe Gemeinde: Bau- und Zonenreglement (BZR)

2. Ziele

Art. 1 Abs. 1 RPG umschreibt in nicht abschliessender Form die Ziele der Raumplanung:

- häusliche Nutzung des Bodens,
- Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten,
- Ausrichtung der Besiedlung auf die erwünschte Entwicklung.

3. Planungspflicht

Der Bund wird mit Art. 75 BV beauftragt, die Raumplanung in den Grundzügen zu regeln. Diesem verfassungsmässigen Auftrag ist er mit dem Erlass des Raumplanungsgesetzes nachgekommen. Entsprechend dem verfassungsmässigen Auftrag beschränkt sich das Raumplanungsgesetz auf den Erlass von Grundsätzen. Im Rahmen dieser Grundsätze untersteht die Raumplanung der Regelung durch die Kantone.

Art. 2 RPG verpflichtet Bund, Kantone und Gemeinden zur Planung. Dazu gehören die Grundlagen, Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG), die Richtpläne der Kantone (Art. 6 bis 12 RPG) und die Nutzungspläne der Kantone und Gemeinden (Art. 14 bis 27 RPG).

4. Planungsträger

Der Bund hat Grundlagen, Konzepte und Sachpläne zu erarbeiten und aufeinander abzustimmen (Art. 13 RPG).

Den Kantonen steht das Planungsinstrument der Richtpläne zur Verfügung. Das Planungs- und Baugesetz gibt dem Kanton aber auch die Kompetenz, in genau bestimmten Bereichen kantonale Nutzungspläne zu erlassen (§§ 33a und b PBG).

Die regionalen Entwicklungsträger haben die Kompetenz, regionale Teilrichtpläne für ihre Planungsregion zu erlassen (§ 8 PBG).

Die Planung obliegt im Wesentlichen den Gemeinden (§ 34 PBG). Nebst Richtplänen (§ 9 PBG) erlassen die Gemeinden auch Nutzungspläne (§ 17 PBG).

II. System und Grundsätze

1. System des RPG

Planungsinstrument Planungsträger	Konzepte Sachpläne	Richtpläne	Nutzungspläne
Bund	ja (Art. 13 RPG, Art. 14 RPV)	nein (keine Bundeskompetenz)	nein (keine Bundeskompetenz)
Kanton Region Gemeinde	ja (gestützt auf kantonales Recht)	ja (Art. 6 ff. RPG, Art. 4 ff. RPV)	ja (Art. 14 ff. RPG, Art. 31 ff. RPV)

2. System des PBG

Planungsinstrument Planungsträger	Richtpläne	Nutzungspläne	Sondernutzungspläne
Kanton	Kantonaler Richtplan (§ 7 PBG)	Kantonaler Nutzungsplan (§ 17 Abs. 2, §§ 33a und b PBG)	nein
Region	Regionaler Teilrichtplan (§ 8 PBG)	nein	nein
Gemeinde	Kommunaler Richtplan (§ 9 PBG)	Zonenplan und BZR (Bau- und Zonenordnung Abs. 1, §§ 34 ff. PBG)	Bebauungsplan (§ 17 Abs. 1, §§ 65 ff. PBG) Gestaltungsplan (§ 74 Abs. 2 bis 4 PBG)
Private	nein	nein	Gestaltungsplan (§ 74 Abs. 1 PBG)

3. Planungsgrundsätze

Die materiellen Planungsgrundsätze (Art. 1 Abs. 2 und Art. 3 RPG) gelten auch für die kantonale Planung (§ 2 Abs. 1 PBG), dienen als Wertungshilfen bei der Konkretisierung und Umsetzung der Planung und betreffen im Wesentlichen die vier Hauptbereiche:

- Landschafts- und Umweltschutz
- Siedlungsgestaltung und Erschliessung
- Förderung und Schutz der Wirtschaft
- Förderung und Schutz sozialer und kultureller Werte

Zu den formellen Planungsgrundsätzen gehören

- Planvollständigkeit, Planoffenheit
- Planabstimmung, Planautonomie
- Plananpassung, Planbeständigkeit
- Planöffentlichkeit

III. Konzepte und Sachpläne

Konzepte sind Planungen über Sachbereiche, die aufzeigen, in welche Richtung Pläne entwickelt werden sollen. Sie stellen die Vorstufe zu den Sachplänen dar.

Sachpläne sind Planungen des Bundes über Sachbereiche, für welche dieser über verfassungsrechtliche Kompetenzen verfügt (z.B. Zivilluftfahrt, Bahnen, Nationalstrassen). Sachpläne zeigen die räumlichen, zeitlichen und finanziellen Auswirkungen der vorgesehenen Tätigkeiten auf.

IV. Richtpläne

1. Begriff und Funktion

Die Richtpläne dienen gleichzeitig mehreren raumplanerischen Aufgaben (Art. 6 und Art. 8 RPG, § 10 PBG). Ihre Schwerpunkte liegen in folgenden Bereichen:

- Bestimmung der angestrebten räumlichen Entwicklung des Kantons,
- Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten der verschiedenen Planungsebenen (Koordination innerhalb des Kantons und der Regionen, zwischen Regionen, zwischen Bund und Kantonen, zwischen Nachbarkantonen),
- Erfüllung der raumwirksamen Aufgaben (zeitliche Folge und erforderliche Mittel),
- Vorbereitung und Begrenzung der Nutzungsplanung der Gemeinden.

2. Verbindlichkeit

Richtpläne sind für die Behörden verbindlich (Art. 9 Abs. 1 RPG, § 11 Abs. 1 PBG). Im Gegensatz zu den Nutzungsplänen kommt den Richtplänen keine unmittelbare Grundeigentümerverbindlichkeit zu. Sie wirken aber trotzdem auf Private, da die grundeigentümergebundene

Nutzungsplanung mit den Richtplänen übereinstimmen muss (Art. 26 Abs. 2 RPG und § 20 Abs. 2 PBG).

3. Inhalt und Form

Der Richtplan vermittelt eine Übersicht über die geplanten räumlichen Veränderungen in einem bestimmten Gebiet. Er zeigt mittels der Festlegung von Zielen und Massnahmen (Koordinationsaufgaben) in den wesentlichen Zügen die künftige räumliche Entwicklung des ganzen Kantons für die nächsten zehn oder mehr Jahren in den Themenbereichen Raumstruktur/Raumimpulse, Siedlung, Mobilität, Landschaft sowie Ver- und Entsorgung. Massgebend für die Aufnahme eines Vorhabens in den Richtplan ist dessen räumliche Wesentlichkeit, respektive dessen überörtliche Bedeutung.

Nach Art. 6 RPV hat der Richtplan zwingend aus Karte und Text zu bestehen ([Richtplantext](#) und [Richtplankarte](#)). Der Text ist genauso verbindlich wie die kartographische Darstellung. Nach Art. 7 RPV sind dem Richtplan überdies Erläuterungen beizugeben, wobei diesen keine Verbindlichkeit zukommt. Art. 5 Abs. 2 RPV schreibt den Kantonen in verbindlicher Weise die Gliederung der raumplanerischen Inhalte (Festsetzungen, Zwischenergebnisse, Vororientierungen) vor.

4. Planungsebenen

Der [kantonale Richtplan](#) kennzeichnet die wesentlichen räumlichen Bedürfnisse des Kantons und dient den untergeordneten Planungsbehörden als Massstab und Koordinationsinstrument.

Der [regionale Teilrichtplan](#) wird für je eine der sechs Planungsregionen des Kantons aufgestellt. Teilrichtpläne verschiedenen Inhalts können zu einem Plan zusammengefasst werden. Als Beispiel für einen regionalen Teilrichtplan dient der [Teilrichtplan Detailhandel](#) von Luzern-Plus.

Im Gegensatz zum kantonalen Richtplan kann sich auch der [kommunale Richtplan](#) auf einzelne Teilrichtpläne beschränken. Nach § 9 PBG und § 20 PBV haben die Gemeinden mindestens einen kommunalen Erschliessungsrichtplan zu erlassen.

5. Verfahren

	Kantonaler Richtplan (§ 7 PBG)	Regionaler Teilrichtplan (§ 8 PBG)	Kommunaler Richtplan (§ 9 PBG)
Entwurf	Behörde des Kantons (Rücksprache mit Bund, Nachbarkantonen, Gemeinden und regionalen Entwicklungsträgern)	Regionaler Entwicklungs- träger (RET)	Gemeinde
Vorprüfung durch das BUWD	Nein	Ja	Ja
Auflage mit öffentlich Bekanntmachung	60 Tage	30 Tage	30 Tage
Erlass (Beschluss)	Regierungsrat	Regionaler Entwicklungs- träger	Gemeinde
Genehmigung	Kantonsrat und Bundesrat	Regierungsrat	Regierungsrat (im Rahmen von § 9 Abs. 3 PBG)
Geltungsdauer	Überprüfung alle 10 Jahre		

Nach § 13 Abs. 4 PBG ist auf kantonaler Ebene sowohl die Verwaltungs- als auch die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Erlass und die Genehmigung von Richtplänen ausgeschlossen.

V. Nutzungspläne

1. Begriff und Funktion

Im Nutzungsplan werden Zweck, Ort und Mass der Bodennutzung grundeigentümergebunden festgelegt (Art. 14 Abs. 1 RPG, § 15 PBG). Er bestimmt den örtlichen Geltungsbereich der verschiedenen Nutzungsvorschriften des BZR (§ 16 PBG). Der Nutzungsplan darf den übergeordneten Richtplänen (kantonal oder regional) nicht widersprechen.

2. Inhalt und Verbindlichkeit

Nutzungspläne sind für jedermann verbindlich, weil sie parzellengenau die zulässige Nutzung eines Grundstückes festlegen (§ 15 Abs. 2 PBG). Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst oder aufgehoben (§ 22 Abs. 1 PBG, Art. 21 Abs. 2 RPG).

Die Zonenpläne stellen für jedes Gemeindegebiet eine allgemeine, flächendeckende Grundordnung auf. Die Bau- und Zonenordnung (Zonenplan und BZR) erfasst das Planungsgebiet lückenlos und regelt die zulässige Bodennutzung durch die Unterscheidung von Nutzungszonen (§ 36 Abs. 1 PBG). Demgegenüber verfeinern Sondernutzungspläne (Bebauungsplan und Gestaltungsplan) für kleinere Flächen im Siedlungsgebiet die allgemeine Grundordnung und ändern sie in unterschiedlichem Ausmass ab (§§ 65 und 74 PBG).

Die Nutzungsplanung beschränkt sich darauf, die in den einzelnen Zonen maximal zulässige Bodennutzung zu bezeichnen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entfaltet der Nutzungsplan seine konkrete, grundeigentümerverbindliche Wirkung, indem Bauvorhaben dem Nutzungsplan entsprechen müssen.

3. Nutzungszonen des RPG

Das RPG unterscheidet drei Zonen: die Bauzone (Art. 15 RPG), die Landwirtschaftszone (Art. 16 RPG) und die Schutzzone (Art. 17 RPG), wobei das kantonale Recht weitere Nutzungszonen vorsehen kann (Art. 18 RPG). Die Umschreibung der Zonenart und des Masses der Nutzung überlässt das RPG den Kantonen und den Gemeinden.

Die Bauzone dient Siedlungszwecken. Das kantonale Recht bestimmt im Einzelnen die zulässigen Bauten und Anlagen, indem es Unterteilungen nach den verschiedenen baulichen Nutzungsarten festlegt. Art. 15 RPG schreibt den Kantonen die Kriterien für die Festsetzung der Bauzonen vor. Die Bauzone darf nur Land umfassen, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird.

Die Landwirtschaftszone ist multifunktional (Art. 16 RPG). Sie dient der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes, der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums oder dem ökologischen Ausgleich. Die Landwirtschaftszone umfasst demnach in erster Linie Land, das sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird.

In Schutzonen sind alle Nutzungen untersagt, welche die geschützten Objekte beeinträchtigen könnten. Art. 17 Abs. 1 RPG zählt die zu schützenden Objekte auf. Um den Kantonen mehr Flexibilität zu gewähren, gestattet Art. 17 Abs. 2 RPG anstelle von Schutzonen auch den Erlass anderer geeigneter Schutzmassnahmen (Schutzverordnungen, Schutzverfügungen, Vereinbarungen).

4. Nutzungszonen des PBG

Auch im PBG wird unterschieden zwischen Bauzonen (§§ 44 ff. PBG), Nichtbauzonen (§§ 54 ff. PBG) und Schutzonen (§ 60 PBG). Die Gemeinden sind verpflichtet, in den Zonenplänen die zulässige Nutzung ihres Gebietes zu ordnen (§ 34 PBG). Zu diesem Zwecke muss im Planungsgebiet die zulässige Bodennutzung durch Ausscheidung von Nutzungszonen bestimmt werden. Gleichzeitig erlassen die Gemeinden das BZR (§ 36 PBG), worin die zu den Festlegungen im Zonenplan korrespondierenden maximal oder minimal zulässigen Grundstücksnutzungen festgelegt werden (beispielsweise Bauziffern, Gesamt- und Fassadenhöhe, Gebäudelänge und -breite, Dachgestaltung; § 36 PBG). Nebst den im PBG aufgeführten können die Gemeinden auch weitere Bau- und Nichtbauzonen vorsehen und die Schutzonen unterteilen (§ 35 Abs. 5 PBG). Auch gemischte und überlagernde Zonen sind zulässig, soweit sich die einzelnen Nutzungen nicht widersprechen (§ 35 Abs. 6 PBG).

Bauzonen

- Kern- oder Dorfzone (§ 44 PBG)
- Wohnzone (§ 45 PBG)
- Arbeitszone (§ 46 PBG)
- Zone für öffentliche Zwecke (§ 48 PBG)
- Zone für Sport- und Freizeitanlagen (§ 49 PBG)
- Grünzone (§ 50 PBG)
- Verkehrszone (§ 52 PBG)

Nichtbauzonen

- Landwirtschaftszone (§ 54 PBG)
- Reservezone (§ 55 PBG)
- Übriges Gebiet (§ 56 PBG)
- Gefahrenzone (§ 57 PBG)
- Freihaltezone (§ 58 PBG)
- Weilerzone (§ 59a PBG)
- Deponiezone, Abbauzone (§ 59b PBG)

Schutzzonen

- § 60 PBG

5. Fruchtfolgeflächen

Das qualitativ bestgeeignete ackerfähige Kulturland wird als Fruchtfolgeflächen (FFF) bezeichnet. FFF stehen unter einem besonderen Schutz, weshalb die Einzonung solcher Flächen nur unter strengen Voraussetzungen erfolgen kann (§ 3 PBV). Eine Einzonung muss stets durch überwiegende öffentliche Interessen gerechtfertigt sein (§ 3 Abs. 1 PBV). Daneben müssen weitere Vorgaben erfüllt sein (Richtplan, Siedlungsleitbild, Bedarfsnachweis; § 3 Abs. 2 PBV). Wenn dieser Prüfkatalog erfolgreich durchlaufen wurde und die Einzonung von FFF ohne Alternative bleibt, sind flächengleiche Ersatzmassnahmen zu leisten (§ 3 Abs. 4 und 5 PBV).

6. Ortsplanungsverfahren (§§ 17 Abs. 1, 19 ff., 61 bis 64a und 206 f. PBG, § 6 PBV)

Das nachfolgende Verfahren gilt für den Zonenplan und den Bebauungsplan (§ 69 PBG siehe unten VI.):

Entwurf	Gemeinde
Vorprüfung (§ 19 PBG)	Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
Auflageverfahren	
a) öffentliche Auflage (mit Planungszonenwirkung Hinweis auf Einsprachemöglichkeit; § 61 Abs. 1 PBG)	Gemeinde (während 30 Tagen)
b) Zustellung (§ 61 Abs. 2 PBG)	an alle Grundeigentümer und Haushaltungen
c) Markierung im Gelände in geeigneter Weise	Gemeinde (nur für neue Bauzonen)

(§ 61 Abs. 3 PBG)	
Einspracheverfahren	
a) Wahrung des rechtlichen Gehörs (Einsprachemöglichkeit § 61 Abs. 5 PBG; Einsprachelegitimation § 207 Abs. 1 PBG)	Einsprache (während der Auflagefrist)
b) Einspracheverhandlung (zwingend) (§ 62 PBG)	Gemeinde -gütliche Erledigung: Antrag auf Gutheissung oder Erledigterklärung -keine Einigung: Antrag auf Ablehnung oder Nichteintreten
Beschlussverfahren	
a) Erlass (Beschluss) (§§ 17 Abs. 1 lit. a PBG, 63 Abs. 1 PBG)	Stimmberechtigte / evtl. Gemeindeparlament
b) Mitteilung an Einsprecher (§ 63 Abs. 2 PBG)	Gemeinde innert 3 Tagen
c) Rechtsmittel (§ 63 Abs. 3 PBG; Legitimation § 207 PBG)	Verwaltungsbeschwerde innert 20 Tagen
Genehmigungsverfahren	
a) Genehmigung (§ 64 PBG)	Regierungsrat mit Entscheid über allfällige Verwaltungsbeschwerden und evtl. Erteilung des Enteignungsrechts
b) Veröffentlichung (§ 21 Abs. 1a PBG)	Gemeinde
c) Rechtsmittel (§ 64 Abs. 3 PBG; §§ 206 und 207 PBG)	Verwaltungsgerichtsbeschwerde ans Kantonsgericht, anschliessend Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ans Bundesgericht
Geltungsdauer (§ 22 Abs. 2 PBG)	Überprüfung in der Regel alle 10 Jahre
Änderungen (§ 22 Abs. 1 PBG)	unterliegen dem gleichen Verfahren

Die Gemeinde kann nach § 64a PBG die Kosten ganz oder teilweise den interessierten Grundeigentümern überbinden, wenn eine Änderung der BZO der Realisierung eines bestimmten Vorhabens dient.

7. Mehrwertabgabe

Einzonungen, Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie der Erlass oder die Änderung von Bebauungsplänen unterliegen der Abgabepflicht nach § 105 ff. PBG. Abgabepflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Rechtskraft der Planänderung Eigentümer des betroffenen Grundstücks ist. Die Abgabe beträgt 20 % des Mehrwerts, der sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert mit und ohne Planungsänderung errechnet. Sie wird fällig bei der Überbauung oder beim Verkauf des Grundstücks. Die Abgabe für Einzonungen fliesst in einen kantonalen Fonds, der kantonsweit für die Entschädigung von Rückzonungen (von überdimensionierten Bauzonen) verwendet wird. Bei Um- und Aufzonungen kommt die Abgabe den Gemeinden zugute, welche diese für weitere Massnahmen nach Art. 3 RPG verwenden.

VI. Sondernutzungspläne

1. Begriff und Funktion

Sondernutzungspläne (Bebauungsplan und Gestaltungsplan) gestalten die im Zonenplan und BZR enthaltene Grundnutzungsordnung näher aus oder schaffen davon abweichende Regelungen. Sie bezwecken namentlich die Festlegung massgeblicher Elemente einer Überbauung, die Realisierung der Erschliessungs- und Gemeinschaftsanlagen oder die Ausscheidung des im öffentlichen Interesse nicht zu überbauenden Gebietes. Sie müssen eine siedlungsgerechte, erschliessungsmässig gute, auf das übergeordnete Verkehrsnetz abgestimmte, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebietes aufzeigen und eine architektonisch hohe Qualität aufweisen. Bei Wohnüberbauungen ist den Erfordernissen der Wohnhygiene, der Wohnqualität und der effizienten Nutzung der Energie in besonderem Mass Rechnung zu tragen (§ 65 PBG, §§ 7 und 8 PBV).

2. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan ist ein verfeinertes Ortsplanungsinstrument der Gemeinden. Er kann die Bau- und Zonenordnung näher bestimmen und dabei von dieser Ordnung abweichen (§ 68 PBG). Damit sind grössere Abweichungen als beim Gestaltungsplan möglich.

3. Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan ist grundsätzlich das Planungsinstrument der Privaten. Im Grundsatz sind deshalb die Grundeigentümerinnen für das Aufstellen, Ändern und Aufheben von Gestaltungsplänen zuständig (§ 74 Abs. 1 PBG). Es ist erst dann Aufgabe der Gemeinde, einen Gestaltungsplan aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben, wenn sich die Grundeigentümer uneinig sind (§ 74 Abs. 2 PBG).

Der Gestaltungsplan kann unterschiedlich stark vom Zonenplan, dem Bau- und Zonenreglement oder dem Bebauungsplan abweichen (§ 75 PBG). Je nach Variante (Gestaltungsplanpflicht im Zonen- oder Bebauungsplan bereits vorgesehen) ist die zulässige Abweichung bei der Gesamthöhe und der Überbauungsziffer beschränkt (§ 75 Abs. 1 und 2 PBG). Die Voraussetzungen für die Gewährung von Abweichungen sind in § 75 Abs. 3 PBG und allenfalls verschärfend im BZR aufgeführt.

4. Verfahren

Das Verfahren orientiert sich am möglichen Ausmass der Abweichung von der Grundordnung. Der Bebauungsplan kann hingegen umfangreich von der Grundordnung abweichen und bedarf im selben Verfahren wie die Zonenplanung der Genehmigung durch den Regierungsrat (§ 69 PBG, siehe Schema oben unter V. 6 zum Ortsplanungsverfahren). Der Gestaltungsplan kann nur beschränkt von der Grundordnung abweichen, weshalb die Gemeinde in einem baubewilligungsähnlichen Verfahren über den Gestaltungsplan entscheidet (§ 77 PBG):

Entwurf	Grundeigentümer oder Gemeinde
Vorprüfung	Gemeinde
Auflageverfahren	
a) öffentliche Auflage (mit Planungszonenwirkung und Hinweis auf Einsprachemöglichkeit)	Gemeinde (während 20 Tagen)
b) Zustellung	an Grundeigentümer (im Plangebiet und angrenzend)
c) Markierung / Aussteckung	Modell (evtl. weitere Unterlagen) evtl. Aussteckung
Einspracheverfahren	
a) rechtliches Gehör	Einsprache während der Auflagefrist
b) Einspracheverhandlung (fakultativ)	Gemeinde - gütliche Erledigung: Gutheissung oder Erledigt- erklärung - keine Einigung: Abweisung oder Nichteintreten
Entscheidungsverfahren	
a) Entscheid	Gemeinde (mit Entscheid Einsprachen)
b) Veröffentlichung	Gemeinde
c) Anmerkung	Gemeinde
d) Rechtsmittel	Verwaltungsgerichtsbeschwerde ans Kantonsge- richt und anschliessend Beschwerde in öffentlich- rechtlichen Angelegenheiten ans Bundesgericht
Geltungsdauer	Baubeginn innert 5 Jahren seit Inkrafttreten, mit zweimaliger Verlängerung maximal 9 Jahre
Änderungen	unterliegen dem gleichen Verfahren
Geringfügige Änderungen	Verzicht auf öffentliche Bekanntmachung und Auflage bei unterschrieblicher Zustimmung aller betroffenen Grundeigentümer

VII. Instrumente zur Sicherung der Planung

1. Planungszone

Die Planungszone stellt eine Planungssicherungsmassnahme dar. Sie soll verhindern, dass vor Erlass der grundeigentümerverbindlichen Nutzungspläne Baubewilligungen erteilt werden, welche die Planungsziele vereiteln könnten. Planungszonen dienen somit der Sicherstellung der Nutzungsplanung (§ 81 Abs. 1 PBG). Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte (Art. 27 RPG). Mit der Bestimmung der Planungszone sind zugleich die provisorischen Bau- und Nutzungsvorschriften festzulegen (§ 81 Abs. 2 PBG). Diese Vorschriften werden mit der öffentlichen Auflage der Planungszone wirksam (§ 85 Abs. 1 PBG).

Die Gemeinde ist zuständig für die Bestimmung von Planungszonen für genau bezeichnete Gebiete in der Gemeinde und der Regierungsrat ist zuständig für die Bestimmung von Planungszonen auf Kantonsgebiet (§ 82 PBG). Die Planungszone wird mit der öffentlichen Auflage der massgebenden Pläne und Vorschriften wirksam; neue Nutzungspläne und BZR-Bestimmungen gelten ab ihrer öffentlichen Auflage als Planungszone (§ 85 PBG). Gegen den Erlass einer Planungszone kann während der Auflagefrist von 30 Tagen bei der Behörde, welche die Planungszone erlassen hat, Einsprache eingereicht werden (§ 84 Abs. 1 und 3 PBG). Der Einspracheentscheid der Gemeinde bzw. des Regierungsrates kann ohne aufschiebende Wirkung mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Kantonsgericht angefochten werden.

Mit der Geltungsdauer von zwei Jahren und der einmaligen Verlängerungsmöglichkeit um ein Jahr ab Erlass der Planungszone bis zur Planaufgabe des entsprechenden Nutzungsplans schöpft § 83 Abs. 1 PBG die Frist von fünf Jahren gemäss Art. 27 Abs. 2 RPG nicht aus. Die Planungszone erlischt auch dann, wenn die Nutzungspläne nicht innert fünf Jahren seit der Auflage der Planungszone in Kraft getreten sind, wobei der Regierungsrat diese Frist um höchstens zwei Jahre verlängern kann (§ 83 Abs. 2 PBG).

2. Baulinien

Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung (§ 30 Abs. 1 PBG). Die wichtigsten Anwendungsfälle betreffen die Freihaltung von Räumen für Verkehrsanlagen, Gewässer oder Wälder.

Baulinien gehen allen anderen öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften, beispielsweise im Strassen- oder Wasserbaugesetz, aber auch den Grenzabständen nach § 122 PBG, vor (§ 30 Abs. 4 PBG).

Sie können Bestandteil eines Nutzungsplanes (Bebauungs-, Gestaltungs- oder Strassenplan) sein und werden in dem für diesen Plan massgebenden Verfahren festgelegt, geändert oder aufgehoben (§ 31 Abs. 1 PBG). In den übrigen Fällen ist ein separater Baulinienplan nach den Vorschriften des Strassengesetzes zu erlassen (§§ 64 bis 66 des Strassengesetzes).

B. Baurecht

I. IVHB und deren Umsetzung im Kanton Luzern

Da das öffentliche Baurecht eine kantonale Aufgabe ist, besteht gesamtschweizerisch eine grosse Regelungsvielfalt. So verwenden die Kantone für die Ermittlung der Gebäudehöhe nicht weniger als sieben verschiedene Definitionen. Einheitliche Baubegriffe und Messweisen erleichtern und verbessern die Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen der Kantone und der Gemeinden. Darum verabschiedete die Schweizerische Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz im Jahr 2005 die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Gegenstand der Vereinbarung sind Baubegriffe und Messweisen, die sich unter anderem mit dem Terrain, den Gebäuden, den Höhen, den Geschossen, den Abständen und den Nutzungsziffern befassen. Die Vereinbarung ist am 26. November 2010 in Kraft getreten. Der Beitritt des Kantons Luzern war Auslöser für die jüngste Revision von PBG und PBV und erfolgte zusammen mit dem Inkrafttreten der genannten Erlasse per 1. Januar 2014.

Mit der Umsetzung der IVHB ist ein Systemwechsel - vor allem bei den Baubegriffen und Messweisen - verbunden. So ersetzt beispielsweise die Überbauungsziffer die bisherige Ausnutzungsziffer, die nicht untereinander kompatibel oder umzurechnen sind.

Das gilt aber nicht für alle Änderungen. So können beispielsweise neue Verfahrensvorschriften sofort umgesetzt werden. Die jeweiligen Anhänge von PBG und PBV geben aus Gründen der Benutzerfreundlichkeit den bisherigen Wortlaut wider. Um festzustellen, welche Paragraphen sofort oder erst nach einer Gesamtrevision anwendbar sind, dienen die Fussnoten im PBG und PBV beim entsprechenden Paragraphen. Wenn diese „der Regierungsrat setzt die Bestimmung gemeindeweise in Kraft (vgl. Anhang)“ lautet, ist der Paragraph im Anhang von PBG und PBV in der bisherigen Fassung weiterhin gültig (zu beachten: das Kantonsgericht hat 2016 entschieden, dass diese Fussnote abweichend vom Wortlaut des PBG auch für § 112a Abs. 2 PBG, also für beinahe den ganzen § 112a gilt. Sofort anwendbar sind hingegen Abs. 2j, 2h und 2l. Für detaillierte Angaben siehe die Erläuterungen zu § 112a PBG unter bau-recht.lu.ch -> Erläuterungen PBG).

Bevor diese neuen Vorschriften zur Anwendung kommen, müssen die Gemeinden eine Gesamtrevision der Ortsplanung durchführen, um diese dem neuen Regime anzupassen. Der Regierungsrat setzt die neuen Bestimmungen jeweils gemeindeweise in Kraft. Das ist aktuell für rund die Hälfte aller Gemeinden der Fall (siehe den Beschluss über die gemeindeweise Inkraftsetzung von neuen Bestimmungen im Planungs- und Baurecht; SRL 736a).

II. Nutzungsziffern

1. Zweck

Zur Bestimmung der zulässigen maximalen und minimalen Nutzung in den Bauzonen können im BZR Überbauungsziffern und Grünflächenziffern festgelegt werden (§ 23 PBG). Diese werden jeweils als Verhältnis zur anrechenbaren Grundstücksfläche definiert. Als anrechenbare Grundstücksfläche gelten die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen beziehungsweise Grundstücksteile (§ 11 PBV).

2. Arten

Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Sie kann für Zonen, Nutzungen und Gebäude sowie innerhalb einer Zone differenziert nach Gesamthöhen festgelegt werden (§ 25 PBG). Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie (§ 12 Abs. 2 PBV).

Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Sie kann je nach Zone unterschiedlich festgelegt werden (§ 27 PBG). Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen (§ 18 PBV).

III. Bauvorschriften

In § 112a Abs. 2 PBG sind die wichtigsten Definitionen der Baubegriffe und Messweisen enthalten. Bei den nachfolgend erwähnten Bestimmungen sind die Begriffsdefinitionen von § 112a Abs. 2 PBG für ein besseres Verständnis beizuziehen.

1. Gesamthöhe

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Die Gemeinde legt die Gesamthöhen fest (§ 139 PBG). Gemäss § 34 PBV darf die Oberkante der Dachfläche höchstens 50 cm über den für die Gesamthöhe massgebenden höchsten Punkten der Dachkonstruktion liegen, wobei diese Beschränkung nicht für technisch bedingte Aufbauten gilt.

2. Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile (vgl. dazu § 112a Abs. 2 lit. h PBG) bleiben bei der Berechnung des Grenzabstands unberücksichtigt. (§ 120 PBG). Bei den gesetzlichen Grenzabständen handelt es sich um Minimalabstände. Baulinien gehen sämtlichen Grenzabstandsvorschriften vor (§ 30 Abs. 4 PBG). Betreffend Strassen-,

Wald- und Gewässerabstand wird auf die entsprechenden Gesetzesbestimmungen verwiesen (§§ 135 bis 137 PBG).

Der minimale ordentliche Grenzabstand für Bauten (nicht aber für Anlagen, die keinen Grenzabstand einhalten müssen) ergibt sich aus der - gemäss Bau- und Zonenordnung, Bebauungsplan und Gestaltungsplan - zulässigen Gesamthöhe. Er beträgt beispielsweise 5 m bei einer Gesamthöhe bis 14 m (§ 122 Abs. 1 PBG).

Besondere Grenzabstände, in der Regel geringere, gelten in Kern-, Dorf- und Arbeitszonen, in Zonen für öffentliche Zwecke und in Zonen für Sport- und Freizeitanlagen sowie in Gebieten mit geschlossener Bauweise und zur Erhaltung architektonisch und historisch wertvoller Ortsteile (§ 122 Abs. 2 PBG), bei Klein- und Anbauten (§ 124 PBG) und bei unterirdischen und Unterniveaubauten (§ 125 PBG).

Die Grenzabstände von Mauern, Einfriedungen, Böschungen und Gewächsen berechnen sich in Abhängigkeit von ihrer Höhe zum massgebenden (nicht tiefer gelegten) Terrain (§ 126 Abs. 1 PBG). Für Gewächse wird in § 126 Abs. 3 PBG auf § 86 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGZGB) verwiesen.

In allen Fällen kann die Gemeinde eine Ausnahmebewilligung nach § 133 PBG erteilen, wenn die dort aufgeführten Voraussetzungen gegeben sind.

3. Gebäudeabstand

Der minimale Gebäudeabstand entspricht der Summe der gesetzlichen Grenzabstände. Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der minimale Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen wäre (§ 131 PBG).

Besondere Gebäudeabstände, in der Regel geringere, gelten für Kleinbauten und masslich beschränkte Bauten mit Nebennutzflächen (§ 132 PBG).

Auch hier ist eine Ausnahmebewilligung der Gemeinde nach § 133 PBG möglich.

4. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

§ 140 Abs. 1 PBG stellt eine generelle Ästhetikklausel (Eingliederungsgebot/Verunstaltungsverbot) dar. Ihre Anwendung ist beschränkt. In erster Linie ist im Rahmen der Nutzungsplanung und mittels Bauvorschriften der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sicherzustellen. Soweit deshalb ein Bauvorhaben die entsprechenden Bauvorschriften einhält, darf grundsätzlich vermutet werden, dass es sich in die Umgebung eingliedert.

5. Sicherheit und Gesundheit

Das kantonale Recht macht Vorgaben zur Sicherheit und zum Schutz der Gesundheit. Die Regelungsinhalte umfassen dabei Vorschriften für Bauten und Grundstücke (§ 145 PBG), Bau-

beschränkungen oder -verbote in gefährdeten Gebieten, wobei Gefahrenkarten in der Nutzungsplanung umzusetzen sind (§ 146 PBG), Brandmauern (§ 147 PBG), Seilbahnen und Skilifte (§ 149 PBG), baubiologische und ökologische Vorgaben (§ 150 PBG), Besonnung (§ 153 PBG), Radonstrahlung (§ 44 PBV) Belichtung und Belüftung (§ 153 PBG), Mindestmasse von Räumen zum Aufenthalt von Menschen (§ 154 PBG), Isolation (§ 155 PBG), behindertengerechtes Bauen (§ 157 PBG und § 45 PBV) Spielplätze und Freizeitanlagen und entsprechende Ersatzabgaben (§§ 158 und 159 PBG), zum Immissionsschutz (§ 161 PBG) und Voraussetzungen für den Bezug von Neubauten (§ 162 PBG). Die Gemeinde kann Ausnahmen von den §§ 152 bis 155 PBG bewilligen (§ 156 PBG).

Wenn die Benützung von Räumen gesundheitsschädlich oder mit Gefahr verbunden ist, hat sie die Gemeinde zu verbieten (§ 151 PBG).

6. Hochhäuser

Hochhäuser sind Bauten mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m. Für deren Errichtung gelten strengere Vorgaben als für Bauten mit kleinerer Gesamthöhe. Je nach Gesamthöhe sind ein Bebauungs- oder ein Gestaltungsplan erforderlich, die Baubewilligung hat darüber hinaus die Vorgaben von § 166 Abs. 3 PBG zu erfüllen.

7. Einkaufs- und Fachmarktzentren

Einkaufs- oder Fachmarktzentren sind Betriebe von einem oder mehreren Unternehmen des Detailhandels mit einem Warenangebot für Selbstverbraucher und gegebenenfalls von Dienstleistungsunternehmen, deren Nettoflächen in enger räumlicher Beziehung zueinander stehen und die planerisch oder baulich eine Einheit bilden (§ 169 PBG). Für deren Errichtung ist je nach realisierter Nettofläche (§ 46 PBV) ein Gestaltungs- oder ein Bebauungsplan erforderlich (§ 170 PBG). Ihr Standort, ihre Grösse und ihr Einzugsgebiet haben sich nach der im kantonalen Richtplan umschriebenen Bedeutung und Funktion der Siedlungszentren zu richten, denen sie sich zuordnen lassen (§ 171 PBG).

8. Camping

Abhängig von der Verweildauer, der beanspruchten Landfläche, der Anzahl Standplätze von Wohnwagen, Wohnmobilen, Zelten und dergleichen benötigt Campieren eine Baubewilligung, eine spezielle Zone in der Nutzungsplanung und/oder einer Betriebsbewilligung (§ 174 PBG und §§ 48 bis 50 PBV). Für Fahrende gilt die Ausnahmemöglichkeit nach § 177 PBG.

IV. Baubewilligung

1. Baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen

Gemäss Art. 22 Abs. 1 RPG dürfen auf Dauer angelegte Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Bauliche Massnahmen bedürfen einer Bewilligung, sofern sie bestimmt oder geeignet sind, die Vorstellungen über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten, oder die Umwelt beeinträchtigen. Bewilligungsbedürftig sind daher alle bau- oder planungsrechtlich relevanten äusseren Veränderungen von Grundstücken oder von deren Nutzung (§ 184 Abs. 1 PBG). Die Bewilligung nach Art. 22 Abs. 1 RPG ist nicht nur eine Bau-, sondern auch eine Nutzungsbewilligung. Eine wesentliche Nutzungsänderung bedarf daher auch dann einer Bewilligung, wenn keine baulichen Änderungen vorgenommen werden. § 53 Abs. 1 PBV enthält eine exemplarische Aufzählung bewilligungspflichtiger Bauten und Anlagen. Diese Aufzählung ist nicht abschliessend, da Art. 22 Abs. 1 RPG als Bundesrecht direkt anwendbar ist. Die Baubewilligung ist eine Polizeibewilligung, die bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen erteilt werden muss (§ 195 Abs. 1 PBG).

2. Zonenkonformität

Zentrale Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung ist die Übereinstimmung der Bauten und Anlagen mit dem Zweck der Nutzungszone (Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG). Das Bauvorhaben muss zonenkonform sein. Die Zonenkonformität ergibt sich für jede Zone aus dem Nutzungsplan und den zugehörigen Nutzungsvorschriften im BZR.

Das kantonale Recht kann Ausnahmen vom Erfordernis der Zonenkonformität innerhalb der Bauzone vorsehen (Art. 23 RPG). Das PBG delegiert diese Möglichkeit an die Gemeinden, die aus wichtigen Gründen Ausnahmen von den Vorschriften des BZR bewilligen können (§ 37 PBG).

Ausserhalb der Bauzonen ist die kantonale Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) für Ausnahmegewilligungen zuständig (Art. 24 bis 24d, 25 Abs. 2 und 37a RPG, Art. 39 RPV, §§ 180 bis 182 PBG, § 51 PBV).

3. Erschliessung

Die Erschliessung ist ebenfalls Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung. Sie darf nur erteilt werden, wenn das Land im Zeitpunkt des Baubewilligungsentscheides sowohl in tatsächlicher als auch in rechtlicher Hinsicht erschlossen ist (Art. 22 Abs. 1 lit. b RPG). Land ist erschlossen, wenn für die betreffende Nutzung eine hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist (Art. 19 RPG).

Die Erschliessung muss den Beanspruchungen gewachsen sein, die sich einerseits aus der Nutzung des Baugrundstücks, andererseits aus der Nutzung der weiteren Grundstücke ergeben

können. Bei der Beurteilung der tatsächlich genügenden Erschliessung ist somit auf die nach den geltenden Zonenvorschriften gesamthaft mögliche Nutzung abzustellen. Diese Beurteilung richtet sich nach den Gesetzesvorschriften, bei Fehlen gesetzlicher Bestimmungen nach den anerkannten Regeln von Fachverbänden.

Neben der tatsächlichen muss auch die rechtlich genügende Erschliessung dauernd gesichert sein. Muss bis zum Anschluss an ein öffentliches Werk (Leitung, Strasse) ein Drittgrundstück in Anspruch genommen werden, ist die privatrechtliche Regelung dann genügend, wenn der Bestand eines Rechts (Dienstbarkeit) aus dem Grundbuch ersichtlich ist (Grundbucheintragung). Die Baubewilligungsbehörde kann sich auf eine summarische Prüfung beschränken. Nach erfolgreicher Prüfung sind allfällige Einsprachen zu diesem Punkt an den Zivilrichter zu verweisen (§ 62 Abs. 2 PBV).

Erschliessungsanspruch

Gemäss Art. 19 Abs. 2 RPG sind die Bauzonen durch das Gemeinwesen innerhalb der im Erschliessungsprogramm (kommunaler Erschliessungsrichtplan gemäss § 9 PBG und § 20 PBV) vorgesehenen Fristen zu erschliessen. Erschliesst das Gemeinwesen Bauzonen nicht fristgerecht, ist den Grundeigentümern zu gestatten, ihr Land nach den vom Gemeinwesen genehmigten Plänen selber zu erschliessen oder die Erschliessung durch das Gemeinwesen nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts bevorschussen zu lassen (Art. 19 Abs. 3 RPG, § 117b PBG, §§ 21 und 22 PBV).

Die Gemeinde kann, wenn das öffentliche Interesse es erfordert, auf Gesuch einer Grundeigentümerin hin Erschliessungsanlagen erstellen, sofern aufgrund des kommunalen Erschliessungsrichtplanes die Grundeigentümer dazu verpflichtet sind, sich aber nicht einigen. Die Gemeinde entscheidet im jeweiligen Plangenehmigungs- oder Projektbewilligungsverfahren über das Gesuch und die Erstellung, den Ausbau oder den Ersatz der Erschliessungsanlagen. Die interessierten Grundeigentümerinnen haben die Kosten zu tragen. Einigen sie sich nicht, verteilt die Gemeinde die Kosten nach dem Perimeterverfahren (§ 117a PBG).

4. Baubewilligungsverfahren

a. ordentliches Verfahren Tabelle Nr. 7 auf Seite 22

Das Verfahren wird mit dem Baugesuch eingeleitet. Es muss alle Unterlagen enthalten, die für die Beurteilung des Bauvorhabens erforderlich sind (§ 188 PBG, § 55 PBV).

Projekte für neue Bauten und Anlagen und für bauliche Massnahmen, welche die äussere Form einer Baute oder Anlage verändern, sind spätestens am Tag der Einreichung des Baugesuchs so auszustecken, dass daraus der gesamte Umfang der Baute oder der Anlage ersichtlich ist. Dabei sind die Oberkante des Erdgeschossbodens und die Oberkante der Dachfläche zu kennzeichnen. (§ 191 Abs. 1 PBG).

Vorprüfung: Die Gemeinde prüft formal, welches Baubewilligungsverfahren (ordentliches oder vereinfachtes) durchzuführen ist, ob das Baugesuch mit den erforderlichen Beilagen vorliegt, das Baugesuch (Aussteckung) mit den Plänen übereinstimmt und ob neben der Baubewilligung in der gleichen Sache weitere Bewilligungen erforderlich sind (§ 192 PBG). Allenfalls verlangt die Gemeinde vom Gesuchsteller die Behebung der gerügten Mängel innert angesetzter Frist mit der Androhung, dass andernfalls auf das Baugesuch nicht eingetreten werde.

Öffentliche Bekanntmachung: Entspricht das Baugesuch den formellen Anforderungen, hat die Baubewilligungsbehörde das Vorhaben sofort öffentlich bekanntzumachen und zusammen mit den Beilagen während 20 Tagen öffentlich aufzulegen (§ 193 Abs. 1 und 2 PBG). Den Anstössern an das Baugrundstück ist die Auflage mit dem Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit während der Auflagefrist bekannt zu geben (§ 193 Abs. 3 PBG).

Einspracheverfahren: Während der Auflagefrist können öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Einsprachen eingereicht werden (§ 194 Abs. 1 PBG). Die Einsprachen sind dem Bauherrn und den Grundeigentümerinnen zur Stellungnahme zuzustellen (§ 194 Abs. 3 PBG).

Sonderbewilligungen: Während und nach der Auflagefrist werden die für das Bauvorhaben erforderlichen Sonderbewilligungen eingeholt (Unterschreitung des Strassenabstandes, des Waldabstandes, des Gewässerabstandes usw.). Bei einem Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone, das eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG voraussetzt, darf der Gemeinderat erst nach Vorliegen des Entscheids der Dienststelle rawi (§ 58 PBV) die Baubewilligung erteilen (§ 182 Abs. 2 PBG). Andernfalls ist die erteilte Baubewilligung nichtig. Baubewilligung und Sonderbewilligungen sind gleichzeitig zu eröffnen (§ 196 Abs. 3 PBG; siehe dazu auch unten Kap. IV. zur Verfahrenskoordination).

Entscheid: Nach Ablauf der Einsprachefrist und nach Vorliegen der erforderlichen Sonderbewilligungen hat der Gemeinderat ohne Verzug über das Baugesuch sowie die öffentlich-rechtlichen Einsprachen zu entscheiden (§ 196 Abs. 1 PBG). Privatrechtliche Einsprachen sind an den Zivilrichter zu verweisen (§ 62 Abs. 2 PBV). Entspricht das Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften, ist die Baubewilligung zu erteilen (§ 195 Abs. 1 PBG). Andernfalls ist die Baubewilligung zu verweigern, sofern die Mängel nicht mit Nebenbestimmungen (Auflagen und Bedingungen) behoben werden können.

b. Baubeginn

Mit den Bauarbeiten darf grundsätzlich erst dann begonnen werden, wenn eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt. In begründeten Fällen kann die zuständige Behörde dem Bauherrn den Baubeginn auf sein Risiko hin bereits vorher bewilligen (§ 200 Abs. 1 PBG).

c. vereinfachtes Verfahren

Im vereinfachten Baubewilligungsverfahren entfallen die Pflicht zur Aussteckung, zur öffentlichen Bekanntmachung und zur Auflage des Bauvorhabens (§ 198 PBG). Das vereinfachte

Baubewilligungsverfahren kommt in den Fällen von § 53 Abs. 2 PBV zur Anwendung, sofern dadurch keine wesentlichen privaten oder öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. Auf die Zustellung des Baugesuchs an die Anstösser sowie an weitere betroffene Grundeigentümerinnen kann verzichtet werden, wenn diese dem Baugesuch unterschriftlich zugestimmt haben. Ansonsten wird diesen das Bauvorhaben mit dem Hinweis auf eine Einsprachefrist von *10 Tagen* angezeigt (§ 198 lit. d PBG).

Sind neben der Baubewilligung in der gleichen Sache weitere Bewilligungen oder Verfügungen erforderlich und gebieten es die Grundsätze der Koordination, ist das vereinfachte Verfahren ausgeschlossen und das ordentliche durchzuführen (§ 53 Abs. 3 PBV).

d. Anzeigeverfahren

Das Anzeigeverfahren ist im PBG für Abbrucharbeiten vorgesehen, der Eigentümer einer Baute oder Anlage hat der Gemeinde Abbrucharbeiten spätestens 20 Tage vorher zu melden (§ 187 PBG). Im Gegensatz zum vereinfachten Baubewilligungsverfahren ergeht für Abbrucharbeiten keine förmliche Baubewilligung, sondern bloss eine formlose Baufreigabe.

Ein weiteres Anzeigeverfahren ergibt sich gestützt auf die bundesrechtliche Vorgabe in Art. 18a RPG, wonach Solaranlagen über 20 m² der zuständigen Behörde 20 Tage vor der Erstellung zu melden sind (§ 54 Abs. 2b PBV).

e. Baubewilligungsfreiheit

§ 54 Abs. 2 PBV enthält eine exemplarische Aufzählung baubewilligungsfreier Bauten und Anlagen. Daneben bedürfen Reparatur- und Unterhaltsarbeiten keiner Baubewilligung (§ 184 Abs. 2 PBG).

5. Geltungsdauer

Die Geltungsdauer der Baubewilligung beträgt zwei Jahre ab Rechtskraft der Baubewilligung oder im Falle einer Zivilklage ab deren rechtskräftigen Erledigung. Diese Frist kann von der Gemeinde bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben höchstens um drei Jahre erstreckt werden (§ 201 Abs. 1 lit. a und 2 PBG).

6. Planänderungen

Für die Ausführung der Bauten und Anlagen sind die genehmigten Pläne verbindlich (§ 202 Abs. 1 PBG). Für jede Abweichung von den genehmigten Plänen ist das Baubewilligungsverfahren erneut durchzuführen, sofern die Abweichung als solche der Bewilligungspflicht untersteht. Auf das Auflageverfahren kann verzichtet werden, wenn alle betroffenen Grundeigentümer (Anstösser sowie weitere Grundeigentümerinnen) den geänderten Plänen unterschriftlich zugestimmt haben (§ 202 Abs. 2 PBG). Abweichungen, die offensichtlich keine schutzwürdigen privaten Interessen Dritter und keine wesentlichen öffentlichen Interessen berühren,

kann die Gemeinde oder die von ihr bezeichnete Stelle von sich aus gestatten (§ 202 Abs. 3 PBG).

7. Tabelle Baubewilligungsverfahren

Baugesuch (§ 188 PBG)	durch Bauherrschaft bei der Gemeinde
Aussteckung (§ 191, § 198 PBG)	durch Bauherrschaft am Tag der Gesuchseinreichung <i>entfällt beim vereinfachten Verfahren</i>
Vorprüfung (§ 193 PBG)	Gemeinde (Vollständigkeit Unterlagen, Übereinstimmung mit Aussteckung, Wahl der Verfahrensart, Erfordernis von kantonalen Sonderbewilligungen)
Auflageverfahren a) öffentliche Auflage (§ 193, § 198 PBG)	Gemeinde (während 20 Tagen) <i>entfällt beim vereinfachten Verfahren</i>
b) Zustellung (§ 193, § 198 PBG)	an Anstösser <i>entfällt beim vereinfachten Verfahren für die Anstösser, die unterschriftlich zugestimmt haben.</i>
Einspracheverfahren a) rechtliches Gehör (§ 194, § 198 PBG)	Einsprache während der Auflagefrist <i>beim vereinfachten Verfahren innert 10 Tagen</i>
b) Einspracheverhandlung (fakultativ) (§ 194 PBG)	Gemeinde - gütliche Erledigung: Gutheissung oder Erledigterklärung - keine Einigung: Abweisung oder Nichteintreten
Entscheidungsverfahren a) Entscheid (§ 196 PBG)	Gemeinde (mit Entscheid Einsprachen) zusammen mit kantonalem Entscheid über Sonderbewilligungen
b) Rechtsmittel (§ 206 PBG)	Verwaltungsgerichtsbeschwerde ans Kantonsgericht und anschliessend Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ans Bundesgericht
Geltungsdauer (§ 201 PBG)	Baubeginn innert 2 Jahren seit Rechtskraft, maximale Verlängerung auf 5 Jahre
Änderungen (§ 202 PBG)	unterliegen dem gleichen Verfahren, sofern sie für sich genommen baubewilligungspflichtig sind.
Anzeigeverfahren (§ 54 Abs. 2b PBV)	Die Bauherrschaft teilt 20 Tage vor der Realisation das Vorhaben der Gemeinde mit, diese leitet bei Bedarf innert dieser Frist ein Baubewilligungsverfahren durch.

V. Verfahrenskoordination und Leitverfahren

1. Verfahrenskoordination

Sind für ein Bauvorhaben neben der Baubewilligung noch andere Bewilligungen (z.B. Ausnahmbewilligungen und Sonderbewilligungen) einzuholen, müssen die Verfahren formell und materiell (inhaltlich) koordiniert werden (Art. 25a RPG, § 192 lit. c PBG, § 61 PBV).

Formelle Koordination heisst, dass die Verfahren gleichzeitig eingeleitet, die Gesuchsunterlagen den beteiligten Amtsstellen und Behörden gleichzeitig zur Bearbeitung überwiesen und die Entscheide dem Bauherrn unter Gewährung eines Rechtsmittels gesamthaft eröffnet werden (§ 193 Abs. 1, § 196 Abs. 3 PBG).

Materielle Koordination heisst, dass die verschiedenen Stellungnahmen und Entscheide einander inhaltlich nicht widersprechen dürfen (§ 195 Abs. 2 PBG).

2. Leitverfahren

Als Leitverfahren gilt das Verfahren vor dem Regierungsrat, wenn neben der Baubewilligung in der gleichen Sache ein Entscheid des Regierungsrates erforderlich ist, andernfalls das Nutzungsplan- oder Baubewilligungsverfahren (§ 192a PBG).

VI. Aufsicht, Strafbarkeit, Wiederherstellung und Bestandesgarantie

1. Aufsicht

Der Regierungsrat übt die Aufsicht über die Anwendung der Bau- und Nutzungsvorschriften aus (§ 208 Abs. 1 PBG).

2. Strafbarkeit

Vorsätzliche und fahrlässige Widerhandlungen gegen Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes sind strafbar (§ 213 PBG), wobei jedermann anzeigeberechtigt ist (§ 214 PBG).

3. Wiederherstellung

Wer einer gestützt auf das RPG und das PBG erlassenen Verfügung zuwiderhandelt oder eine Bedingung oder Auflage nicht erfüllt, hat auf seine Kosten den rechtswidrigen Zustand zu beseitigen. Die Gemeinde hat nach den Vorschriften des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) für die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes zu sorgen (§ 209 PBG). Zu berücksichtigen sind dabei die Verhältnismässigkeit (nachträgliches Bewilligungsverfahren), der Vertrauensschutz (nach Massgabe der behördlichen Zusicherung), die Verwirkung innerhalb, nicht aber ausserhalb der Bauzone (30 Jahre) und die Rechtsgleichheit (nach Massgabe der Gleichbehandlung im Unrecht).

Es wird unterschieden zwischen formeller Rechtswidrigkeit (Baute wurde ohne die erforderliche Bewilligung erstellt) und materieller Rechtswidrigkeit (Baute verletzt Bauvorschriften). Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit führt vorab zur Prüfung, ob die formell rechtswidrig erstellte Baute in der bestehenden Form nachträglich bewilligt werden kann. Dieses nachträgliche Baubewilligungsverfahren erfolgt von Amtes wegen, der Bauherr ist jedoch bezüglich der Abklärung des Sachverhalts mitwirkungspflichtig. Je nach Baufortschritt verfügt die zuständige Behörde die Einstellung der Bauarbeiten (§ 210 Abs. 1 PBG).

Wenn die Baute nachträglich nicht bewilligt werden kann oder von vornherein materiell rechtswidrig ist, verweigert die Gemeinde die Baubewilligung (a) und verfügt die Beseitigung innert Frist (b). Für den Fall der Nichtbefolgung wird die Ersatzvornahme durch die erstinstanzliche Verwaltungsbehörde, in diesem Fall die Gemeinde, nach §§ 209 ff. VRG vollzogen (c) und eine Strafanzeige wegen Missachtung von Art. 292 StGB erhoben (d). Die Kosten werden dem Bauherrn auferlegt (e). Die Inhalte a-e sind Bestandteil des Rechtsspruchs.

4. Bestandesgarantie

Das revidierte PBG soll nicht dazu führen, dass unter dem bisherigen Recht bewilligte und erstellte Bauten und Anlagen entfernt oder geändert werden müssen, wenn sie dem neuen Recht widersprechen. Vielmehr sollen diese im Rahmen des Bestehenden erhalten, erneuert, umgebaut, geändert und erweitert werden dürfen.

Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, die rechtmässig erstellt wurden, aber nicht mehr zonenkonform (z.B. Schreinereibetrieb in einer Wohnzone) oder baupolizeiwidrig (z.B. nicht eingehaltene Grenzabstandsvorschriften) geworden sind, dürfen erhalten und zeitgemäss erneuert werden. Ein Umbau, eine Nutzungsänderung oder eine angemessene Erweiterung sind zulässig, wenn dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht oder nur unwesentlich verstärkt wird und keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen (§ 178 PBG).

Hinweis: die Bestandesgarantie innerhalb der Bauzone ist strenger als die Bestandesgarantie ausserhalb der Bauzone nach Art. 24c RPG. Ausserhalb der Bauzone ist auch der Wiederaufbau, etwa nach einem Brand, möglich.

Ausnahmen von der Zonenkonformität für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen sind bundesrechtlich geregelt (§ 180 PBG, Art. 24 ff. RPG). Zudem sind in § 181 PBG weitere kantonale rechtliche Ausnahmetatbestände geregelt.

VII. Kosten und Rechtsschutz

1. Kosten

Die Kosten für das Baubewilligungsverfahren werden der Gesuchstellerin nach Massgabe der entsprechenden Bestimmung im Bau- und Zonenreglement auferlegt (§ 212 Abs. 1 PBG).

Die planungs- und baurechtliche Einsprache stellt kein Rechtsmittel dar, sondern gilt als Formalisierung des Anspruchs auf rechtliches Gehör. Dies hat zur Folge, dass im Rahmen des Einspracheverfahrens keine Parteientschädigung zugesprochen werden kann (vgl. §§ 201 und 127 VRG).

Zu beachten ist eine nicht mehr anwendbare Bestimmung zur Kostenaufgabe im Einspracheverfahren. Das Bundesgericht hat die luzernische Regelung, wonach im Baubewilligungs- bzw. Gestaltungsplanverfahren die durch die Einsprache verursachten amtlichen Kosten der

unterliegenden Einsprecherin bzw. dem unterliegenden Einsprecher zu überbinden sind, in einem vergleichbaren Fall aus dem Kanton Jura als rechtswidrig beurteilt (BGE 143 II 467), solange die Einspracheerhebung nicht offensichtlich rechtsmissbräuchlich erfolgt. § 212 Abs. 2 PBG wird folglich in einer künftigen PBG-Revision angepasst werden müssen.

Im Rechtsmittelverfahren richtet sich die Kostenverlegung nach §§ 193 ff. VRG bzw. nach den bundesrechtlichen Bestimmungen.

2. Rechtsmittel

Entscheide und Beschlüsse in Anwendung des Bundesgesetzes über die Raumplanung und des Planungs- und Baugesetzes können innert 20 Tagen (Zwischenentscheide innert 10 Tagen) mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Kantonsgericht angefochten werden (§ 206 PBG). Gegen den Entscheid des Kantonsgerichts ist die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht gegeben.

Legitimation

Zur Erhebung von Einsprachen und Beschwerden nach dem Planungs- und Baugesetz sind die in § 207 Abs. 1 PBG aufgeführten Personen, Behörden, Dienststellen, Organisationen und Gemeinden befugt.

Insbesondere sind Personen, die an der Abweisung eines Gesuchs oder an der Änderung oder Aufhebung eines Entscheids ein schutzwürdiges Interesse haben, einsprache- und beschwerdelegitimiert. Als schutzwürdig gelten nicht nur die rechtlich geschützten Interessen, sondern auch die wirtschaftlichen, ideellen und tatsächlichen Interessen. Ein schutzwürdiges Interesse ist zu bejahen, wenn die Einsprecherin oder der Beschwerdeführer eine tatsächliche Benachteiligung von sich abwenden oder einen praktischen Nutzen und Erfolg erreichen will. Ein bloss mittelbares oder ausschliesslich öffentliches Interesse begründet für sich allein keine Einsprache- oder Beschwerdebefugnis.

C. Rechtsprechung und Materialien

Entscheide des Regierungsrates und Urteile des Verwaltungs- bzw. Kantonsgerichts des Kantons Luzern finden sich unter <http://www.gerichte.lu.ch/index/rechtsprechung.htm> unter anschliessender Auswahl aus den Rechtsgebieten Bau- und Planungsrecht, Bauen ausserhalb der Bauzonen und Raumplanung.

Rechtsgrundlagen, Materialien, Erläuterungen, Skizzen, Anwendungshilfen und Kontakte sind auf der dafür vom Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement zur Verfügung gestellten Seite <http://www.baurecht.lu.ch/> zu finden.

D. Übungsfall "Hünenberg"

(Aus dem Skript "Luzerner Bau-, Planungs- und Umweltrecht" von Erik Lustenberger)

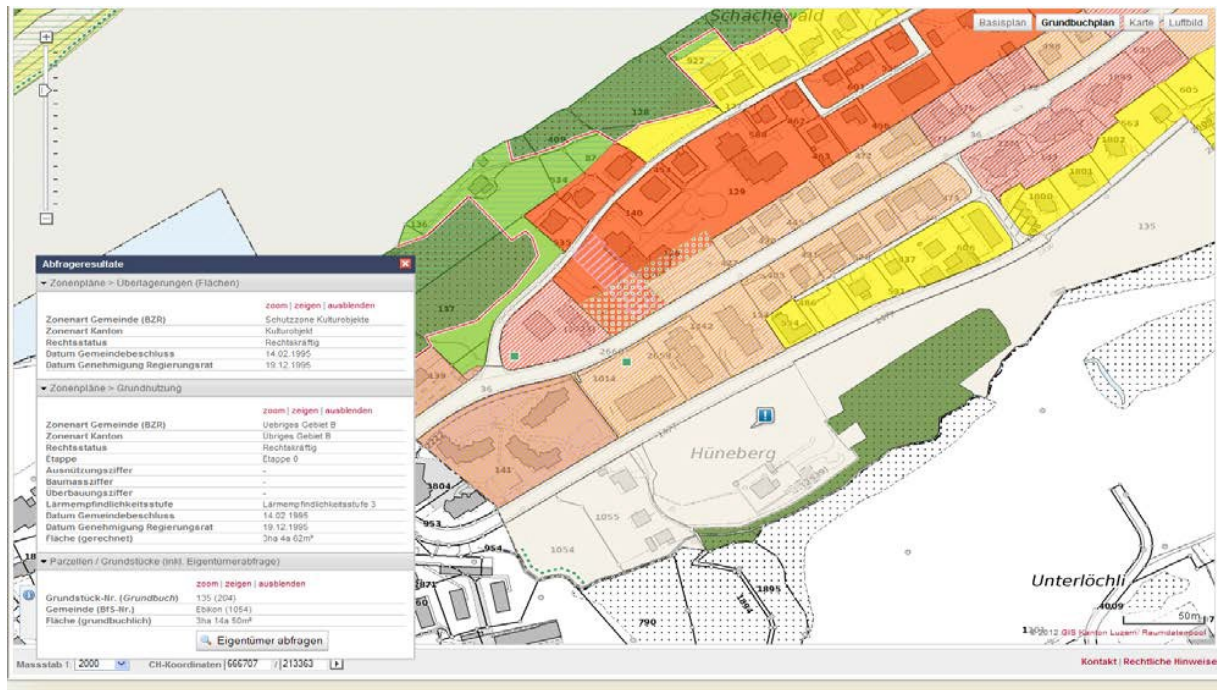
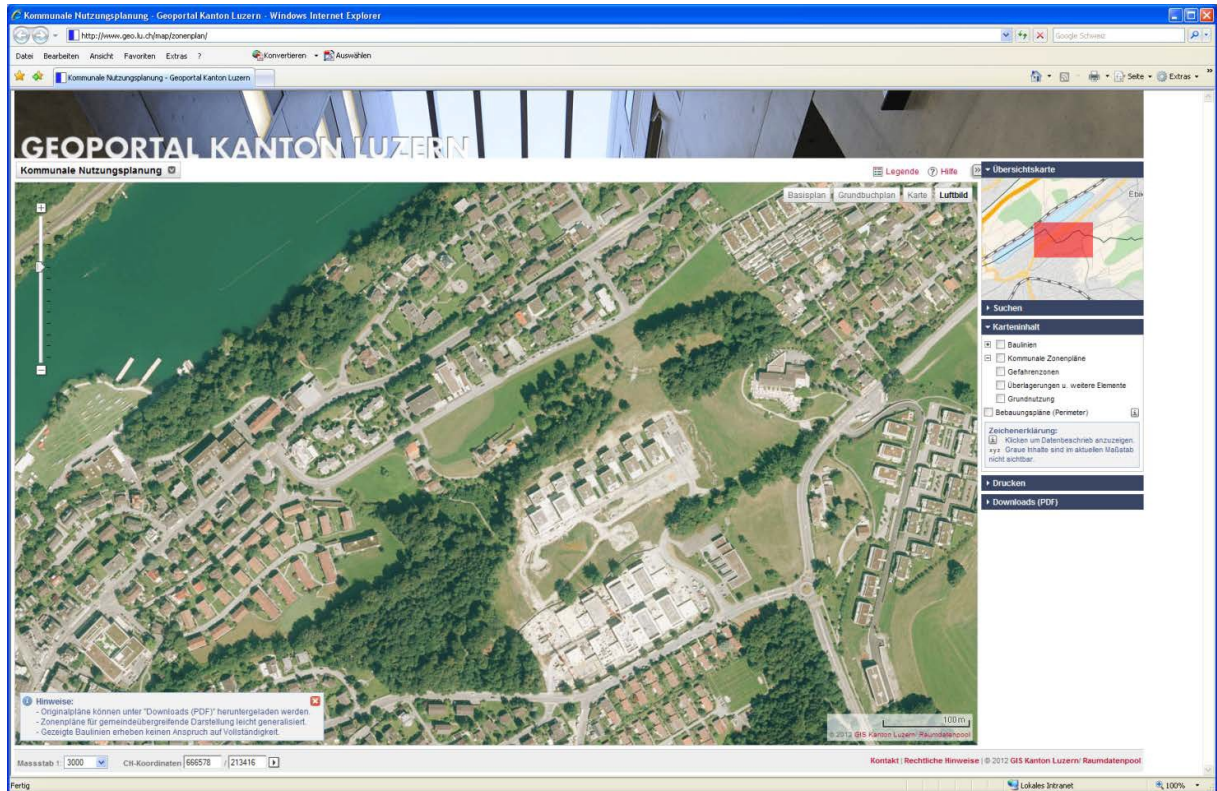


Ausgangslage

Oberhalb der Schachenstrasse in Ebikon steht in erhöhter Lage das Schlösschen Hünenberg. Der im 18. Jahrhundert erstellte herrschaftliche Landsitz steht unter Denkmalschutz. Die unmittelbare Umgebung des Sitzes ist nicht überbaut (Wald/Wiese), mit Ausnahme eines kleinen Landwirtschaftsbetriebes, der sich rund 50 m westlich des Schlösschens befindet. Das Schlösschen Hünenberg liegt zurzeit im Übrigen Gebiet. Im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung will die Gemeinde das Gebiet der zweigeschossigen Wohnzone zuweisen. Die Teilrevision liegt auf der Gemeindekanzlei Ebikon, Riedmattstrasse 14, 6030 Ebikon vom 1. bis 30. März 2024 öffentlich auf. Der Luzerner Heimatschutz, der sich als Verein seit Jahrzehnten mit Fragen des Natur- und Heimatschutzes befasst, kommt zu Ihnen als Rechtsanwältin und ersucht Sie um Hilfe. Er möchte um jeden Preis verhindern, dass das Grundstück verbaut wird. Es gebe ohnehin schon genug Bauzonen in Ebikon und man müsse die letzten grünen Flecken bewahren. Zudem stehe das Schlösschen unter Denkmalschutz.

Aufgabe

1. Schreiben Sie eine Einsprache für den Luzerner Heimatschutz. Welche formellen Anforderungen sind zu beachten?
2. Welche Zonen würden dem Anliegen des Luzerner Heimatschutzes dienen?
3. Mit welchen Argumenten begründen Sie Ihre Einsprache?
4. Welche Beweismittel würden Sie beantragen?



LÖSUNGSANSATZ

I. Voraussetzungen der Einsprache

§ 61 Abs. 5 PBG:

⁵ Die Einsprachen sind während der Auflagefrist mit einem Antrag und dessen Begründung schriftlich bei der in der öffentlichen Bekanntmachung und in der Zustellung an die Grundeigentümer und an die Haushaltungen angegebenen Stelle einzureichen.

Wann? während der Auflagefrist (30 Tage § 61 Abs. 1 PBG)

Wo? bei der angegebenen Stelle

Wie? schriftlich, mit Antrag, mit Begründung des Antrags

Bei der konkreten Ausgestaltung der Einsprache sind formal verschiedene Lösungen möglich (Briefform, Rechtsschrift, Mischformen).

II. Formelle Mängel der Planung

Hier aus dem Sachverhalt keine ersichtlich.

III. Materielle Mängel der Planung

§ 20 Abs. 2 PBG:

² Bei der Genehmigung sind die Pläne und Vorschriften auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und auf ihre Übereinstimmung mit den Richtplänen zu überprüfen.

1. RECHTMÄSSIGKEIT

A. Bund

- Bundesverfassung (z.B. Eigentumsgarantie)
- RPG; Planungsziele und -grundsätze (Art. 1 und 3 RPG), Art. 14 - 18 RPG (insb. Definition von Bauzonen gemäss Art. 15 RPG)
- übriges Bundesrecht (USG, NHG, WaG etc.)

B. Kanton

- PBG
- andere kantonale Gesetze (z.B. Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler)

C. Gemeinde

- Vorschriften über Naturgefahren im BZR (in roten Gefahrengebieten gemäss Gefahrenkarte ist grundsätzlich keine Einzonung möglich)
- Vorschriften zum Schutz von Kulturobjekte im BZR

2. ZWECKMÄSSIGKEIT

Überzeugt die Interessenabwägung (vgl. Art. 3 RPV)?

3. RICHTPLAN

Übereinstimmung mit dem Richtplan auf kantonaler, regionaler oder kommunaler Stufe?

Gemeinderat
6030 Ebikon
Luzern, 23. Mai 2025

Einsprache

(§ 61 Abs. 5 PBG)

für

Luzerner Heimatschutz, vertreten durch Rechtsanwältin X,, Luzern,

gegen

**Entwurf der Zonenplanänderung im Gebiet des Schlösschens Hünenberg gemäss
öffentlicher Auflage vom 1. bis 30. Mai 2025**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Namens und im Auftrage der Einsprecherin stelle ich Ihnen folgende

ANTRÄGE

1. Das Gebiet Hünenberg sei nicht wie im Entwurf vorgesehen einer zweigeschossigen Wohnzone zuzuweisen.

2. Das Gebiet Hünenberg sei der Grünzone zuzuweisen.

3. Eventuell sei das Gebiet Hünenberg der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

(4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Einwohnergemeinde Ebikon.)

BEGRÜNDUNG

I. Formelles

1. Die unterzeichnete Anwältin ist bevollmächtigt.

BEWEISMITTEL

Urkunde: Bel. 1 Vollmacht vom 5. Mai 2025

2. Einsprachen sind im Ortsplanungsverfahren während der Auflagefrist mit einem Antrag und dessen Begründung schriftlich bei der in der öffentlichen Bekanntmachung und in der Zustellung an die Grundeigentümer und an die Haushaltungen angegebenen Stelle einzureichen (§ 61 Abs. 5 PBG). Mit heutiger Eingabe wird diese Frist gewahrt.

3. Nach § 207 Abs. 1d PBG sind private Vereinigungen für Natur- und Heimatschutz im Rahmen ihres statuarischen Zwecks zur Beschwerde befugt, die sich seit fünf Jahren dem Natur- und Heimatschutz oder verwandten Zielen im Kanton Luzern widmen, soweit die Interessen des Natur- und Heimatschutzes berührt werden. Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt, weil der Luzerner Heimatschutz sich gemäss seinen Statuten seit Jahrzehnten für Anliegen des Heimatschutzes im Kanton Luzern einsetzt und die Zuweisung zu einer zweigeschossigen Wohnzone das unter Denkmalschutz stehende Schlösschen Hünenberg und seine Umgebung unmittelbar betrifft.

II. Materielles (in Stichworten)

- Es bestehen bereits genügend grosse Bauzonen, um den Bedarf längerfristig zu decken (haushälterischer Umgang mit dem Boden, Art. 1 Abs. 1 RPG)
- Verhindern einer Ausuferung der Besiedlung (Begrenzung der Siedlungsausdehnung, Art. 3 Abs. 3 RPG)
- Die Einzonung ist unzweckmässig, weil andernorts in Ebikon noch Übrige Gebiete bestehen, die ohne Konflikte mit dem Natur- und Heimatschutz eingezont werden könnten.
- Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sind zu erhalten (Art. 3 Abs. 2d RPG)
- Natürliche Siedlungsgrenze von grosser landschaftlicher Schönheit.
- Siedlungstrennung als Planungsziel wird missachtet. Die Grünzone dient der Trennung von Quartieren und Gemeinden und soll Freiflächen im Baugebiet schaffen

(§ 50 Abs. 1b PBG).

- Das Gebiet ist schlecht erschliessbar. Aufgrund des Höhenunterschiedes lässt sich eine kanalisationsmässige Erschliessung nur schwer verwirklichen. Das Strassensystem genügt nicht, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.
- Im Denkmalverzeichnis eingetragene Immobilien (so das Schloss Hünenberg) dürfen in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigt werden (§ 5 Abs. 1 Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler [DSchG]). Die Gemeinden berücksichtigen in ihren Zonenplänen die Baudenkmäler gemäss Denkmalverzeichnis (Koordinationsaufgabe S3-2 [Kantonal geschützte Kulturdenkmäler]). Der Umgebungsschutz des Schlosses Hünenberg ist nur durch die Einzonung des Gebietes Hünenberg in eine Grünzone oder die Landwirtschaftszone gewährleistet.

BEWEISMITTEL

- Augenschein vor Ort (§§ 100 ff. VRG)
- Amtsbericht (§ 70 VRG) bei der kantonalen Denkmalpflege
- Gutachten eines Sachverständigen (§§ 93 ff. VRG)
- Kantonaler und regionaler Richtplan

Ich ersuche Sie den eingangs gestellten Anträgen zu entsprechen.

Mit freundlichen Grüssen

Rechtsanwältin X

Im Doppel

EINSCHREIBEN

Kopie: Klient

Beilage: gemäss Aktenverzeichnis

Variante: Einsprache Privatperson

Gemeinderat
6030 Ebikon

Luzern, 23. Mai 2025

Einsprache gegen Einzonung des Schlösschens Hünenberg

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

In oben genannter Angelegenheit beantrage ich Ihnen das Gebiet Hünenberg nicht wie im Entwurf vorgesehen einer zweigeschossigen Wohnzone zuzuweisen. Es ist in einer Nichtbauzone zu belassen.

Das Gebiet um das Schlösschen Hünenberg ist für uns Quartierbewohner ein wichtiges Erholungsgebiet von besonderer Schönheit. Wir gehen dort immer mit unserem Hund laufen. Es wäre schade, wenn dieser letzte Flecken Grün auch noch verbaut würde. Es hat in unserem Gebiet kaum mehr Grünbereiche.

Ich ersuche Sie, meinen Antrag zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüssen
X