

## Inhaltsverzeichnis

<b>Rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>2</b>
<b>Grundlagen, allgemeine Bestimmungen .....</b>	<b>3</b>
Begriffe des Baurechts .....	3
Baurecht von Bund, Kanton und Gemeinden .....	3
<b>Planungsvorschriften.....</b>	<b>4</b>
Planungsgrundsätze .....	4
Richtplanung .....	4
Zonenplanung .....	4
Bebauungsplan .....	5
Gestaltungsplan .....	5
<b>Das öffentliche Baurecht .....</b>	<b>5</b>
Die Bauvorschriften .....	5
Baureife .....	6
<b>Das baurechtliche Verfahren .....</b>	<b>6</b>
Baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen .....	6
Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren.....	7
Inhalt des Baugesuches .....	7
Baugespann.....	7
Einleitung des Baubewilligungsverfahrens .....	8
Bekanntmachung und Auflage des Baugesuches .....	8
Zustellung des Baugesuches an die kantonalen Dienst- und Fachstellen .....	8
Einspracheverfahren .....	8
Baubewilligungsentscheid .....	8
Baubewilligungsdauer .....	9
Planverbindlichkeit / Planänderungen .....	9
Beschwerderecht .....	9
Baubeginn.....	9
Strafbestimmungen .....	10
Baubewilligungsverfahren .....	10
<b>Begriffe im Bauwesen .....</b>	<b>11</b>
Grenzabstand .....	11
Gebäudeabstand.....	11
Gebäudehöhe .....	11
Ausnutzungsziffer.....	11
Überbauungsziffer .....	11
Behindertengerechte Bauten.....	11
<b>Formelle und materielle Enteignung.....</b>	<b>12</b>
Allgemeine Bestimmungen.....	12
Formelle Enteignung .....	12
Materielle Enteignung .....	12
<b>Aufgaben.....</b>	<b>12</b>
<b>Liste der Musterformulare, Merkblätter, Beispiele und Notizen.....</b>	<b>13</b>

## Rechtliche Grundlagen

- Bundesverfassung
- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)
- EG zum ZGB, SRL 200
- Planungs- und Baugesetz (PBG), SRL 735
- Planungs- und Bauverordnung (PBV), SRL 736
- Skizzen zur Erläuterung des PBG und PBV, Beilage zu SRL 735 und 736
- Kantonales Feuerschutzgesetz, SRL 740
- Kantonales Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer, SRL 702
- Kantonales Strassengesetz, SRL 755
- Kantonale Strassenverordnung, SRL 756
- Skizzen zur Erläuterung des StrG und der StrV, Beilage zu SRL 755 und SRL 756
- Kantonales Waldgesetz, SRL 945
- Kantonale VO zum Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz, SRL 710
- Kantonales Wasserbaugesetz, SRL 760

Es gibt noch zahlreiche weitere eidgenössische und kantonale Gesetze, welche das Bau- und Planungsrecht mehr oder weniger beeinflussen. Es wird zudem auf Wegleitungen und Richtlinien des kantonalen Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes verwiesen (siehe Internet).

## Grundlagen, allgemeine Bestimmungen

### Begriffe des Baurechts

Unter Baurecht versteht man alle in Gesetzen und Verordnungen enthaltenen Vorschriften über das Bauen. Wer bauen will, das heisst, seinen Grund und Boden baulich ausnützen, hat sich an diese Vorschriften zu halten.

Es sind zwei Gruppen von Baurechtsvorschriften zu unterscheiden:

#### Öffentliches Baurecht

- Beruht ausschliesslich auf gesetzlicher Grundlage
- Dient dem Schutz der öffentlichen Interessen
- Regelt das Verhältnis Staat / Private
- Wird im baurechtlichen Bewilligungsverfahren überprüft
- Ist zwingendes, nicht änderbares Recht (unter Vorbehalt von Ausnahmebewilligungen)
- Streitfälle gehören auf den Verwaltungsweg (örtliche Baubewilligungsbehörde, Kantonsgericht)

#### Privates Baurecht

- Beruht auf Vertrag, insbesondere Dienstbarkeitsverträgen
- Dient dem Schutz privater Interessen
- Regelt das Verhältnis unter Privaten
- Bleibt im baurechtlichen Bewilligungsverfahren unberücksichtigt
- Ist durch die Privaten änderbar
- Streitfälle gelangen vor die zivilen Gerichte (Amtsgericht, Obergericht)

### Baurecht von Bund, Kanton und Gemeinden

Baurechtsvorschriften werden entsprechend dem bundesstaatlichen Aufbau der Schweiz auf allen Stufen (Bund, Kanton und Gemeinde) erlassen. Grundsätzlich zuständig aber ist der Kanton.

Für die kantonalen Erlasse sind die Bundesgesetze massgebend und wegleitend.

## Kommunale Vorschriften

Den Gemeinden steht im Rahmen der gesetzlichen Verpflichtung das Recht zu, auf ihre Verhältnisse zugeschnittene Bauvorschriften zu erlassen. Der Ausgestaltung des kommunalen Bau- und Zonenreglementes sind im Rahmen des kantonalen Baugesetzes aber Grenzen gesetzt. Die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglementes dürfen nicht milder sein als jene der kantonalen Gesetzgebung.

Bau- und Zonenordnungen und andere Verordnungen werden je nach Gemeindeordnung von der Gemeindeversammlung, vom Einwohnerrat oder durch die Urnenabstimmung erlassen, abgeändert oder aufgehoben. Sie bedürfen schlussendlich der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Luzern.

## **Planungsvorschriften**

### **Planungsgrundsätze**

Die mit der Aufstellung und dem Erlass von Richt-, Zonen-, Bebauungs-, Gestaltungs-, Strassen- und Baulinienplänen betrauten Behörden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt wird. Sie achten auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft. Die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Landschaft, Baumbestände sowie die Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt sind zu schützen.

### **Richtplanung**

Der Regierungsrat erlässt den Kantonalen Richtplan, und genehmigt wird dieser vom Kantonsrat. Der Richtplan enthält Grundlagen und Konzepte über die Siedlungsentwicklungen im Kanton. Die Gemeinden schliessen sich für die Lösung der Aufgaben der regionalen Richtplanung zu Gemeindeverbänden zusammen. Der Regierungsrat kann Gemeinden dazu anhalten, einen solchen Gemeindeverband, die neu Entwicklungsträger genannt werden, zu gründen oder einem bestehenden Verband beizutreten.

Im Kanton Luzern bestehen zurzeit 4 regionale Entwicklungsträger.

### **Zonenplanung**

#### Grundsatz

Die Gemeinden sind verpflichtet, Zonenpläne sowie Bau- und Zonenreglemente zu erlassen. Die Bestimmungen dürfen nicht weniger streng sein als die Minimalvorschriften der kantonalen Gesetzgebung.

### Inhalt

Die Gemeinden ordnen in den Zonenplänen die zulässige Nutzung ihres Gebietes. Sie scheiden Bauzonen, Nichtbauzonen und Schutzzonen aus.

In § 36 des Planungs- und Baugesetzes ist der Pflichtenkatalog für ein Bau- und Zonenreglement aufgelistet.

#### § 36 Bau- und Zonenreglement

<sup>1</sup>Die Gemeinden erlassen in den Bau- und Zonenreglementen allgemeine Bau- und Nutzungsvorschriften für das ganze Gemeindegebiet und spezielle Bau- und Nutzungsvorschriften für die einzelnen Zonen.

In § 36 Absatz 2 sind die zu erlassenen Vorschriften aufgeführt.

### **Bebauungsplan**

Ein Bebauungsplan kann die Bau- und Zonenordnung detaillierter regeln.

Der Bebauungsplan bezweckt namentlich die Festlegung massgeblicher Elemente einer Überbauung, die Freihaltung des für die Erschliessungsstrassen erforderlichen Landes mittels Baulinien und die Ausscheidung des im öffentlichen Interesse freizuhaltenden Landes.

### **Gestaltungsplan**

Die Gemeinde kann in bestimmten Gebieten einen Gestaltungsplan verlangen. Der Gestaltungsplan kann vom Bau- und Zonenreglement oder vom Bebauungsplan abweichen, sofern wegen der besonderen Verhältnisse eine eigene Regelung sinnvoll erscheint und der Zonencharakter gewahrt bleibt. Im Bau- und Zonenreglement ist die für solche Abweichungen erforderliche Mindestfläche für Gestaltungspläne festzulegen.

Der Gestaltungsplan bezweckt eine siedlungsgerechte, architektonisch und erschliessungsmässig gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebietes. Ein Gestaltungsplan kann zum Beispiel die Firstrichtungen oder die Dachgestaltungen vorschreiben.

## **Das öffentliche Baurecht**

### **Die Bauvorschriften**

#### Allgemeine Bestimmungen

Die Bauvorschriften im Planungs- und Baugesetz sowie die gestützt darauf erlassenen Verordnungen und Baureglements sind öffentliches Recht. Sie kommen als Grundregel zur Anwendung.

#### Ausnahmebewilligungen

Von den Bauvorschriften darf im Einzelfall befreit werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen, insbesondere wenn

- sonst eine unzumutbare Härte einträte
- dank der Abweichung wegen der örtlichen Gegebenheiten eine bessere Lösung erzielt werden kann
- Art, Zweckbestimmung oder Dauer des Gebäudes eine Abweichung nahelegt oder
- dadurch die Erhaltung oder Verbesserung des Ortsbildes oder der Siedlungsqualität erreicht werden kann.

Solche Ausnahmegewilligungen dürfen aber nicht gegen den Sinn und Zweck der Vorschrift verstossen, von der sie befreien und auch sonst keine öffentlichen Interessen verletzen. Sodann darf der Nachbar durch Ausnahmegewilligungen von Vorschriften, die auch ihn schützen, nicht unzumutbar benachteiligt werden.

### Schutz gegen Einwirkungen

Jedermann ist verpflichtet, bei der Eigentumsausübung alle zumutbaren baulichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten.

### Unterhalt

Grundstücke, Bauten und Anlagen sind zu unterhalten. Es dürfen weder Personen noch das Eigentum Dritter gefährdet werden.

## **Baureife**

Bauten und Anlagen dürfen nur auf Grundstücken erstellt werden, die baureif sind oder deren Baureife auf den Baubeginn hin gesichert ist.

Baureif ist ein Grundstück, wenn es genügend erschlossen ist (Zufahrtsstrasse sowie Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen).

## **Das baurechtliche Verfahren**

### **Baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen (§ 184 PBG)**

Wer eine Baute oder Anlage erstellt, baulich oder in ihrer Nutzung ändern will, hat dafür vor Baubeginn eine Baubewilligung einzuholen. Das gilt gemäss § 53 PBV insbesondere für:

- a. Erstellung neuer Wohnbauten; Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbauten; öffentliche Bauten und Anlagen; landwirtschaftliche Bauten; Bauten und Anlagen für Gärtnereien und Gartenbau
- b. Erschliessungsanlagen (Strassen usw.), sofern nicht ein separates Bewilligungsverfahren (nach StrG) durchgeführt wird
- c. Lager- und Abstellplätze, Abfallanlagen
- d. Bauten und Anlagen im Bereich von Gewässern, sofern nicht ein separates Bewilligungsverfahren (nach WBG) durchgeführt wird
- e. wesentliche Veränderung der Fassaden in Gestaltung oder Farbe

- f. Mauern und Einfriedungen (z. B. Gartenhage), sofern diese 1,5 m ab gewachsenem Terrain übersteigen
- g. Terrainveränderungen wie Böschungen, Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,5 m

Wenn keine öffentlichen und privaten Interessen tangiert werden, kann auf ein Baugesuch verzichtet werden. Dazu zählen Reparatur- und Unterhaltsarbeiten. Auch Parabolantennen bis 80 cm Durchmesser, Dachflächenfenster bis 1,2 m<sup>2</sup>, Solaranlagen, Terrainveränderungen bis 1,50 m, Kleinstbauvorhaben bis 4 m<sup>2</sup> Grundfläche, Fahrnisbauten bis zu einer Dauer von höchstens 1 Monat usw. bedürfen keiner Baubewilligung. Diese und weitere bewilligungsfreie Bauten und Anlagen sind in § 54 der Planungs- und Bauverordnung geregelt.

### **Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren (§ 198 PBG)**

Bei Bauten, die offensichtlich keine privaten Interessen Dritter und keine wesentlichen öffentlichen Interessen berühren, kann die Baubewilligungsbehörde ein vereinfachtes Baugesuch gestatten, auf das Baugespann verzichten und von der öffentlichen Auflage absehen (nicht öffentlich bekannt machen und nicht öffentlich auflegen).

Sofern die Anstösser dem Baugesuch nicht unterschriftlich zugestimmt haben, müssen diese informiert werden. Die Einsprachefrist beträgt 10 Tage.

### **Inhalt des Baugesuches (§ 55 PBV)**

Das Baugesuch ist mindestens 3-fach mit dem kantonalen Formular bei der Gemeinde einzureichen. Es besteht auch die Möglichkeit, das Baugesuch elektronisch bei der Gemeinde einzureichen. Es sind folgende Beilagen erforderlich:

- Aktueller Situationsplan, Massstab 1:500
- Grundrisse aller Geschosse und Dachgeschoss, Mindestmassstab 1:100
- Fassaden- und Schnittplane, Umgebungsplan und –gestaltung, Mindestmassstab 1:100
- Unterlagen für Wärmeisolation / energietechnischer Nachweis
- Pläne für Abwasseranlagen, Massstab 1:100

Je nach Fall können vom Gemeinderat weitere Unterlagen eingefordert werden (siehe auch § 55 PBV).

### **Baugespann**

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 Baugesuches auszustecken, dass daraus der gesamte Umfang der Baute oder Anlage leicht ersichtlich ist. Das Baugespann darf bis zur rechtskräftigen Erledigung des Baubewilligungs- und eines allfälligen Beschwerdeverfahrens nicht beseitigt werden.

## **Einleitung des Baubewilligungsverfahrens**

Die Gemeinde prüft, ob das Baugesuch und die Beilagen den Anforderungen entsprechen und das Baugesuch mit den Plänen übereinstimmt. Ist dies nicht der Fall, verlangt sie die Behebung der gerügten Mängel innert gesetzter Frist mit der Androhung, dass andernfalls auf das Baugesuch nicht eingetreten werde.

## **Bekanntmachung und Auflage des Baugesuches**

Ist das Baugesuch vorschriftsgemäss eingereicht worden, ist es sofort öffentlich bekannt zu machen (ortsüblich, im Internet, allenfalls wenn notwendig im Kantonsblatt) und zusammen mit den Beilagen während 20 Tagen zur öffentlichen Einsicht aufzulegen (wenn elektronisch eingereicht, dann auch im Internet veröffentlichen). Den Anstössern ist schriftlich Mitteilung zu machen und auf die Einsprachemöglichkeiten hinzuweisen.

Anstösser sind Eigentümer, deren Grundstücke an das Baugrundstück grenzen und von der geplanten Baute nicht weiter als 25 m entfernt sind (beachte Abweichungen beim vereinfachten Baubewilligungsverfahren!).

## **Zustellung des Baugesuches an die kantonalen Dienst- und Fachstellen**

Gleichzeitig mit der Bekanntmachung ist das Baugesuch mit den Planbeilagen an die interessierten kantonalen Dienst- und Fachstellen (Gebäudeversicherung, Militär und Zivilschutz, Umwelt und Energie, Raumplanung usw.) zur Vernehmlassung zuzustellen. Dabei nimmt die Dienststelle rawi die Koordination für alle kantonalen Dienst- und Fachstellen wahr.

## **Einspracheverfahren**

Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Einsprachen sind mit einem Antrag und dessen Begründung während der Auflagefrist (20 Tage) schriftlich und im Doppel bei der Baubewilligungsbehörde (in der Regel der Gemeinderat) einzureichen.

Mit der öffentlich-rechtlichen Einsprache kann die Verletzung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (z. B. Grenzabstand, Gebäudeabstand, Überschreitung der Ausnützungsziffer oder Überbauungsziffer), mit der privatrechtlichen Einsprache die Verletzung privater Rechte (z. B. Lärm und Geruch) geltend gemacht werden. Die Einsprachen sind dem Bauherrn und dem Grundeigentümer innert fünf Tagen nach Ablauf der Auflagefrist zur Stellungnahme zuzustellen.

## **Baubewilligungsentscheid**

Nach Ablauf der Einsprachefrist und nach Vorliegen der notwendigen Ausnahme- und Sonderbewilligungen und Stellungnahmen der kantonalen Dienst- und Fachstellen hat die Gemeinde ohne Verzug über das Baugesuch und die öffentlich-rechtlichen Einsprachen zu entscheiden.



Die Baubewilligungsbehörde hat von Amtes wegen zu prüfen, ob das Bauvorhaben dem Zonenzweck und den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht und ob das Baugrundstück erschlossen ist. Ist dies der Fall, so ist die Baubewilligung zu erteilen; andernfalls ist sie zu verweigern, sofern die Mängel nicht durch Auflagen und Bedingungen in der Baubewilligung behoben werden können.

Bezüglich den privatrechtlichen Einsprachen verweist die Gemeinde den Einsprecher an den Zivilrichter (Amtsgericht).

### **Baubewilligungsdauer**

Die Baubewilligung erlischt

- a. wenn die Baute oder Anlage nicht innerhalb von zwei Jahren, vom Tage des Rechtskrafteintrittes der Baubewilligung oder in streitigen Fällen vom Tage der rechtskräftigen gerichtlichen Erledigung an gerechnet, begonnen wird.
- b. wenn die Bauarbeiten unterbrochen wurden und innerhalb einer von der Gemeinde festzusetzenden Frist nicht vollendet werden.

Die Gemeinde kann auf Gesuch die Gültigkeit einer Baubewilligung, sofern keine öffentlichen Interessen entgegenstehen, um längstens drei Jahre erstrecken. Das Gesuch ist vor Ablauf der Frist (gem. a) zu stellen.

### **Planverbindlichkeit / Planänderungen**

Für die Ausführung eines Baues sind die genehmigten Pläne verbindlich. Für jede wesentliche Abweichung von den genehmigten Plänen ist das Baubewilligungsverfahren erneut durchzuführen, sofern die Abweichung als solche der Bewilligungspflicht untersteht. Mit Baukontrollen wird der Einhaltung der Pläne nachgelebt.

### **Beschwerderecht**

Gegen den Entscheid kann innert 20 Tagen seit Zustellung sowohl vom Bauherrn und Grundeigentümer als auch von denjenigen, welche rechtzeitig Einsprache erhoben haben sowie von den interessierten Amtsstellen und Behörden beim Kantonsgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingereicht werden.

### **Baubeginn**

Vor dem unbenützten Ablauf der Beschwerdefrist oder vor der rechtskräftigen Erledigung eines ordentlichen Rechtsmittels darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden. Die zuständige Behörde kann dem Bauherrn in begründeten Fällen und auf sein Risiko den vorzeitigen Baubeginn bewilligen.

## Strafbestimmungen

Jedermann ist berechtigt, vorsätzliche und fahrlässige Übertretungen den Strafverfolgungsbehörden anzuzeigen. Die Widerhandlungen werden mit Busse bis Fr. 20'000.00 oder im Wiederholungsfall bis Fr. 40'000.00 bestraft. Die Gemeinde hat bei Zuwiderhandlungen für die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes zu sorgen.

## Baubewilligungsverfahren

### Ordentliches Verfahren

Betrifft alle Bauten, die nicht unter das vereinfachte Verfahren fallen

Baugesuch mit allen erforderlichen Beilagen

Baugespann / Profile ausstecken

Öffentliche Bekanntmachung / Auflage / Anzeige an Anstösser (sofern Abstand kleiner als 25 m) / Einsprachemöglichkeit: 20 Tage

Zustellung an kantonale Dienst- und Fachstellen (via Koordination der Dienststelle rawi)

Baubewilligungsentscheid des Gemeinderates oder delegierte Stelle wie Bauamt (inkl. Entscheid über allfällige Einsprachen)

Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Kantonsgericht  
Frist: 20 Tage

### Vereinfachtes Verfahren

Betrifft alle Bauten, die keine privaten Interessen Dritter und keine wesentlichen öffentlichen Interessen berühren. Baukosten maximal Fr. 80'000.--

Baugesuch mit allen erforderlichen Beilagen

Verzicht auf Baugespann / Profile

Keine öffentliche Bekanntmachung / keine Auflage / Anzeige an Anstösser, wenn Unterschriften nicht vorhanden sind (sofern Abstand kleiner als 25 m) / Einsprachemöglichkeit: 10 Tage

Allfällige Zustellung an kantonale Dienst- und Fachstellen (via Leitstelle der Dienststelle rawi)

Baubewilligungsentscheid des Gemeinderates oder delegierte Stelle wie Bauamt (inkl. Entscheid über allfällige Einsprachen)

Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Kantonsgericht  
Frist: 20 Tage

## Begriffe im Bauwesen

### Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen der Grundstücksgrenze und der Fassade.

### Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen zwei Gebäuden und entspricht der Summe der gesetzlichen minimalen Grenzabstände. Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen vorhanden wäre.

### Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe ergibt sich aus der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Dabei dürfen für die Höhe der einzelnen Geschosse im Durchschnitt höchstens 3 m eingesetzt werden.

### Ausnutzungsziffer

Die Ausnutzungsziffern werden in den örtlichen Bau- und Zonenreglementen festgelegt. Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen dem Total der anrechenbaren Geschossflächen der Bauten und der anrechenbaren Grundstückfläche.

Die Ausnutzungsziffer wird wie folgt berechnet:

$$\text{Ausnutzungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Geschossfläche}}{\text{anrechenbare Grundstückfläche}}$$

### Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Gebäudefläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche.

### Behindertengerechte Bauten

Bauten und Anlagen, die dem Publikum zugänglich sind, sind so zu gestalten, dass sie für behinderte und gebrechliche Personen, insbesondere für Rollstuhlfahrer zugänglich und benutzbar sind. Ebenfalls sind Wohnbauten ab 6 Wohnungen behindertengerecht zu planen.

## Formelle und materielle Enteignung

### Allgemeine Bestimmungen

Jedermann ist verpflichtet, da, wo das öffentliche Wohl es verlangt, sein Eigentum an beweglichen und unbeweglichen Sachen dauernd oder zeitweise abzutreten. Im öffentlichen Interesse können auch öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen erlassen werden, die das Grundeigentum ähnlich wie eine Enteignung belasten.

### Formelle Enteignung

Von formeller Enteignung spricht man, wenn sich das Gemeinwesen privaten Grund und Boden für öffentliche Zwecke dauernd zu sichern hat (Erstellung oder Korrektur öffentlicher Strassen und Anlagen, Neubau von öffentlichen Bauten, Schulhäusern usw.).

### Materielle Enteignung

Von materieller Enteignung spricht man, wenn Grund und Boden dem Eigentümer wohl verbleibt, er aber in dessen tatsächlicher und rechtlicher Nutzung eingeengt ist (Ausnützungsziffer, Überbauungsziffer, Höhenbeschränkungen, Verunmöglichung des Bauens bei übermässigen Abstandsvorschriften, Jauchevorschriften usw.).

Sowohl bei formeller als auch bei materieller Enteignung wird das Gemeinwesen grundsätzlich entschädigungspflichtig. Streitigkeiten hierüber sind im Schätzungsverfahren (Schätzungskommission und Kantonsgericht) zu entscheiden.

## Aufgaben

### Ausfüllen eines Baugesuches

Jakob Huber, Unterdorf, Musterdorf, plant den Neubau eines Einfamilienhauses auf der Parzelle Nr. 1111, GB Musterdorf. Ergänze das entsprechende Baugesuch mit den notwendigen und realistischen Angaben.

Welche Beilagen sind erforderlich?

### Abstände

Wie viel betragen die Grenzabstände gemäss Planungs- und Baugesetz?

## Liste der Musterformulare, Merkblätter, Beispiele und Notizen

1. Skizze der Abstände  
Homepage BUWD: <http://www.lu.ch> → Beilage zu SRL Nrn. 735 und 736
2. Skizze über die Berechnung der Ausnützungsziffer (siehe auch Internet BUWD)
3. Baugesuch (siehe auch Internet BUWD oder Gemeinde)
4. Baubewilligungsformular (gemeindespezifisch)
5. Eigene Notizen