

Wegleitung

Ortsplanungsverfahren



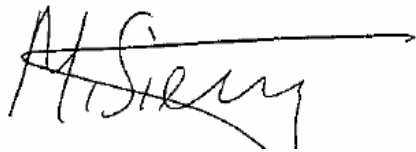
März 2008

Vorwort

Die vorliegende Wegleitung zum Ortsplanungsverfahren verfolgt verschiedene Ziele:

- Sie bietet einen Überblick über die Verfahrensschritte und die jeweiligen rechtlichen Grundlagen und Zuständigkeiten.
- Sie erläutert die formellen und materiellen Mindestanforderungen an die Planungsinstrumente, insbesondere auch bezüglich der digitalen Daten.
- Sie will durch eine gewisse Vereinheitlichung der zu prüfenden Unterlagen eine Effizienzsteigerung auf der Seite der Gemeinde wie der kantonalen Verwaltung erreichen.
- Sie schafft Klarheit bezüglich der zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen und der Bearbeitungsfristen.
- Sie ergänzt die bestehenden Wegleitungen des BUWD über den kommunalen Verkehrsrichtplan und den kommunalen Erschliessungsrichtplan.

Die Wegleitung Ortsplanung versteht sich als Dienstleistung an den Gemeinden und den Ortsplanern. Sie soll der effizienten Abwicklung der Ortsplanungsgeschäfte dienen, schränkt dabei aber den Handlungsspielraum der Gemeinden nicht ein. Sie ersetzt die bisherige „Richtlinie über die in den Planungsverfahren notwendigen Unterlagen“ vom Juli 1998, bildet aber zusätzlich dazu das ganze Ortsplanungsverfahren vollständig ab.



Mike Siegrist
Abteilungsleiter Raumplanung
Tel. direkt 041 228 51 89
mike.siegrist@lu.ch



Dr. iur. Sven-Erik Zeidler
Dienststellenleiter

Herausgeber:

KANTON LUZERN
Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung
und Geoinformation
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Telefon 041 - 228 51 83
Telefax 041 - 228 64 93
rawi@lu.ch / www.rawi.lu.ch
Download:
<http://www.rawi.lu.ch/index/download.htm>

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	2
Abkürzungsverzeichnis	4
1. Einleitung	5
1.1 Zweck der Wegleitung / Geltungsbereich	5
1.2 Planungsinstrumente, Zuständigkeiten	5
1.3 Arten von Richtplan-, Nutzungsplan- und Reglementsänderungen	6
2. Verfahrensablauf im Überblick	8
2.1 Kommunales Richtplanverfahren	8
2.2 Ortsplanungsverfahren	8
3. Grundlagenbeschaffung	10
3.1 Leitbild	10
3.2 Vorabklärung	10
3.3 Planungsentwurf	10
3.4 Information und Mitwirkung der Bevölkerung	10
4. Vorprüfung	11
4.1. Allgemeines	11
4.2 Einzureichende Unterlagen	11
4.3 Planungsbericht	12
4.4 Behördeninternes Verfahren	14
4.5 Vorprüfungsbericht	14
4.6 Überarbeitung	14
5. Auflage-, Einsprache- und Beschlussverfahren	15
5.1 Öffentliche Auflage	15
5.2 Einspracheverfahren	15
5.3 Beschlussfassung	16
5.4 Rechtsmittel	16
6. Genehmigungsverfahren	17
6.1 Allgemeines	17
6.2 Einzureichende Unterlagen	17
6.3 Entscheidvorbereitung	18
6.4 Entscheid des Regierungsrats	18
6.5 Publikation im Kantonsblatt	19
7. Bereinigung und Abgabe	20
7.1 Abgabe in Papierform	20
7.2 Abgabe der digitalen Daten	21
Anhang 1: Inhalt des Planungsberichts	22
Anhang 2: Nachführungskonzept der digitalen Zonenplandaten	23

Abkürzungsverzeichnis

BUWD	Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
BZR	Bau- und Zonenreglement
GIS	Geoinformationssystem
PBG	Planungs- und Baugesetz vom 7. März 1989
PBV	Planungs- und Bauverordnung vom 27. November 2001
rawi	Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz) vom 22. Juni 1979
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000

1. Einleitung

1.1 Zweck der Wegleitung / Geltungsbereich

Die Wegleitung Ortsplanungsverfahren richtet sich an Gemeindebehörden, Planerinnen und Planer sowie weitere Fachpersonen. Sie ist eine **fachtechnische Wegleitung** und stellt den **Ablauf von Raumplanungsverfahren** dar: Wer macht in welcher Reihenfolge was?

Das Vorgehen wird anhand einer Gesamtrevision der **kommunalen Richtplanung** und der Ortsplanung (**Zonenplan** und **Bau- und Zonenreglement**) dargelegt. Die Ausführungen gelten sinngemäss auch für komplexe und einfachere Teilrevisionen. Überdies wird kurz auf das **Bebauungsplanverfahren** eingegangen.

Nicht Gegenstand dieser Wegleitung sind der kantonale Nutzungsplan, der Baulinienplan, der Strassenplan und der Gestaltungsplan sowie weitere Planungsinstrumente.

In den folgenden Ausführungen wird **nicht** darauf eingegangen, wie eine Planung **inhaltlich** zu erarbeiten ist. Es werden lediglich einige besondere Themenbereiche behandelt (z.B. Naturgefahren), die im Hinblick auf ein effizientes Planungsverfahren zu beachten sind.

1.2 Planungsinstrumente, Zuständigkeiten

Hinweis:

Die zuständige Stelle der „Gemeinde“ ist der Gemeinderat, sofern das Planungs- und Baugesetz und die rechtsetzenden Erlasse der Gemeinde nichts anderes regeln (§ 1 PBG).

A) Leitbilder

Strategische Zukunftsbilder zur langfristigen Entwicklung der Gemeinde.

B) Kommunale Richtpläne

Die Gemeinde erlässt kommunale Richtpläne, in jedem Fall den kommunalen Erschliessungsrichtplan (§ 9 Abs. 1 PBG).

SIEDLUNGS-RICHTPLAN	regelt die langfristige siedlungsräumliche und bauliche Entwicklung.
LANDSCHAFTS-RICHTPLAN	regelt die landschaftliche und naturräumliche Entwicklung.
VERKEHRSRICHTPLAN	regelt die verkehrlichen Aspekte auf dem Gemeindegebiet (vgl. Wegleitung „Kommunaler Verkehrsrichtplan“ des Baudepartements vom September 1999). Er kann als eigenständiges Planungsinstrument oder in Kombination mit dem Erschliessungsrichtplan erstellt werden.
ERSCHLIESSUNGSRICHTPLAN	enthält die Gemeinde- und die Privatstrassen, die Fuss- und die Radwege, die Anschlussgeleise sowie die Energie-, die Frischwasser- und die Abwasseranlagen und bezeichnet die Erschliessungsmassnahmen, deren Realisierungszeitpunkt und die Kosten inkl. deren Verlegung (§ 9 Abs. 1 und § 40 PBG sowie Wegleitung „Kommunaler Erschliessungsrichtplan“ des BUWD vom November 2003).

C) Zonenpläne, Bau- und Zonenreglemente

Die Stimmberechtigten der Gemeinde erlassen Zonenpläne sowie Bau- und Zonenreglemente.¹ Wird diese Zuständigkeit an ein Gemeindeparlament delegiert, ist wenigstens das fakultative Referendum zu gewährleisten (§ 17 Abs. 1a PBG).

ZONENPLAN	ordnet die zulässige Nutzung des ganzen Gemeindegebiets durch die Festlegung von Bau-, Nichtbau- und Schutz-zonen; ² er besteht in der Regel aus einem Teilplan Siedlung und einem Teilplan Landschaft.
BAU- UND ZONENREGLEMENT	enthält allgemeine Bau- und Nutzungsvorschriften für das ganze Gemeindegebiet und spezielle Bau- und Nutzungsvorschriften für die einzelnen Zonen (§ 36 Abs. 1 PBG). ³

D) Bebauungspläne

Die Gemeinde erlässt Bebauungspläne (§ 17 Abs. 1b PBG). Hierfür können die Stimmberechtigten, das Gemeindeparlament oder der Gemeinderat als zuständig erklärt werden.⁴

Der Bebauungsplan bezweckt namentlich die Festlegung massgeblicher Elemente einer Überbauung, die weitere Unterteilung der Bauzonen, die Freihaltung des für die Erschliessungsanlagen erforderlichen Landes und die Ausscheidung des im öffentlichen Interesse nicht zu überbauenden Gebietes (§ 65 PBG). Der Bebauungsplan kann in Einzelheiten vom Zonenplan und vom Bau- und Zonenreglement abweichen, soweit sich Änderungen bei näherem Studium von Einzelproblemen als notwendig erweisen (§ 68 PBG).

1.3 Arten von Richtplan-, Nutzungsplan- und Reglementsänderungen

Haben sich die Verhältnisse geändert, stellen sich neue Aufgaben oder ist eine gesamthaft bessere Lösung möglich, werden die Richtpläne überprüft und nötigenfalls angepasst. Sie werden in der Regel alle zehn Jahre gesamthaft überprüft und nötigenfalls angepasst (§ 14 Abs. 1 und 2 PBG).⁵

Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, werden die Nutzungspläne (Zonenpläne, Bebauungspläne) und die Bau- und Zonenreglemente überprüft und angepasst oder aufgehoben (§ 22 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde hat die Nutzungspläne und die Bau- und Zonenreg-

¹ Die Gemeinden sind verpflichtet, Zonenpläne sowie Bau- und Zonenreglemente zu erlassen. Die Pläne und Vorschriften dürfen nicht weniger streng sein als die Minimalvorschriften des PBG (§ 34 PBG).

² Die Bauzonen können unterteilt werden in Kern- oder Dorfzonen, Wohnzonen, Arbeitszonen, Weilerzonen, Zonen für öffentliche Zwecke, Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Grünzonen, Deponiezonen und Abbauzonen. Die Nichtbauzonen können unterteilt werden in Landwirtschaftszonen, Übrige Gebiete, Gefahrenzonen und Freihaltezonen. Die Gemeinden können weitere Bau- und Nichtbauzonen vorsehen. Sie können auch die Schutzzonen unterteilen. Gemischte Zonen und Zonenüberlagerungen sind gestattet, soweit sich die in den einzelnen Zonen zulässigen Nutzungen nicht widersprechen (§ 35 Abs. 2-5 PBG).

³ Die im Bau- und Zonenreglement bei Bedarf zu regelnden Bereiche sind in § 36 Abs. 2 PBG im Detail aufgezählt (Bauziffern, Gebäudehöhe, Geschossigkeit, Bauweise, Erschliessung, Umgebungsbereich etc.).

⁴ Für Einkaufszentren mit einer Nettofläche über 6000 m² und für Fachmarktzentren mit einer Nettofläche über 10'000 m² ist der dafür erforderliche Bebauungsplan durch die Stimmberechtigten oder das Gemeindeparlament zu erlassen. Entscheidet das Gemeindeparlament, ist wenigstens das fakultative Referendum zu gewährleisten (§ 170 Abs. 2 PBG).

⁵ Das Verfahren für die Anpassung der Richtpläne richtet sich nach § 13 PBG (§ 14 Abs. 3 PBG). Werden kommunale Richtpläne geringfügig oder aufgrund übergeordneter Planungen angepasst, ist eine Genehmigung des Regierungsrates nicht erforderlich (§ 14 Abs. 5 PBG).

lemente alle zehn Jahre zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen beziehungsweise die Anpassung zu verlangen (§ 22 Abs. 2 PBG).⁶

Es werden folgende Arten von Plan- und Reglementsänderungen unterschieden:

A) Gesamtrevision

Umfassende Überprüfung und Anpassung der verschiedenen Instrumente, Gebiete und Inhalte.

Bei fusionierten Gemeinden ist im Rahmen einer Gesamtrevision der Ortsplanung ein neuer Zonenplan und ein neues Bau- und Zonenreglement für das ganze Gemeindegebiet zu erlassen. Die Gesamtrevision ist innert fünf Jahren seit der Fusion in Angriff zu nehmen.

B) Komplexe Teilrevision

Überprüfung und Anpassung insbesondere:

- eines Teils der Richt- und/oder der Nutzungspläne,
- grosser oder vieler kleinerer Flächen des Teilzonenplans Siedlung,
- zahlreicher Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements.

C) Kleine bzw. einfache Teilrevision

Überprüfung und Anpassung insbesondere:

- einer projektbezogenen, kleinen Fläche des Zonenplans,
 - einer oder weniger Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements,
- sofern die Änderungen nicht raumplanerisch heikle oder politisch umstrittene Aspekte beinhalten.

Zu vermeiden ist eine rasche Folge mehrerer „Kleinstrevisionen“. Diese unterlaufen die Grundsätze der Planbeständigkeit und Rechtssicherheit und lassen durch deren punktuelle Betrachtungsweise die notwendige Gesamtsicht vermissen. Die bei der Gemeinde eingereichten Gesuche um Anpassung der Ortsplanung sind zu sammeln und nach Ablauf einer angemessenen Zeitdauer seit der letzten Änderung den Stimmberechtigten gesamthaft vorzulegen.

⁶ Die Pläne und Reglemente sind in dem für ihren Erlass vorgeschriebenen Verfahren anzupassen oder aufzuheben (§ 22 Abs. 3 PBG).

2. Verfahrensablauf im Überblick

2.1 Kommunales Richtplanverfahren

Der Verfahrensablauf für den Erlass und die Anpassung **kommunaler Richtpläne**, die für die Behörden verbindlich sind, das Grundeigentum aber nicht beschränken (§ 11 PBG), sieht wie folgt aus:

- Die Richtpläne sind vor der öffentlichen Auflage dem BUWD zur Vorprüfung einzureichen. Dieses bestimmt, ob und inwieweit ein Richtplan der Genehmigung des Regierungsrats bedarf (§ 12 PBG, § 4 Abs. 1 PBV).
- Die Richtpläne sind während 30 Tagen aufzulegen; die Auflage ist öffentlich bekanntzumachen (§ 13 Abs. 2 PBG).
- Personen, Organisationen und Behörden der betroffenen Gebiete können sich zu den Richtplänen äussern. In den Bekanntmachungen ist auf dieses Recht hinzuweisen (§ 13 Abs. 3 PBG)
- Zu den eingegangenen Meinungsäusserungen nimmt die Behörde Stellung (§ 13 Abs. 3 PBG, § 6 Abs. 4 PBG).
- Die Gemeinde erlässt den kommunalen Richtplan (§ 9 Abs. 1 PBG).
- Soweit die Richtpläne – nach dem Ergebnis der Vorprüfung – einer Genehmigung des Regierungsrats bedürfen, erlangen sie ihre Verbindlichkeit für die Behörden erst mit der Genehmigung (§ 11 Abs. 1 PBG).
- Die Verwaltungs- und die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Erlass und die Genehmigung von Richtplänen sind ausgeschlossen (§ 13 Abs. 4 PBG).

2.2 Ortsplanungsverfahren

Auf der nächsten Seite wird ein Überblick über das Ortsplanungsverfahren (Erlass oder Anpassung von **Zonenplan und Bau- und Zonenreglement**) gegeben.

Im Bebauungsplanverfahren sind die Vorschriften über das Ortsplanungsverfahren (Auflage-, Einsprache-, Beschluss- und Genehmigungsverfahren) nach den §§ 61-64 Absätze 1-4 PBG sinngemäss anzuwenden (§ 69 PBG).

Überblick über das Ortsplanungsverfahren

Wer	Macht was	Rechtsgrundlage	Seite
Gemeinde	Grundlagenbeschaffung Information und Mitwirkung der Bevölkerung	§ 6 PBG	10 10 f.
BUWD	Vorprüfung	§ 19 Abs. 1 PBG § 4 Abs. 1 PBV	11 ff.
Gemeinde	Bereinigung aufgrund der Vorprüfung Evtl.. 2. Vorprüfung		14
Gemeinde	Öffentliche Auflage während 30 Tagen - Publikation der Auflage - Zustellung von Zonenplan und BZR an die betroffenen Grundeigentümer und die Haushaltungen - Markierung neuer Bauzonen im Gelände	§ 61 Abs. 1 PBG § 61 Abs. 2 PBG § 61 Abs. 3 PBG	15
Einsprachebefugte	Möglichkeit zur Einsprache mit Antrag und Begründung	§ 61 Abs. 5 PBG § 207 Abs. 1 PBG	15
Gemeinde	Verständigungsversuch mit Einsprechern Gütliche Erledigung: - <u>Ja</u> : Bei wesentlichen Änderungen Wiederholung des Einspracheverfahrens für betroffene Dritte - <u>Nein</u> : Mitteilung an Einsprecher	§ 62 Abs. 1 PBG § 62 Abs. 2 PBG § 62 Abs. 3 PBG	15
Gemeinde	Botschaft an Stimmberechtigte oder Parlament	§ 63 Abs. 1 PBG	16
Stimmberechtigte oder Parlament	Beschlussfassung über - nicht gütlich erledigte Einsprachen - Zonenplan und/oder BZR	§ 17 Abs. 1a PBG § 63 Abs. 1 PBG	16
Gemeinde	Mitteilung (mit Rechtsmittelhinweis) an - Einsprecher: Entscheid über die Einsprache - betroffene Grundeigentümer: beschlossene Änderungen	§ 63 Abs. 2 PBG	16
Beschwerdebefugte	Möglichkeit zur Beschwerde gegen Beschlüsse der Stimmberechtigten oder des Parlaments	§ 63 Abs. 3 PBG	16
Gemeinde	Einreichung von Zonenplan und/oder BZR beim Regierungsrat zur Genehmigung	§ 64 Abs. 1 PBG	17 f.
Regierungsrat	Genehmigung von Zonenplan und/oder BZR Entscheid über Beschwerden	§ 20 Abs. 1 PBG § 64 Abs. 1 PBG	18 f.
Gemeinde	Publikation der Genehmigung im Kantonsblatt	§ 21 Abs. 1a PBG	19
Gemeinde	Bereinigung der Unterlagen	§ 4 Abs. 2 PBV	20 ff.

3. Grundlagenbeschaffung

3.1 Leitbild

Bevor eine Gemeinde mit einer Revision der Ortsplanung beginnt, sollte sie sich in einem breit angelegten Prozess mit der langfristigen Gemeindeentwicklung auseinandersetzen. Über die bauliche Entwicklung ist ein Siedlungsleitbild zu erstellen, das als Grundlage und notwendige Voraussetzung für die bedarfsgerechte, etappierte Erweiterung der Bauzonen dient. Es erlaubt den Behörden und der Bevölkerung, konkrete Umzonungsvorhaben in einen Gesamtzusammenhang zu stellen und abgestimmt auf das Gesamtinteresse der Gemeindeentwicklung zu bewerten. Siedlungsleitbilder sind zweckmässig zu etappieren in kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklungsbedarf (jeweils ca. 5-Jahresintervalle). Sie stützen sich auf die Vorgaben des kantonalen Richtplans und die regionalen Siedlungsbegrenzungslinien. Sie sind eng mit dem kommunalen Erschliessungsrichtplan abzustimmen. Der Zeithorizont und die Nutzungspotenziale sollen auf ein insgesamt abschätzbares Mass begrenzt bleiben. Die Dienststelle rawi ist gerne bereit, das Siedlungsleitbild im Rahmen einer Vorabklärung zu beurteilen.

3.2 Vorabklärung

Allgemeine Fragen der Gemeindeentwicklung sowie der Richt- und der Nutzungsplanung, insbesondere auch solche im Hinblick auf vorgesehene Planänderungen, können vor Einreichung eines Vorprüfungs-gesuchs an die Dienststelle rawi⁷ gerichtet werden. Die Vorabklärung dient der Klärung von Grundsatzfragen und kann wesentlich zur Beschleunigung der nachfolgenden Verfahrensschritte beitragen. Entsprechende Anfragen können – in Absprache mit der Dienststelle rawi – schriftlich erfolgen. Unterlagen sind nach Bedarf einzureichen. Die Bearbeitungsdauer für schriftliche Stellungnahmen beträgt in der Regel maximal 20 Arbeitstage (bei komplexen Geschäften nach Absprache mit der Gemeinde).

3.3 Planungsentwurf

Die Organisation (z.B. Einsetzen einer Planungskommission) und Dauer der Überarbeitung der Richt- und Nutzungsplanung hängen wesentlich von deren Umfang und Komplexität ab. Die Gemeinde sollte qualifizierte Fachleute mit der Erarbeitung der Planungsentwürfe und des zugehörigen Planungsberichts beauftragen. Damit kann die fachliche Qualität der Planung sichergestellt und ein effizienter Planungsablauf gewährleistet werden.

3.4 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Die mit Planungsaufgaben beauftragten Behörden des Kantons, der regionalen Entwicklungsträger und der Gemeinden unterrichten die Bevölkerung und die von der Planung Betroffenen frühzeitig über die Ziele und den Ablauf ihrer Planungen. Sie sorgen dafür, dass die Bevölkerung und die von der Planung Betroffenen in geeigneter Weise mitwirken können. Bei der Richt- und der Nutzungsplanung kann die Mitwirkung insbesondere gewährt werden:

- durch Erörterung einer Planung an der Gemeindeversammlung oder an einer Orientierungsversammlung,
- durch das Recht der Bevölkerung, im öffentlichen Auflageverfahren Vorschläge einzureichen und Einwendungen zu erheben,
- durch Einsetzung von Kommissionen, in denen die betroffene Bevölkerung vertreten ist,
- durch öffentliche Vernehmlassungsverfahren und Meinungsumfragen.

Über das Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens ist die beschliessende Instanz zweckmässig zu orientieren (§ 6 Abs. 1 - 4 PBG).⁸

⁷ Zuständiger Gebietsmanager: siehe Homepage www.rawi.lu.ch.

⁸ Die Gemeinden können ein weitergehendes Mitwirkungsverfahren durchführen (§ 6 Abs. 5 PBG). Im Übrigen gilt für die Mitwirkung bei den Richtplänen § 13 PBG, welcher die öffentliche Auflage der Richtpläne und die Möglichkeit zur Stellungnahme vorsieht (§ 6 Abs. 6 PBG).

4. Vorprüfung

4.1 Allgemeines

Zonenpläne, Bau- und Zonenreglemente sowie Bebauungspläne sind vor der öffentlichen Auflage dem BUWD zur Vorprüfung einzureichen (§ 19 Abs. 1 PBG; § 4 Abs. 1 PBV). Im Rahmen der Vorprüfung werden die Pläne und Vorschriften auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und auf ihre Übereinstimmung mit den Richtplänen überprüft (§ 20 Abs. 2 PBG). Die Vorprüfung dient dazu, allfällige Mängel bezüglich der im Genehmigungsverfahren zu prüfenden Voraussetzungen der Genehmigung frühzeitig erkennen und noch vor der öffentlichen Auflage und der Beschlussfassung durch das zuständige Organ der Gemeinde korrigieren zu können. Damit soll insbesondere verhindert werden, dass eine mangelhafte Planung vom Regierungsrat nicht genehmigt werden kann. Eine positive Vorprüfung schliesst allerdings nicht aus, dass der Regierungsrat beispielsweise einer Zonenfestlegung oder einer BZR-Bestimmung von sich aus, aufgrund eines Antrags einer Dienststelle oder auf Beschwerde hin die Genehmigung verweigert.

4.2 Einzureichende Unterlagen

Die Vorprüfung wird eingeleitet mit einem Gesuch der Gemeinde um Vorprüfung an das **BUWD, Departementssekretariat, Bahnhofstrasse 15, 6002 Luzern**. Eine Kopie des Gesuchs ist zusammen mit den erforderlichen Unterlagen (siehe unten) direkt an die *Dienststelle rawi, Abteilung Raumplanung, Murbacherstrasse 21, 6002 Luzern*, zu richten.

Es sind folgende Unterlagen einzureichen:

bei Gesamtrevisionen und in der Regel bei komplexen Teilrevisionen:

- Planungsbericht (siehe nachfolgend Ziff. 4.3),
- Übersicht über den Stand der Erschliessung und der Überbauung der Bauzonen (Art. 31 RPV/§ 27 PBV) sowie der Verfügbarkeit der unüberbauten Bauzonen
- Erschliessungsrichtplan,
- Zonenplan (Siedlung und Landschaft),
- Bau- und Zonenreglement;
- bei Bedarf weitere Unterlagen;

bei Teilrevisionen:

- Planungsbericht,
- die geänderten Grundlagen der Nutzungsordnung,
- bei Bedarf weitere Unterlagen.

Die Unterlagen sind bei Gesamtrevisionen und komplexen Teilrevisionen in der Regel je **10-fach**, bei kleinen bzw. einfachen Teilrevisionen in der mit dem zuständigen Gebietsmanager abgesprochenen Anzahl einzureichen.

Plandarstellung

- Die Pläne sind mit einem Titelblatt mit Datum und den wichtigsten Verfahrensbeschlüssen zu versehen.
- Planmassstäbe: Richtpläne: nach Bedarf
Zonenplan Siedlung: 1:2'000 (optimal) bis maximal 1:5'000
Zonenplan Landschaft: 1:5'000 (optimal) bis maximal 1:10'000
Bebauungspläne: nach Bedarf
- Die Pläne sind mit Nordpfeil sowie mit graphischer Massstabs-Skala zu versehen (wichtig bei Verkleinerungen).
- Die Pläne sind auf Format A4 zu falten.
- In der Planlegende sind die verbindlichen Inhalte und die Informationselemente getrennt darzustellen. Für die einzelnen Nutzungszonen sind die Lärmempfindlichkeitsstufen anzugeben.
- Es sind nachgeführte Plangrundlagen mit Parzellengrenzen und -nummern zu verwenden. Die Pläne sind mit wichtigen Flur- und Strassennamen zu versehen. Offene Fliessgewässer sind vollständig, eingedeckte Gewässer soweit bekannt – vor allem im Siedlungsgebiet – darzustellen. Der Wald ist dunkelgrün darzustellen.
- Zonengrenzen, die nicht entlang von Grundstücksgrenzen verlaufen oder die nicht aufgrund der Parzelligeometrie eindeutig definiert sind, sind in den Plänen zu vermessen.
- Zur Erleichterung der effizienten Abwicklung der Vorprüfung von Gesamt- und komplexen Teilrevisionen von Zonenplänen sollten die vorgesehenen Änderungen in einem **separaten Änderungsplan** farbig dargestellt werden.

Bei fehlenden oder mangelhaften Vorprüfungsunterlagen erfolgt eine Aufforderung, korrekte Unterlagen nachzureichen. Wird der Aufforderung nicht entsprochen, kann auf das Vorprüfungsgesuch nicht eingetreten werden.

4.3 Planungsbericht

Bei jeder Änderung der Nutzungsplanung ist ein Planungsbericht im Sinne von Art. 47 RPV zu erarbeiten. Dieser ist zusammen mit den übrigen Unterlagen (vgl. vorne Ziff 4.2) der Vorprüfungsinstanz einzureichen. Im Planungsbericht ist darüber Bericht zu erstatten, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG, § 6 PBG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, namentlich der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen. Insbesondere ist auch darzulegen, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen (Art. 47 RPV).

Die bei einer Gesamtrevision oder komplexen Teilrevision der Ortsplanung erforderlichen Abklärungen und Nachweise, die im Planungsbericht darzulegen sind, sind im **Anhang 1** dieser Wegleitung aufgelistet. Bei einfachen Teilrevisionen kann der Planungsbericht auf die für die konkrete Änderung notwendigen Abklärungen und Informationen beschränkt werden.

Hier soll auf drei Themenbereiche eingegangen werden, die für eine effiziente Abwicklung des Verfahrens und die Genehmigungsfähigkeit der Planung von besonderer Bedeutung sind:

Waldfeststellung: Das Siedlungsgebiet ist vom Wald zu trennen, indem - gestützt auf Waldfeststellungen - in den Bauzonen dort die Waldgrenzen einzutragen sind, wo Bauzonen an den Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen (Art. 13 Abs. 1 des Waldgesetzes [WaG]). Neubestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten fortan nicht mehr als Wald (Art. 13 Abs. 2 WaG). Dementsprechend sind beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen in jenen Bereichen Waldfeststellungen anzuordnen und von der Gemeinde bei der Dienststelle Landwirtschaft und Wald zu beantragen, wo Bauzonen an den Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen (Art. 10 Abs. 2 WaG; § 6 Abs. 2 des Kantonalen Waldgesetzes). Das Waldfeststellungsverfahren ist mit dem Nutzungsplanungsverfahren zu koordinieren. (Einzelheiten zum Waldfeststellungsverfahren siehe unten Fussnote⁹).

Naturgefahren: Bei Gesamtrevisionen und grösseren Teilrevisionen sind Gefahrenkarten zu erstellen und darauf abgestützt Gefahrenzonen im Zonenplan festzulegen und die entsprechenden Vorschriften im Bau- und Zonenreglement zu erlassen. Auch bei der Einzonung eines einzelnen Grundstücks oder Gebiets sind bei Hinweisen auf Naturgefahren¹⁰ die entsprechenden Abklärungen zu treffen und die Erkenntnisse im Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement umzusetzen. Die Berücksichtigung der Naturgefahren in der Nutzungsplanung ist eine wesentliche Voraussetzung für deren Genehmigung.

Störfallverordnung: Eine Einzonung in der Nähe eines Störfallbetriebs kann dazu führen, dass sich das vom Betrieb ausgehende Risiko für die Umgebung verschärft, indem sich mehr Personen im gefährdeten Gebiet aufhalten und bei einem Störfall zu Schaden kommen können. Störfallbetriebe oder -anlagen sind daher frühzeitig in den Planungsprozess einzubeziehen, damit die Auswirkungen einer Planänderung auf den Betrieb (z.B. zusätzliche Schutzmassnahmen, Betriebseinschränkung- oder verlegung) frühzeitig geklärt werden können und eine Interessenabwägung vorgenommen werden kann.

Der Planungsbericht ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts nicht bloss eine fakultative, sondern eine zwingende Voraussetzung für die Genehmigung von Nutzungsplanänderungen. Der Planungsbericht hat sich unter anderem konkret zu den mit der Änderung zusammenhängenden Fragen der Erschliessung, des Lärms und der Luftreinhaltung zu äussern und bei Konflikten aufzuzeigen, welche Massnahmen zur Verhinderung oder Verminderung von Umweltbeeinträchtigungen zu ergreifen sind. Der Umfang der Abklärungen hängt vom Detaillierungsgrad der Planung ab. Fehlen die erforderlichen Abklärungen, kann die Planung nicht genehmigt werden.¹¹

Im weiteren Verfahren ist der Planungsbericht zu aktualisieren, mit Angaben über die Mitwirkung und nachträglich vorgenommene Änderungen zu ergänzen und im Genehmigungsverfahren zusammen mit den von der zuständigen kommunalen Instanz beschlossenen Planungsinstrumenten einzureichen (nachfolgende Ziff. 6.2).

⁹ Wenn Waldfeststellungen durchzuführen sind, hat die Gemeinde frühzeitig den zuständigen Nachführungsgeometer zu beauftragen, nach Weisungen der zuständigen Waldregion die Waldränder aufzunehmen und auf dem Grundbuchplan nachzuführen. Die Bereiche, in welchen Waldfeststellungen erforderlich sind, müssen vorgängig vom Ortsplaner auf einem Situationsplan festgehalten werden. Anschliessend ist durch den Ortsplaner oder den Nachführungsgeometer auf Grund der nachgeführten Grundbuchpläne der Waldfeststellungsplan vorzubereiten. Der geeignete Planmassstab beträgt 1:500. Der Plan soll ein Titelblatt mit den üblichen Angaben sowie eine Legende enthalten. Als Informationselemente sind auf dem Plan auch der Bereich der Bauzonen oder dessen Abgrenzungen und die gesetzliche Waldabstandslinie darzustellen. Der vorbereitete Waldfeststellungsplan ist vor der Auflage der Dienststelle Landwirtschaft und Wald, Abteilung Wald (lawa-wa), zur Kontrolle zuzustellen und allenfalls vor der Auflage noch zu bereinigen. Nach erfolgter Auflage ist der lawa-wa das Auflageergebnis schriftlich mitzuteilen. Allfällige Einsprachen gegen die Waldfeststellung sind der lawa-wa zuzustellen. Nach allfälligen Einspracheverhandlungen eröffnet die lawa-wa den Waldfeststellungsentscheid. Die erfolgte Eröffnung des Waldfeststellungsentscheides ist Voraussetzung für die Genehmigung einer Ortsplanungsrevision.

¹⁰ Vgl. dazu die für den ganzen Kanton vorliegenden Gefahrenhinweiskarten (www.geoportal.lu.ch)

¹¹ Urteil des Bundesgerichts 1A.281/2005 vom 21. Juli 2006.

4.4 Behördeninternes Verfahren

Die Federführung im Vorprüfungsverfahren liegt bei der Dienststelle rawi. Diese prüft nach Eingang des Gesuchs die Unterlagen auf Vollständigkeit und fordert nötigenfalls zusätzliche Unterlagen nach. Nach einer materiellen Grobprüfung der Planungsentwürfe wird das Vernehmlassungsverfahren bei den betroffenen Dienststellen und den regionalen Entwicklungsträgern eingeleitet. Bei Bedarf lädt die Dienststelle rawi zu einem Koordinationsgespräch während der Vernehmlassungsfrist ein. Denkbar ist beispielsweise auch die Vornahme eines Augenscheins, um etwa die Eingliederung in ein schützenswertes Orts- oder Landschaftsbild beurteilen zu können. Nach Vorliegen der Vernehmlassungsantworten erstellt die Dienststelle rawi einen Entwurf des Vorprüfungsberichts und leitet diesen weiter an den Rechtsdienst des BUWD. Dieser prüft die rechtlichen Aspekte und bereinigt den Bericht.

4.5 Vorprüfungsbericht

Der Vorprüfungsbericht enthält folgende Äusserungen:

- Grundsätzliche Zustimmung oder Ablehnung des Vorhabens
- Hinweise unverbindlich
- Empfehlungen fachliche Ergänzung empfohlen
- Änderungsanträge Vorlage ist in diesen Punkten vertieft zu überprüfen und gegebenenfalls zu ändern
- Genehmigungsvorbehalte sind zwingend zu berücksichtigen, andernfalls kann es zur Nichtgenehmigung in diesen Punkten führen

Bei der Vorprüfung eines kommunalen Richtplans enthält der Bericht die Aussage, ob und welche Teile des Richtplans einer Genehmigung des Regierungsrats bedürfen (§ 12 Abs. 2 PBG). Der Vorprüfungsbericht wird an die Gemeinde adressiert (inkl. Kopien der eingegangenen Stellungnahmen). Kopien des Vorprüfungsberichts gehen in der Regel ohne Stellungnahmen an den regionalen Entwicklungsträger und die beteiligten kantonalen Dienststellen sowie den beauftragten Ortsplaner.

Die Erarbeitung des Vorprüfungsberichts durch die Dienststelle rawi dauert (ab Vorliegen aller erforderlichen Unterlagen bis zur Weiterleitung an den Rechtsdienst BUWD) in der Regel:

- bei einfachen Teilrevisionen der Ortsplanung: 30 Arbeitstage
- bei komplexen Teilrevisionen der Ortsplanung: 60 Arbeitstage
- bei Gesamtrevisionen der Ortsplanung: 60 Arbeitstage
- bei Bebauungsplänen: 60 Arbeitstage

4.6 Überarbeitung

Aufgrund des Vorprüfungsberichts überarbeitet die Gemeinde gegebenenfalls die Unterlagen, bei Bedarf in Absprache mit den antragstellenden Dienststellen. Bei erheblichen Konflikten kann eine zweite Vorprüfung zweckmässig sein. Es ist beispielsweise auch möglich, die im Vorprüfungsbericht geforderte Überarbeitung von Vorschriften des Bau- und Zonenreglements in einem informellen Rahmen dem Rechtsdienst nochmals vorzulegen.

Die Zeit für die Überarbeitung von Planungsentwürfen ist in der Terminplanung zu berücksichtigen.

5. Auflage-, Einsprache- und Beschlussverfahren

5.1 Öffentliche Auflage

Nach der Vorprüfung (und der allenfalls erforderlichen Bereinigung) legt die Gemeinde den Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement während 30 Tagen öffentlich auf und macht die Auflage öffentlich bekannt. In der Bekanntmachung ist auf die Einsprachemöglichkeit während der Auflagefrist hinzuweisen. Den Interessierten ist der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement zur Verfügung zu halten (§ 61 Abs. 1 PBG).

Den betroffenen Grundeigentümern und den Haushaltungen sind der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement mit dem Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit während der Auflagefrist zuzustellen (§ 61 Abs. 2 PBG). Es sind also neben den in der Gemeinde wohnhaften Grundeigentümern auch die Haushaltungen und die auswärtigen Grundeigentümer anzuschreiben.

Neue Bauzonen sind im Gelände in geeigneter Weise zu markieren (§ 61 Abs. 3 PBG).

Verfahrenskoordination: Bei projektbezogenen Nutzungsplanänderungen (z.B. für ein Kiesabbau-projekt) ist zusammen mit den Unterlagen zur Nutzungsplanänderung (Zonenplan und evtl. Bau- und Zonenreglement) auch das Baugesuch (gegebenenfalls mit dem Umweltverträglichkeitsbericht) öffentlich aufzulegen.

5.2 Einspracheverfahren

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 (§ 61 Abs. 5 PBG).

Die Gemeinde prüft die Einsprachen. Auf verspätet eingereichte Einsprachen kann nicht eingetreten werden (107 Abs. 2 lit. e des Verwaltungsrechtspflegegesetzes). Den Nichteintretensentscheid hat aber nicht die Gemeindebehörde, sondern haben die Stimmberechtigten oder das Gemeindeparlament zu fällen (vgl. § 63 Abs. 1a PBG).

Die Gemeinde versucht, die Einsprachen gütlich zu erledigen (§ 62 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde¹² hat die Einsprecher in der Regel zu einer Einspracheverhandlung einzuladen.¹³ Es wird empfohlen, die Einspracheverhandlung und deren Ergebnis zu protokollieren (Zusammenfassungen genügen) und das Protokoll den Beteiligten zuzustellen.

Hat die gütliche Erledigung der Einsprachen wesentliche Änderungen zur Folge, ist das Einspracheverfahren für betroffene Dritte zu wiederholen (§ 62 Abs. 2 PBG). Bei Änderungen nach erfolgter öffentlicher Auflage sind folgende Sachverhalte zu unterscheiden:

- Betrifft eine wesentliche Änderung einen grösseren Personenkreis, ist eine zweite öffentliche Auflage im Sinne von § 61 Abs. 1 und 2 PBG durchzuführen.
- Betrifft eine wesentliche Änderung einen kleineren, klar bestimmbareren Personenkreis, ist diese lediglich den betroffenen Grundeigentümern mit Einsprachemöglichkeit schriftlich mitzuteilen.
- Ist eine Änderung unwesentlich, braucht das rechtliche Gehör nicht nochmals gewährt zu werden. Im Planungsbericht und in der Botschaft an die Stimmberechtigten oder das Gemeindeparlament ist auf die Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage hinzuweisen.

¹² Die Einspracheverhandlung kann nicht an die Planungskommission oder den Ortsplaner delegiert werden. Letzterer kann als Berater beigezogen werden (wie auch ein Rechtsberater).

¹³ Die gütliche Erledigung kann auch auf schriftlichem Weg erfolgen, insbesondere wenn der Einsprache ent-sprochen wird (z.B. wegen eines offensichtlichen Planungsfehlers).

Kann die Einsprache nicht gütlich erledigt werden, teilt die Gemeinde dem Einsprecher mit, warum er den Stimmberechtigten oder dem Gemeindeparlament beantragen werde, die Einsprache abzuweisen oder darauf nicht einzutreten (§ 62 Abs. 3 PBG).

5.3 Beschlussfassung

Die Gemeindeexekutive unterbreitet den Stimmberechtigten oder dem Gemeindeparlament den Zonenplan, das Bau- und Zonenreglement und die verbliebenen Einsprachen zur Beschlussfassung. Dabei werden die Anträge, die nicht gütlich erledigten Einsprachen abzuweisen oder darauf nicht einzutreten, sowie wesentliche Abweichungen zum Ergebnis der Vorprüfung begründet (§ 63 Abs. 1 PBG).

Die Stimmberechtigten können an der Gemeindeversammlung Anträge in Bezug auf die traktandierten Geschäfte stellen. Verfahrensmässig unproblematisch sind Anträge auf Ablehnung. Bei Anträgen auf Änderung einer Zonenfestsetzung oder einer Bauvorschrift ist zu prüfen, ob die öffentliche Auflage nachzuholen ist, damit die betroffenen Grundeigentümer ihre Rechte wahren können. Nicht möglich sind Anträge in Bezug auf Zonenfestlegungen, die nicht Gegenstand der öffentlichen Auflage waren.

Nach erfolgter Beschlussfassung teilt die Gemeinde den Einsprechern den Entscheid über die Einsprachen und den betroffenen Grundeigentümern die beschlossenen Änderungen **innert drei Arbeitstagen** seit dem Tag der Beschlussfassung mit dem Rechtsmittelhinweis mit (§ 63 Abs. 2 PBG). Diese Mitteilung hat nicht Entscheidscharakter, sondern dient allein der Orientierung über die getroffenen Beschlüsse. Sie ist aber mit einem Rechtsmittelhinweis zu versehen (zum Beginn der Rechtsmittelfrist vgl. Ziff. 5.4).

5.4 Rechtsmittel

Die Beschlüsse der Stimmberechtigten oder des Gemeindeparlaments können innert 20 Tagen seit dem Tag der Beschlussfassung mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden (§ 63 Abs. 3 PBG). Die Frist beginnt somit **nicht** erst ab dem Datum der Mitteilung des Abstimmungsergebnisses nach § 63 Abs. 2 PBG zu laufen.

6. Genehmigungsverfahren

6.1 Allgemeines

Zonenpläne, Bau- und Zonenreglemente und Bebauungspläne bedürfen zu ihrer Verbindlichkeit der Genehmigung des Regierungsrates (§ 20 Abs. 1 PBG). Bei der Genehmigung sind die Pläne und Vorschriften auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und auf ihre Übereinstimmung mit den Richtplänen zu überprüfen (§ 20 Abs. 2 PBG).

Kommunale Richtpläne bedürfen der Genehmigung des Regierungsrates, soweit Interessen des Kantons oder der Nachbargemeinden berührt werden (§ 9 Abs. 4 PBG). Der Umfang der Genehmigungspflicht wird in der Vorprüfung festgestellt (vgl. Ziff. 4.5).

6.2 Einzureichende Unterlagen

Die Gemeinde übermittelt dem Regierungsrat den Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement in der beschlossenen Fassung zur Genehmigung (§ 64 Abs. 1 PBG). Gleiches gilt für einen kommunalen Richtplan und einen Bebauungsplan.


Es sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Genehmigungsantrag der Gemeinde, Protokoll der Gemeindeversammlung bzw. der Sitzung des Gemeindeparlaments, Botschaft des Gemeinderats an die Stimmberechtigten oder das Gemeindeparlament: **je 2 Exemplare**.
- Richtplan, Zonenplan, BZR, Bebauungsplan: mindestens **je 3 Exemplare im Originalmassstab**, unterzeichnet und auf Format A4 gefaltet.
- Aktualisierter Planungsbericht in **3 Exemplaren**. Abweichungen von den Vorprüfungsunterlagen und den Forderungen des Vorprüfungsberichts sind darzulegen und zu begründen. Weiter sind das Mitwirkungsverfahren, die Einsprachebehandlung sowie Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage darzulegen.

Form und Inhalt der Pläne: siehe unter Ziffer 4.2 (Plandarstellung)

Mindestens **3 Originalpläne und 3 BZR** (bzw. Bebauungsplanreglement oder Richtplantext) müssen im Bereich der Titelseite mit folgenden beiden Vermerken versehen sein:

A) Beschlussvermerk der Gemeinde

Von der Gemeindeversammlung (zuständige kommunale Behörde) beschlossen am		
Die Gemeindepräsidentin		Der Gemeindegemeinschafter
.....	

Mit diesem Vermerk wird bestätigt, dass diese Unterlagen in der vorliegenden Form von der zuständigen Instanz beschlossen worden sind.

B) Genehmigungsvermerk des Regierungsrats

Vom Regierungsrat mit Entscheid
Nr. vom

1,5 cm Freiraum für Stempel BUWD
(1,5 / 6 cm)

Freiraum für
Stempel des
BUWD (3 cm)

.....
Datum

.....
Unterschrift

Je nach Beschluss des Regierungsrats wird durch das BUWD einer der folgenden Stempel in den dafür vorgesehenen Freiraum eingefügt:

mit Anordnungen und/oder
Korrekturen genehmigt

unverändert genehmigt

Mit diesem Vermerk wird bestätigt, dass diese Unterlage in der vorliegenden Form vom Regierungsrat genehmigt worden ist.

6.3 Entscheidvorbereitung

Im Genehmigungsverfahren ist das BUWD das instruierende Departement. Der Rechtsdienst leitet das Verfahren und ordnet die erforderlichen Schritte an. Nach Eingang der Unterlagen prüft der Rechtsdienst diese auf Vollständigkeit. Er holt bei Bedarf Amtsberichte der Dienststellen ein und trifft nötigenfalls weitere erforderliche Beweismassnahmen. Enthalten diese Amtsberichte Anträge auf Nichtgenehmigung oder auf erhebliche Korrekturen an der Planung, werden sie der Gemeinde und allfälligen betroffenen Grundeigentümern zur Vernehmung zugestellt. Unter Berücksichtigung der eingegangenen Amtsberichte und Stellungnahmen bereitet der Rechtsdienst den Genehmigungsentscheid für den Regierungsrat vor.

Im Beschwerdeverfahren wird der Gemeinde der Eingang einer Beschwerde angezeigt und in der Regel vom Beschwerdeführer ein Kostenvorschuss verlangt. Nach Eingang des Kostenvorschusses wird die Beschwerdeschrift der Gemeinde und betroffenen Dritten zur Stellungnahme zugestellt. Soweit notwendig werden alsdann Beweismassnahmen (Amtsbericht, Augenschein) getroffen.

6.4 Entscheid des Regierungsrats

Der Regierungsrat entscheidet über die Genehmigung der von der Gemeinde beschlossenen Richt- und Nutzungsplanung. Mit der Genehmigung entscheidet er auch über allfällige Verwaltungsbeschwerden (§ 64 Abs. 1 PBG).

Werden Teile des Zonenplans oder bestimmte Vorschriften des Bau- und Zonenreglements nicht genehmigt, ist die Sache in der Regel zur Neuurteilung an die Gemeinde zurückzuweisen.¹⁴ Auf eine Rückweisung kann jedoch verzichtet werden, wenn die zu treffende Anordnung klar bestimmbar ist, so wenn beispielsweise im übergeordneten Recht eine Begriffsumschreibung vorgegeben ist oder nur eine einzige Zoneneinteilung in Frage kommt. Die Gemeinde hat in einem solchen Fall keinen Regelungsspielraum, so dass sie gar keine andere gesetzmässige Regelung treffen könnte. In diesen Fällen kann die Änderung direkt im Genehmigungsverfahren vorgenommen werden.

¹⁴ Wenn bloss eine Bestimmung des Bau- und Zonenreglements oder eine einzelne Zonenfestlegung (z.B. Einzonung eines Grundstücks) nicht genehmigt worden ist, ist von der Gemeinde zu prüfen, ob die Ausarbeitung einer erneuten Vorlage erforderlich ist oder ob darauf verzichtet werden kann.

Im Genehmigungsentscheid ordnet der Regierungsrat an, dass Pläne und/oder Reglemente entweder unverändert bleiben oder gemäss den verfügbaren Anordnungen und Korrekturen anzupassen und innert Frist in entsprechender Anzahl (vgl. dazu unten Ziff. 7) sowie zusätzlich in digitaler Fassung einzureichen sind.

Verlangen es die Grundsätze der Verfahrenskoordination, entscheidet der Regierungsrat im Genehmigungsverfahren gleichzeitig über alle weiteren in der gleichen Sache erforderlichen Bewilligungen und Verfügungen kantonaler Behörden. Für die Entscheidungseröffnung gilt in diesen Fällen sinngemäss § 196 Abs. 3 PBG (§ 64 Abs. 2 PBG).

Verfahrenskoordination: In einem solchen Fall wird der Entscheid der Gemeinde mit dem Entscheid des Regierungsrats über die Planung und die übrigen kantonalen Sonderbewilligungen miteröffnet. Die Gemeinde hat ihre Baubewilligung (ohne Versanddatum) dem BUWD einzureichen.¹⁵

Der Entscheid des Regierungsrates kann mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden, soweit der Regierungsrat über die Beschwerden befindet oder Anordnungen trifft, an deren Änderung oder Aufhebung ein schutzwürdiges Interesse besteht (§ 64 Abs. 3 PBG). Im Übrigen ist die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht gegeben.

Der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft, soweit sie nicht mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde angefochten werden (§ 64 Abs. 4 PBG).¹⁶ Nach der Genehmigung versieht die Instruktionsbehörde die eingereichten Unterlagen mit dem Genehmigungsvermerk in den dazu vorgesehenen Vermerken auf der Titelseite (vgl. Ziff. 6.2).

Ein Rechtsmittel hindert den Eintritt der Rechtskraft der Ortsplanung nur in Bezug auf die angefochtenen Punkte (z.B. eine einzelne Zonenfestsetzung). Die mit Genehmigungsvermerk versehenen Unterlagen bilden zusammen mit dem Entscheid des Regierungsrats die rechtsverbindliche Grundlage.¹⁷ Ein Exemplar der Unterlagen geht an die Gemeinde, ein Exemplar an die Dienststelle rawi und ein Exemplar an den Rechtsdienst.

6.5 Publikation im Kantonsblatt

Die Gemeinde hat die Genehmigung der Zonenpläne, der Bau- und Zonenreglemente und der Bebauungspläne im Luzerner Kantonsblatt zu veröffentlichen (§ 21 Abs. 1a PBG).

¹⁵ Es empfiehlt sich, vor Erlass des gemeinderätlichen Entscheids mit dem BUWD Kontakt aufzunehmen, um die Entscheide aufeinander abzustimmen.

¹⁶ Wird im Zonenplan für Flächen in der Zone für öffentliche Zwecke, in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen, in der Grünzone, in der Freihaltezone oder in der Schutzzone durch entsprechende Bezeichnung das Enteignungsrecht beansprucht, erhalten die Gemeinden dieses Recht mit der Genehmigung des Zonenplanes. Der Regierungsrat kann in diesen Fällen das Enteignungsrecht auch Dritten erteilen (§ 64 Abs. 5 PBG).

¹⁷ Bei einer Streitigkeit über den Inhalt eines Zonenplans ist daher nicht ein bereinigter Plan oder ein verkleinerter Zonenplan massgebend, sondern der mit Genehmigungsvermerk versehene Zonenplan in Verbindung mit dem Entscheid des Regierungsrats.

7. Bereinigung und Abgabe

Die genehmigten Richt- und Nutzungspläne sind nach ihrer Bereinigung gemäss den Anordnungen und Korrekturen im Entscheid des Regierungsrates in Papierform und digital der Dienststelle rawi einzureichen (§ 4 Abs. 2 PBV).

7.1 Abgabe in Papierform

Beim Vorgehen ist zu unterscheiden zwischen:

A) Mit Anordnungen und Korrekturen genehmigte Planungen

Nach der Bereinigung der Pläne und Reglemente gemäss den im Regierungsratsentscheid enthaltenen Anordnungen und Korrekturen durch die Gemeinde sind der Dienststelle rawi, Abteilung Raumplanung, die Pläne (bei kleinen Teilrevisionen Planausschnitte) und Reglemente in **je 2 Exemplaren** einzureichen.

Die eingereichten Dokumente müssen im Bereich der Titelseite zusätzlich zum Beschlussvermerk der Gemeinde mit folgendem Vermerk versehen sein:

Bereinigt gemäss Anordnungen und Korrekturen im Regierungsratsentscheid Nr. vom	
Freiraum für Stempel der rawi (3 cm) Datum
 Unterschrift

Die Dienststelle rawi kontrolliert die Pläne und Reglemente bezüglich der im Regierungsratsentscheid enthaltenen Anordnungen und Korrekturen. Mit der Ergänzung des oben abgebildeten Vermerkes und der Rücksendung eines Exemplars an die Gemeinde bestätigt die Dienststelle rawi, dass die Anordnungen und Korrekturen vollständig berücksichtigt wurden.

Die im Genehmigungsentscheid verlangte Anzahl Pläne und Reglemente sind ab dem zugestellten Exemplar durch die Gemeinde zu reproduzieren und der Dienststelle rawi, Abteilung Raumplanung, einzureichen. In der Regel sind bei Gesamtrevisionen und bei grösseren Teilrevisionen die folgenden Unterlagen einzureichen:

BZR inkl. Kleinzonenpläne	25 Ex.	
Zonenpläne im Originalmassstab	3 Ex.	auf Format A4 gefaltet
Richtpläne	7 Ex.	auf Format A4 gefaltet; falls vorhanden: 10 Richtpläne verkleinert
Bebauungspläne, Reglemente	6 Ex.	Pläne in der Regel im Originalmassstab, auf Format A4 gefaltet; falls vorhanden: 10 Bebauungspläne verkleinert

B) Unverändert genehmigte Planungen

Pläne und Reglemente, die vom Regierungsrat **unverändert** genehmigt wurden, sind von der Gemeinde direkt ab dem vom BUWD zugestellten Exemplar zu reproduzieren und der Dienststelle rawi, Abteilung Raumplanung, in der im Genehmigungsentscheid verlangten Anzahl einzureihen.

7.2 Abgabe der digitalen Daten

Nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens sind die **aktualisierten und bereinigten Daten** (Pläne und Reglemente inklusive Genehmigungsvermerke und nach Möglichkeit Unterschriften) der Dienststelle rawi, Abteilung Raumplanung, als **pdf-Datei** zuzustellen.

Bei den **Zonenplänen** sind die Daten zudem der Dienststelle rawi, Abteilung Geoinformation und Vermessung, **digital gemäss den Richtlinien zur Erstellung digitaler Zonenpläne** zu übermitteln (vgl.: http://www.raumdatenpool.ch/Html/RDP_datenmodell.html).

Die aktuellen Zonenplandaten werden im GeoShop kantonsinternen und -externen Stellen zur Verfügung gestellt. Dabei ist es unerlässlich, dass die Daten nach einem genauen Nachführungskonzept auf dem aktuellsten Stand gehalten werden und auch entsprechend gesichert sind. Der Ablauf und die einzelnen Schritte des Nachführungskonzepts für die digitalen Zonenpläne können dem Anhang 2 dieser Wegleitung entnommen werden oder auf http://www.raumdatenpool.ch/Html/RDP_datenmodell.html abgerufen werden.

Als mittelfristiges Ziel ist vorgesehen, dass ausschliesslich die digitalen Zonenpläne Rechtsverbindlichkeit erlangen (u.a. mit digitaler Unterschrift).

Anhang 1

Inhalt des Planungsberichts nach Art. 47 RPV

1. Allgemeines

- a. Wie weit werden die Ziele und Grundsätze der Raumplanung erfüllt?
- b. Wie werden die Anregungen aus der Bevölkerung berücksichtigt (Mitwirkung)?
- c. Wie weit werden der kantonale und der regionale / überkommunale (Entwicklungs-) Richtplan berücksichtigt?
- d. Welche Nutzungsreserven bestehen im weitgehend überbauten Gebiet?

2. Kernpunkte

- a. Bisherige Entwicklung der Gemeinde: Einwohner, Arbeitsplätze, Gebäude etc.
- b. Ortsplanerische Zielsetzungen, Zielkonflikte bzw. –konformität
- c. Begründung des zusätzlichen Bedarfs an Bauzonen
- d. Zusätzliche Begründung des Vorhabens, insbesondere auch in Bezug auf konkrete Bauvorhaben auf dem zur Ein- bzw. Umzonung vorgesehenen Areal
- e. Berechnung der Bauzonenkapazität an Einwohnern (und optional Arbeitsplätzen):
Mindeststandard: SIA 422, zusätzlich differenzierte Angaben zu:
 - innere Reserven (= Unternutzung der Bauzonen)
 - unüberbaute Reserven in den bestehenden Bauzonen
 - Kapazität in den neu zu genehmigenden Bauzonen.
- f. Verfügbarkeit der Bauzonen: Es muss Gewähr bestehen, dass das neu eingezonte Land innerhalb einer bestimmten Frist der Überbauung zugeführt wird.
- g. Kompensatorische Auszonungsmöglichkeiten
- h. Beanspruchte Fruchtfolgeflächen (in ha)
- i. Übersicht über den Stand der Erschliessung / Überarbeitung des Erschliessungsrichtplans: Die Erschliessbarkeit von Neueinzonungen muss rechtlich, technisch und finanziell nachgewiesen sein.

3. Weitere mögliche, je nach Situation zwingend zu behandelnde Themen

- a. Bei umweltrelevanten Vorhaben: Bezug zur Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Nachweis der Umweltverträglichkeit
- b. Lärmemissionen und -immissionen, Lärmempfindlichkeitsstufen
- c. Waldfeststellungsverfahren, statische Waldränder
- d. Gewässerraum-Freihaltung, Grundwasserschutz
- e. Naturgefahren und deren Umsetzung in die Nutzungsplanung
- f. NIS-Verordnung, Störfallverordnung etc.
- g. Vorhandene oder vermutete Altlasten
- h. Landschafts- und Naturschutz, Denkmalschutzobjekte
- i. Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebsstrukturen oder Landumlegungen
- j. Weitere, je nach Vorhaben erforderliche Informationen oder Abklärungen wie z.B. bereits erfolgte Absprachen mit Nachbargemeinden, Grundeigentümern, kantonalen Dienststellen etc.

Die oben erwähnten Punkte sind zwingend im Planungsbericht aufzuführen. Wenn zu einem Punkt keine Bemerkungen erforderlich sind, ist dies zu vermerken (mit einem Strich oder mit dem Hinweis „keine Bemerkungen“).

Anhang 2

Nachführungskonzept der digitalen Zonenplandaten

Einleitung

Mit dem Nachführungskonzept der digitalen Zonenplandaten soll die Aktualität und Qualität der digitalen Zonenpläne sichergestellt und mittels Map-Services einer breiten Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. Dabei handelt es sich nicht um einen detaillierten Beschrieb des Planungsablaufs von Zonenplänen, sondern um Nachführung, Datenhaltung und Meldewesen bei Änderungen digitaler Zonenpläne.

Den Daten der digitalen Zonenpläne kommt heute keine Rechtswirkung zu. Rechtswirkung haben die genehmigten Originalpläne. Der Benutzer von digitalen Zonenplänen ist verantwortlich, deren Richtigkeit anhand der rechtskräftigen Originalpläne zu überprüfen.

Für die materielle Richtigkeit und die Behebung allfälliger Mängel der digitalen Zonenpläne ist die Einwohnergemeinde verantwortlich. Der GIS-Dienstleister, der Ortsplaner oder die Dienststelle rawi, Abteilung Raumplanung, stehen der Gemeinde beratend zur Seite.

Grundsatz

Es werden nur rechtskräftige Zustände der Zonenpläne (vorbehältlich allfälliger Beschwerden) an Dritte abgegeben bzw. im Internet veröffentlicht.

Die Zonenplandaten beinhalten folgende Datensätze:

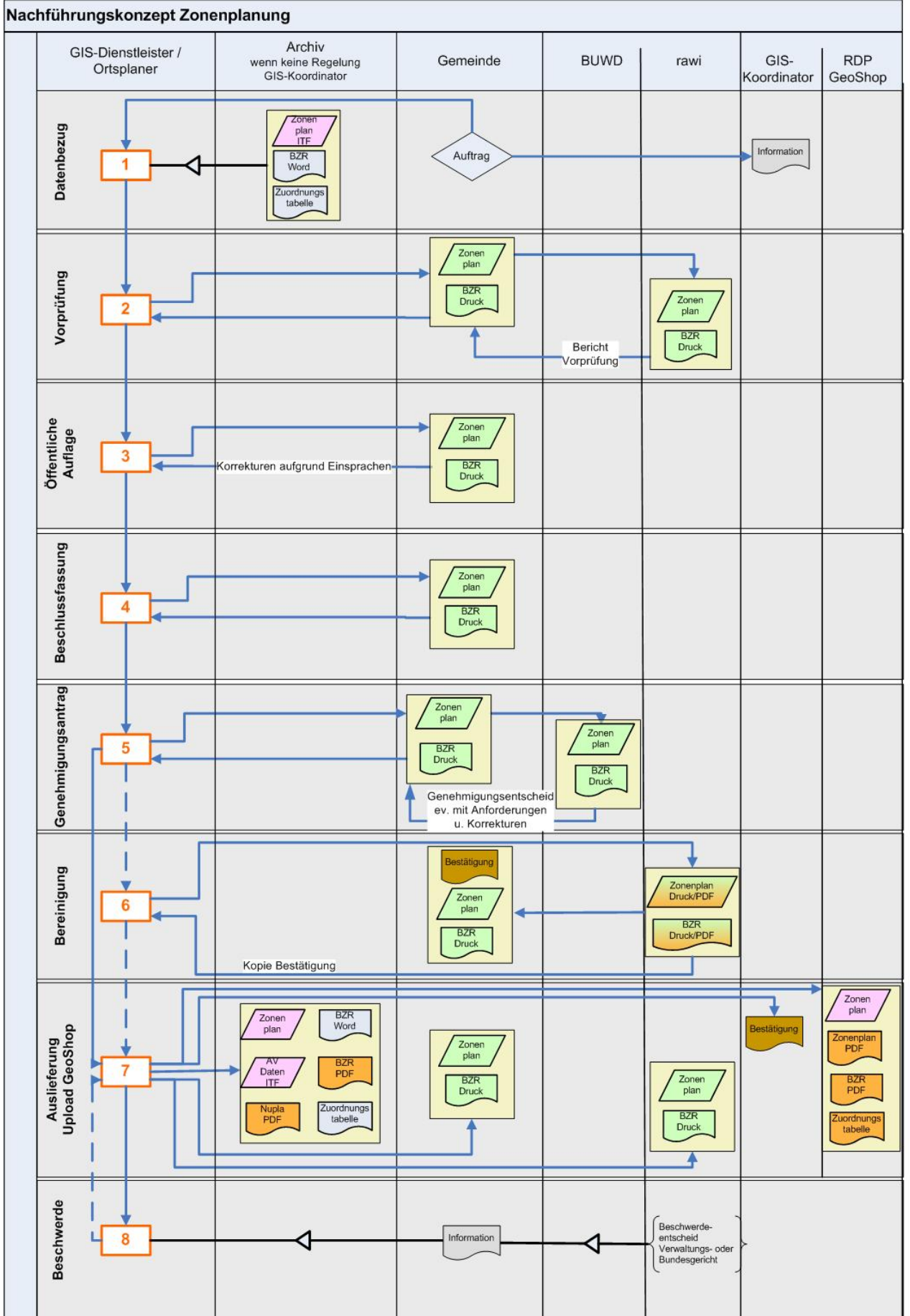
- Interlis-File nach den Vorgaben des Datenmodells und ili-Beschrieb
- PDF-File des durch den Regierungsrat genehmigten Ausdrucks
- PDF-File des kommunalen Bau- und Zonenreglements
- PDF-File der Zuordnungstabelle des Zonenplanes.

Verfahren Nachführung

Für jede Nachführung des Zonenplanes ist nachfolgendes Verfahren einzuhalten. Die entsprechenden Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten für die Verwaltung, Archivierung der Zonenplandaten und die Nachführung von Umetappierungen werden vom GIS-Koordinator mit dem GIS-Dienstleister / Ortsplaner geregelt.

Es gibt nur einen gültigen (vom Regierungsrat genehmigten) Datensatz. Teilrevisionen, die vor der Genehmigung der vorhergehenden Änderung öffentlich aufgelegt werden, müssen auf den alten, vom Regierungsrat genehmigten Daten vorgenommen werden.

Bei Umetappierungen informiert die Gemeinde den GIS-Koordinator. Dieser veranlasst die Anpassung des Attributs „Etappe“ und stellt den Upload GeoShop sicher.



1

Datenbezug GIS-Dienstleister/Ortsplaner

Vor der Auftragserteilung zur Überarbeitung des Zonenplans informiert die Gemeinde den GIS-Koordinator. Der beauftragte GIS-Dienstleister/Ortsplaner bezieht eine aktuelle Kopie der folgenden Datensätze aus dem Archiv:-

- Zonenplan (*.ili / *.itf)
- Bau- und Zonenreglement (*.doc)
- Zuordnungstabelle (*.doc)

2

Vorprüfung

Der GIS-Dienstleister/Ortsplaner gibt der Gemeinde den bearbeiteten Zonenplan bzw. Teilzonenplan mit dem entsprechenden Bau- und Zonenreglement in ausgedruckter Form ab. Nach Abschluss des Vorprüfungsverfahrens wird der Gemeinde der Vorprüfungsbericht zugestellt. Die Gemeinde prüft das Ergebnis des Vorprüfungsverfahrens und erteilt dem GIS-Dienstleister/Ortsplaner den Auftrag, den Zonenplan mit dem Bau- und Zonenreglement entsprechend ihren Vorgaben für die öffentliche Auflage vorzubereiten.

3

Öffentliche Auflage

Mit dem Zwischenstand „öffentliche Auflage“ archiviert der GIS-Dienstleister/Ortsplaner folgende Datensätze:

- Zonenplan (*.ili / *.itf)
- Daten der amtl. Vermessung (*.ili / *.itf)
- Zonenplan bzw. Teilzonenplan (*.pdf)
- Bau- und Zonenreglement (*.doc)

Der GIS-Dienstleister gibt der Gemeinde den nach Punkt 2 angepassten Ausdruck des Zonenplanes im gewünschten Massstab und des Bau- und Zonenreglementes ab. Die Gemeinde führt die Einspracheverhandlungen und entscheidet, inwiefern sie die Einsprachen berücksichtigen will. Sie erteilt dem GIS-Dienstleister den Auftrag, die erforderlichen Anpassungen vorzunehmen.

4

Beschlussfassung

Mit dem Zwischenstand „Beschlussfassung“ archiviert der GIS-Dienstleister/Ortsplaner folgende Datensätze:

- Zonenplan (*.ili / *.itf)
- Zonenplan bzw. Teilzonenplan (*.pdf)
- Bau- und Zonenreglement (*.doc)

Der GIS-Dienstleister/Ortsplaner gibt der Gemeinde den nach Punkt 3 angepassten Ausdruck des Zonenplanes im gewünschten Massstab und das Bau- und Zonenreglement ab. Die Gemeinde erstellt einen Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen und legt die Dokumente den Stimmberechtigten (Gemeindeversammlung, Urnenabstimmung) oder dem Parlament zur Abstimmung vor. Allfällige Änderungen, welche die Stimmberechtigten oder das Parlament beschliessen, sind nach den Angaben der Gemeinde in den Zonenplan oder das Bau- und Zonenreglement zu übernehmen.

5

Genehmigungsantrag

Mit dem Zwischenstand „Genehmigungsantrag“ archiviert der GIS-Dienstleister/Ortsplaner folgende Datensätze:

- Zonenplan (*.ili / *.itf)
- Zonenplan bzw. Teilzonenplan (*.pdf)
- Bau- und Zonenreglement (*.doc)

Pläne, die unverändert genehmigt werden, werden vom Kanton auf den eingereichten Exemplaren unterschrieben und gestempelt. Die Nummer und das Datum des Genehmigungsentscheides ist auf dem Titelblatt nachzutragen."

6

Bereinigung

Wenn der Genehmigungsentscheid Anordnungen und/oder Korrekturen enthält, sind diese unmittelbar vorzunehmen. Der GIS-Dienstleister/Ortsplaner gibt der Dienststelle rawi, Abteilung Raumplanung, den bereinigten Zonenplan und das BZR zwecks Überprüfung der vorgenommenen Anordnungen und Korrekturen ab. Die Dienststelle rawi, Abteilung Raumplanung, bestätigt der Gemeinde die Richtigkeit der vorgenommenen Anordnungen und Korrekturen. Die Plots und Ausdrücke sind mit den entsprechenden Vermerken von der Gemeinde und der Dienststelle rawi, Abteilung Raumplanung, zu unterzeichnen.

7

Auslieferung / Upload GeoShop

Der GIS-Dienstleister/Ortsplaner gibt der Gemeinde und der Dienststelle rawi, Abteilung Raumplanung, je einen Satz der bereinigten und unterzeichneten Dokumente ab.

Mit dem Zwischenstand "Auslieferung" archiviert der GIS-Koordinator oder - wenn so vereinbart - der GIS-Dienstleister/Ortsplaner die Datensätze. Diesfalls bestätigt er die Archivierung dem GIS-Koordinator.

Zu archivierende Datensätze:

- Zonenplan (****_zopla_jjmmdd.itf)
- Zonenplan (****_zopla_jjmmdd.pdf)
- Bau- und Zonenreglement (****_BZR_jjmmdd.doc)
- Bau- und Zonenreglement (****_BZR_jjmmdd.pdf)
- Zuordnungstabelle (****_zutab_jjmmdd.doc)
- Daten der amtl. Vermessung (****_verme_jjmmdd.itf)

Upload GeoShop

Nach der Genehmigung und vorgenommenen Anordnungen und Korrekturen setzt der GIS-Dienstleister/Ortsplaner das Attribut „Rechtsstatus“ auf „rechtskräftig“ und transferiert folgende Datensätze auf den GeoShop:

- Zonenplan (****_zopla.itf)
- Zonenplan (****_zopla.pdf)
- Bau- und Zonenreglement (****_BZR.pdf)
- Zuordnungstabelle (****_zutab.pdf)

Der Dienstleister/Ortsplaner bestätigt den Datenupload GeoShop dem GIS-Koordinator.

8

Beschwerde

Nach Ablauf der Beschwerdefrist (20 Tage) informiert die Dienststelle rawi, Abteilung Raumplanung, nach Rücksprache mit dem Departement (Rechtsdienst) die Gemeinde und den GIS-Dienstleister/Ortsplaner über allfällige Beschwerden.

Falls Beschwerden eingegangen sind, setzt der GIS-Dienstleister/Ortsplaner das Attribut „Rechtsstatus“ der betroffenen Flächen auf „genehmigt_noch_nicht_rechtskräftig“, führt die Zuordnungstabelle nach (Zeile „nicht rechtskräftige Zone/Festsetzung“) und archiviert die Datensätze. Folgende Datensätze werden auf den GeoShop transferiert:

- Zonenplan (****_zopla.itf)
- Zonenplan (****_zopla.pdf)
- Bau- und Zonenreglement (****_BZR.pdf)
- Zuordnungstabelle (****_zutab.pdf)

Beschwerdeentscheid

Sobald der Beschwerdeentscheid des Verwaltungsgerichts in Rechtskraft erwachsen ist oder das Urteil des Bundesgerichtes vorliegt, informiert die Dienststelle rawi, Abteilung Raumplanung die Gemeinde und den GIS-Dienstleister/Ortsplaner über den Entscheid. Der GIS-Dienstleister/Ortsplaner nimmt die allenfalls notwendigen Anpassungen vor und gibt der Gemeinde und der Dienststelle rawi, Abteilung Raumplanung je einen Satz der bereinigten Dokumente ab. Der GIS-Dienstleister/Ortsplaner ändert das Attribut „Rechtsstatus“ der betroffenen Flächen, führt die Zuordnungstabelle nach (Zeile „nicht rechtskräftige Zone/Festsetzung“) und transferiert folgende Datensätze auf den GeoShop:

- Zonenplan (****_zopla.itf)
- Zonenplan (****_zopla.pdf)
- Bau- und Zonenreglement (****_BZR.pdf)
- Zuordnungstabelle (****_zutab.pdf)

Nach den erfolgten Anpassungen archiviert der GIS-Koordinator oder - wenn so vereinbart - der GIS-Dienstleister/Ortsplaner die Datensätze. Diesfalls bestätigt er die Archivierung dem GIS-Koordinator. Folgende Datensätze sind zu archivieren:

- Zonenplan (****_zopla_jjmmdd.itf)
- Zonenplan (****_zopla_jjmmdd.pdf)
- Bau- und Zonenreglement (****_BZR_jjmmdd.doc)
- Bau- und Zonenreglement (****_BZR_jjmmdd.pdf)
- Zuordnungstabelle (****_zutab_jjmmdd.doc)
- Daten der amtl. Vermessung (****_verme_jjmmdd.itf)

Verabschiedet vom Steuergremium Raumdatenpool Kanton Luzern

Luzern, 6. September 2007