

# **BGer 1C\_261/2024 vom 25. Februar 2025**

Bundesgericht, 2025-02-25, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_261\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_261_2024)

FR: TF 1C\_261/2024 du 25 février 2025

IT: TF 1C\_261/2024 del 25 febbraio 2025

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Die Beschwerde der Gemeinde Buchrain und diejenige von C.C.\_\_\_\_\_ und D.C.\_\_\_\_\_ betreffen denselben Streitgegenstand, richten sich gegen dasselbe Urteil des Kantonsgerichts des Kantons Luzern und werfen im Wesentlichen dieselben Fragen auf. Die Verfahren 1C\_261/2024 und 1C\_287/2024 sind daher in Anwendung von Art. 71 BGG i.V.m. Art. 24 BZP (SR 273) zu vereinigen und in einem einzigen Urteil zu behandeln.

### **E. 2**

Das Bundesgericht prüft seine Zuständigkeit und die weiteren Eintretensvoraussetzungen von Amtes wegen ( Art. 29 Abs. 1 BGG ) und mit freier Kognition ( BGE 146 II 276 E. 1).

#### **E. 2.1**

Angefochten ist ein kantonales letztinstanzliches Urteil über ein Baugesuch für den Neubau eines Mehrfamilienhauses und die Erneuerung eines Garagenvorplatzes. Dagegen steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offen ( Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2, Art. 90 BGG ).

#### **E. 2.2**

Zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ist berechtigt, wer am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen hat, durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat ( Art. 89 Abs. 1 BGG ). Zur Beschwerde berechtigt sind ferner Gemeinden, wenn sie die Verletzung von Garantien rügen, die ihnen die Kantons- oder Bundesverfassung gewährt (vgl. Art. 89 Abs. 2 lit. c BGG ). Zu den Garantien im Sinne von Art. 89 Abs. 2 lit. c BGG zählt insbesondere die Gemeindeautonomie (vgl. BGE 146 I 36 E. 1.4 ; 135 I 43 E. 1.2; je mit Hinweisen). Dabei reicht für das Eintreten aus, wenn sich die Gemeinde in vertretbarer Weise auf einen ihr zustehenden Autonomiebereich beruft: ob die Autonomie besteht und durch den angefochtenen Entscheid verletzt ist, bildet eine Frage der materiellen Beurteilung (146 I 36 E. 1.4; Urteil 2C\_756/2015 vom 3. April 2017 E. 1.3.4, nicht publ. in: BGE 143 I 272 ).

##### **E. 2.2.1**

C.C.\_\_\_\_\_ und D.C.\_\_\_\_\_ (Beschwerdeführer im Verfahren 1C\_287/2024) haben als Eigentümer der Grundstücke Nr. 714 bzw. Nr. 716, GB Buchrain, auf welchen die Neubauten geplant sind, am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Zumal der angefochtene Entscheid die ersuchte Baubewilligung aufhebt, sind sie von diesem besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung. Ihre Beschwerdebefugnis ist gegeben ( Art. 89 Abs. 1 BGG ).

### **E. 2.2.2**

Die Gemeinde Buchrain (Beschwerdeführerin im Verfahren 1C\_261/2024) rügt unter anderem eine falsche Auslegung bzw. Anwendung des von ihr erlassenen Bau- und Zonenreglements (BZR), bezüglich der Überbauungsziffer 4 gemäss Art. 8 Abs. 4 BZR und der zulässigen Fassadenhöhe gemäss Art. 9 Abs. 6 BZR. Dies verletze die ihr im Bereich des Bau- und Planungsrechts durch das Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern vom 7. März 1989 (PBG/LU; SRL 735) gewährte Autonomie. Die Gemeinde Buchrain beruft sich damit in vertretbarer Weise auf die in Art. 50 Abs. 1 BV garantierte Gemeindeautonomie ( Art. 89 Abs. 2 lit. c BGG ) und ist zur Beschwerde legitimiert.

### **E. 2.3**

Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen ( Art. 42 und Art. 100 Abs. 1 BGG ) sind erfüllt, womit auf die Beschwerden grundsätzlich einzutreten ist.

### **E. 3.1**

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat ( Art. 105 Abs. 1 BGG ).

### **E. 3.2**

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden ( Art. 95 lit. a BGG ). Das Bundesgericht wendet dieses von Amtes wegen an ( Art. 106 Abs. 1 BGG ), doch prüft es, unter Berücksichtigung der allgemeinen Rüge- und Begründungspflicht ( Art. 42 Abs. 2 BGG ), grundsätzlich nur die geltend gemachten Vorbringen, sofern allfällige weitere rechtliche Mängel nicht geradezu offensichtlich sind ( BGE 142 I 135 E. 1.5).

Bei der Autonomiebeschwerde prüft das Bundesgericht die Anwendung von Bundesrecht und kantonalen verfassungsmässigen Rechten frei ( Art. 95 lit. a und c BGG ; BGE 141 I 36 E. 5.4 mit Hinweisen). Ebenfalls frei prüft es daher, ob die Vorinstanz einen in den Anwendungsbereich der Gemeindeautonomie fallenden Beurteilungsspielraum verletzt hat ( Art. 50 Abs. 1 BV ; BGE 145 I 52 E. 3.1 ; 141 I 36 E. 5.4; je mit Hinweisen).

Die Anwendung von kantonalem (inklusive kommunalem) Recht (von hier nicht einschlägigen Ausnahmen abgesehen) prüft das Bundesgericht hingegen im Wesentlichen nur unter dem Blickwinkel der Willkür und nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist ( Art. 95 BGG i.V.m. Art. 9 BV und Art. 106 Abs. 2 BGG ). Willkürlich ist ein Entscheid, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, zur tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid jedoch nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, begründet für sich keine Willkür ( BGE 148 II 106 E. 4.6.1; 146 II 111 E. 5.1.1; je mit Hinweisen).

### **E. 4**

Umstritten ist zunächst, ob das Bauprojekt der privaten Beschwerdeführer die einschlägigen Bestimmungen zur Überbauungsziffer einhält.

Die privaten Beschwerdeführer möchten beim geplanten Neubau gestützt auf Art. 8 Abs. 4 BZR eine zusätzliche Fläche realisieren, die einer Überbauungsziffer von (maximal) 0.08

entspricht. Diese separate Überbauungsziffer soll unter anderem Teile der Garage im Erdgeschoss umfassen. Die Grundfläche des Erdgeschosses ist im Bereich der Garage im nordöstlichen und südöstlichen Teil der Baute etwas grösser als diejenige des Obergeschosses. Die beiden jeweils 1 m langen, hervorspringenden Streifen - die zur separaten Überbauungsziffer gezählt werden sollen - sind jedoch im Innern baulich nicht von der restlichen Garage getrennt, die zur regulären Überbauungsziffer gezählt wird: Die Garage käme m.a.W. grösstenteils innerhalb der Grundfläche zu liegen, die auch das Obergeschoss einnimmt, mit Ausnahme der erwähnten, vorspringenden Teilen. Zwischen den Verfahrensbeteiligten ist umstritten, ob es bei dieser Konstellation zulässig ist, von der separaten Überbauungsziffer gemäss Art. 8 Abs. 4 BZR Gebrauch zu machen.

## **E. 5**

Es gilt vorab zu prüfen, ob der Gemeinde in diesem Bereich Autonomie bzw. eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit zukommt (vgl. Art. 50 Abs. 1 BV ; BGE 146 I 83 E. 2.1 mit Hinweisen).

### **E. 5.1**

Nach § 3 Abs. 1 PBG /LU obliegt die Ortsplanung den Gemeinden. Weiter sind die Gemeinden gemäss § 34 Abs. 1 PBG /LU verpflichtet, Zonenpläne sowie Bau- und Zonenreglemente (Bau- und Zonenordnung) zu erlassen. Nach § 36 Abs. 2 Ziff. 1 PBG /LU haben sie, soweit notwendig und nach § 112a PG /LU zulässig, insbesondere Vorschriften über die maximale und minimale Nutzung des Bodens (Nutzungsziffern, Baubereich, Volumenerhaltung usw.) zu erlassen. Bezüglich der Überbauungsziffer sieht § 13 der Planungs- und Bauverordnung des Kantons Luzern vom 29. Oktober 2013 (PBV/LU; SRL 736) zudem vor, die Gemeinde könne im Bau- und Zonenreglement für bestimmte Bauten zusätzliche Überbauungsziffern festlegen.

### **E. 5.2**

Aus diesen Bestimmungen ergibt sich, dass den Gemeinden im Kanton Luzern bei der Festlegung der Überbauungsziffern sowie bei der Auslegung ihrer eigenen diesbezüglichen Bestimmungen eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit zukommt. Die Gemeinde Buchrain beruft sich diesbezüglich grundsätzlich zu Recht auf ihre Autonomie. Die Frage, ob der Gemeinde auch bei der spezifischen Frage der Auslegung des § 112a Abs. 1 lit. d PBG /LU Autonomie zukommt, kann angesichts der nachfolgenden Ausführungen offenbleiben (vgl. E. 7.2).

## **E. 6**

Die Gemeinde Buchrain wirft der Vorinstanz vor, sie habe die Gemeindeautonomie und das Willkürverbot verletzt, indem sie davon ausgegangen sei, die hervorragenden Garagenteile seien Anbauten und müssten zur Überbauungsziffer ÜZ-3 gerechnet werden. Die privaten Beschwerdeführer machen ebenfalls eine Verletzung des Willkürverbots geltend.

### **E. 6.1**

Nach § 25 Abs. 1 PBG /LU ist die Überbauungsziffer (ÜZ) das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche (vgl. auch § 12 Abs. 1 PBV /LU). Sie kann für Zonen, Nutzungen und Gebäude sowie innerhalb einer Zone differenziert nach Gesamthöhen festgelegt werden ( § 25 Abs. 2 PBG /LU). Nach § 12 Abs. 2 PBV /LU gilt als anrechenbare Gebäudefläche die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

Nach § 13 PBV /LU kann die Gemeinde im Bau- und Zonenreglement oder im Bebauungsplan für Bauten mit einer geringeren als der zulässigen Gesamthöhe (lit. a), für Kleinbauten und Anbauten (lit. b) sowie für Unterniveaubauten (lit. c) eine zusätzliche, nur für diese Bauten verwendbare Überbauungsziffer festlegen.

In der Wohnzone C (W-C) gelten folgende Überbauungsziffern: ÜZ-1: 0.24; ÜZ-2: 0.35; ÜZ-3: 0.26; ÜZ-4: 0.08 (Art. 22 BZR). Nach Art. 8 Abs. 3 BZR gilt für Bauten, in denen das oberste Geschoss im Sinne von § 36 Abs. 1 lit. c PBV /LU um mindestens 1/5 zurückversetzt ist, die Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3).

Nach Art. 8 Abs. 4 BZR gilt für Bauten, die eine Gesamthöhe von 4,5 m nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten, in allen Zonen mit Überbauungsziffer zusätzlich eine separate Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4) von insgesamt 0.08, wobei mindestens 50 m<sup>2</sup> anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden dürfen.

§ 112a Abs. 2 lit. d PBG definiert den Begriff der Anbauten. Diese sind demnach mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten eine Gesamthöhe von 4,5 m und eine anrechenbare Gebäudefläche von 50 m<sup>2</sup> nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

## **E. 6.2**

Die Vorinstanz führt aus, die Möglichkeit, für bestimmte Bauten eine zusätzliche ÜZ festzulegen, sei in § 13 PBV /LU verankert. Die Gemeinde Buchrain habe von dieser Möglichkeit in Art. 8 Abs. 4 BZR Gebrauch gemacht. In dieser Bestimmung sei lediglich von "Baute" die Rede; aus der näheren Umschreibung in Art. 8 Abs. 4 BZR, wonach bei den Bauten die Gesamthöhe von 4,5 m nicht überschritten werden dürfe und nur Nebennutzflächen zulässig seien, lasse sich jedoch ableiten, dass die separate ÜZ-4 in Anwendung von § 13 Abs. 1 lit. b PBV /LU für Kleinbauten und Anbauten geschaffen worden sei. Die Definitionen der Begriffe "Kleinbaute" und "Anbaute" seien in § 112a Abs. 2 lit. c bzw. lit. d PBG enthalten, wo allgemeine Baubegriffe definiert würden.

Gemäss Art. 8 Abs. 4 BZR werde für diese Bauten eine separate ÜZ von insgesamt 0.08 gewährt. Aus dem Plan "Berechnung ÜZ" sei ersichtlich, dass im Erdgeschoss unter anderem Teile der Garagenplätze an der Südost- und an Teilen der Nordostfassade zu dieser separaten ÜZ-4 gerechnet worden seien. Es müsse jedoch geprüft werden, ob diese als Anbaute qualifiziert werden könnten. Der Begriff "Anbaute" sei bereits vor Aufnahme einer Legaldefinition ins PBG von der Rechtsprechung konkretisiert worden. So verlange die luzernische - wie auch die zürcherische - Rechtsprechung für Anbauten eine architektonische Selbstständigkeit; der Anbau müsse als solcher erkennbar sein. Neben dieser optisch wahrnehmbaren Abhebung des Anbaus müsse dieser auch durch eine Innenwand von der Hauptbaute getrennt sein. Es lägen keine Anhaltspunkte vor, wonach die Auslegung des Begriffs "Anbaute" mit der Aufnahme der Legaldefinition des Begriffs "Anbaute" ins PBG ( § 112a Abs. 2 lit. d PBG ) nicht mehr zutreffen würde.

Vorliegend würden die zur ÜZ-4 gerechneten Teile der Garagenplätze zwar rein architektonisch äusserlich als Vorbaute abgehoben in Erscheinung treten, da diese weiter vorragen würden als das darüber liegende Obergeschoss. Hingegen sei offensichtlich, dass im Innern des Wohnhauses keine räumliche Trennung stattfinde. Die Linie zwischen Wohnhaus und Anbau werde mitten im Raum bei den Garagenplätzen vorgenommen und die Nutzung sei auf den gesamten Garagenplätzen identisch. Dem vorderen Teil der Garage komme keine selbstständige Bedeutung zu. Die hervorragenden Teile der Garage würden somit Bestandteil des Hauptgebäudes bilden. Bei der ÜZ-Berechnung müssten sie somit zur

ÜZ-3 hinzugerechnet werden und nicht zur separaten ÜZ-4. Daraus resultiere eine Überschreitung der maximal zulässigen ÜZ-3.

### **E. 6.3**

Die Gemeinde Buchrain macht geltend, das Kantonsgericht habe Art. 8 Abs. 4 BZR willkürlich angewendet. Entgegen den Ausführungen im angefochtenen Urteil sei diese Bestimmung nicht als Anwendungsfall von § 13 Abs. 1 lit. b PBV /LU konzipiert. Der Anwendungsbereich von Art. 8 Abs. 4 BZR betreffe nicht nur Kleinbauten und Anbauten, sondern gelte für sämtliche Bauten, die eine Gesamthöhe von 4,5 m nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten würden. Entsprechend enthalte Art. 8 Abs. 4 BZR auch keine maximal anrechenbare Gebäudefläche oder anderweitige Beschränkungen. Die Anwendung von Art. 8 Abs. 4 BZR durch das Kantonsgericht sei auch im Widerspruch mit der Entstehungsgeschichte von § 13 PBV /LU, aus der hervorgehe, dass den Gemeinden viel Spielraum in der Umsetzung der Überbauungsziffern gewährt werden solle. Vielmehr könne Art. 8 Abs. 4 BZR als Konkretisierung von § 13 Abs. 1 lit. a PBV /LU qualifiziert werden. Schliesslich verweise Art. 8 Abs. 4 BZR im Normtext nicht auf eine Bestimmung des kantonalen Rechts; auch deshalb dürfe Art. 8 Abs. 4 BZR nicht mit § 13 Abs. 1 lit. b PBV /LU gleichgestellt werden.

Selbst wenn davon ausgegangen werden sollte, Art. 8 Abs. 4 BZR beziehe sich ausschliesslich auf § 13 Abs. 1 lit. b PBV /LU, so habe das Kantonsgericht Art. 8 Abs. 4 BZR willkürlich ausgelegt, indem es sich auf die kantonale Rechtsprechung zum Begriff "Anbaute" gestützt habe. Dieser Begriff müsse nach Anpassung des PBG/LU an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB; SRL 737) anhand der Erläuterungen zu Ziff. 2.3 Anhang 1 IVHB ausgelegt werden. Als Anbauten würden demnach Bauten gelten, welche mindestens eines der zulässigen Masse für vorspringende Gebäudeteile überschritten; weitergehende Anforderungen, wie beispielsweise die konstruktive Trennung, würden nicht verlangt.

### **E. 6.4**

Die privaten Beschwerdeführer teilen diese Auffassung und führen aus, das Kantonsgericht habe Art. 8 Abs. 4 BZR willkürlich angewendet, indem es davon ausgegangen sei, dieser betreffe nur An- bzw. Kleinbauten. Im Übrigen habe sich dieses in willkürlicher Weise auf seine eigene Rechtsprechung bezüglich des Begriffs "Anbaute" gestützt, anstatt auf die IVHB.

### **E. 6.5**

Die Beschwerdegegnerschaft führt dagegen aus, die Gemeinde führe zum ersten Mal vor dem Bundesgericht aus, es handle sich bei Art. 8 Abs. 4 BZR um einen Anwendungsfall von § 13 Abs. 1 lit. a PBV /LU ("Bauten mit einer geringeren als der zulässigen Gesamthöhe"). In ihrer eigenen Baubewilligung habe sie die Garagenteile noch als Anbaute bezeichnet. Es handle sich diesbezüglich also um eine Schutzbehauptung. Ohnehin könne § 13 Abs. 1 lit. a PBV /LU aus systematischer Sicht nur für eigenständige, autonome Bauten gelten; die Klein-, An- und Unterniveaubauten seien ja explizit in § 13 Abs. 1 lit. b und c PBV /LU erwähnt. Die umstrittenen Garagenteile seien aber gerade nicht eigenständige, autonome Bauten, weshalb Art. 8 Abs. 4 BZR darauf nicht anwendbar sei.

Aufgrund des fast identischen Wortlauts von Art. 8 Abs. 4 BZR und § 112a Abs. 2 lit. c und d PBG /LU werde jedoch klar, dass ersterer auf An- bzw. Kleinbauten zugeschnitten sei.

Der Rückschluss der Vorinstanz von Baute auf Anbaute sei daher weder willkürlich noch rechtsverletzend. Der Begriff der Anbaute sei im kantonalen Recht definiert, weshalb der Gemeinde diesbezüglich gar keine Autonomie zukomme. Aber auch wenn ihr diesbezüglich ein Autonomiebereich zukäme, so hätte das Kantonsgericht den Begriff der Anbaute richtig und in Konformität mit der IVHB ausgelegt. Den zur IVHB zugehörigen Skizzen sei nämlich zu entnehmen, dass eine Anbaute stets räumlich vom Hauptgebäude abgetrennt sei.

#### **E. 6.6**

In seiner Stellungnahme zu den beiden Beschwerden führt das Kantonsgericht aus, § 13 Abs. 1 lit. a PBV /LU bilde einen Auffangtatbestand, der allenfalls auch "Anbauten" privilegieren, welche die Voraussetzungen der Anbaute gemäss IVHB nicht einhielten. Aus dem klaren Wortlaut von Art. 8 Abs. 4 BZR folge jedoch, dass der kommunale Gesetzgeber eben gerade keinen Auffangtatbestand für weitere "Anbauten" geschaffen habe. Der Gemeinderat habe in seiner Baubewilligung explizit auf die Legaldefinition der Anbaute in § 112a Abs. 2 lit. d PBG Bezug genommen. Auch im Rechtsmittelverfahren habe die Gemeinde Buchrain ausgeführt, die Garagenteile stellten eine Anbaute gemäss § 112a Abs. 1 lit. d PBG /LU dar, für welche gemäss Art. 8 Abs. 4 BZR eine zusätzliche Überbauungsziffer gelte. Wenn die Gemeinde nun vor Bundesgericht einen anderen Standpunkt vertrete, verhalte sie sich widersprüchlich.

#### **E. 7**

Vorliegend sind sich die Parteien einig, dass für das strittige Bauprojekt nach Art. 3 BZR grundsätzlich die ÜZ-3 massgebend ist. Unumstritten ist ebenfalls, dass die Gemeinde Buchrain auf der Grundlage von § 13 Abs. 1 PBV /LU in Art. 8 Abs. 4 BZR zusätzliche Überbauungsziffern festgelegt hat.

Umstritten ist hingegen, ob Art. 8 Abs. 4 BZR eine Konkretisierung von § 13 Abs. 1 lit. a oder von § 13 Abs. 1 lit. b PBV /LU ist (vgl. E. 7.1) und ob die hervorragenden Garagenteile als "Anbaute" qualifiziert werden können (vgl. E. 7.2). Diese Fragen gilt es im Folgenden zu klären.

#### **E. 7.1**

Bezüglich der Konkretisierung von § 13 Abs. 1 PBV /LU in der BZR der Gemeinde Buchrain führen das Kantonsgericht und die Beschwerdegegnerschaft zu Recht aus, dass Art. 8 Abs. 4 BZR die Elemente der in § 112a Abs. 2 lit. c und d PBG /LU enthaltenen Legaldefinitionen von "Anbaute" und "Kleinbaute" übernimmt: So ist Art. 8 Abs. 4 BZR explizit auf Bauten anzuwenden, die - entsprechend der Legaldefinition von "Anbauten" und "Kleinbauten" - eine Gesamthöhe von 4,5 m nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten. Betrachtet man also nur die Wortlaute der Bestimmungen, so ist es naheliegend - und somit zumindest nicht willkürlich -, davon auszugehen, Art. 8 Abs. 4 BZR sei auf Kleinbauten und Anbauten zugeschnitten und somit eine Konkretisierung des § 13 Abs. 1 lit. b PBV /LU, wo ebenfalls von "Anbauten" die Rede ist. Wie oben ausgeführt, prüft das Bundesgericht bei einer Autonomiebeschwerde eine allfällige Verletzung dieser Autonomie jedoch nicht nur unter dem Blickwinkel der Willkür, sondern frei.

Die Argumente, welche die Gemeinde vor dem Bundesgericht vorbringt, weshalb Art. 8 Abs. 4 BZR eine Konkretisierung des § 13 Abs. 1 lit. a PBV /LU darstellen sollte, sind auf den ersten Blick nicht abwegig. Es wäre durchaus vorstellbar - und das Kantonsgericht

bestätigt dies auch in seiner Stellungnahme -, dass der in Art. 8 Abs. 4 BZR verwendete Begriff "Baute" alle Arten von Bauten, also auch Anbauten umfassen könnte.

Wie das Kantonsgericht und die Beschwerdegegnerschaft jedoch wiederum zu Recht hervorheben, hat sich die Gemeinde im erstinstanzlichen Bewilligungsverfahren sowie im Rechtsmittelverfahren auf den Standpunkt gestellt, Art. 8 Abs. 4 BZR stelle eine Konkretisierung von § 13 Abs. 1 lit. b PBV /LU dar. So zitiert die Gemeinde Buchrain in ihrer Baubewilligung vom 20. Oktober 2022 auf Seite 21 unter lit. 1 zunächst die in § 112a Abs. 2 lit. d PBG /LU enthaltene Definition der Anbaute. Sie führt danach aus, der geplante Anbau weise eine anrechenbare Gebäudefläche von 41,2 m<sup>2</sup> auf, überschreite die Gesamthöhe von 4,5 m an keiner Stelle und enthalte sowohl im Untergeschoss als auch im Erdgeschoss nur Nebennutzflächen. Damit seien die Anforderungen an eine Anbaute erfüllt. Dass die an die Anbaute grenzenden Flächen nicht räumlich von der Anbaute getrennt seien, sei für die Beurteilung unerheblich. Dieselbe Argumentation findet sich auch in der Vernehmlassung der Gemeinde Buchrain im Verfahren vor dem Kantonsgericht. Dort zitiert diese wiederum die in § 112a Abs. 2 lit. d PBG /LU enthaltene Legaldefinition der Anbaute und wendet diese auf den vorliegenden Fall an. Die Gemeinde Buchrain hat somit wiederholt Art. 8 Abs. 4 BZR ihres eigenen Baureglements in Verbindung mit der Legaldefinition in § 112a Abs. 2 lit. d PBG /LU ausgelegt. Zumal die Gemeinde bis vor dem Kantonsgericht also selbst dieser Interpretationslinie den Vorzug gegeben hat, ist es tatsächlich widersprüchlich, dem Kantonsgericht eine Verletzung der Gemeindeautonomie vorzuwerfen. Vor diesem Hintergrund ist es weder willkürlich noch verletzt es die Gemeindeautonomie, wenn das Kantonsgericht davon ausgegangen ist, Art. 8 Abs. 4 BZR sei eine Konkretisierung des § 13 Abs. 1 lit. b PBV /LU und sei somit nur auf Anbauten und Kleinbauten anwendbar.

## **E. 7.2**

Damit bleibt noch die Frage, ob im vorliegenden Fall die hervorragenden Garagenteile als Anbaute im Sinne von § 112a Abs. 2 lit. d PBG /LU qualifiziert werden können. Wie bereits erwähnt, sind nach § 112a Abs. 2 lit. d PBG /LU Anbauten "mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten eine Gesamthöhe von 4,5 m und eine anrechenbare Gebäudefläche von 50 m<sup>2</sup> nicht und enthalten nur Nebennutzflächen". Diese Bestimmung beruht auf der in Ziff. 2.3 Anhang 1 IVHB enthaltenen Definition der Anbaute.

Die Gemeinde Buchrain und die privaten Beschwerdeführer machen geltend, es sei willkürlich zu verlangen, eine Anbaute müsse im Innern durch eine Wand vom Hauptgebäude getrennt sein.

Sowohl der Normtext von § 112a Abs. 2 lit. d PBG /LU wie auch jener von Ziff. 2.3 Anhang 1 IVHB verwenden das Wort "zusammengebaut". Dieses deutet darauf hin, dass die hervorragenden Gebäudeteile auch im Innern vom Hauptgebäude getrennt sein müssen: zusammenbauen bedeutet, zwei anfangs unabhängige Teile - das Hauptgebäude und die Anbaute - zusammenzufügen. Ohne Trennung im Innern kämen hervorragende Gebäudeteile einer blossen Erweiterung des Hauptgebäudes gleich: sie wären nicht mehr "zusammengebaut". Dieses Verständnis wird auch von der Lehre vertreten: Gemäss ALDO ZAUGG und PETER LUDWIG lehnen sich Anbauten an eine Fassade des Hauptgebäudes und werden von diesem durch eine Innenwand getrennt (unter Hinweis auf die bernische Einführungsverordnung zur IVHB; siehe ZAUGG/LUDWIG, Kommentar zum Baugesetz

des Kantons Bern vom 9. Juni 1985, Band I, 5. Auflage 2020, N. 10 zu Art. 12). Dagegen dienen die von der Gemeinde zitierten Erläuterungen zum IVHB - wonach Anbauten jene Bauten sind, welche mindestens eines der zulässigen Masse für vorspringende Gebäudeteile überschreiten - lediglich der Abgrenzung zwischen den Begriffen der vorspringenden Gebäudeteile und der Anbauten. Sie vermögen insbesondere nicht einer Auslegung des Begriffs "Anbaute" den Vorzug zu geben, die gegen den (klaren) Wortlaut spricht.

Vorliegend sind die hervorragenden Garagenteile des Bauprojekts im Innern in keiner Weise vom Hauptgebäude abgegrenzt. Indem das Kantonsgericht sie nicht als Anbaute im Sinne von § 112a Abs. 2 lit. d PBG /LU qualifiziert hat, hat es weder das Willkürverbot noch die Gemeindeautonomie - so weit diese überhaupt besteht (vgl. oben E. 5.2) - verletzt.

### **E. 7.3**

Nach dem Gesagten ist die Rüge unbegründet: Das Kantonsgericht hat die hervorragenden Garagenteile zu Recht nicht als Anbaute qualifiziert. Sie sind also nicht zur Überbauungsziffer ÜZ-4, sondern zur Überbauungsziffer ÜZ-3 zu rechnen, womit diese überschritten ist.

### **E. 8**

Das Kantonsgericht führt in seinem Urteil aus, die fehlerhafte Berechnung bzw. die Überschreitung der Überbauungsziffer sei ein Projektmangel von nicht bloss untergeordneter Bedeutung. Der Mangel könne nicht durch die Anordnung einer Nebenbestimmung aufgehoben werden. Es bedürfe vielmehr einer Projektanpassung. Weder die privaten Beschwerdeführer noch die Gemeinde stellen diese Erwägungen in Frage; es ist auch nicht ersichtlich, inwiefern diese nicht zutreffen sollten.

Da die Baubewilligung des Gemeinderats Buchrain vom 20. Oktober 2022 aufgehoben wird, erübrigt sich für das Bundesgericht die (vorsorgliche) Prüfung der weiteren Vorbringen: Es ist nicht sicher, ob sich diese Fragen im Rahmen eines allfälligen neuen Baubewilligungsverfahrens wieder in gleicher Weise stellen werden.

Nach dem Gesagten sind die Beschwerden 1C\_261/2024 und 1C\_287/2024 abzuweisen.

Die Gerichtskosten im Verfahren 1C\_287/2024 tragen die privaten Beschwerdeführer (vgl. Art. 66 Abs. 1 BGG ). Der Gemeinde sind keine Gerichtskosten aufzuerlegen (vgl. Art. 66 Abs. 3 BGG ). Die Beschwerdeführer haben der Beschwerdegegnerschaft für das bundesgerichtliche Verfahren eine angemessene Parteientschädigung auszurichten ( Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG ).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.