

LU_GERICHTE 7H 19 127 vom 25. Februar 2021

LU Gerichte, 2021-02-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_7H_19_127

FR: LU_GERICHTE 7H 19 127 du 25 février 2021

IT: LU_GERICHTE 7H 19 127 del 25 febbraio 2021

Regeste

Festlegung der Höhe einer Einstellhalle im Rahmen einer Nebenbestimmung (E. 5); Definition eines Dachgeschosses (E. 9); Ausnutzungsübertragung (E. 10.3); Neigung einer Einstellhallenzufahrt (E. 11); Strassenabstand und vorspringende Gebäudeteile (E. 12). | § 112a Abs. 2 lit. h PBG, §§ 120 ff. Anhang PBG, § 195 PBG; §§ 8 ff. Anhang PBV, § 55 PBV; § 84 Abs. 2 lit. d StrG; § 11 StrV. | Bau- und Planungsrecht

Erwägungen

E. 4

Das Baugrundstück Nr. z, Grundbuch (GB) Z, liegt gemäss Zonenplan der Gemeinde Z in der zweigeschossigen Wohnzone a (W2-a). Zulässig sind eine Ausnutzungsziffer von 0,35, eine maximale Gebäudelänge von 25 m sowie höchstens zwei Vollgeschosse, wobei die maximale Ausnutzungsziffer pro Geschoss 0,25 beträgt (vgl. Art. 9 Abs. 2 des Bau- und Zonenreglements [BZR]). Geplant ist auf dem Baugrundstück ein Neubau eines Zweifamilienhauses mit Einstellhalle. (...)

E. 5.1

Die Grenzabstandsvorschriften des kantonalen Rechts sind in den §§ 120 ff. Anhang des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRL Nr. 735) enthalten. §§ 122 - 125 Anhang PBG enthalten Grenzabstände für Gebäude, Bauten, Anbauten und Unterniveaubauten. Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen der Grundstücksgrenze und der Fassade (§ 120 Abs. 1 Anhang PBG). Bei den gesetzlichen Grenzabständen handelt es sich um Minimalabstände (§ 120 Abs. 2 Anhang PBG). Gemäss § 125 Anhang PBG beträgt bei Unterniveaubauten, die um nicht mehr als 1 m über das gewachsene Terrain hinausragen, der Grenzabstand 2 m, gemessen ab äusserstem Gebäudeteil (Abs. 1). Bauten, die vollständig unter das gewachsene Terrain zu liegen kommen, dürfen an die Grenze gebaut werden (Abs. 2). Die in § 125 Abs. 1 Anhang PBG definierte Unterniveaubaute darf an keiner Stelle um mehr als 1 m über das gewachsene Terrain hinausragen, wobei nicht auf ein Durchschnittsmass abzustellen ist. Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass die projektierte Einstellhalle einen Grenzabstand von 2 m gegenüber sämtlichen Nachbargrundstücken einzuhalten hat, soweit sie nicht vollständig unter dem gewachsenen Terrain, aber auch an keiner Stelle mehr als 1 m über dem gewachsenen Terrain liegt. Übertagt die Einstellhalle das gewachsene Terrain auch nur an einer Stelle um mehr als 1 m, kann sie nicht mehr als Unterniveaubaute betrachtet werden und hat den ordentlichen Grenzabstand einzuhalten. Dabei ist ausschliesslich auf das gewachsene Terrain und nicht etwa – analog zu § 122 Abs. 4, § 138 Abs. 1 oder § 139 Abs. 3 Anhang PBG – auf das tiefer gelegte Terrain abzustellen, da § 125 Anhang PBG diese Differenzierung nicht trifft (vgl. zum Ganzen: LGVE 2020 IV Nr. 1 E. 6.3.1 f. mit Hinweisen).

E. 5.2

Es ist unbestritten und ergibt sich aus den Akten, dass die projektierte Einstellhalle im südwestlichen Bereich um bis zu 1,34 m über das gewachsene Terrain hinausragt, daher nicht mehr als Unterniveaubaute im Sinn von § 125 Abs. 1 Anhang PBG qualifiziert werden kann und folglich den ordentlichen Grenzabstand von 4 m nach § 122 Abs. 1 Anhang PBG einzuhalten hat. Projektiert ist hingegen, dass die Einstellhalle bis 2,01 m an die Grenze zu Grundstück Nr. w, GB Z, gebaut wird. Entsprechend hat die Vorinstanz in E. n Ziff. 5 des angefochtenen Entscheids die Einsprache der damaligen Einsprecher – Eigentümer des Grundstücks Nr. w, GB Z, – hinsichtlich der Grenzabstandsverletzung der Einstellhalle gutgeheissen. In der Folge hielt sie in E. n fest, dass die Decke der Einstellhalle im Bereich des Grundstücks Nr. w, GB Z, bis zu 1,34 m über das gewachsene Terrain hinausrage. Damit die Einstellhalle gemäss § 125 Abs. 1 Anhang PBG mit dem geplanten Abstand von 2,01 m erstellt werden dürfe, müsse die Decke in diesem Bereich, bis auf einen Grenzabstand von 4 m, tiefer angelegt werden. Das Projekt sei entsprechend anzupassen. Im Rechtsspruch Ziff. 6 verfügte die Vorinstanz sodann die Auflage, die Höhe der Deckenkante der Einstellhalle müsse im Sinn von E. n angepasst werden. Zum Nachweis der Einhaltung der Höhe habe der Planverfasser eine Ansicht der südwestlichen Wand der Einstellhalle einzureichen, worin das bestehende Terrain gemäss den Höhenaufnahmen der A AG eingetragen sei. Der Nachweis werde durch die Gemeinde geprüft und an die Eigentümer des Grundstücks Nr. w, GB Z, zur Kenntnisnahme weitergeleitet, die dagegen nicht opponierten und keine Verwaltungsgerichtsbeschwerde dagegen eingereicht haben.

E. 5.3.1

Die Beschwerdeführer machen im Zusammenhang mit der besagten Auflage zunächst einen formellen Mangel im vorinstanzlichen Verfahren geltend. Sie bringen vor, die Vorinstanz halte zwar zu Recht fest, dass die Einstellhalle zwischen 0,67 m und 1,34 m über das gewachsene Terrain hinausrage und daher keine Unterniveaubaute im Sinn von § 125 Abs. 1 Anhang PBG darstelle, weshalb mit 2,01 m der ordentliche Grenzabstand gemäss § 122 Abs. 2 Anhang PBG unterschritten werde. Allerdings habe die Vorinstanz das Baugesuch in der Folge nicht abgewiesen, sondern verlange im angefochtenen Entscheid vom Beschwerdegegner eine Projektänderung in Bezug auf die Einstellhalle. Der Beschwerdegegner solle eine geänderte Ansicht der südwestlichen Wand der Einstellhalle nachreichen, worin das bestehende Terrain einzutragen sei. Ein solches Vorgehen sei ein klarer Verstoß gegen § 202 Abs. 1 PBG, wonach für jede Abweichung von den genehmigten Plänen das Baubewilligungsverfahren erneut durchzuführen sei. Es gehe nicht an, dass die Vorinstanz Pläne bewillige, die sie selbst in der gleichen Bewilligung als rechtswidrig bezeichne. Weiter verletze die Vorinstanz dadurch den Grundsatz, wonach es nicht Sache der Behörde sei, für die Bauherrschaft Verbesserungsvorschläge auszuarbeiten oder ausarbeiten zu lassen, damit ein zur Beurteilung vorliegendes Projekt, das sie nur nach gewissen Änderungen für bewilligungsfähig halte, auch bewilligungsfähig werde. Vielmehr solle die Behörde der Bauherrschaft selber vor dem Bauentscheid Gelegenheit geben, die entsprechenden Änderungen vorzunehmen. Selbst wenn der Beschwerdegegner Verbesserungsvorschläge eingebracht hätte und diese Änderungen Rechte Dritter oder öffentliche Interessen weder anderweitig noch stärker betreffen würden als die bereits aufgelegten Pläne, hätte die Vorinstanz nach dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren gemäss § 198 PBG i.V.m. § 53 Abs. 2 der Planungs- und Bauverordnung (PBV; SRL Nr. 736) vorgehen müssen. Dies habe die Gemeinde zu Unrecht unterlassen. Eine Heilung des

Mangels käme nur in Frage, wenn die Beschwerdeführer bereits im Einspracheverfahren über die Planänderung hinreichend in Kenntnis gesetzt worden wären und sie die Möglichkeit gehabt hätten, sich zu dieser Änderung zu äussern. Die Vorinstanz und der Beschwerdegegner vertreten dahingegen die Ansicht, die Auflage der Anpassung der Höhe der Einstellhalle sowie die nachträgliche Einreichung eines revidierten Plans seien zulässig. Untergeordnete Mängel eines Baugesuchs könnten durch Auflagen oder Bedingungen behoben werden. Ein Baugesuch sei nur zurückzuweisen, wenn wesentliche Elemente oder bedeutende Voraussetzungen einer Bewilligung nicht gegeben seien. Die Anordnung von Nebenbestimmungen falle mithin nur dann ausser Betracht, wenn ohne grösseren planerischen Aufwand nicht beurteilbar sei, wie die Mängel zu beheben seien und welche baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen dies nach sich ziehe. Die zu hohe Einstellhalle stelle einen untergeordneten Mangel dar, welchen die Vorinstanz zu Recht mittels Auflage korrigiert habe. Die Abweisung des Baugesuchs wäre unverhältnismässig gewesen. Dies insbesondere auch deshalb, weil die Situation für die angrenzenden Grundeigentümer verbessert werde. Der Vorschlag der Reduktion der Höhe der Einstellhalle sei denn auch vom Beschwerdegegner in seiner Stellungnahme zur Einsprache der Eigentümer des Grundstücks Nr. w, GB Z, gemacht worden. Überdies seien mit dieser beabsichtigten Massnahme auch keine grösseren konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen verbunden. Dies gelte insbesondere deshalb, weil in diesem Bereich das Terrain bis auf die Höhe des Gartensitzplatzes ohnehin aufgeschüttet werde.

E. 5.3.2.1

Gemäss § 55 Abs. 2 PBV sind mit dem Baugesuch die für eine umfassende und abschliessende Prüfung und Beurteilung des Bauvorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen, u.a. die Grundrisspläne aller Geschosse, die Fassaden- und Schnittpläne, alle im Mindestmassstab 1:100 (lit. b). Dabei müssen die Pläne vollständige Angaben über Erdgeschoss-, Fassaden- und Gesamthöhen in Metern über Meer, Innen- und Aussenmasse, Art der Foundation, Mauerstärken, Geschoss- und lichte Raumhöhen, Dachkonstruktionen, Fensterflächen, Bodenflächen, Zweckbestimmung der Räume, Feuerstellen und Kamine, Tankanlagen sowie den bestehenden und projektierten Terrainverlauf mit den wichtigsten Höhenkoten enthalten. Sodann sind die Beilagen zu datieren und die Pläne mit einer Nummer zu versehen. Beilagen und Pläne sind von der Bauherrschaft, den Verfasserinnen und Verfassern sowie den Grundeigentümerinnen und -eigentümern zu unterzeichnen (§ 55 Abs. 4 PBV; vgl. auch § 62 aPBV). Diese vom Gesetz geforderten Pläne dienen der Prüfung der Baurechtskonformität der geplanten Baute. Fehlen sie und ist eine hinreichende Prüfung des Baugesuchs ohne diese Unterlagen nicht möglich, ist eine entsprechende Ergänzung oder Verbesserung zu verlangen. Ist jedoch eine fundierte Prüfung ungeachtet der fehlenden Pläne aufgrund der vorliegenden Unterlagen möglich, ist das Baugesuch entsprechend zu behandeln (BGer-Urteil 1C_218/2008 vom 13.10.2008 E. 2.2).

E. 5.3.2.2

Nach § 195 Abs. 1 PBG können allfällige Mängel des Baugesuchs grundsätzlich durch Auflagen und Bedingungen behoben werden. In der Regel erweisen sich Nebenbestimmungen dann als die verhältnismässige Alternative zur Bauverweigerung, wenn der Mangel des Projekts als von untergeordneter Bedeutung einzustufen ist und es sich um eindeutig bestimmbare Änderungen oder Ergänzungen handelt. Wenn demgegenüber wesentliche Elemente des Baugesuchs fehlen oder nicht rechtmässig sind, kann ein solches, mit Mängeln behaftetes Bauvorhaben nicht mit Nebenbestimmungen

geheilt werden und das Baugesuch wäre demnach zurückzuweisen (LGVE 2013 IV Nr. 12 E. 3.3.3 mit Hinweisen). Gemäss der Rechtsprechung des Kantonsgerichts sind nach wie vor die konkreten Umstände eines Einzelfalls massgebend, nach welchen zu entscheiden ist, ob eine Heilung im Einzelfall noch sachgerecht und zweckmässig ist und wann das Baugesuch abgelehnt werden muss (LGVE 2013 IV Nr. 12 E. 3.3.2 und 3.3.3). Auch in der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind nachgelagerte Verfahren zulässig, wenn dies von der Sache her sinnvoll ist und sich daraus keine wesentlichen neuen Auswirkungen oder Änderungen für das Projekt ergeben oder ergeben können (vgl. BGer-Urteil 1C_658/2017 vom 18.9.2018 E. 3.3).

E. 5.3.2.3

Projektänderungen setzen sodann ein entsprechendes schriftliches Gesuch voraus, und die Änderungen sind in der Regel in einem Plan festzuhalten. Projektänderungen von Amtes wegen sind so wenig zulässig wie Baubewilligungen ohne schriftliches Gesuch (Zaugg/Ludwig, Komm. zum Baugesetz des Kantons Bern, Bd. I, 4. Aufl. 2013, Art. 32-32d BauG N 15, mit Hinweisen). Falls die Behörde ein zur Beurteilung vorliegendes Projekt nur nach gewissen Änderungen für bewilligungsfähig hält, so soll sie der Bauherrschaft vor dem Bauentscheid Gelegenheit geben, die entsprechenden Änderungen vorzunehmen. Es ist aber grundsätzlich nicht Sache der Behörden, für die Bauherrschaft Verbesserungsvorschläge auszuarbeiten, damit das Projekt bewilligungsfähig wird (vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 38-39 BauG N 14, mit Hinweisen; BVR 2010 S. 351 E. 5.6).

E. 5.3.3

Wie erwähnt, bedarf es vorliegend einer Anpassung der Höhe der Einstellhalle und entsprechend der Einreichung eines (revidierten) Plans der südwestlichen Fassade der Einstellhalle. Eine Prüfung des Baugesuchs in Bezug auf die Grenzabstandsvorschriften ohne den fehlenden Fassadenplan ist vorliegend aufgrund der Konkretheit resp. Begrenztheit der erforderlichen Anpassung jedoch weitestgehend möglich, weshalb die Durchführung eines nachgelagerten Verfahrens zur Beurteilung des Projekts in diesem Punkt nicht per se auszuschliessen ist. Es ist denn auch weder ersichtlich noch wird geltend gemacht, dass sich aus der geplanten Änderung wesentliche neue Auswirkungen oder Änderungen für das Projekt ergeben oder ergeben könnten. Dennoch ist zu betonen, dass nach § 55 Abs. 2 lit. b PBV der fehlende Fassadenplan für die in Frage stehende Projektänderung für die Prüfung der Baurechtskonformität grundsätzlich erforderlich ist. So steht zufolge fehlender Unterlagen u.a. noch nicht fest, ob die erforderliche Anpassung der Einstellhalle baulich überhaupt möglich ist. Überdies ist fraglich, ob es bei der Qualifikation der Einstellhalle als Unterniveaubaute, die vom privilegierten Grenzabstand von zwei Metern profitiert, nicht um die Beurteilung eines wesentlichen Elements des Baugesuchs geht, welches nicht mittels Auflage korrigiert werden kann, und folglich vor Erteilung der Baubewilligung eine entsprechende Ergänzung oder Verbesserung des Baugesuchs zu verlangen bzw. das Baugesuch zurückzuweisen gewesen wäre. Dies unabhängig davon, ob eine Prüfung des Baugesuchs nach Ansicht der Vorinstanz auch ohne das fehlende Dokument möglich war. Hinzu kommt, dass die Behörde, falls sie ein zur Beurteilung vorliegendes Projekt nur nach gewissen Änderungen für bewilligungsfähig hält, der Bauherrschaft vor dem Bauentscheid Gelegenheit geben sollte, die entsprechenden Änderungen vorzunehmen. Es ist nicht Sache der Behörden, für die Bauherrschaft Verbesserungsvorschläge auszuarbeiten, damit das Projekt bewilligungsfähig wird. Wie es sich mit der Zulässigkeit der Anordnung der Reduktion der Höhe der Einstellhalle in Form

einer Nebenbestimmung abschliessend verhält, d.h. ob die Vorinstanz das mit Mängeln behaftete Bauvorhaben zu Recht mit einer Auflage geheilt hat, kann hier dahingestellt bleiben. Denn – wie nachfolgend aufzuzeigen ist – ist die verfügte Auflage aus materiell-rechtlichen Gründen fehlerhaft.

E. 5.4

Die Vorinstanz – wie vorstehend dargelegt – verfügte im angefochtenen Entscheid die Auflage, die Höhe der Einstellhalle sei zu reduzieren, sodass diese bis auf den (ordentlichen) Grenzabstand von 4 m das gewachsene Terrain um nicht mehr als 1 m überschreite. Dadurch könne sie bis 2 m an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Mit der von der Vorinstanz in E. n des angefochtenen Entscheids gewählten Formulierung wäre es der Bauherrschaft somit möglich, die Höhe der Einstellhalle lediglich in jenen Bereichen um das geforderte Mass zu reduzieren, die weniger als 4 m von der Grundstücksgrenze entfernt liegen. Dass durch den Bauherrn genau dies vorgesehen ist, veranschaulicht der im vorinstanzlichen Verfahren eingereichte Plan "Höhenkoten 1:100". Aus diesem geht hervor, dass die Höhe der Einstellhalle in der nordwestlichen Ecke – soweit sie näher als 4 m an der Grundstücksgrenze liegt – redimensioniert werden soll. In jenen Bereichen, in denen der Grenzabstand mehr als 4 m beträgt, ist hingegen keine Reduktion der Höhe der Einstellhalle vorgesehen, obschon sie das gewachsene Terrain um mehr als 1 m überragt. Um als Unterniveaubau von der privilegierten Abstandsregelung nach § 125 Abs. 1 Anhang PBG profitieren zu können, darf die Einstellhalle – wie die Beschwerdeführer zu Recht vorbringen – jedoch an keiner Stelle mehr als 1 m über dem gewachsenen Terrain zu liegen kommen, ansonsten sie den ordentlichen Grenzabstand einzuhalten hätte (LGVE 2020 IV Nr. 1 E. 6.3.2, 2017 IV Nr. 10 E. 5.8; vgl. auch E. 5.1 hiervor). Die verfügte Nebenbestimmung steht demnach in Widerspruch zur Bestimmung in § 125 Abs. 1 Anhang PBG. Die projektierte Einstellhalle würde die Grenzabstandsvorschriften selbst bei einer Anpassung im Sinn der verfügten Auflage noch immer verletzen. Die diesbezügliche Rüge erweist sich als begründet; die angefochtene Baubewilligung ist aufzuheben.

E. 5.5

Im Rahmen eines allfälligen neuen Projekts wird es der Vorinstanz obliegen, bezüglich der aufgeworfenen Fragen die erforderlichen Abklärungen vorzunehmen und auf ergänzter Grundlage über die Angelegenheit neu zu befinden. Die Planaufgabe ist zu wiederholen, falls zufolge der Abweichungen von den ursprünglich aufgelegten Plänen Rechte Dritter oder öffentliche Interessen tangiert werden. Abweichungen, die offensichtlich keine schutzwürdigen privaten Interessen Dritter und keine wesentlichen öffentlichen Interessen berühren, verlangen demgegenüber keine Wiederholung des Baubewilligungsverfahrens (§ 202 Abs. 3 PBG). Diesbezüglich können Pläne modifiziert werden, ohne dass derartige unbedeutende Abweichungen zwingend eine Wiederholung der öffentlichen Auflage notwendig machen (Urteile des Verwaltungsgerichts Luzern V 10 105 vom 26.7.2010 E. 2c/cc, V 08 366 vom 2.9.2009 E. 4b/bb, V 99 144 vom 4.4.2000 E. 2b). Unterliegen die beantragten Planänderungen einer Bewilligungspflicht, so hat grundsätzlich eine öffentliche Auflage zu erfolgen, damit Dritte mit schutzwürdigen Interessen ihre Rechte wahrnehmen können. Bei Planänderungen, die zwar bewilligungspflichtig sind, aber bei denen offensichtlich ist, dass mit diesen sowohl wesentliche öffentliche wie auch schutzwürdige private Interessen nicht anderweitig und insbesondere nicht stärker, sondern im Gegenteil weniger stark betroffen werden als mit den bereits aufgelegten Plänen, kann aus Gründen der Verhältnismässigkeit sinngemäss nach dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren

nach § 198 PBG i.V.m. § 53 Abs. 2 PBV vorgegangen werden. Diesfalls hat die Vorinstanz den Einsprechern und den allfälligen weiteren betroffenen Grundeigentümern (insbesondere allen Anstössern gemäss § 193 Abs. 3 PBG) die Einreichung revidierter Pläne durch die Bauherrschaft bekannt zu geben und eine Frist von zehn Tagen für die Eingabe allfälliger Einwendungen anzusetzen (vgl. § 198 lit. d PBG; vgl. auch Urteile des Kantonsgerichts Luzern 7H 15 14 vom 3.9.2015 E. 3.2 sowie 7H 18 292 vom 23.4.2019 E. 2.2.2, 7H 17 241 vom 21.3.2019 E. 2.3.2; ferner Urteile des Verwaltungsgerichts Luzern V 10 105 vom 26.7.2010 E. 2c/cc, V 99 144 vom 4.4.2000 E. 2c/bb).

E. 5.6

Ungeachtet der Aufhebung der Baubewilligung ist im Folgenden aus prozessökonomischen Gründen auf gewisse weitere Rügen der Beschwerdeführer einzugehen, da sich die entsprechenden Fragen auch bei einer allfälligen Projektänderung wiederum stellen könnten. (...)

E. 9.1

Für die Realisierung des streitbetroffenen Bauprojekts ist ferner eine Ausnutzungsübertragung von Grundstück Nr. y auf Nr. z, beide GB Z, vorgesehen, wofür es vorab der Berechnung der (allfällig) bestehenden Ausnutzungsreserve auf Grundstück Nr. y, GB Z, und damit der tatsächlich realisierten anrechenbaren Geschossfläche (aGF) bedarf. Denn die Ausnutzungsreserve entspricht der Differenz zwischen der maximal zulässigen aGF und der tatsächlich realisierten aGF.

E. 9.2

Vorschriften über die zulässige Ausnutzung finden sich in den weiterhin geltenden §§ 8 ff. Anhang PBV. Nach § 8 Anhang PBV ist die Ausnutzungsziffer (AZ) die Verhältniszahl zwischen der Gesamtheit der aGF und der anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Sie regelt die Intensität der baulichen Nutzung und damit die bauliche Kapazität in einem Gebiet oder einer Zone (LGVE 1996 II Nr. 4 E. 4). Im Übrigen ist die Berechnungsweise der AZ auf Verordnungsstufe verankert. In diesem Sinn finden sich Vorschriften dazu in den §§ 8 - 15 Anhang PBV. Als aGF gelten die tatsächlichen Flächen des abgeschlossenen Raums aller Geschosse ohne Aussenmauern und ohne die in § 10 Anhang PBV genannten besonders privilegierten Flächen (§ 9 Anhang PBV). Insbesondere werden gemäss § 10 lit. g Anhang PBV die Flächen der Dachgeschosse, soweit ihre lichte Raumhöhe weniger als 1,50 m beträgt, nicht zu den aGF hinzugerechnet.

E. 9.3

Die Beschwerdeführer bringen in diesem Zusammenhang vor, die Angaben zur aGF des Obergeschosses des Gebäudes auf Grundstück Nr. y seien falsch. Der Beschwerdegegner ziehe im Obergeschoss offenbar jene Geschossflächen als nicht anrechenbar ab, in denen die lichte Raumhöhe weniger als 1,50 m betrage. Dieses Vorgehen beruhe auf einem falschen Verständnis von § 10 lit. g Anhang PBV. Das Obergeschoss sei erstens ein Vollgeschoss und kein Dachgeschoss im Sinn von § 10 Abs. 1 lit. g Anhang PBV i.V.m. § 138 Abs. 2 Anhang PBG und zweitens könne es in jedem Gebäude nur ein Dachgeschoss geben. So verfüge das Gebäude auf Grundstück Nr. y oberhalb des Obergeschosses bereits über ein Dachgeschoss. Folglich sei die gesamte Geschossfläche des Obergeschosses anrechenbar. Die Vorinstanz und der Beschwerdegegner vertreten hingegen die Ansicht, die Bestimmung in § 10 lit. g Anhang PBV komme unabhängig von der Qualifikation als Vollgeschoss nach § 138 Abs. 2 Anhang PBG zur Anwendung. Das Obergeschoss zähle

vorliegend zwar ungeachtet dessen, dass es ein Dachgeschoss sei, als Vollgeschoss nach § 138 Abs. 2 Anhang PBG. Die Flächen dieses Geschosses, deren lichte Raumhöhe weniger als 1,50 m betrage, seien nach § 10 lit. g Anhang PBG indes nicht an die aGF anrechenbar. Das oberste Geschoss, der Estrich, sei hingegen kein Dachgeschoss, sondern vielmehr ein Nebenraum, der im Zusammenhang mit der Ausnützung ohnehin nicht von Relevanz sei. Mithin gelte das Obergeschoss als einziges Dachgeschoss, das Gebäude verfüge nicht über zwei Dachgeschosse.

E. 9.4

Wie erwähnt, werden die Flächen der Dachgeschosse, soweit ihre lichte Raumhöhe weniger als 1,50 m beträgt, nicht an die Geschossflächen angerechnet (§ 10 lit. g Anhang PBV). Ob diese Bestimmung auch auf das als Obergeschoss bezeichnete Stockwerk des Gebäudes auf Grundstück Nr. y, GB Z, Anwendung findet, gilt es durch Auslegung der in Frage stehenden Norm zu klären.

E. 9.5

Ausgangspunkt der Gesetzesauslegung ist der Wortlaut der Bestimmung (grammatikalisches Element). Ist er klar, d.h. eindeutig und unmissverständlich, darf vom Wortlaut nur abgewichen werden, wenn ein triftiger Grund für die Annahme besteht, der Wortlaut ziele am "wahren Sinn", d.h. am Rechtssinn der Regelung vorbei. Anlass für eine solche Annahme können die Entstehungsgeschichte der Bestimmung (historisch), ihr Zweck (teleologisch) oder der Zusammenhang mit andern Vorschriften (systematisch) geben, so namentlich, wenn die grammatikalische Auslegung zu einem Ergebnis führt, das der Gesetzgeber nicht gewollt haben kann (BGer-Urteil 9C_893/2015 vom 20.6.2016 E. 4.1). Gemäss DUDEN Wörterbuch ist unter einem Dachgeschoss ein im Innern eines Daches liegendes Stockwerk zu verstehen. Für den Ausdruck "Dach" kann dem DUDEN Wörterbuch wiederum die für den vorliegenden Fall einschlägige Bedeutung des oberen Abschlusses eines Hauses bzw. eines Gebäudes, der entweder durch eine horizontale Fläche oder häufiger durch eine mit Ziegeln oder anderem Material gedeckte (Holz-)Konstruktion, bei der die Flächen in bestimmtem Winkel zueinanderstehen, gebildet wird, entnommen werden. Aus dem Wortlaut der Bestimmung geht somit hervor, dass ein Dachgeschoss im Sinn von § 10 lit. g Anhang PBV nicht zwingend das oberste Geschoss eines Gebäudes bilden, sondern lediglich von Dachflächen umschlossen sein muss, was – wie der vorliegende Fall zeigt – ohne Weiteres auch beim zweitobersten Geschoss der Fall sein kann. Voraussetzung für die Qualifikation als Dachgeschoss ist einzig, dass das Geschoss – entweder komplett oder nur teilweise durch halbhohle Aussenmauern (Kniestöcke) – Dachschrägen aufweist und mithin im Dach des Gebäudes liegt. Ausgehend vom Wortlaut kann beim vorliegend streitbetroffenen Obergeschoss folglich von einem Dachgeschoss im Sinn von § 10 lit. g Anhang PBV gesprochen werden, zumal das Dach in diesem Stockwerk beginnt und das Geschoss teilweise Dachschrägen aufweist, es also im Innern des Daches liegt. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer erfolgt die Qualifikation eines Geschosses als Dachgeschoss einer Schrägdachbaute im Sinn von § 10 lit. g Anhang PBV denn auch unabhängig davon, ob dieses nach § 138 Abs. 2 Anhang PBG als Vollgeschoss gilt oder nicht. Mit anderen Worten kann ein Geschoss sowohl Vollgeschoss als auch Dachgeschoss sein, denn das eine schliesst das andere nicht aus, wie die Beschwerdeführer anzunehmen scheinen (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 08 288 vom 24.6.2009 E. 6e). Dem Kontext der fraglichen Bestimmung lässt sich sodann entnehmen, dass Nebenräume, die nur zu bestimmten subsidiären Zwecken nutzbar sind (vgl. § 10 lit.

c-e Anhang PBV) oder eine privilegierte Zwecksetzung aufweisen (vgl. § 11 Anhang PBV) nicht den anrechenbaren Geschossflächen zuzurechnen sind (vgl. Sieber, Die bauliche Verdichtung aus rechtlicher Sicht, Diss. Freiburg 1996, S. 95). Auch bei Dachgeschossflächen, deren lichte Raumhöhe weniger als 1,50 m beträgt (§ 10 lit. g Anhang PBV), handelt es sich um Nebenflächen, denen aufgrund ihrer geringen Raumhöhe verbunden mit der Dachschräge im Verhältnis zu den eigentlichen Wohnflächen nur eine untergeordnete Bedeutung zukommt. Es erscheint deshalb ebenso vor diesem Hintergrund gerechtfertigt, die streitbetroffenen Flächen im vorliegenden Obergeschoss von der Anrechnung an die Ausnützung auszunehmen. Dafür spricht weiter der Umstand, dass die Ausnutzungsziffer im Gegensatz zu Abstandsvorschriften und Geschoss- bzw. Höhenbeschränkungen nicht primär nachbarschützende Funktion hat, indem sie sich darüber aussprechen würde, wie das zulässige Bauvolumen auf einem Grundstück zu verteilen ist. Vielmehr legt sie die höchstmögliche Ausnützbarkeit eines Grundstücks fest und regelt hierdurch die bauliche Kapazität in einem Gebiet oder einer Zone (LGVE 1996 II Nr. 4 E. 4; Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltrecht, 6. Aufl. 2016, S. 321 f.; Huber, Die Ausnutzungsziffer, Diss. Zürich 1986, S. 1). Damit kann sie als eine relative Baubeschränkungsvorschrift bezeichnet werden, bei der das siedlungsplanerische Element bzw. die Frage nach der konkreten Nutzbarkeit einer Fläche im Vordergrund steht. Letztere definiert sich bei Geschossen mit Dachschrägen über deren lichte Raumhöhe von mehr als 1,50 m.

E. 9.6

Im Lichte dieser Ausführungen ist mit der Vorinstanz festzuhalten, dass das in den Baugesuchsplänen als Obergeschoss bezeichnete Stockwerk auf Grundstück Nr. y, GB Z, als Dachgeschoss im Sinn von § 10 lit. g Anhang PBV zu qualifizieren ist, dessen Flächen, soweit ihre lichte Raumhöhe weniger als 1,50 m beträgt, nicht an die Geschossflächen angerechnet werden. Die Berechnung der Ausnutzungsreserve auf Grundstück Nr. y, GB Z, erweist sich in dieser Hinsicht folglich als korrekt. Die Beschwerde ist in diesem Punkt unbegründet. Im Rahmen einer allfälligen Projektänderung wird die Bauherrschaft jedoch aktualisierte Berechnungen aufzulegen haben.

E. 9.7

Während die Beschwerdeführer hinsichtlich der Ausnützung des Grundstücks Nr. y, GB Z, in ihrer Verwaltungsgerichtsbeschwerde sodann noch geltend machen, im obersten Geschoss, d.h. in dem in den Baugesuchsplänen als Dachgeschoss bezeichneten Stockwerk, würden sich weitere anrechenbaren Flächen im Sinn von § 10 lit. g PBV befinden, da ein Teil dieses Geschosses eine lichte Raumhöhe von mehr als 1,50 m aufweise, halten sie in ihrer Replik fest, sie hätten nie vorgebracht, dass das Dachgeschoss zur anrechenbaren Geschossfläche zählen würde. Die Anrechenbarkeit der Flächen im Dachgeschoss ist demnach nicht mehr streitig, womit es grundsätzlich sein Bewenden hat. Mit der Vorinstanz ist den Beschwerdeführern dennoch Folgendes entgegenzuhalten: Gemäss § 10 lit. g Anhang PBV gelten die tatsächlichen Flächen der Dachgeschosse (im Sinne eines Umkehrschlusses) insoweit als anrechenbare Geschossflächen, als ihre lichte Raumhöhe mehr als 1,5 m beträgt. Wie sich dem Plan "Grundrisse Ausnützung 1:100" vom 21. November 2018 betreffend das Wohnhaus auf Grundstück Nr. y, GB Z, entnehmen lässt, beträgt die lichte Höhe des Dachraums auf einer Breite von ca. 1,50 m mehr als 1,50 m (gemessen ab Plan; vgl. auch Grundrissplan vom 16.6.1981). An der höchsten Stelle im Firstbereich lässt sich eine Höhe von rund 2,20 m herausmessen. Der Raum kann folglich

nur in einem relativ schmalen Bereich unterhalb des Dachfirstes aufrecht begangen werden. Der Raum verfügt ausserdem weder über Dachflächenfenster noch Fenster an den Giebelfassaden und damit über keine natürliche Belichtung und Belüftung. Sodann ist der Dachraum auch nicht über eine eigentliche Treppe erschlossen. Folglich handelt es sich beim streitbetroffenen Dachraum um einen Nebenraum, der sich aufgrund seiner Raumdimension sinnvollerweise nur als Stauraum (Estrich) benutzen lässt. Der Raum ist unbestrittenermassen weder beheizt noch begehbar. Mit dieser Funktion und den soeben erwähnten Einschränkungen kommt dem Dachraum im Verhältnis zu den eigentlich Wohn- und Wirtschaftsräumen (wie z.B. der Waschküche) nur eine nebensächliche Bedeutung zu. Es erscheint deshalb gerechtfertigt, das besagte Dachgeschoss unter den hier gegebenen Umständen (fehlende Fenster, kein Zugang über eine ordentliche Treppe, keine Begehbarkeit und keine Heizung) den nicht anrechenbaren Geschossflächen zuzuordnen, obschon der Raum in einem schmalen Bereich eine lichte Raumhöhe zwischen 1,50 m und rund 2,20 m aufweist (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 06 224 vom 13.7.2007 E. 2c.aa mit Hinweis auf Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 04 205 vom 3.6.2005 E. 8b).

E. 10.1

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Ausnützung des Baugrundstücks Nr. z, GB Z, begründen die Beschwerdeführer sodann im Wesentlichen mit der Überdimensionierung der projektierten Einstellhalle. Mit Blick darauf, dass diese aufgrund einer Verletzung der Grenzabstandsvorschriften redimensioniert werden muss und die Überarbeitung des Bauprojekts folglich Änderungen hinsichtlich der Berechnung der Ausnützung nach sich ziehen wird, ist darauf nicht näher einzugehen.

E. 10.2

Was überdies die Anrechnung der Einstellhallenzufahrt an die Grundstücksfläche nach § 12 Abs. 2 Anhang PBV und damit die Notwendigkeit deren Erstellung betrifft, sind die Beschwerdeführer darauf hinzuweisen, dass es der Bauherrschaft mangels anderslautender Bestimmungen freigestellt ist, die erforderlichen Pflichtabstellplätze in einer Einstellhalle oder im Freien zu realisieren. Entscheidet sie sich – wie vorliegend – für die Errichtung einer Einstellhalle, so ist in der Folge die für deren Erschliessung erforderliche Zufahrt auch nach § 12 Abs. 2 Anhang PBV an die Grundstücksfläche anrechenbar.

E. 10.3

Im Zusammenhang mit der Ausnützung des Baugrundstücks Nr. z, GB Z, ist nachfolgend noch auf die vorgesehene Ausnutzungsübertragung im Umfang von 30 m² vom Grundstück Nr. y, GB Z, auf das zu überbauende Grundstück Nr. z, GB Z, einzugehen.

E. 10.3.1.1

Gemäss § 14 Abs. 1 Anhang PBV kann das Recht auf die nicht beanspruchte Ausnützung eines Grundstücks auf ein anderes Baugrundstück übertragen werden, wenn die beiden Grundstücke benachbart sind, in der gleichen Bauzone liegen und der Zonencharakter gewahrt bleibt. Die Nutzungsübertragung bewirkt einerseits eine rechnerische Erweiterung der massgeblichen Grundfläche und ermöglicht damit eine erhöhte bauliche Nutzung auf dem "Empfänger-Grundstück", belegt aber andererseits das "Spender-Grundstück" mit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung (Sieber, a.a.O., S. 98 ff. mit Hinweisen). Die Möglichkeit einer Ausnutzungsübertragung erlaubt dem Grundeigentümer, durch Überschreiten der festgelegten Ausnutzungsziffer ein gewisses Projekt trotz fehlender

Grundfläche zu verwirklichen. Zur Wahrung der Gesamtordnung wird vorausgesetzt, dass auf dem benachbarten Abtretungsgrundstück die zulässige Ausnützbarkeit entsprechend herabgesetzt wird, indem die Beizugsfläche als ausgenützt gilt (Huber, a.a.O., S. 80; vgl. auch Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 11 62 vom 4.1.2012 E. 7b/aa). Baurechtlich handelt es sich bei der Ausnützungsübertragung nicht um eine Umlagerung zulässiger Ausnützung, sondern um eine Erhöhung der für das Baugrundstück geltenden Ausnützungsziffer (Huber, a.a.O., S. 82).

E. 10.3.1.2

§ 14 Abs. 1 Anhang PBV will in erster Linie verhindern, dass es innerhalb des betroffenen Zonenbereichs zu erheblichen Nutzungsverschiebungen bzw. zu Intensivierungen der Nutzung auf einzelnen Teilen kommt. Grundsätzlich kann es nicht dem Belieben von Grundeigentümern überlassen bleiben, durch Nutzungsübertragungen eine städte- und ortsbaulich unerwünschte Baudichte zu schaffen. Dies würde dem Zweck der Nutzungsziffer widersprechen. Nutzungsziffern sollen nicht nur im grossflächigen Rahmen bzw. für das gesamte Gebiet einer Zone eine bestimmte Baudichte festlegen, sondern zur Wahrung des Zonencharakters auch eine gleichmässige Verteilung der Baudichte innerhalb der einzelnen Zonen herbeiführen. Die Nutzungsübertragung darf nun aber gerade nicht dazu führen, dass dieser Zweck der Nutzungsziffer illusorisch wird und eine unerwünschte Konzentrierung der Bausubstanz entsteht. Das Mass der Nutzungsübertragung muss daher, bezogen auf das profitierende Grundstück, untergeordnet bleiben. Bei aneinanderstossenden Parzellen kann allerdings das Ziel der Nutzungsübertragung u.a. auch durch deren sachenrechtliche Vereinigung erreicht werden (LGVE 1978 II Nr. 8 E. 1; Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, Bd. 2, 5. Aufl. 2011, S. 732 ff.; Huber, a.a.O., S. 81). Das Eingliederungsgebot ist aber gleichwohl zu beachten (zum Ganzen: Urteile des Verwaltungsgerichts Luzern V 11 133 vom 12.3.2012 E. 5c, V 03 39 vom 2.2.2004 E. 5a).

E. 10.3.1.3

Das frühere Verwaltungsgericht hatte sich im Verfahren V 12 84 eingehend mit der Frage nach dem zulässigen Mass der Nutzungsübertragung auseinanderzusetzen. Dem Urteil vom 21. März 2013 ist zu entnehmen, dass das Mass der Nutzungsübertragung, bezogen auf das profitierende Grundstück, angemessen, d.h. bezogen auf die konkreten Verhältnisse des Baugebiets sinnvoll, erscheinen muss (bestätigt mit BGer-Urteil 1C_413/2013 vom 29.8.2013). Dabei kennt § 14 Anhang PBV für die Ausnützungsübertragung in quantitativer Hinsicht keine Beschränkung. Verlangt wird einzig – aber immerhin – dass der Zonencharakter gewahrt bleibt. Auch die Rechtsprechung hat bisher davon abgesehen, eine quantitative Grösse der noch zulässigen Nutzungsübertragung festzulegen. So hat das Verwaltungsgericht in mehreren Urteilen festgehalten, dass die in § 75 Abs. 2 Anhang PBG bei Errichtung eines Gestaltungsplans unter bestimmten Voraussetzungen zulässige Überschreitung der Ausnützung um 15 % keine Höchstgrenze darstellt. Im Fall einer Ausnützungsübertragung ist daher die fixe Grösse von 15 % abzulehnen. Bei einer Nutzungsübertragung in dieser Grössenordnung kann indessen davon ausgegangen werden, dass sie von untergeordneter Natur und daher in der Regel unproblematisch ist. Bei einer Übertragung eines höheren Anteils als 15 % ist aufgrund des Einzelfalls die Vereinbarkeit mit dem Zonencharakter genau zu überprüfen. Der Zonencharakter definiert sich dabei primär nach den rechtlichen Vorgaben, namentlich aus der durch die Bau- und Zonenvorschriften beabsichtigten Normalbauweise des betreffenden Gebiets, und nicht

nach den konkreten baulichen Gegebenheiten. Dabei umfasst der Zonencharakter alle charakteristischen Elemente, die einer besonderen Zone das Gepräge geben (vgl. zum Ganzen: LGVE 2006 II Nr. 5 E. 7e; Urteile des Kantonsgerichts Luzern 7H 18 271 vom 26.11.2019 E. 4.3.3, 7H 18 65 vom 14.6.2019 E. 3.4.1, 7H 18 135 vom 17.5.2019 E. 4.3.2 bestätigt mit BGer-Urteil 1C_354/2019 vom 29.4.2020; Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 12 84 vom 21.3.2013 E. 3c ff. mit Verweis auf V 03 39 vom 2.2.2004 E. 5 und V 02 159 vom 16.4.2004 E. 5d/bb ff.; LGVE 1997 II Nr. 8 E. 6d).

E. 10.3.2

Dass die Grundstücke Nrn. z und y, beide GB Z, benachbart sind und in der gleichen Bauzone liegen, ist unbestritten. Entgegen der von den Beschwerdeführern vertretenen Auffassung wird zudem der Zonencharakter durch die Ausnutzungsübertragung nicht zerstört: Wie erwähnt, ergibt sich aus der durch die Bau- und Zonenvorschriften beabsichtigten Normalbauweise des betreffenden Gebiets selbst, was konkret als Zonencharakter gilt. Die Beschwerdeführer stellen nicht in Abrede, dass die streitbetroffene Parzelle in der Wohnzone W2-a liegt und damit laut Art. 9 Abs. 2 BZR zwei Vollgeschosse und eine Gebäudelänge von maximal 25 m erlaubt sind. Ebenso wenig bestreiten sie, dass diese Vorschriften vorliegend eingehalten werden. Neben diesen Geschossen sind zusätzlich ein Unter- sowie ein Attikageschoss gestützt auf § 138 Abs. 1 und 2 Anhang PBG zulässig. Unbeanstandet geblieben ist sodann die Einhaltung der Gebäudehöhe. Bezüglich der Grenzabstände bedarf das Bauprojekt sodann gewisser Anpassungen, sodass die Vorschriften eingehalten werden. An die maximal zulässige Ausnutzungsfläche auf Parzelle Nr. z, GB Z, von 250,25 m² erfolgt nun ein Ausnutzungsübertrag von der Parzelle Nr. y, GB Z, im Umfang von 30 m², was einem Wert von knapp 12 % entspricht ($[100 \% / 250,25 \text{ m}^2] \times 30 \text{ m}^2$). Angesichts der dargelegten Rechtsprechung ist nicht erkennbar, inwiefern nun der Zonencharakter durch die Vornahme einer Ausnutzungsübertragung von 12 % nicht mehr gewahrt sein sollte, zumal dieser Wert eindeutig als von untergeordneter Bedeutung anzusehen ist. Die Geringfügigkeit dieser Ausnutzungsübertragung von 12 % zeigt sich ferner darin, dass sie auf dem Baugrundstück lediglich zu einer unmerklichen Erhöhung der Ausnutzungsziffer von 0,35 auf 0,37 ($[550,25 \text{ m}^2 \times 0,35] / 520,25 \text{ m}^2$) führt. Die vereinbarte Ausnutzungsübertragung ist somit nicht zu beanstanden, sie hält den baupolizeilichen Vorgaben stand. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass es in der Natur der Sache liegt, dass sich Neubauten im Zuge des Ausschöpfungs- und Verdichtungspotenzials von der bestehenden Überbauungsstruktur abheben können (Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 06 158/159 vom 16.5.2007 E. 9a). Nichts Anderes kann für den vorliegenden Fall gelten. Die Beschwerde erweist sich auch in diesem Punkt als unbegründet.

E. 10.3.3

Sofern die Beschwerdeführer im Zusammenhang mit der Ausnutzungsübertragung zudem eine Verletzung des Grundsatzes der Eingliederung nach § 140 PBG rügen, ist darauf nicht näher einzugehen. Sie beschränken sich dabei nämlich auf das pauschale Vorbringen, die geplante Baute beeinträchtigt das Orts- und Landschaftsbild durch ihre Grösse, die Proportion, die Gestaltung und auch die überflüssige Einstellhalle stark. Diese Behauptung genügt den Anforderungen an die Substantiierungspflicht im Beschwerdeverfahren indes nicht, sodass sich Weiterungen hierzu erübrigen.

E. 11

Ausserdem überschreitet die Neigung der Zufahrt zur Einstellhalle nach Ansicht der Beschwerdeführer das zulässige Mass. Im Grundrissplan vom 22. Februar 2019 ist eine Einstellhallenzufahrt mit einem Gefälle von 15 % eingezeichnet. Dies entspricht derjenigen Längsneigung, die bei ungedeckten Rampen auf der Komfortstufe A (Personenwagen, nicht öffentlich zugänglich) maximal zulässig ist (vgl. § 11 Abs. 1 Strassenverordnung [StrV; SRL Nr. 756]; VSS-Norm SN 640 291a, Tabelle 11). Die Vorinstanz kommt in ihren Berechnungen zum Schluss, dass das Gefälle sogar lediglich rund 12 % betrage; dieses sei ohne Weiteres zu überwinden. Der Beschwerdegegner geht von einem Gefälle von bloss 10,90 % aus. Sowohl die Vorinstanz als auch der Beschwerdegegner legten ihren Berechnungen den mittleren Radius resp. die Länge der Fahrbahnmitte als massgebende Werte zugrunde. Gemäss Ziff. 18.4 der VSS-Norm SN 640 291a gilt die maximale Neigung von 15 % in Kurven indes für den inneren Fahrbahnrand. Folglich kann nicht auf die vorinstanzlichen Berechnungen, wonach die Einstellhallenzufahrt eine Längsneigung von rund 12 % aufweist, abgestellt werden. Der beschwerdeführerische Einwand erweist sich als berechtigt. Im Rahmen einer allfälligen Neu beurteilung des Projekts wird die Vorinstanz daher eine korrekte und nachvollziehbare Berechnung vorzunehmen haben und prüfen müssen, ob die maximal zulässige Längsneigung von 15 % tatsächlich nicht überschritten wird. Gegebenenfalls wird sie eine Abweichung von den anerkannten Regeln in Bezug auf die maximal zulässige Längsneigung im Sinn einfacherer und kostengünstigerer Standards bewilligen können, wenn die Verhältnisse es zulassen (§ 11 Abs. 2 StrV). Denn es handelt sich bei den VSS-Normen lediglich um Richtlinien und nicht etwa um Rechtsquellen. Im Einzelfall haben derartige private Normwerke insbesondere dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit Rechnung zu tragen (BGer-Urteil 1C_30/2010 vom 2.11.2010 E. 3.3 mit weiteren Hinweisen; LGVE 1998 II Nr. 10 E. 4a, 1992 II Nr. 2 E. 4a mit Hinweis; ferner: Urteile des Verwaltungsgerichts Luzern V 10 346 vom 4.11.2011 E. 11f/bb und V 10 347 vom 4.11.2011 E. 10f/bb). Die VSS-Normen sind dem konkreten Fall nicht ungeachtet der tatsächlichen Verhältnisse zu Grunde zu legen (BGer-Urteil 1P.40/2004 vom 26.10.2004 E. 3.2.1; Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 18 71 vom 4.4.2019 E. 4.1; Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 07 349/350/351 vom 16.12.2008 E. 6b).

E. 12.1

Des Weiteren monieren die Beschwerdeführer eine Unterschreitung des strassengesetzlichen Minimalabstands. Die erkerartige Verbreiterung im Bereich der Innentreppe im Obergeschoss stelle keinen vorspringenden Gebäudeteil nach § 112 Abs. 2 lit. h PBG dar, zumal er ein Drittel des Fassadenabschnitts überschreite. Folglich sei er bei der Ermittlung des Strassenabstands nach § 84 Abs. 2 lit. d des Strassengesetzes (StrG; SRL Nr. 755) mitzuberechnen. Die Vorinstanz und der Beschwerdegegner vertreten hingegen die Ansicht, der erforderliche Strassenabstand werde eingehalten, da es sich beim streitbetroffenen Erker um einen vorspringenden Gebäudeteil handle, der nach § 120 Abs. 3 Anhang PBG nur soweit mitberechnet werde, als er mehr als 1 m über die Fassade vorspringe. Die Gemeinde Z habe ihr BZR noch nicht angepasst, weshalb diese Bestimmung im Anhang des PBG weiterhin massgebend sei.

E. 12.2

Der im vorliegenden Kontext interessierende Strassenabschnitt ist eine private Quartierstrasse. Neue ober- und unterirdische Bauten und Anlagen haben zu Privatstrassen – dem Grundsatz nach – einen Mindestabstand von 4 m einzuhalten (§ 84 Abs. 2 lit. d StrG). Zusätzlich ist § 84 Abs. 3 StrG zu beachten. Danach dürfen vorspringende

Gebäudeteile im Sinn von § 112a Abs. 2 lit. h PBG bis maximal 1,50 m, andere Anlagen, wie Container- und Veloplätze, bis maximal 1 m über die Mindestabstände gemäss den Absätzen 1 und 2 hinausragen. Aufgrund dieses ausdrücklichen Verweises ist – entgegen der Ansicht der Vorinstanz und des Beschwerdegegners – § 112a Abs. 2 lit. h PBG bei der Qualifikation eines vorspringenden Gebäudeteils massgebend (vgl. Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 18 152 vom 9.9.2019 E. 11.1). Zwar handelt es sich bei den Begriffen und Messweisen gemäss § 112a Abs. 2 PBG um Definitionen, welchen grundsätzlich erst mit der konkreten Umsetzung in den kommunalen BZR und der damit verbundenen gemeindeweisen Inkraftsetzung der neuen Bauvorschriften durch den Regierungsrat praktische Bedeutung zukommt. Allerdings kommen diese Definitionen dann zur Anwendung, wenn Normen des PBG oder der PBV mit Tatbestand und Rechtsfolge bereits in Kraft stehen und dabei auf eine solche von § 112a Abs. 2 lit. a - 1 PBG verwiesen wird (vgl. LGVE 2016 IV Nr. 1 E. 3.2.3). Nichts Anderes kann für Normen des revidierten StrG gelten. Nach § 112a Abs. 2 lit. h PBG ragen vorspringende Gebäudeteile wie gesagt höchstens bis zu 1,50 m über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten (vgl. dazu auch Erläuternde Skizzen, Skizze 4a und 4b). Ragen vorspringende Gebäudeteile über das zulässige Mass hinaus, oder überragen sie das auf den zugehörigen Fassadenabschnitt bezogene Mass, gelten sie als Teil des Gebäudes (z.B. "vorspringendes" geschlossenes Treppenhaus, Wintergarten, grössere Erker, Balkone) oder als Anbaute (z.B. Geräteschopf; vgl. Musterbotschaft IVHB, 8. Erläuterungen der einzelnen Definitionen des Anhangs, Ziff. 3.4). Demnach ist für die Definition als vorspringender Gebäudeteil einzig die Einhaltung der gesetzlichen Höchstmasse massgebend.

E. 12.3

Das streitbetroffene geschlossene Treppenhaus auf der Nordostseite des projektierten Gebäudes weist im Attikageschoss eine Länge von 5,40 m auf und überschreitet damit ein Drittel der Nordostfassade, die eine Länge von 14,70 m aufweist, um 0,50 m. Das "vorspringende" Treppenhaus gilt somit als Teil des Gebäudes und ist bei der Beurteilung der Einhaltung des erforderlichen Strassenabstands mitzubewerksichtigen. Der einzuhalten Strassenabstand von 4 m wird vorliegend mit 3,50 m (vgl. Grundriss Erdgeschoss/Umgebung auf Grundrissplan 1:100 vom 22.2.2019) folglich um 0,50 m unterschritten. Auch diese Rüge der Beschwerdeführer erweist sich als begründet. Die Vorinstanz wird daher im Rahmen einer allfälligen Neubeurteilung des Projekts prüfen müssen, ob zufolge der Unterschreitung des strassenrechtlichen Minimalabstands eine Ausnahmegewilligung möglich ist. Nach § 88 Abs. 3 StrG besteht grundsätzlich Anspruch auf deren Erteilung. Eine solche kann die Vorinstanz bloss unter der Voraussetzung verweigern, dass die Verkehrssicherheit oder ein Ausbau des Strassenabschnitts der Privatstrasse der Erteilung einer Ausnahmegewilligung entgegenstehen würden. Kann eine entsprechende Ausnahmegewilligung nicht erteilt werden, bedarf es auch diesbezüglich einer Projektanpassung durch die Bauherrschaft.

E. 13

Soweit die Beschwerdeführer ferner vorbringen, es sei nicht zulässig und verstosse gegen § 55 Abs. 2 lit. c PBV, für die Umgebungsgestaltung ein separates Bewilligungsverfahren durchzuführen, kann ihnen nicht gefolgt werden. Nach § 55 Abs. 2 PBV sind mit dem Baugesuch die für eine umfassende und abschliessende Prüfung und Beurteilung des Bauvorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen, mindestens jedoch (unter anderem)

ein Plan über die Umgebungsgestaltung, in dem namentlich die Abstellflächen für Fahrzeuge, die interne Erschliessung, die vorhandenen und geplanten Leitungen und die Spielplätze und Freizeitanlagen eingezeichnet und vermassst sind (lit. c). Unbestritten ist, dass ein solcher Umgebungsplan mit dem Baugesuch nicht eingereicht wurde. Entsprechend hat die Vorinstanz in Ziff. 15 des Rechtsspruchs des angefochtenen Entscheids verfügt, dass der Abteilung Bau der Gemeinde Z für die Umgebungsgestaltung 60 Tage vor Beginn der Umgebungsarbeiten ein detaillierter Plan mit den erforderlichen Schnitten (Massstab 1:100 oder 1:50) und den für die Beurteilung notwendigen Angaben zur Genehmigung einzureichen ist. Für die Umgebungsgestaltung werde ein separates Bewilligungsverfahren durchgeführt. Nachgelagerte Verfahren sind dann zulässig, wenn dies von der Sache her sinnvoll ist – so etwa, wenn die Beurteilung der Farb- und Materialwahl während der Bauausführung besser möglich ist – und sich daraus keine wesentlichen neuen Auswirkungen oder Änderungen für das Projekt ergeben oder ergeben könnten (vgl. BGer-Urteile 1C_266/2018 vom 12.4.2019 E. 3.3, 1C_658/2017 vom 18.9.2018 E. 3.3; Marti, Besprechung des Urteils 1C_476/2016 vom 9.3.2017, in: ZBl 118/2017 S. 623). Demnach dürfen im Baubewilligungsverfahren die Farbgebung der Fassaden oder andere Einzelheiten der Aussenraumgestaltung einer nachträglichen Definition und Entscheidung vorbehalten werden, wenn diese nicht mit anderen Bewilligungen koordiniert werden müssen (BGer-Urteil 1C_658/2017 vom 18.9.2018 E. 3.3 m.w.H.; vgl. zum Ganzen: Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 18 85 vom 11.3.2019 E. 4.4.1). So handelt es sich nach ständiger Rechtsprechung bei den Aspekten der Umgebungsgestaltung in der Regel nicht um derart gewichtige Teilgehälter eines Bauvorhabens, sondern es geht dabei um Nebenpunkte von bloss untergeordneter Bedeutung. Die Verweisung solcher Punkte in ein gesondertes Bewilligungsverfahren ist daher zulässig (LGVE 2017 IV Nr. 11 E. 7.3.1.1; Urteile des Kantonsgerichts Luzern 7H 18 263 vom 3.12.2019 E. 6.2, 7H 18 117 vom 7.6.2019 E. 8.2 f.; Urteile des Verwaltungsgerichts Luzern V 10 194 vom 4.5.2011 E. 8a/bb, V 09 179 vom 30.11.2009 E. 5d mit Hinweisen). Es ist deshalb auch im vorliegenden Verfahren nicht zu beanstanden, dass die Baubewilligungsbehörde die Beurteilung der detaillierten Umgebungsgestaltung vorbehalten und in ein gesondertes Baubewilligungsverfahren verlagert hat, zumal hier ein solcher Koordinationsbedarf nicht ersichtlich ist und auch von den Beschwerdeführern nicht aufgezeigt wird. Es kommt hinzu, dass aus der Abbildung des Erdgeschosses sowie der Umgebung auf dem Grundrissplan hervorgeht, an welcher Stelle der Besucherparkplatz errichtet, wo die Zufahrt zur Einstellhalle verlaufen und wie die Oberflächen in etwa (Rasen/Vorplatz/Platten/Garten) gestaltet werden sollen. Überdies können dem besagten Grundrissplan – betrachtet zusammen mit dem Fassadenplan – bereits die geplanten Terrainveränderungen entnommen werden. Der nach § 55 Abs. 2 lit. c PBV erforderliche Umgebungsplan ist mithin im genehmigten Grundrissplan – zumindest in seinen Grundzügen – integriert. Die Details der Umgebungsgestaltung können ohne Weiteres in einem späteren Verfahren beurteilt werden. In Anbetracht dieser Umstände geht der Vorwurf der Beschwerdeführer fehl, die Vorinstanz hätte den Entscheid zur Umgebungsgestaltung in unzulässiger Weise aufgeschoben und den Koordinationsgrundsatz verletzt. Folglich ist der ausserordentliche Weg des nachträglichen Entscheids über öffentlich-rechtliche Vorschriften vorliegend zwar rechtens, darf aber nicht dazu führen, dass die Beschwerdeführer in ihren Rechten verkürzt werden, d.h. keine Gelegenheit erhalten, ihre Rechte allenfalls durch Einsprache zu wahren. Damit ist der Entscheid über die Genehmigung des Umgebungsplans in einem normalen

Baubewilligungsverfahren mit Einsprachemöglichkeit zu fällen (LGVE 1998 II Nr. 15 E. 3; Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 16 267 vom 31.7.2017 E. 4.3). Der Bauherrschaft ist es selbstverständlich freigestellt, einen detaillierten Umgebungsplan bereits im Rahmen einer allfälligen Projektänderung einzureichen.

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