

LU_GERICHTE 7H 22 261 vom 20. März 2024

LU Gerichte, 2024-03-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_7H_22_261

FR: LU_GERICHTE 7H 22 261 du 20 mars 2024

IT: LU_GERICHTE 7H 22 261 del 20 marzo 2024

Regeste

Zur Anwendung und Auslegung der Überbauungsziffer nach neuem Recht. Ein Anbau im Sinn von § 112a Abs. 2 lit. d PBG verlangt nach einer gewissen Selbständigkeit. Es soll ein Anbau an ein anderes Gebäude erfolgen und keine Erweiterung des Hauptgebäudes stattfinden. Neben der architektonischen Selbständigkeit ist zwingend auch eine Abtrennung des Anbaus z.B. durch eine Innenwand zur Hauptbaute hin erforderlich (E. 5). Zur Auslegung einer BZR-Bestimmung, die eine Ausnahme (Mehrhöhe) von den Gesamt- und Fassadenhöhen vorsieht. Frage der Zulässigkeit und der Vereinbarkeit mit höherrangigem Recht (E. 6) | § 25 Abs. 1 PBG, § 112a Abs. 2 PBG, § 139 PBG; § 12 PBV, § 13 PBV. | Bau- und Planungsrecht

Erwägungen

E. 4

Abteilung Rechtsgebiet: Bau- und Planungsrecht Entscheiddatum: 20.03.2024 Fallnummer: 7H 22 261 LGVE: 2024 IV Nr. 5 Gesetzesartikel: § 25 Abs. 1 PBG, § 112a Abs. 2 PBG, § 139 PBG; § 12 PBV, § 13 PBV. Leitsatz: Zur Anwendung und Auslegung der Überbauungsziffer nach neuem Recht. Ein Anbau im Sinn von § 112a Abs. 2 lit. d PBG verlangt nach einer gewissen Selbständigkeit. Es soll ein Anbau an ein anderes Gebäude erfolgen und keine Erweiterung des Hauptgebäudes stattfinden. Neben der architektonischen Selbständigkeit ist zwingend auch eine Abtrennung des Anbaus z.B. durch eine Innenwand zur Hauptbaute hin erforderlich (E. 5). Zur Auslegung einer BZR-Bestimmung, die eine Ausnahme (Mehrhöhe) von den Gesamt- und Fassadenhöhen vorsieht. Frage der Zulässigkeit und der Vereinbarkeit mit höherrangigem Recht (E. 6) Rechtskraft: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. BGer-Urteil 1C_261/2004, 1C_287/2024 vom 25.2.2025 Entscheid: Sachverhalt (gekürzt) Mit Entscheid vom 20. Oktober 2022 erteilte der Gemeinderat C._____ die Baubewilligung für den Neubau des Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Nr. I._____ und die Erneuerung des Garagenvorplatzes auf dem Grundstück Nr. K._____ unter Bedingungen und Auflagen. Ferner erteilte der Gemeinderat C._____ diverse Ausnahmbewilligungen. Im Rahmen eines von Nachbarn erhobenen Beschwerdeverfahrens hatte das Kantonsgericht verschiedene Aspekte zu prüfen, die in Zusammenhang mit der Übernahme der Baubegriffe und Messweisen nach der Interkantonalen Vereinbarung über die Baubegriffe vom 22. September 2005 stehen. Aus den Erwägungen:

E. 5.1

Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist gemäss § 25 Abs. 1 PBG das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche (vgl. auch § 12 Abs. 1 PBV). Allerdings kann sie für Zonen, Nutzungen und Gebäude sowie innerhalb einer Zone differenziert nach Gesamthöhe festgelegt werden (Abs. 2). Als anrechenbare Gebäudefläche

gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie (§ 12 Abs. 2 PBV), d.h. der Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung (§ 112a Abs. 2 lit. g PBG). Die Gemeinden können im Bau- und Zonenreglement für folgende Bauten eine zusätzliche, nur für diese Bauten verwendbare Überbauungsziffer festlegen (§ 13 PBV): Bauten mit einer geringeren als der zulässigen Gesamthöhe (lit. a), Kleinbauten und Anbauten (lit. b), Unterniveaubauten (lit. c). Die streitgegenständlichen Grundstücke liegen in der Wohnzone C. Für die Wohnzone C werden in Art. 22 Abs. 2 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde C. _____ (BZR beschlossen am 13.6.2021 und genehmigt am 14.12.2021) die nachfolgenden Überbauungsziffern festgelegt: ÜZ-1 0,24; ÜZ-2 0,35; ÜZ-3 0,26 und ÜZ-4 0,08. Art. 8 BZR legt sodann den Anwendungsbereich der entsprechenden ÜZ fest. Für Bauten ohne Sonderregelungen gemäss Abs. 2 bis 4 gilt die ÜZ-1 (Abs. 1). Für Bauten, die in der Wohnzone C die zulässige talseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe um mindestens 3,00 m unterschreiten, gilt die ÜZ-2 (Abs. 2). Für Bauten, in denen das oberste Geschoss im Sinn von § 36 Abs. 1 lit. c PBV um mindestens ein Fünftel zurückversetzt ist, gilt die ÜZ-3 (Abs. 3). Für Bauten, die eine Gesamthöhe von 4,50 m nicht überschreiten und nur Nebennutzfläche enthalten, gilt in allen Zonen mit Überbauungsziffer zusätzlich eine separate ÜZ-4 von insgesamt 0,08, wobei mindestens 50,00 m² anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden dürfen (Abs. 4). Die Vorinstanz hielt im angefochtenen Entscheid fest, den eingereichten Unterlagen könne entnommen werden, dass das Dachgeschoss um deutlich mehr als ein Fünftel zurückversetzt sei und demnach die ÜZ-3 zur Anwendung gelange. Die ÜZ-3 betrage in der Wohnzone C 0,26. Weiter sehe Art. 13 BZR vor, dass in der Wohnzone C ausserhalb eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans bei bestehenden Bauten sowie bei Ersatz- oder Neubauten einmalig eine zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden dürfe, wenn damit mindestens eine zusätzliche, eigenständige Wohnung von mindestens 60,00 m² Hauptnutzfläche gebaut werde. Da vorliegend drei Wohnungen geplant seien, die alle mehr als 60,00 m² Hauptnutzfläche aufweisen, könne in Anwendung von Art. 13 BZR einmalig eine zusätzliche Gebäudefläche von 25 m² angerechnet werden. Das Grundstück Nr. I. _____ weise eine Fläche von 715 m² auf. Für das zu beurteilende Grundstück ergebe sich damit eine zulässige anrechenbare Gebäudefläche von 210,9 m². Das vorliegende Gebäude weise eine Gebäudefläche von 210,8 m² auf, womit die ÜZ-3 eingehalten sei. Zudem gelange für Bauten, die eine Gesamthöhe von 4,50 m nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten, zusätzlich die ÜZ-4 von insgesamt 0,08 zur Anwendung. Für das zu beurteilende Grundstück ergebe sich eine zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche von 57,20 m² im Rahmen der ÜZ-4. An der nordöstlichen Grundstücksgrenze sei ein Garten-/Abstellraum geplant, der eine Gesamthöhe von 4,50 m nicht überschreite und nur Nebennutzfläche enthalte. Er weise eine Gebäudefläche von 13,20 m² auf. Weiter weise der Anbau ans Wohnhaus eine Fläche von 41,20 m² auf. Insgesamt sei somit eine Gebäudefläche von 54,4 m² für Klein- und Anbauten geplant und die ÜZ-4 sei eingehalten.

E. 5.2.1

Die Beschwerdeführer monieren zunächst eine Überschreitung der maximal zulässigen ÜZ-3. Sie sind zwar auch der Ansicht, dass für das streitgegenständliche Projekt die ÜZ-3 massgebend ist. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz sei jedoch die zusätzliche Gewährung von 25,00 m² anrechenbare Gebäudefläche gemäss Art. 13 BZR zu Unrecht erfolgt. Die Fläche des Dachgeschosses betrage 155,32 m². Ohne die gemäss Art. 13 BZR realisierbaren 25,00 m² würde die Fläche des Dachgeschosses 130,32 m² betragen. Daraus folge, dass mit der Realisierung dieser zusätzlichen anrechenbaren Gebäudefläche nicht

mindestens eine zusätzliche, eigenständige Wohnung von mindestens 60,00 m² gebaut werde, da bereits ohne diesen gewährten Zusatz eine mehr als doppelt so grosse Gebäudefläche realisiert werden könne.

E. 5.2.2

Die Beschwerdegegner halten diesbezüglich fest, dass entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführer für die Gewährung der zusätzlichen Gebäudefläche von 25,00 m² gemäss Art. 13 BZR nicht vorausgesetzt werde, dass die geforderte Hauptnutzfläche von 60,00 m² erst mit der zusätzlich gewährten Gebäudefläche erreicht werde. Die Schlussfolgerung ergebe sich auch nicht aus dem Wortlaut von Art. 13 BZR.

E. 5.2.3

Gemäss Art. 13 BZR darf in der Wohnzone C ausserhalb eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans bei bestehenden Bauten sowie bei Ersatz- oder Neubauten eine zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden, wenn damit mindestens eine zusätzliche, eigenständige Wohnung von mindestens 60,00 m² Hauptnutzfläche gemäss Anhang 10 gebaut wird. Das Mass der gewährten Zusatzfläche wird nach Parzellengrösse und Gesamthöhe abgestuft. Das Grundstück Nr. I. _____ umfasst weniger als 800 m² und beim Bauvorhaben ist eine Gesamthöhe von mehr als 7,50 m geplant, weshalb der Zusatz vorliegend 25,00 m² beträgt. Der Zweck dieses Artikels liegt gemäss der Bezeichnung des BZR-Artikels in der verdichteten Bauweise. Aus dem Wortlaut der Bestimmung geht als Voraussetzung für die Gewährung der zusätzlichen anrechenbaren Gebäudefläche lediglich hervor, dass mindestens eine zusätzliche Wohnung von mindestens 60,00 m² Hauptnutzfläche gebaut wird. Als einzige kantonale Rechtsmittelinstanz verfügt das Kantonsgericht über uneingeschränkte Kognition (§ 161a VRG sowie § 156 Abs. 2 i. V. m. §§ 144-147 VRG). Obwohl dem Gericht damit nicht nur Sachverhalts- und Rechts-, sondern auch Ermessenskontrolle zusteht (vgl. auch Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG), auferlegt es sich eine gewisse Zurückhaltung. Diese gilt zunächst, wenn die Beurteilung von einer Würdigung der örtlichen Verhältnisse abhängt, welche die kommunalen Behörden besser kennen und überblicken (vgl. BGE 135 I 302 E. 1.2). Gerichtliche Zurückhaltung ist ferner geboten gegenüber der sachkundigen Verwaltung bezüglich technischer Fragen. Gleich verhält es sich in Bezug auf ausgesprochene Ermessensfragen, deren Beantwortung den vorrangig für den Vollzug des Baurechts verantwortlichen Behörden überlassen sein muss. Das Kantonsgericht ist aufgrund der ihm zgedachten Funktion nicht befugt, sein Ermessen an die Stelle desjenigen der Vorinstanz zu setzen. Es hat sich zudem im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde zurückzunehmen (vgl. § 144 Abs. 2 VRG; zum Ganzen BGE 139 II 185 E. 9.3; ferner: LGVE 2000 II Nr. 18 E. 3a). Insbesondere bei der Auslegung von kommunalem Recht ist der in der Bundesverfassung verankerten Gemeindeautonomie (Art. 50 Abs. 1 BV) Rechnung zu tragen. Es ist nicht zu verkennen, dass dieser Ansatz in gewisser Hinsicht in einem Spannungsverhältnis zu den in Art. 6 Ziff. 1 der Europäischen Menschenrechtskonvention (EMRK; SR 0.101) verbrieften Rechtsmittelgarantie, ferner des Bundesrechts (Art. 29a BV; Art. 110 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.119]; Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG) sowie des kantonalen Rechts steht. Die Rechtsweggarantie lässt aber eine richterliche Zurückhaltung bei der Überprüfung unbestimmter Rechtsbegriffe zu, was den Gerichten insbesondere erlaubt, den Handlungsspielraum von Gemeinden zu wahren (BGer-Urteil 1C_617/2018 vom 24.6.2019 E. 3.2 mit Hinweisen auf BGE 145 I 52 E. 3.6). Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer erweist sich die Argumentation der Vorinstanz nicht als

widersprüchlich. Die Vorinstanz betrachtet den durch Art. 13 BZR gewährten Zusatz der anrechenbaren Gebäudefläche als Anreiz dafür, mit der verfügbaren Gebäudefläche zusätzliche Wohnungen anstelle einer Wohnung mit grösserer Wohnfläche zu schaffen. Weiter hält die Vorinstanz fest, dass die Bestimmung nicht voraussetze, dass erst mit dieser zusätzlichen Gebäudefläche die Hauptnutzfläche von 60,00 m² realisiert werde. Den Beschwerdeführern ist insofern zuzustimmen, als die drei geplanten Wohnungen allesamt über eine grosse Hauptnutzfläche verfügen und die drei Wohnungen auch ohne den gewährten Zusatz realisierbar gewesen wären. Nicht von der Hand zu weisen ist jedoch, dass die Bauherrschaft auch lediglich eine Wohnung hätte realisieren können. Die Schaffung einer zusätzlichen (oder vorliegend insgesamt sogar von drei Wohnungen) erfüllt den Tatbestand von Art. 13 BZR, womit die Gewährung des Zusatzes der anrechenbaren Gebäudefläche als zulässig erachtet wird. Wie die Vorinstanz zutreffend festhält, ist aus dem Wortlaut von Art. 13 BZR nicht ersichtlich, dass die zusätzlich geschaffene Wohnung eine bestimmte maximale Hauptnutzfläche nicht überschreiten dürfte, ansonsten der Zusatz als nicht erforderlich erachtet würde. Insofern besteht für das Kantonsgericht kein Anlass, korrigierend in die vorinstanzliche Beurteilung einzugreifen.

E. 5.3.1

Die Beschwerdeführer rügen weiter, dass die Vorinstanz die anrechenbare Gebäudefläche des von den Beschwerdegegnern als Nebennutzung deklarierten Teils der im Erdgeschoss liegenden Gebäudeteile nicht zur ÜZ-3, sondern zur ÜZ-4 zähle und sich somit auf die im Plan "Berechnung ÜZ" gelb markierten Flächen beschränke. Dies sei falsch. Für das Wohnhaus sei nicht relevant, ob die darin enthaltene Fläche "Nebennutzfläche" oder "Hauptnutzfläche" darstelle. Die gesamte Fläche, welche innerhalb der projizierten Fassadenlinie liege, stelle anrechenbare Gebäudefläche dar, unabhängig davon, wie sie genutzt werde. Der im Wohngebäude als Nebennutzung ausgewiesene Teil stelle anrechenbare Gebäudefläche dar, welcher für die Berechnung der ÜZ-3 und nicht der ÜZ-4 zu berücksichtigen sei. Dies habe zudem zur Folge, dass Art. 8 Abs. 4 BZR nicht erfüllt sei. Damit die zusätzliche ÜZ-4 gelte, müsse eine Mindestfläche von 50,00 m² realisiert werden, die als Nebenfläche bei der ÜZ-4 berücksichtigt wird. Wenn die Flächen im Wohngebäude richtigerweise zur ÜZ-3 gezählt worden wären, würde die bei der ÜZ-4 geforderte Mindestfläche von 50,00 m² nicht erreicht, weshalb die Baubewilligung aufzuheben sei. Aus den Baugesuchsunterlagen lasse sich die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie zudem nicht abschliessend eruieren, weshalb unvollständige Baugesuchspläne vorlägen und die Vorinstanz auf das Baugesuch nicht hätte eintreten dürfen.

E. 5.3.2

Die Vorinstanz ist der Ansicht, für die Qualifikation der Anbaute sei es unerheblich, dass diese teilweise nicht räumlich voneinander getrennt seien. Nach aussen sei die Anbaute durch deren äussere Gestaltung klar von der Wohnbaute abgesetzt. Massgebend sei die Einhaltung von § 112a Abs. 2 lit. d PBG. Auch die Beschwerdegegner sind der Ansicht, dass die Anforderungen an eine Anbaute erfüllt seien und die ÜZ-Berechnung somit korrekt erfolgt sei.

E. 5.3.3

Die Möglichkeit, für bestimmte Bauten eine zusätzliche, nur für diese Bauten verwendbare ÜZ festzulegen, ist in der PBV verankert (§ 13 PBV). Danach kann die Gemeinde im BZR

oder im Bebauungsplan für Bauten mit einer geringeren als der zulässigen Gesamthöhe (lit. a), für Kleinbauten und Anbauten (lit. b) und für Unterniveaubauten (lit. c) eine zusätzliche ÜZ festlegen. Die Gemeinde C._____ hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und Art. 8 Abs. 4 BZR erlassen. Danach gilt für Bauten, die eine Gesamthöhe von 4,50 m nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten, eine zusätzliche separate ÜZ-4 von insgesamt 0,08, wobei mindestens 50,00 m² anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden dürfen. In der BZR-Bestimmung ist lediglich von "Baute" die Rede. Aus § 13 PBV geht jedoch klar hervor, dass die zusätzliche ÜZ nur für die in § 13 PBV aufgezählten, konkretisierten Bauten zulässig sind. Aus der näheren Umschreibung in Art. 8 Abs. 4 BZR, wonach bei den Bauten die Gesamthöhe von 4,50 m nicht überschritten werden darf und nur Nebennutzfläche zulässig ist, lässt sich jedoch ableiten, dass die separate ÜZ-4 in Anwendung von § 13 Abs. 1 lit. b PBV für Kleinbauten und Anbauten geschaffen wurde (vgl. Definition Kleinbaute § 112a Abs. 2 lit. c PBG und Definition Anbaute § 112a Abs. 2 lit. d PBG). Dies lässt sich auch aus den Ausführungen der Vorinstanz entnehmen, wonach sie selbst darlegt, dass das Wohnhaus an drei Seiten angebaut sei. Gemäss Art. 8 Abs. 4 BZR wird für diese bestimmten Bauten eine separate ÜZ von insgesamt 0,08 gewährt. Dies entspricht beim vorliegenden Grundstück einer anrechenbaren Gebäudefläche von insgesamt 57,2 m². Aus dem Plan "Berechnung ÜZ" im Massstab 1:200 ist ersichtlich, dass im Erdgeschoss ein Abstellraum auf der Südwestfassade und Teile der Garagenplätze an der Südost- und an Teilen der Nordostfassade zu dieser separaten ÜZ-4 gerechnet wurden. Zusammen weisen sie eine Gebäudefläche von 41,2 m² auf. Weiter wird der an der nordöstlichen Grundstücksgrenze geplante Garten-/Abstellraum ebenfalls zur ÜZ-4 hinzugerechnet. Dieser weist eine Gebäudefläche von 13,2 m² auf. Die Vorinstanz subsumierte insgesamt somit eine Gebäudefläche von 54,4 m² unter Art. 8 Abs. 4 BZR und somit zur zusätzlichen ÜZ-4, womit die ÜZ-4 grundsätzlich eingehalten wäre.

E. 5.3.4.1

Beim Wohnhaus ist die Vorinstanz der Ansicht, dass der Abstellraum an der Südwestfassade und Teile der Garagenplätze an der Südost- sowie Nordostfassade Anbauten darstellen. Strittig ist vorliegend insbesondere, ob die an der Südost- und der Nordostfassade situierten und je 1 m über die Fassaden des darüberliegenden Stockwerks hervorragenden Teile der Garagenplätze als Anbauten qualifiziert werden können. Anders als der Abstellraum an der Südwestfassade ist bei den Garagenplätzen im Innern des Wohnhauses keine räumliche Trennung vorhanden. Der Abstellraum ist durch eine Wand von den übrigen Räumen des Wohnhauses getrennt. Bei den Garagenplätzen fehlt es an einer vergleichbaren Trennung. Die Garagenplätze werden teilweise zur gewöhnlichen ÜZ-3 gerechnet und teilweise als Anbaute qualifiziert und somit zur ÜZ-4 gerechnet. Aus Sicht der Vorinstanz ist es unerheblich, dass die innere räumliche Trennung teilweise fehlt. Die Voraussetzungen von § 112a Abs. 2 lit. d PBG seien auch ohne diese räumliche Trennung eingehalten.

E. 5.3.4.2

Das kantonale Baurecht wurde nach dem Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; SRL Nr. 737) revidiert. Bei dieser Revision wurde auch eine Legaldefinition der Anbaute ins PBG aufgenommen. Gemäss § 112a Abs. 2 lit. d PBG sind Anbauten mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten eine Gesamthöhe von 4,50 m und eine anrechenbare Gebäudefläche von 50 m² nicht und enthalten nur Nebennutzflächen. Der Begriff der Anbaute wurde bereits vor der Aufnahme

einer Legaldefinition ins Gesetz durch die Rechtsprechung konkretisiert. So wurde festgehalten, dass Anbauten nach gängiger baurechtlicher Definition an das Hauptgebäude angebaute untergeordnete Bauten sind. Sie lehnen sich an eine Fassade des Hauptgebäudes an, werden von diesem aber durch eine Innenwand getrennt. Ein Anbau muss als solcher deutlich erkennbar sein und, da er nicht zum Bestandteil des Hauptgebäudes werden darf, beseitigt werden können, ohne dass dieses dadurch konstruktiv verändert wird (Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 19 163 vom 10.9.2020 E. 6.3 mit Hinweis auf Zaugg/Ludwig, Komm. Zum Baugesetz des Kantons Bern, Bd. I, 4. Aufl. 2013, Art. 12 BauG N 10 und Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, § 18 N 688; vgl. auch LGVE 1988 III Nr. 18). Die Frage, ob die Aufnahme der Legaldefinition der Anbaute in § 112a Abs. 2 lit. d PBG einer Überprüfung der bisherigen, in der Rechtsprechung geschaffenen Kriterien erfordert, war bislang noch nicht zu entscheiden. In der Botschaft des Regierungsrats an den Kantonsrat ist zu den Klein- und Anbauten bzw. zur neu aufgenommenen Legaldefinition in § 112a Abs. 2 lit. c und d PBG was folgt festgehalten (Botschaft B 62 des Regierungsrates an den Kantonsrat zu den Entwürfen eines Dekrets über die Genehmigung des Beitritts zur IVHB vom 22.9.2005 und einer Teilrevision des PBG, S. 43): "In Absatz 2c und d werden – neben den begrifflichen Definitionen in Übereinstimmung mit den Ziffern 2.2 und 2.3 des Anhangs 1 zur IVHB – die Maximalmasse für die Kleinbauten und die Anbauten vorgegeben. Dabei wird die zulässige Gebäudefläche von bisher 100 m² (bei einer heute zulässigen Fassadenlänge von 10 m) auf 50 m² reduziert. Auch diese Fläche ist immer noch genügend gross, erlaubt sie doch die Realisierung einer Doppelgarage und deckt damit den häufigsten Anwendungsfall ab. Die Gesamthöhe wird auf 4,5 m festgelegt, da bei der Gesamthöhe auch das Giebeldreieck einzurechnen ist (bisher zulässige Fassadenhöhe 3,5 m und zulässige Firsthöhe 4,5 m). Damit sind Klein- und Anbauten mit Satteldächern im bisherigen Umfang möglich, bei Flachdachkonstruktionen kann ein Meter höher gebaut werden." Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass mit der Aufnahme der Legaldefinition ins PBG eine wesentlich andere Sichtweise bezüglich der Auslegung der Begriffe "Kleinbauten und Anbauten" bezweckt worden wäre. Vielmehr ergibt sich aus dem Wortlaut der Botschaft, dass es lediglich Änderungen in Bezug auf die Nutzungsmasse bei den Klein- und Anbauten geben sollte, jedoch keine grundsätzliche Änderung der Definitionen erfolgt. Ein grundsätzliches neues Verständnis dieser Begriffe wäre in der Botschaft aufgegriffen worden. Es ist somit davon auszugehen, dass der Gesetzgeber an der bisherigen Definition keine fundamentalen Änderungen vornehmen wollte. Weiter zeigen auch die nachstehenden Erwägungen, dass die bisherige kantonale Rechtsprechung sich nach wie vor als zutreffend erweist. Nach der bisherigen kantonalen Rechtsprechung ist bei Anbauten entscheidend, dass sie sich an eine Fassade des Hauptgebäudes anlehnen und von diesem durch eine Innenwand getrennt sind. Weiter muss ein Anbau als solcher deutlich erkennbar sein und, da er nicht zum Bestandteil des Hauptgebäudes werden darf, beseitigt werden können, ohne dass dieses dadurch konstruktiv verändert wird.

E. 5.3.4.3

Ein Blick in die Rechtsprechung des Kantons Zürich zeigt, dass ähnliche Kriterien gefordert werden. Im Kanton Zürich findet sich im Gesetz eine vergleichbare Legaldefinition der Anbaute (vgl. § 2a der Allgemeinen Bauverordnung des Kantons Zürich [ABV/ZH; LS 700.2]). Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich hielt in einem Urteil fest, dass Anbauten in ihrer äusseren Erscheinung und in ihrem räumlichen Verhältnis vom Hauptgebäude abgrenzbar sein müssen, weshalb eine gewisse architektonische und – kumulativ – eine gewisse konstruktive Selbständigkeit verlangt wird. In der Regel ergibt

sich diese bereits aufgrund der gegenüber dem Hauptgebäude geringeren Gebäudehöhe. Da lediglich eine gewisse architektonische und bauliche Selbständigkeit verlangt wird, ist nicht erforderlich, dass die Anbaute ohne jegliche Anpassung der baulichen Substanz des Hauptgebäudes weggelassen beziehungsweise versetzt werden könnte (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich VB.2021.00403 vom 13.4.2022 E. 3.7.2). Auch im Kanton Zürich wird demnach auf eine architektonische und konstruktive Selbständigkeit der Anbaute abgestellt. Anders als in der bisherigen Rechtsprechung des Kantons Luzern ist gemäss der Rechtsprechung des Kantons Zürich jedoch nicht erforderlich, dass die Anbaute beseitigt werden kann, ohne dass das Hauptgebäude dadurch konstruktiv verändert werden muss.

E. 5.3.4.4

Bereits aus dem Wortlaut von § 112a Abs. 2 lit. d PBG, wonach Anbauten "mit einem anderen Gebäude zusammengebaut" sind, lässt sich ableiten, dass eine gewisse Selbständigkeit der Anbaute erforderlich ist. Es soll ein Anbau an ein anderes Gebäude erfolgen und keine Erweiterung des Hauptgebäudes stattfinden. Insofern ist eine Abtrennung zwingend erforderlich. In der bisherigen kantonalen Rechtsprechung wird – wie auch im Kanton Zürich – daher zum einen eine architektonische Selbständigkeit gefordert. Der Anbau muss als solcher erkennbar sein. Dieses Kriterium könnte vorliegend allenfalls als erfüllt erachtet werden. Beim geplanten Bauvorhaben zeigt sich immerhin, dass der vordere Teil der Garagenplätze weiter vorragt als das darüber liegende Obergeschoss und rein architektonisch äusserlich als Vorbaute abgehoben in Erscheinung tritt. Neben dieser optisch wahrnehmbaren Abhebung des Anbaus verlangt die kantonale Praxis zudem, dass der Anbau durch eine Innenwand von der Hauptbaute getrennt ist. Mit diesem Erfordernis ist auf jeden Fall sichergestellt, dass der Anbau eine gewisse konstruktive Selbständigkeit aufweist, was auch im Kanton Zürich gefordert wird. Ob auch durch weitere bauliche Massnahmen diese Selbständigkeit hergestellt werden könnte, kann offenbleiben, da das Erfordernis der konstruktiven Selbständigkeit vorliegend offensichtlich nicht erfüllt ist. Im Innern des Wohnhauses findet gar keine räumliche Trennung statt. Die Linie zwischen Wohnhaus und Anbau wird von den Beschwerdegegnern und der Vorinstanz mitten im Raum bei den Garagenplätzen vorgenommen. Die Nutzung ist auf den gesamten Garagenplätzen identisch. Dem vorderen Teil der Garage kommt weder von der Nutzungsmöglichkeit noch von der Wahrnehmung im Innern her irgendeine selbständige Bedeutung zu. Es ist im Innern keine Trennung zwischen dem Wohnhaus und der als Anbau bezeichneten Fläche ersichtlich, weshalb nicht von einer konstruktiven Selbständigkeit gesprochen werden kann. Ein Anbau darf nicht dazu dienen, eine blosser Raumerweiterung vorzunehmen, die lediglich äusserlich abweichend gestaltet ist. Die Garage wird vorliegend nicht an das Wohnhaus angebaut, sondern bildet Bestandteil des Wohngebäudes. Der blosser Umstand, dass sie äusserlich hervorsteht, weil das Obergeschoss leicht zurückversetzt ist, macht daraus noch keinen Anbau an ein anderes Gebäude.

E. 5.3.4.5

Die Garagenplätze müssen nach dem Gesagten aufgrund der fehlenden Selbständigkeit einheitlich betrachtet werden und bilden Bestandteil des Hauptgebäudes. Insofern wurden die auf dem Plan "Berechnung ÜZ" violett markierten Flächen auf der Südost- und der Nordostfassade des Wohngebäudes zu Unrecht als Anbaute qualifiziert. Sie gehören zum Wohnhaus. Daraus folgt, dass sie bei der ÜZ-Berechnung auch zur Haupt-ÜZ und somit zur ÜZ-3 hinzugerechnet werden müssen, und nicht wie im vorinstanzlichen Entscheid zur

separaten ÜZ-4. Es resultiert eine Überschreitung der maximal zulässigen ÜZ-3. Die vorgenommene ÜZ-Berechnung ist fehlerhaft, weshalb die Beschwerde gutzuheissen ist.

E. 5.4.1

Die Beschwerdeführer rügen im Zusammenhang mit der ÜZ weiter, dass die Vorinstanz zu Unrecht den Garten-/Abstellraum eigenständig beurteilt habe. Die Beschwerdeführer sind der Ansicht, dass die auf dem Grundstück Nr. M._____ geplante Pergola, die mit dem Garten-/Abstellraum auf dem streitgegenständlichen Grundstück zusammengebaut ist, als Gesamtbaute hätte betrachtet werden müssen. Die Pergola stelle eine Hauptnutzfläche dar, womit sie nicht unter die in Art. 8 Abs. 4 BZR definierte ÜZ falle.

E. 5.4.2

Auch wenn bereits festgestellt wurde, dass der Baubewilligung des Gemeinderats C._____ eine fehlerhafte ÜZ-Berechnung zugrunde liegt, ist aus prozessökonomischen Gründen auf die weitere Rüge bei der ÜZ-Berechnung einzugehen, da sich die entsprechende Frage bei einer allfälligen Neuurteilung eines künftigen Projekts wiederum stellen könnte.

E. 5.4.3

Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer ist die ÜZ stets pro Grundstück festzulegen. Dies ergibt sich auch aus der Botschaft, wonach die Überbauungsziffer je Nutzungszone die Körnung der Überbauung bestimmt und letztlich den Fussabdruck der einzelnen Bauten auf dem jeweiligen Grundstück begrenzt (Botschaft B 62, a.a.O., S. 25). Die ÜZ wird für jedes Grundstück separat mit den für dessen Bebaubarkeit bestimmten Grössen (anrechenbare Gebäudefläche und anrechenbare Grundstücksfläche) ermittelt. Wie die Vorinstanz zutreffend festhält, gibt es die Möglichkeit von Übertragungen, die dann eine über die Grundstücksgrenze hinausgehende Betrachtung erfordern, dies ist jedoch lediglich im Anwendungsbereich von § 16 PBV möglich und ist vorliegend nicht einschlägig. Zutreffend ist, dass für die Qualifikation der Baute – ob es sich um eine Anbaute, eine Kleinbaute oder eine sonstige Baute handelt – allenfalls eine Gesamtbetrachtung erforderlich ist. Wenn die Pergola auf dem Grundstück Nr. M._____ und der Garten-/Abstellraum auf dem Grundstück Nr. I._____ so eng zusammengebaut sind, dass sie als Gesamtbaute in Erscheinung treten, ist für die Qualifikation der Baute (Kleinbaute, Anbaute oder sonstige Baute) eine einheitliche Betrachtung erforderlich. Demnach ist für die Frage, ob der Garten-/Abstellraum auf dem Grundstück Nr. I._____ zu Recht als Baute im Sinn von Art. 8 Abs. 4 BZR qualifiziert und somit zur ÜZ-4 hinzugerechnet wurde, entscheidend, wie der Zusammenbau vorgenommen wurde und wie die Baute zu qualifizieren ist. Vorliegend sind zur Pergola sehr wenig Informationen und Unterlagen vorhanden, da diese Bestandteil eines separaten Baugesuchs bildete. Für die abschliessende Beurteilung der Qualifikation sind weitergehende Informationen notwendig. Wenn sich bei einem allfälligen künftigen Projekt jedoch eine vergleichbare Ausgangslage abzeichnen wird, gilt es den nachfolgenden Kriterien Beachtung zu schenken.

E. 5.4.4

Zunächst wird entscheidend sein, ob es sich bei der Pergola um eine Baute oder eine Anlage handelt. In der aktuellen Praxis des Kantonsgerichts wird festgehalten, dass eine Pergola ohne Dach und ohne Seitenwände eine Anlage ist (Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 17 134 vom 3.1.2018 E. 5.1 f. teilweise publiziert in LGVE 2018 IV Nr. 7, 7H 19 171 vom 16.6.2020 E. 6.2, bestätigt mit BGer-Urteil 1C_445/2020 vom 18.2.2021). Diese

Rechtsprechung wurde vom Kantonsgericht in seinem Entscheid 7H 19 314 vom 20. April 2021 weitergeführt. Darin hielt das Gericht explizit fest, dass diese Praxis auch mit der Rechtsprechung zum Bautenbegriff vereinbar sei. Bezugnehmend auf LGVE 2016 IV Nr. 4, in dem wiederholt auf das Kriterium des schutzbietenden Dachs hingewiesen worden war, stellte es fest, dass jedenfalls im Zusammenhang mit einer Pergola auf das Kriterium des schutzbietenden Dachs abzustellen sei (Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 19 314 vom 20.4.2021 E. 10.3). Auf den eingereichten Plänen ist die Pergola nur rudimentär eingezeichnet. Die Pläne lassen jedoch den Schluss zu, dass es sich bei der Pergola um eine Baute handelt. Auch die Vorinstanz – die auch für die Pergola die Baubewilligungsbehörde ist – geht in ihrer Vernehmlassung davon aus, dass die Pergola eine Kleinbaute darstelle; damit ist sie der Auffassung, dass es sich bei der Pergola um eine Baute handelt. Wenn die Pergola eine Baute darstellt, ist weiter entscheidend, wie genau die Verbindung zwischen der Pergola und dem Garten-/Abstellraum vorgenommen wird. Auch dies ist auf den Plänen zu wenig deutlich erkennbar. Je nachdem, wie sie aneinandergebaut sind, erfolgt allenfalls eine separate oder doch eine Gesamtbetrachtung der Baute, die es zu beurteilen gilt. Zudem stellt sich dann auch die Frage der funktionellen Verbundenheit der Pergola und des Garten-/Abstellraums. Es verhält sich anders, wenn der Garten-/Abstellraum der Nutzung der Pergola dient bzw. ihr funktionell beigeordnet ist oder aber wenn eine völlig unabhängige Nutzung beider Raumteile geplant ist. Bei einer engen baulichen Verbundenheit, die eine Gesamtbetrachtung der Baute nahelegt, gilt es die Nutzungsart der Pergola zu qualifizieren. Gemäss der kantonalen Rechtsprechung ist eine Pergola zur Hauptnutzfläche zu rechnen, wenn die Nutzungsmöglichkeiten der Pergola als Aufenthalts- und Essraum dienen. Wenn somit beispielsweise ein Sitzplatz in der Pergola geplant ist, handelt es sich um eine Hauptnutzfläche. Andere Nutzungsmöglichkeiten wie z.B. reine Lagerungszwecke würden für eine Nebennutzung sprechen (vgl. Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 22 81 vom 6.11.23 E. 4.4.2), sind jedoch bei einer Pergola eher die Ausnahme. Aufgrund der fehlenden Informationen, lässt sich nicht abschliessend beurteilen, ob der Garten-/Abstellraum als Klein- oder Anbaute qualifiziert werden kann und somit zu Recht zur ÜZ-4 gerechnet wurde oder ob aufgrund der Verbundenheit mit der Pergola und einer allfälligen Hauptnutzfläche in der Pergola keine Klein- oder Anbaute vorliegt. Bei einer allfälligen künftigen Beurteilung gilt es diesem Punkt Beachtung zu schenken.

E. 5.5

Erweist sich die Ermittlung der Überbauungsziffer als fehlerhaft und ist die zulässige Überbauungsziffer überschritten, ist das Bauvorhaben grundsätzlich nicht bewilligungsfähig. Zu prüfen bleibt, ob eine entsprechende Korrektur im Gerichtsverfahren vorgenommen werden kann. Durch Nebenbestimmungen wie Auflagen können lediglich untergeordnete Mängel eines Baugesuchs behoben werden. Sind wesentliche Elemente oder bedeutende Voraussetzungen einer Bewilligung nicht gegeben, muss das Baugesuch zurückgewiesen werden (Ruch, in: Komm. Zum RPG [Hrsg. Aemisegger/Kuttler/Moor/Ruch], Zürich 1999, Art. 15 RPG N 15). In diesem Sinn kommt eine Heilung eines Mangels via Nebenbestimmung nicht in Frage, wenn zufolge der Mängel des Bauvorhabens eine wesentliche Projektänderung verlangt werden müsste, die gerade nicht mittels einer Nebenbestimmung zu beheben ist (BGer-Urteil 1C_37/2011 vom 14.4.2011 E. 3.3; Urteil des Verwaltungsgerichts Zürich VB.2012.0012 vom 30.5.2012; Fritsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl. 2019, Band 1, S. 437; Mäder, in: Beraten und Prozessieren in Bausachen [Hrsg. Münch/Karlen/Geiser], Basel 1998, N 9.56). Die Anordnung von Nebenbestimmungen fällt mit anderen Worten ausser

Betracht, wenn ohne grösseren planerischen Aufwand nicht beurteilbar ist, wie die Mängel zu beheben sind und welche baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen dies nach sich zieht (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts Zürich VB.2017.00169 vom 13.7.2017 E. 2.2; so auch: Berner, Luzerner Planungs- und Baurecht, Bern 2012, N 309). Die fehlerhafte Berechnung bzw. die Überschreitung der Überbauungsziffer ist ein Projektmangel von nicht bloss untergeordneter Bedeutung. Auch wenn die Überschreitung in masslicher Hinsicht nicht sehr gross sein mag, bedarf es hier einer Projektanpassung. Diese ist nicht vom Gericht festzulegen, weshalb im Verzicht auf die Anordnung einer Nebenbestimmung auch keine Verletzung des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes erblickt werden kann (Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 18 53 vom 13.12.2018 E. 3.11, bestätigt in BGer-Urteil 1C_81/2019 vom 14.1.2020 E. 10). Die Baubewilligung des Gemeinderats C._____ ist nach dem Gesagten in Gutheissung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde aufzuheben. Vor diesem Hintergrund kann eine Prüfung der übrigen in der Verwaltungsgerichtsbeschwerde vorgebrachten Rügen grundsätzlich unterbleiben. Die nachstehenden Überlegungen erfolgen aus prozessökonomischen Gründen, da sich die entsprechenden Fragen bei einem allfälligen angepassten Projekt wiederum stellen könnten.

E. 6.1

Die Grundstücke Nrn. I._____ und K._____ liegen in der Wohnzone C (W-C). Gemäss Art. 22 Abs. 2 BZR gilt für die entsprechende Zone eine talseitige Fassadenhöhe 1 von 10,50 m und eine talseitige Fassadenhöhe 2 von 12,00 m. Ebenfalls gilt eine maximale Gesamthöhe 1 von 10,50 m und eine Gesamthöhe 2 von 12,00 m. Gestützt auf Art. 9 Abs. 4 BZR gelten mit Ausnahmen für Gebäude gemäss Abs. 5 (recte: Abs. 6 auch im Folgenden) die talseitige Fassadenhöhe 1, die Gesamthöhe 1 und der Grenzabstand 1. Die Fassadenhöhe 2 und die Gesamthöhe 2 sind gemäss Art. 9 Abs. 6 BZR für Gebäude mit beidseitig nach aussen geneigtem Schrägdach massgebend, wenn kumulativ die nachfolgenden Anforderungen erfüllt sind: - Lit. a: der First ist horizontal um mindestens 2,50 m von der Fassade abgesetzt; - Lit. b: der Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion liegt mindestens 1,50 m unterhalb des höchsten Punktes der Dachkonstruktion; - Lit. c: mit den gewährten Mehrhöhen wird kein zusätzliches Geschoss realisiert. Weiter ist in Art. 9 Abs. 2 BZR vorgesehen, dass die Oberkante der Dachfläche höchstens 50 cm über dem für die talseitige Fassadenhöhe resp. Gesamthöhe massgebenden höchsten Punkt der Dachkonstruktion liegen darf. Bei Flachdächern kommt diese Regelung nicht zur Anwendung.

E. 6.2

Die Gesamthöhe ist gemäss § 139 Abs. 1 PBG der grösste Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Die Gesamthöhe wird jeweils von den Gemeinden festgelegt. Gemäss § 139 Abs. 3 PBG ist die Fassadenhöhe der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie (vgl. Botschaft B 62, a.a.O., Anhang 2, Figur 5.2). Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain (§ 112a Abs. 2 lit. f PBG; zum massgebenden Terrain: § 112a Abs. 2 lit. a PBG) und die Fassadenflucht wiederum die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain (§ 112a Abs. 2 lit. e Satz 1 PBG; Botschaft B 62, a.a.O., Anhang 2, S. 75, Figur 3.1-3.3). Bei Flachdachbauten

wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung oder des Geländers gemessen. Die Gemeinde kann Fassadenhöhen festlegen und dabei zwischen trauf-, giebel-, berg- und talseitigen Fassaden unterscheiden (§ 139 Abs. 3 PBG). Die Gemeinde C._____ hat für die Wohnzone C eine talseitige Fassadenhöhe festgelegt (Art. 22 Abs. 2 BZR). Weiter ist in Art. 10 Abs. 1 BZR vorgesehen, dass sich die zonengemäss zulässige talseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe um das Mass der grössten talseitigen Abgrabungen an der talseitigen Fassade reduziert. Abgrabungen an den übrigen Fassaden dürfen das Niveau der grössten Abgrabung an der talseitigen Fassade nicht unterschreiten (Art. 10 Abs. 3 BZR). Selbst wenn vorliegend der Ansicht der Vorinstanz gefolgt würde – was es nachfolgend zu beurteilen gilt – und die Gesamt- und Fassadenhöhe 2 massgebend wären, wären diese vorliegend nicht eingehalten. Auf dem Plan "Fassaden Schnitte /Querschnitt" wurde die Fassadenhöhe in Anwendung von Art. 10 Abs. 1 BZR um das Mass der grössten talseitigen Abgrabungen an der talseitigen Fassade reduziert. Die Fassadenhöhe ist jedoch bis zur Oberkante der Dachkonstruktion zu messen. Die Fassadenhöhe wäre somit bis und mit Sparren zu berechnen. Vorliegend wurde die Fassadenhöhe lediglich bis zur Firstpfette bemessen. Die Sparren blieben bei der Ermittlung der Fassadenhöhe unberücksichtigt. Wenn die Sparren korrekterweise zur Fassadenhöhe hinzugerechnet werden, resultiert eine Überschreitung der Fassadenhöhe 2. Demnach ist beim geplanten Bauprojekt selbst die Fassadenhöhe 2 überschritten, weshalb das Projekt ohnehin nicht bewilligungsfähig ist und der vorinstanzliche Entscheid auch deshalb aufzuheben ist.

E. 6.3

Bei einer allfälligen künftigen Beurteilung eines neuen Bauprojekts auf dem Grundstück der Beschwerdegegner wird sich die Frage nach der Anwendbarkeit der Gesamt- und Fassadenhöhe 1 oder der Gesamt- und Fassadenhöhe 2 wieder stellen. Aus prozessökonomischen Gründen ist daher darauf einzugehen. Die Vorinstanz hielt im angefochtenen Entscheid fest, dass für das streitgegenständliche Bauprojekt von der Gesamt- und Fassadenhöhe 2 ausgegangen worden sei. Die Voraussetzungen von Art. 9 Abs. 6 BZR seien allesamt erfüllt. Die Beschwerdeführer rügen, dass die Vorinstanz zu Unrecht auf die Gesamt- und Fassadenhöhe 2 abstelle. Vorliegend seien die Voraussetzungen nicht erfüllt, da mit der gewährten Mehrhöhe von 1,50 m ein zusätzliches Geschoss realisiert werde und mithin die Voraussetzungen für die Anwendung der talseitigen Gesamt- und Fassadenhöhe 2 nicht kumulativ erfüllt seien. Ohne die Gewährung von 1,50 m Mehrhöhe wäre die Realisierung des vierten Geschosses nicht möglich, da das Dachgeschoss lediglich eine lichte Raumhöhe von 1,03 m (2,53 m - 1,50 m) aufweise, was unter wohngygienischen Gesichtspunkten nicht bewilligungsfähig wäre. In den Repliken (je zur Vernehmlassung der Vorinstanz und der Beschwerdegegner) korrigierten die Beschwerdeführer diese Aussage. Sie hielten fest, dass bei einer zulässigen Höhe von 10,50 m der Schnittpunkt der Fassade mit dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion bei +7,78 m liege. Die Oberkante des fertigen Bodens im Dachgeschoss liege indessen bei +5,47 m. Die für die Realisierung eines Geschosses massgebende lichte Raumhöhe ergebe sich nicht nur aus der Differenz dieser beiden Koten. Gemäss § 112a Abs. 2 lit. I PBG sei die lichte Höhe der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke. Entsprechend sei der Dachaufbau bei der Berechnung der Unterkante der fertigen Decke mitzurechnen. Unter Berücksichtigung des Dachaufbaus (inkl. Sparren/Dämmung, Schalung, Dampfbremse, Lattung, GKP [0,315 m]) komme die fertige Decke bei +7,465 m zu liegen. Die Differenz zur Oberkante des fertigen Bodens bei +5,47 m – und somit die lichte Raumhöhe – betrage 1,995 m und sei deutlich zu tief. Ohne die

Gewährung der Mehrhöhe von 1,50 m würde das Dachgeschoss im vorliegenden Projekt über eine zu tiefe lichte Raumhöhe verfügen, um als eigenständiges Geschoss realisiert werden zu können. Die Vorinstanz stütze sich bei ihrer Begründung auf eine historische Auslegung von Art. 9 Abs. 6 lit. c BZR, welche jedoch dem klaren Wortlaut entgegenstehe.

E. 6.4.1

Die Vorinstanz ging von der Anwendung der Fassadenhöhe 2 aus, da ihrer Ansicht nach sämtliche Voraussetzungen von Art. 9 Abs. 6 BZR erfüllt sind. Die Beschwerdeführer zeigen sich lediglich mit der Voraussetzung von Art. 9 Abs. 6 lit. c BZR nicht einverstanden, wonach mit der gewährten Mehrhöhe kein zusätzliches Geschoss realisiert werden darf. Bei der Einführung der neuen Baubegriffe und Messweisen wurde im Kanton Luzern bewusst auf die frühere Höhenbegrenzung der Bauten über die Zahl der Vollgeschosse und damit auch auf Regelungen zu Voll-, Dach-, Attika- und Untergeschossen verzichtet (Botschaft B 62, a.a.O., S. 51 ff.). Mit der Einführung der Gesamt- und Fassadenhöhe konnte auch auf die früher geregelten Höhenmasse der Gebäudehöhe, Vollgeschosshöhe und Untergeschosshöhe verzichtet werden. Mit dem Wegfall der Geschossregelung bedurfte es auch keiner Höhenbegrenzung der Dachgeschosse und der Attikageschosse mehr. Insofern ist die Regelung in Art. 9 Abs. 6 lit. c BZR, die wiederum an den Begriff der Geschossigkeit anknüpft, fraglich, wurde bei den neuen Baubegriffen und Messweisen doch grundsätzlich auf die Anknüpfung an die Geschosse verzichtet. Dabei ist daran zu erinnern, dass die Revisionsvorlage – unter Verzicht auf Übernahme oder Neuregelungen von Geschossdefinitionen – und durch die massgebende Bezugnahme auf die Gesamthöhe eine Vereinfachung von Messweisen zum Gegenstand hat und daher auch eine für alle Akteure (Bauherrschaft, Architekten, Bauämter, Gemeinderäte) berechenbarere Bauordnung und grössere Rechtssicherheit in Streitfragen verwirklichen will. Art. 9 Abs. 6 lit. c BZR enthält die Voraussetzung, wonach mit der gewährten Mehrhöhe kein zusätzliches Geschoss realisiert werden darf. Wie genau dies zu beurteilen ist, respektive wie geprüft werden soll, ob durch die Mehrhöhe ein weiteres Geschoss ermöglicht wird, ist aus der Bestimmung nicht ersichtlich. Wie bereits erwähnt, ist bei den neuen Baubegriffen und Messweisen grundsätzlich nicht mehr von Geschossen die Rede. Demnach ist nicht ohne weiteres erkennbar, auf welche Masse abgestellt werden soll, wenn es um die Frage geht, ob auch ohne die Mehrhöhe das geplante Dachgeschoss realisiert werden könnte.

E. 6.4.2

Das Bestimmtheitsgebot als Teilgehalt des Legalitätsprinzips gemäss Art. 5 Abs. 1 BV und Art. 36 Abs. 1 BV verlangt im Interesse der Rechtssicherheit (mit den Elementen der Berechenbarkeit und Vorhersehbarkeit staatlichen Handelns) und der rechtsgleichen Rechtsanwendung eine hinreichende und angemessene Bestimmtheit der anzuwendenden Rechtssätze. Diese müssen so präzise formuliert sein, dass die Rechtsunterworfenen ihr Verhalten danach ausrichten und die Folgen eines bestimmten Verhaltens mit einem den Umständen entsprechenden Grad an Gewissheit erkennen können (BGE 143 I 310 E. 3.3.1, 139 I 280 E. 5.1, 138 I 378 E. 7.2). Die generell-abstrakte Formulierung von Rechtssätzen setzt der Präzision und Vorhersehbarkeit indes Grenzen. Immerhin sind Blankettermächtigungen, die den Behörden freie Hand lassen und sie dazu ermächtigen von Fall zu Fall zu entscheiden, unzulässig (Häfelin/Haller/Keller/Turnherr, Schweizerisches Bundesstaatsrecht, 10. Aufl. 2020, N 308 f.). In Bezug auf die notwendige Normdichte lässt sich der Grad der erforderlichen Bestimmtheit nicht abstrakt und schematisch festlegen.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts darf das Gebot nach Bestimmtheit rechtlicher Normen nicht in absoluter Weise verstanden werden. Der Bestimmtheitsgrad hängt unter anderem von der Vielfalt der zu ordnenden Sachverhalte, von der Komplexität und der Vorhersehbarkeit der im Einzelfall erforderlichen Entscheidungen, von den Normadressaten, von der Schwere des Eingriffs in die Verfassungsrechte und von der erst bei der Konkretisierung im Einzelfall möglichen und sachgerechten Entscheidung ab (BGE 142 I 253 E. 6.1, 141 I 201 E. 4.1, 139 II 243 E. 10). Es ist also bereichsspezifisch zu differenzieren, wobei insbesondere auf die geregelte Materie und den Adressatenkreis der Norm Rücksicht zu nehmen ist (Schindler, in: St. Galler Komm. Zur BV [Hrsg. Ehrenzeller/Schindler/Schweizer/Vallender], 3. Aufl. 2014, Art. 5 BV N 33). Grundsätzlich liegt es in der Autonomie der Gemeinde, eine entsprechend offen gehaltene Norm zu schaffen, die es erlaubt, den konkreten Verhältnissen im Einzelfall Rechnung tragen zu können. Die Grenze hierfür bildet die notwendige Bestimmtheit einer kommunalen Norm. Die rechtsstaatlich gebotene Bestimmtheit fehlt aber nicht schon dann, wenn die kommunale Bestimmung eine Auslegung zulässt oder dieser bedarf. Es ist jedoch stets darauf zu achten, dass die Grundanliegen des Bestimmtheitsgebots, nämlich die Gewährleistung von Rechtssicherheit und Rechtsgleichheit, ausreichend berücksichtigt werden (vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 345).

E. 6.4.3.1

Hinsichtlich der Frage, ob die anzuwendende Norm mit dem Bestimmtheitsgebot vereinbar ist, ist zunächst zu prüfen, ob die bestehenden Unklarheiten durch Auslegung der Norm ausgeräumt werden können oder aber durch Auslegung die rechtsstaatlich gebotene Bestimmtheit nicht erreicht werden kann. Diesbezüglich ist den Beschwerdegegnern und der Vorinstanz zuzustimmen, dass die Auslegung nach dem Methodenpluralismus erfolgt und insbesondere auch die historische und die teleologische Auslegung beizuziehen sind, um den wahren Sinngehalt einer Norm zu ermitteln. Vom klaren, eindeutigen und unmissverständlichen Wortlaut darf allerdings nur dann abgewichen werden, wenn triftige Gründe dafür vorliegen, dass der Wortlaut nicht den wahren Sinn der Norm wiedergibt (BGer-Urteil 1C_141/2022 vom 19.12.2022 E. 2.3).

E. 6.4.3.2

Die Vorinstanz nimmt sowohl im angefochtenen Baubewilligungsentscheid als auch in ihren Vernehmlassungen eine Auslegung der fraglichen Bestimmung vor. Im angefochtenen Baubewilligungsentscheid führte die Vorinstanz aus, während der Überarbeitung der Ortsplanungsrevision sei immer wieder kommuniziert worden, dass in den zweigeschossigen Wohnzonen auch künftig nicht höher gebaut werden soll. Um dem Gedanken des haushälterischen Umgangs mit dem Boden Rechnung zu tragen, sei es jedoch die Absicht gewesen, dass künftig jeweils auch die Möglichkeit geschaffen werde, die obersten Geschosse voll nutzen zu können. Vor der Ortsplanungsrevision sei es in der zweigeschossigen Wohnzone möglich gewesen, ein Untergeschoss, das aus dem gewachsenen Terrain ragen durfte, zwei Vollgeschosse zu jeweils 3,00 m und eine Dachfirsthöhe von 4,00 m zu errichten. Dies habe eine Höhe von 10,50 m ergeben. Zusätzlich sei es in Hanglagen möglich gewesen, ein Untergeschoss zu schaffen, das in der Höhe von 2,70 m in Erscheinung getreten sei. Damit sei sinngemäss eine zulässige talseitige Fassadenhöhe von 13,20 m möglich gewesen. Durch die Ortsplanungsrevision sei die talseitige Fassadenhöhe eingeführt worden. Für Gebäude in der Ebene sei weiterhin eine Höhe von 10,50 m möglich. Für Gebäude in Hanglagen ergebe die neue Messweise jedoch

massive Einschränkungen. Um dem entgegen zu wirken sei die talseitige Fassadenhöhe 2 definiert worden, welche unter Einhaltung der genannten Anforderung eine Mehrhöhe von 1,50 m zulasse. Auch Gebäude in der Ebene sollen von der zusätzlichen Höhe profitieren können. Dies lasse Gebäude mit grossen lichten Raumhöhen zu, welche ein grosszügiges Raumgefühl vermitteln und damit Wohnqualität bergen. In den ebenen Lagen soll verhindert werden, dass Wohngeschosse um die halbe Geschosshöhe oder mehr ins Erdreich vertieft gebaut werden, um damit ein zusätzliches Geschoss realisieren zu können. Unter Berücksichtigung dieser Erklärung sei klar, dass es sich beim Dachgeschoss des vorliegenden Projekts nicht um ein zusätzliches Geschoss im Sinn von Art. 9 Abs. 6 lit. c BZR handle. Demnach seien sämtliche Anforderungen erfüllt, und die Anwendung der Gesamthöhe 2 und der talseitigen Fassadenhöhe 2 beim vorliegenden Projekt sei korrekt. Aus den Ausführungen der Vorinstanz ergibt sich nicht, wie die Beurteilung, ob ein zusätzliches Geschoss realisiert wird, erfolgen soll. Es ist nicht ohne Weiteres nachvollziehbar, was die Vorinstanz mit den Ausführungen zu den Gebäuden an Hanglage bezweckt. Wenn es ihr während der Ortsplanungsrevision ein Anliegen war, dass auch künftig an Hanglagen weiterhin in gleicher Höhe wie vor der Ortsplanungsrevision gebaut werden kann, dann hätte dies bei der Festlegung der Fassadenhöhe berücksichtigt werden müssen. Es wäre der Gemeinde durchaus möglich gewesen, insgesamt höhere Fassaden zuzulassen oder für Gebäude an Hanglagen eine separate Fassadenhöhe festzulegen, ohne die kumulativen Voraussetzungen einzufügen und namentlich die Gesamthöhe 2 und Fassadenhöhe 2 von der Bedingung abhängig zu machen, dass mit den gewährten Mehrhöhen kein zusätzliches Geschoss realisiert wird. Die Gemeinde hat jedoch gerade keine klare und praktikable Regelung der Höhenbeschränkung (ohne Verknüpfung mit dem Kriterium des zusätzlichen Geschosses) für talseitig in Erscheinung tretende Gebäude erlassen. Dass die Gesamt- und Fassadenhöhe 2, wie sie in Art. 9 Abs. 6 BZR normiert ist, zu den Zwecken geschaffen worden ist, auf die im angefochtenen Entscheid verwiesen wird, ist nicht ersichtlich und auch nicht schlüssig. Vorab wird in Art. 9 Abs. 6 BZR nur von Gebäuden mit beidseitig nach aussen geneigtem Schrägdach gesprochen, ohne Differenzierung, ob die Gebäude in Hanglagen oder in der Ebene errichtet worden sind. Auch aus dem Raumplanungsbericht nach Art. 47 PBV der Gemeinde C._____ lässt sich kein derartiger Hintergrund der Norm ableiten. Darin wird festgehalten, dass durch die neue Regelung keine Benachteiligung für Schrägdächer resultieren soll, weshalb für Gebäude mit Schrägdächern eine höhere Gesamthöhe definiert worden sei. Weiter ist dem Bericht zu Art. 22 BZR zu entnehmen, dass in der Wohnzone C für Schrägdächer eine talseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe 2 festgelegt werde. Damit steht fest, dass Anknüpfungspunkt für die besondere Regelung nach Art. 9 Abs. 6 BZR die Dachform und nicht die generelle Fortführung von Gebäudemassen und Gebäudehöhen in Hanglagen ist. Für die Auffassung, wonach für Gebäude an Hanglagen keine Schlechterstellung erfolgen soll, ist demnach weder aus den Materialien zur Ortsplanungsrevision noch aus dem konkreten Wortlaut der Norm erkennbar. Es gelingt der Vorinstanz nicht, diesen Sinngehalt der Norm ausreichend schlüssig und substantiiert darzulegen. Selbst wenn mit dieser Regelung auch für Gebäude an Hanglagen einer allfälligen Schlechterstellung entgegengewirkt werden sollte, geht aus den Ausführungen der Vorinstanz nicht hervor, wie Art. 9 Abs. 6 lit. c BZR anzuwenden und zu beurteilen ist. Es bleibt fraglich, anhand welcher Kriterien die Beurteilung der Realisierung eines zusätzlichen Geschosses erfolgen soll. Auch die weiteren Ausführungen der Vorinstanz in ihrer Vernehmlassung vermögen keine konkreten Beurteilungskriterien für die Anwendung von Art. 9 Abs. 6 lit. c BZR zu

liefern.

E. 6.4.4.1

Dass eine Norm eines Bau- und Zonenreglements vom zuständigen (formellen) Gesetzgeber erlassen wird, sagt noch nichts über den nötigen Bestimmtheitsgrad aus. Die Abwägung zwischen offener oder präziser Norm ist anhand der Interessenlagen der beteiligten Rechtssubjekte und in Würdigung der Normhierarchie zu treffen. Immerhin müssen Normen gleich welcher Stufe so präzise formuliert sein, dass der Bürger sein Verhalten danach richten bzw. die Folgen eines bestimmten Verhaltens mit einem den Umständen entsprechenden Grad an Gewissheit erkennen kann (BGE 125 I 364 E. 4a). Dieses allgemeine Prinzip bedeutet, dass ein von einer BZR-Bestimmung betroffener Grundeigentümer erkennen muss, mit welchen wesentlichen baulichen Veränderungen und Einschränkungen er zu rechnen hat. Diesen aus dem Bestimmtheitsgebot fliessenden Anforderungen wird die Bestimmung von Art. 9 Abs. 6 lit. c BZR nicht gerecht. Auch die Vorinstanz vermag mit ihren Ausführungen zur konkreten Auslegung der Bestimmung nicht darzulegen, wie die Beurteilung, ob durch die Mehrhöhe ein zusätzliches Geschoss realisiert wird, zu erfolgen hat.

E. 6.4.4.2

Die hier strittige Bestimmung verlangt, dass mit der gewährten Mehrhöhe kein zusätzliches Geschoss realisiert wird. Da – wie bereits erwähnt – im revidierten PBG grundsätzlich eine Abkehr vom Begriff der Geschossigkeit stattfand und mithin keine Bestimmungen (insbesondere keine mit masslichen Vorgaben) zu den Geschosshöhen vorhanden sind, erweist sich die Beurteilung dieser Voraussetzung als problematisch. Die Vorinstanz stützt sich verschiedentlich auf Geschosshöhen, die praxisgemäss üblich seien. Ein solch pauschaler Verweis auf geltende Geschosshöhen vermag jedoch nicht zu überzeugen. Durch die Einführung der neuen Baubegriffe und Messweisen fand bewusst eine Abkehr vom Begriff der Geschossigkeit statt, und es finden sich im PBG keine masslichen Vorgaben zu allfälligen Geschosshöhen mehr. Dieser Wechsel von der Geschossigkeit hin zur Höhenbegrenzung durch Gesamt- und Fassadenhöhen wurde erst relativ neu eingeführt, weshalb sich unter diesem neuen Regime noch keine verlässliche Praxis bilden konnte. Durch das neue System wird der Bauherrschaft diesbezüglich mehr Freiheit gewährt, was die Ausgestaltung des Innenraums angeht. Dies hat jedoch zur Folge, dass ein Abstellen auf sogenannte übliche Masse gerade nicht mehr sinnvoll erscheint, sondern gegenteils zu Rechtsunsicherheit führt.

E. 6.4.4.3

Verschiedentlich berufen sich die Vorinstanz und die Parteien auf die lichte Raumhöhe. In der Vernehmlassung führt die Vorinstanz aus, dass bei Einhaltung der Fassadenhöhe 1 von 10,50 m die Höhenkote des Dachs auf +7,78 m zu liegen käme. Die Kote des fertigen Bodens im Dachgeschoss liege auf +5,47 m demnach resultiere eine Raumhöhe von 2,31 m im Dachgeschoss, was zulässig wäre. Diese Ausführungen der Vorinstanz sind nicht zutreffend. Gemäss § 154 Abs. 2 PBG ist für Wohn- und Schlafräume eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m vorgesehen. In abgeschrägten Räumen muss diese Höhe mindestens bei der Hälfte des Zimmers eingehalten werden. Für die Ermittlung der lichten Höhe kann jedoch – entgegen der Auffassung der Vorinstanz – nicht die Differenz der Höhenkote der Dachkonstruktion zur Höhenkote des Fertigbodens des Dachgeschosses genommen werden. Gemäss § 112a Abs. 2 lit. 1 PBG ist die lichte Höhe der Höhenunterschied zwischen der

Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke beziehungsweise Balkenlage. Insofern müsste bei der Berechnung der Vorinstanz noch die Höhe der Dachkonstruktion in Abzug gebracht werden, womit eine deutlich geringere lichte Raumhöhe als die geforderten 2,30 m resultieren würde. Aus diesen Ausführungen der Vorinstanz lässt sich immerhin ein mögliches Beurteilungskriterium entnehmen. Die Vorinstanz legt dar, dass die Frage, ob ein zusätzliches Geschoss realisiert wird, anhand der Einhaltung der lichten Höhe erfolgen könnte. Gemäss § 112a Abs. 2 lit. 1 PBG ist die lichte Höhe – wie bereits erwähnt – definiert als der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke beziehungsweise Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird. In § 154 Abs. 2 PBG ist zudem vorgesehen, dass Wohn- und Schlafräume eine Bodenfläche von mindestens 10 m² und eine lichte Höhe von mindestens 2,3 m aufzuweisen haben. In abgeschrägten Räumen muss diese Höhe mindestens bei der Hälfte des Zimmers eingehalten werden. Ausnahmen können teilweise gestattet werden (§ 156 PBG). Insofern wäre es grundsätzlich denkbar, dass die Prüfung, ob die Anzahl der geplanten Geschosse auch ohne die Mehrhöhe von 1,50 m realisiert werden kann, mittels Abstellens auf die lichte Höhe vorgenommen würde. Es würde jedoch zu kurz greifen, bei dieser Beurteilung lediglich das oberste Geschoss zu beachten. Das gilt deshalb, weil dann die Mehrhöhe einzig dem "Dachgeschoss" zugerechnet würde, aber das Gebäude als Ganzes davon nicht profitieren könnte, was zu unsinnigen Ergebnissen führen würde.

E. 6.4.5

Im Rahmen der Gesamtbetrachtung bleibt das Auslegungsergebnis wesentlich, wonach die vorgetragenen Elemente der Vorinstanz und der Bauherrschaft keine Überzeugungskraft für die Rechtmässigkeit des bewilligten Projektes haben (können). Weder die angeblichen Bestrebungen der Ortsplanungskommission noch die systematische Einbettung der umstrittenen Norm (Art. 9 Abs. 6 BZR) lassen den Schluss zu, dass die (einschränkenden) Voraussetzungen, namentlich das Verbot der Realisation eines zusätzlichen Geschosses, im vorliegenden Fall ohne weiteres gegeben sind und damit die Fassadenhöhe 2 und die Gesamthöhe 2 zur Anwendung gelangen. Was das "historische" Moment betrifft, wurde auf die Materialien hingewiesen. Die systematische Anknüpfung an Gebäude mit nach aussen geneigtem Schrägdach (Ausgangslage nach Art. 9 Abs. 6) lässt eine "generalisierende" Interpretation, wie sie der Gemeinderat vornimmt, nicht zu. Dies gilt unabhängig davon, dass der kantonale Gesetzgeber den Gemeinden erlaubt, Fassadenhöhen festzulegen und dabei zwischen trauf-, giebel-, berg- und talseitigen Fassaden zu unterscheiden (§ 139 Abs. 3 PBG). Eine teleologische Begründung der Norm im Sinn der gewollten Verdichtung und Sicherstellung einer annähernd gleichen Nutzung des bebaubaren Bodens – im gleichen Mass wie nach geltendem Recht – ist für sich nicht zielführend. Entscheidend bleibt der Wortlaut der Bestimmung, dessen Anwendung – zumindest für das strittige Bauprojekt – zu kaum befriedigenden Ergebnissen führt, wie gezeigt worden ist. Unter all diesen Gesichtspunkten erweist sich die Formulierung von Art. 9 Abs. 6 BZR als zu wenig bestimmt und lässt einen Spielraum offen, der im Widerspruch steht zu einer berechenbaren und rechtsgleichen Anwendung. Das Gericht ist sich bewusst, dass eine mit dem Wortlaut vereinbare und vernünftige Anwendung von Art. 9 Abs. 6 lit. c BZR bzw. die Umsetzung der Vorgaben schwierig ist. Dennoch ist es Sache des Gemeinderats bzw. allgemein der Baupolizeibehörde, die einschränkenden Bedingungen gemäss der zitierten Norm zu beachten. Art. 9 Abs. 6 BZR ist denn auch inhaltlich als "Ausnahme" konzipiert; Fassadenhöhe 2 und Gesamthöhe 2 können für ein Bauprojekt massgebend sein, wenn

kumulativ die genannten Anforderungen erfüllt sind. Mehrhöhen, die aus grösserer Fassadenhöhe und Gesamthöhe resultieren, dürfen im Ergebnis nicht zu einem zusätzlichen Geschoss führen. Im Rahmen einer allfälligen Überarbeitung wird die Bauherrschaft ein Projekt vorlegen müssen, welches diese Anforderungen erfüllt, sofern sie von den für sie günstigen Höhnmassen profitieren will. Im heutigen Zeitpunkt lässt sich nicht abschliessend beurteilen, welche Fälle unter den Anwendungsbereich von Art. 9 Abs. 6 BZR fallen. Sollte sich die Umsetzung der Norm als nicht möglich oder nicht praktikabel erweisen, wäre es am kommunalen Gesetzgeber zu prüfen, ob die besondere Festlegung der Fassadenhöhen (und damit der Gesamthöhen) bei talseitigen Fassaden revidiert werden muss. Ein solches Vorgehen ist namentlich deshalb auch zu überlegen, weil bezogen auf Art. 9 Abs. 6 lit. c BZR die Normdichte (Bestimmtheitsgebot) zu wünschen übriglässt. Dies gilt vor allem hinsichtlich der Frage, was angesichts des neuen Rechts unter einem "zusätzlichen Geschoss" zu verstehen ist.

E. 6.5

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass das vorliegende Projekt die Gesamt- und Fassadenhöhe überschreitet. Auf dem Plan "Fassaden Schnitte/Querschnitt" ist ersichtlich, dass die Fassadenhöhe lediglich bis Oberkant Firstpfette und nicht, wie erforderlich, bis Oberkant Sparren bemessen wurde. Folglich resultiert bei korrekter Bemessung ohnehin eine Überschreitung der maximal zulässigen Fassadenhöhe, weshalb das Projekt nicht bewilligungsfähig und der vorinstanzliche Entscheid auch deshalb aufzuheben ist. Für die Beurteilung eines künftigen (angepassten) Baugesuchs wird auf die voranstehenden Erwägungen verwiesen.

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