



§ 193 *Bekanntmachung und Auflage*

¹ Entspricht das Baugesuch den formellen Anforderungen, ist es sofort nach den vom Regierungsrat in der Verordnung festgelegten Vorgaben öffentlich bekannt zu machen und zusammen mit den Beilagen öffentlich aufzulegen. Ist das Baubewilligungsverfahren mit weiteren Verfahren zu koordinieren, sorgt die Leitbehörde für eine gemeinsame öffentliche Auflage aller Gesuchsunterlagen.

² Das Baugesuch ist während 20 Tagen öffentlich aufzulegen, sofern das für das Leitverfahren massgebende Recht oder das Bundesrecht nichts anderes vorsehen.

³ Den Anstössern ist die öffentliche Auflage des Baugesuchs mit dem Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit während der Auflagefrist bekannt zu geben. Als Anstösser gelten jene Eigentümer, deren Grundstücke an das Baugrundstück grenzen und von einer geplanten Baute oder Anlage nicht weiter als 25 m entfernt sind. Bei gemeinschaftlichem Eigentum kann die Bekanntgabe an die Verwaltung erfolgen.

Erläuterungen

Absatz 1

In Absatz 1 wird bestimmt, dass die öffentliche Bekanntmachung und die öffentliche Auflage nach den in der Verordnung festgelegten Vorgaben erfolgen. Dazu ist in der PBV vorgeschrieben, dass die Gemeinden die Baugesuche gleichzeitig ortsüblich, im Internet und - falls erforderlich - in anderer Form, insbesondere im Luzerner Kantonsblatt, öffentlich bekannt zu machen haben. Zudem haben die Gemeinden das Gesuchsformular mit sämtlichen Beilagen im Internet während der öffentlichen Auflage zur Einsicht bereitzustellen, wenn das Baugesuch elektronisch eingereicht wird und die Gemeinden über die nötige Infrastruktur verfügen. Mit dieser Regelung kann sowohl der Zeit- wie auch der Kostenaufwand bei der formellen Einleitung des Baubewilligungsverfahrens ohne Nachteil für die Betroffenen in erheblichem Ausmass reduziert werden. Die Möglichkeit der Nachbarinnen und Nachbarn, sich über Baugesuche zu informieren, ist insgesamt deutlich verbessert worden. Denn die Mitteilung an die Anstösserinnen und Anstösser erfolgt nur an einen sehr beschränkten Kreis von Grundeigentümerinnen und -eigentümern (vgl. § 193 Abs. 3 Satz 2 PBG). Weitere Betroffene sind früher nicht speziell informiert worden, ihrer Information diene ausschliesslich die Aussteckung des Bauvorhabens gemäss § 191 PBG. Auch für die nicht in der Gemeinde wohnenden Grundeigentümerinnen und -eigentümer hat die getroffene Lösung insgesamt Vorteile. Denn die Gemeinde soll im Internet, soweit die Unterlagen digital eingereicht werden und die Gemeinden über die erforderliche Infrastruktur verfügen, nicht nur die Anzeige des Bauvorhabens, sondern zugleich auch das Baugesuch mit den Plänen elektronisch zur Einsicht bereitstellen. Gerade ausserhalb der Gemeinde wohnende, allenfalls berufstätige Grundeigentümerinnen und -eigentümer haben so eine deutlich bessere Möglichkeit der Einsichtnahme, besteht doch oft nur eingeschränkt die Möglichkeit, während den üblichen Arbeitszeiten auf der Gemeinde Einsicht in die Baugesuchsunterlagen zu nehmen (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 62, in: KR 2013, S. 588).

	<p><u>Absatz 3</u></p> <p>Absatz 3 begrenzt den Kreis jener Anstösserinnen und Anstösser, welche persönlich über ein Baugesuch zu unterrichten sind. Eigentümerinnen und Eigentümer sind unter zwei Voraussetzungen, die beide erfüllt sein müssen, persönlich zu benachrichtigen: Erstens muss das Grundstück des Nachbarn eine gemeinsame Grenze mit dem Baugrundstück haben, und Zweitens darf ein solches Nachbargrundstück nicht weiter als 25 m von der geplanten Baute oder Anlage entfernt liegen. Gemessen wird dabei die kürzeste Distanz zwischen den äussersten Punkten einer geplanten Baute oder Anlage und der Grenze des Nachbargrundstücks (B 170 vom 3. Mai 1994, S. 16, in: GR 1994, S. 792).</p>
<p><i>PBV</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> – § 58 Öffentliche Bekanntmachung und Auflage Es ist die Möglichkeit geschaffen worden, sich im Internet über laufende Baugesuche zu informieren (vgl. Abs. 1). Somit ist ein Baugesuch nicht nur ortsüblich (z.B. Anschlagkasten oder Gemeindeblatt), sondern immer auch im Internet öffentlich bekanntzumachen. Wie bisher genügen dabei die wichtigsten Angaben zum Bauvorhaben. Zusätzlich kann eine öffentliche Bekanntmachung im Kantonsblatt erforderlich sein (Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen, der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegenden Bauvorhaben usw.). Wenn die Gemeinde über die nötige Infrastruktur verfügt, hat sie elektronisch eingereichte Baugesuche mit sämtlichen Beilagen (insbesondere Pläne) im Internet während der öffentlichen Auflage zur Einsicht bereitzustellen (Abs. 2). – § 59 Vernehmlassung
<p><i>Urteile</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> – Die Baubehörde verweigert den Einspruchsberechtigten das rechtliche Gehör, wenn sie die Ausführung von Bauten und Anlagen bewilligt, die nicht Gegenstand der öffentlichen Ausschreibung waren (n.p. KGU 7H 15 14 vom 3. September 2015, E. 3.2). – Bekanntmachung und Auflage gemäss § 193 PBG müssen (vorbehältlich § 198 PBG) bei allen Baugesuchen erfolgen, selbst in Fällen, die der Behörde als unbegründet erscheinen (VGU V 98 14, E. 3, in: LGVE 1998 II Nr. 13). <p><u>Absatz 3</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Frage der Zustellung an den Verwalter einer Stockwerkeigentümerschaft (STWEG): Gemeinschaftliches Eigentum i.S.v. § 193 Abs. 3 PBG umfasst auch Stockwerkeigentum. Art. 712t ZGB regelt neben der aktiven (Abs. 1 und 2) in Absatz 3 die passive Vertretungsvollmacht des Verwalters der Stockwerkeigentümer. Gemäss dieser Bestimmung können an die Stockwerkeigentümer insgesamt gerichtete Erklärungen, Aufforderungen, Urteile und Verfügungen durch Zustellung an den Verwalter (Wohnsitz, Ort der gelegenen Sache) wirksam mitgeteilt werden. Mit dieser Regelung soll sichergestellt werden, dass ein Dritter die Gemeinschaft möglichst einfach und sicher erreichen kann. Die Bestellung eines Verwalters ist nicht obligatorisch. (n.p. KGU 7H 15 78/7H 15 96 vom 9. September 2015, E. 5.1.3). <p>Auch ohne offiziellen Verwalter und ohne entsprechenden Eintrag im Gravis (Grundstückinformationssystem des Kantons Luzern) kann eine Zustellung an einen Vertreter u.U. rechts-genügend sein. Dies gilt bspw. dann, wenn in der Objekt- und Eigentümerverwaltung der Stadt Luzern (NEST) eine bestimmte Person als Vertreter des Stammgrundstücks ver-</p>

	<p>zeichnet ist und der Vorinstanz dieses Vertretungsverhältnis bekannt war (n.p. KGU 7H 15 78/7H 15 96 vom 9. September 2015, E. 5.2).</p> <p>Wenn eine Gemeinde ein Baugesuch gemäss § 58 PBV im lokalen Anzeiger, im Internet sowie im Aushang des Amtshauses bekanntgibt, so hat sie sämtliche verfügbaren öffentlichen Mitteilungsträger eingesetzt, um die Bevölkerung und interessierte Dritte zu informieren. Ein Stockwerkeigentümer kann daher nicht vortragen, einzig mittels einer formrichtig eröffneten - nach seiner Auffassung an ihn persönlich gerichteten - Anstössermitteilung hätte er seine Rechte im Baubewilligungsverfahren wahren können. Wie andere einspracheberechtigte Personen, die nicht Grundeigentümer (Anstösser) im Sinn von § 193 Abs. 3 PBG sind, hätte er sich - selbst bei Auslandabwesenheit - via Internet über die öffentliche Auflage informieren können. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Stockwerkeigentümer bereits im Vorfeld über das Bauvorhaben informiert war (n.p. KGU 7H 15 78/7H 15 96 vom 9. September 2015, E. 6.4).</p>
<i>Hinweise</i>	–
<i>Verweise</i>	–
<i>Skizzen</i>	– 16 Bekanntgabe Baugesuch, Anstösser (§ 193 Abs. 3 PBG) https://baurecht.lu.ch/-/media/Baurecht/Dokumente/Skizzen_Baubegriffe_Messweisen.pdf?la=de-CH
<i>Muster BZR</i>	–