

ER
FE
NE



Wegleitung

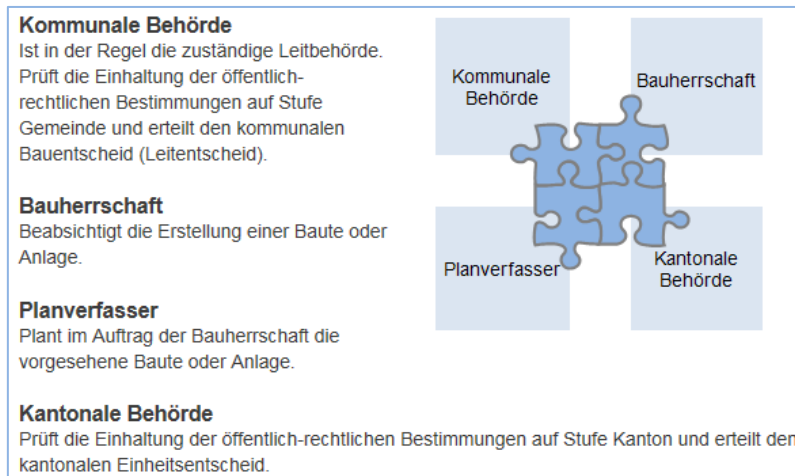
Baugesuch und Beilagen



Einleitung

Zur Gewährleistung einer raschen und sachgerechten Gesuchsbehandlung ist eine enge, transparente Zusammenarbeit aller am Verfahren Beteiligten eine unabdingbare Voraussetzung.

Auf Gemeindeebene sind die kommunalen Bauverwaltungen und regionalen Bauämter, auf kantonaler Ebene die Abteilung Baubewilligungen der Dienststelle Raum und Wirtschaft die zentralen Fachstellen, die die Bauherrschaften und deren Planverfasser bezüglich Verfahren und Baugesuchsunterlagen gerne beraten.



Die Eingabe von Vorabklärungen zwecks festlegen der richtigen Verfahrenswahl, der erforderlichen Unterlagen sowie weiteren Randbedingungen, sind weitere Massnahmen die eine effiziente und schnellstmögliche Bearbeitung eines Baugesuchs ermöglichen.

Mit dem Baugesuch sind die für eine umfassende und abschliessende Prüfung und Beurteilung des Bauvorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen. Die Anforderungen nach [§ 55 PBV](#) sind für alle Baugesuche, unabhängig deren Lage innerhalb oder ausserhalb der Bauzonen, verbindlich einzuhalten.

In der vorliegenden Wegleitung sind neben den allgemeinen Anforderungen für Baugesuche innerhalb und ausserhalb der Bauzonen die projektbezogenen zusätzlichen erforderlichen Beilagen umschrieben.

Die vorliegende, in enger Zusammenarbeit aller Dienststellen des BUWD erarbeitete Wegleitung, soll die Gemeinden im Sinne einer Arbeitshilfe bei der Eingangs- und Vollständigkeitskontrolle unterstützen und somit insbesondere den Eingang von formellen Einsprachen und Beschwerden aufgrund mangelhafter Gesuche und Beilagen reduzieren.

Sven-Erik Zeidler
Dienststellenleiter

Herausgeber:
Dienststelle Raum und Wirtschaft

Die vorliegende Wegleitung ist verfügbar unter:
>>>>> https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_bew

Inhaltsverzeichnis

1.	Formular und Beilagen	4
1.1	Formular	4
1.2	Beilagen	6
1.2.1	Allgemeine Beilagen	6
1.2.2	Zusätzliche Beilagen	7
1.2.2.1	Projekte ausserhalb der Bauzonen	7
1.2.2.2	Projekte mit Bezug zu einem Gewässer innerhalb und ausserhalb der Bauzonen	8
1.2.2.3	Projekte mit Bezug zu einer Kantonsstrasse innerhalb und ausserhalb der Bauzonen	9
1.2.2.4	Projekte mit Bezug zum Wald innerhalb und ausserhalb der Bauzonen	10
1.3	Bemerkungen und Hinweise	11
1.3.1	Darstellung der Pläne	11
1.3.2	Unterzeichnung Baugesuch und Beilagen	11
1.3.3	Einleitung des Baubewilligungsverfahrens	11
2.	Vorgehensweise und Verfahren	12
2.1	Vorabklärung	12
2.2	Baueingabe	12
2.3	Verfahren	12
2.3.1	Ordentliches oder vereinfachtes Verfahren	12
2.3.2	Fristen	12
2.3.3	Verfahrensablauf	13
2.3.4	Öffentliche Bekanntmachung und Auflage	13
2.3.4.1	Gesetzliche Grundlagen	13
2.3.4.2	Inhalt der Bekanntmachung und Bauanzeige	13
2.3.4.3	Beispiele	14

1. Formular und Beilagen

1.1 Formular

Gemäss § 55 Abs. 1 PBV ist das Baugesuch mit dem kantonalen Formular dreifach einzureichen. Wenn immer möglich ist das Baugesuch mit den Beilagen zusätzlich elektronisch einzureichen. Damit kann der Erfassungsaufwand auf kommunaler und kantonalen Seite massiv reduziert und das Bewilligungsverfahren rasch gestartet werden. Bitte beachten Sie die Informationen und die technischen Voraussetzungen für die Verwendung des "eFormulars" auf unserer Homepage https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_bew:

- ⇒ [Baugesuch „eFormular“](#)
- ⇒ [Kurzanleitung für Bauherren und Planverfasser](#)
- ⇒ [Kurzanleitung für Gemeinden](#)

Die im Formular *Baugesuch* und den erforderlichen *Zusatzformularen* **rot umrandeten Felder** sind als Mussfelder zwingend auszufüllen. Das Abschicken des elektronischen Formulars ist erst möglich, wenn alle Mussfelder ausgefüllt sind.

Seite 1

Seite 2

Seite 3

Auf der Seite 4 des Grundformulars sind je nach den geplanten baulichen Massnahmen und der vorgesehenen Nutzung die erforderlichen Zusatzformulare zu markieren und ebenfalls vollständig auszufüllen.

Seite 4

Seite 4 (markierte Zusatzformulare)

Die Zusatzformulare werden als weitere Seiten in das Gesuchsformular integriert, z.B.:

Planungs- und Baurecht	
Unterschreitung Grenz- und/oder Gebäudeabstand	Gemeinde § 133 f. PBG
Unterschreitung Vorplatzlänge bei Garagen	Gemeinde § 119 Abs. 3 PBG
Ausnahmen von BZR-Vorschriften	Gemeinde § 37 PBG, BZR
Ausnahmen betr. Schutz der Gesundheit	Gemeinde § 156 PBG
Bauen ausserhalb Bauzonen "Landwirtschaft"	rawi § 54 PBG, Art. 16 RPG
Bauen ausserhalb Bauzonen "nicht Landwirtschaft"	rawi § 180 ff. PBG, Art. 24 ff. RPG
	<input checked="" type="checkbox"/> Zusatzformular 2
	<input checked="" type="checkbox"/> Zusatzformular 3
Umwelt-, Gewässer- und Naturschutzrecht	
Bodenaushub (Humusabtrag und Aushub)	uwe Art. 30 USG
Bauten und Anlagen im Grundwasser	uwe Art. 19 GSchG, Art. 32 GSchV
Versickerung von unverschmutztem Abwasser	uwe Art. 19 GSchG, Art. 32 GSchV
Erdwärmesonde, Energie- oder Erdwärmekörbe	uwe Art. 22 GSchG, Art. 1.8, 10 VWF
Beseitigung von Hecken, Feldgehölzen, Uferbestockung	lawa § 3, 4+8 HeckenV, Art. 21 f. NHG
Nachweis energetischer Massnahmen	Gemeinde § 164 PBG
Bauvorhaben in lärm-belasteten Gebieten	uwe Art. 31 LSV
Lärmschutznachweis für Luft / Wasser-Wärmepumpen	uwe Art. 7 LSV
Tankanlagen	uwe Art. 19 GSchG, Art. 32 GSchV
Asbest im Gebäude vorhanden	klab Art. 3 BauAV
Radon (bei Wohnnutzung im Unter- oder Erdgeschoss)	uwe Art. 114 StSV
Entnahme von Grundwasser für thermische Nutzung	uwe § 7 WNVG
Entnahme von Wasser aus Oberflächengewässer	uwe § 7 WNVG
	<input checked="" type="checkbox"/> Zusatzformular 23
	<input checked="" type="checkbox"/> Zusatzformular 10
	<input checked="" type="checkbox"/> Zusatzformular 11
	<input checked="" type="checkbox"/> Zusatzformular 13
	<input checked="" type="checkbox"/> Zusatzformular 14
	<input checked="" type="checkbox"/> Zusatzformular 15
	<input checked="" type="checkbox"/> Zusatzformular 16
	<input checked="" type="checkbox"/> Zusatzformular 9
	<input checked="" type="checkbox"/> Zusatzformular 19
	<input checked="" type="checkbox"/> Zusatzformular 19

Zusatzformular 2
Bauen ausserhalb Bauzonen „Landwirtschaft“

Zusatzformular 3
Bauen ausserhalb Bauzonen „nicht Landwirtschaft“

Zusatzformular 23
Bodenaushub (Humusabtrag und Aushub)

Das elektronische Formular *Baugesuch* sowie weitere Informationen und Kurzanleitungen finden Sie auf der Homepage der Dienststelle Raum und Wirtschaft www.rawi.lu.ch unter [Downloads Bauwesen](#).

Wird das Baugesuch zusätzlich elektronisch eingereicht, können die Beilagen (Pläne, Berechnungen, Baubeschrieb, Fotos usw.) im Beilagenverzeichnis als Anlagen dem Formular hinzugefügt werden. Diese werden im Dokument *Baugesuch* integriert übermittelt.

Beilagenverzeichnis	
Vorgängig mit der Le ^{te} behörde besprechen und alle markierten Unterlagen in der jeweils notwendigen Anzahl, mindestens aber vierfach bei der Gemeinde einreichen (§ 188 Abs. 1 PBG)	Kontrolle gem § 192 PBG
	E NE
Anlage hinzufügen Anlagen als Word, Excel oder pdf-Datei dem Baugesuch hinzufügen. Die Anhänge werden im Dokument integriert übermittelt.	

1.2 Beilagen

1.2.1 Allgemeine Beilagen

Die Anforderungen nach [§ 55 PBV](#) sind grundsätzlich für Baugesuche innerhalb und ausserhalb der Bauzonen verbindlich. Der notwendige Umfang der Beilagen ist jedoch vom Projekt abhängig und mit der Gemeinde vorgängig abzusprechen.

Aus kantonaler Sicht sind unabhängig vom Projekt folgende Beilagen in der geforderten Art und Weise zwingend einzureichen:

Dokumente	Beschreibung
Baugesuchsformular § 55 Abs. 1 PBV	Kantonales Formular , wenn immer möglich elektronisch mit <i>Beschrieb der geplanten Vorhaben</i> Download Dienststelle rawi: Baugesuch „eFormular“
Situationsplan 1:500 § 55 Abs. 2 lit. a PBV	Aktueller Situationsplan , in der Regel im Massstab 1:500, in dem das geplante Vorhaben, die Nachbargebäude, die massgebenden Abstände (Grenz-, Gebäude-, Strassen-, Gewässer- und Waldabstände), die Baulinien und die Zu- und Wegfahrten eingezeichnet und vermassst sind
Baupläne 1:100 § 55 Abs. 2 lit. b PBV	Grundrisspläne aller Geschosse, die Fassaden- und Schnittpläne , alle im Mindestmassstab 1:100; die Pläne müssen vollständige Angaben enthalten 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, Angaben zur Nutzung IST –SOLL der bestehenden Gebäude
Umgebungsplan 1:100 § 55 Abs. 2 lit. c PBV	Umgebungsplan im Massstab 1:100, in dem namentlich die Abstellflächen für Fahrzeuge, die interne Erschliessung, die vorhandenen und geplanten Leitungen und die Spielplätze und Freizeitanlagen eingezeichnet und vermassst sind, Angaben zur neu überbauten Fläche (Verlust an LN/FFF)
Pläne für die Abwasseranlagen (Kanalisationsprojekt) 1:100 § 55 Abs. 2 lit. e PBV	Pläne für die Abwasseranlagen im Massstab 1:100 mit Vermassung, Höhenkoten und Angaben zum Gefälle und dem verwendeten Material (Entwässerungs- und Kanalisationsplan)

1.2.2 Zusätzliche Beilagen

Die Gemeinde kann weitere für die Prüfung und Beurteilung des Bauvorhabens notwendige Unterlagen einverlangen ([§ 55 Abs. 3 PBV](#)). In den nachfolgenden Tabellen sind die aus kantonaler Sicht in Abhängigkeit des Projekts zusätzliche einzureichenden Unterlagen aufgeführt.

1.2.2.1 Projekte ausserhalb der Bauzonen

Bauvorhaben / Projekt	Dokumente	Hilfsmittel
Für alle landwirtschaftliche Bauvorhaben, ausser bei Anpassungen an die Tierschutzgesetzgebung und bei Baukosten von weniger als Fr. 80'000	- Selbstdeklaration der längerfristigen Existenz	Downloads: - Exceltabelle
Für alle Bauvorhaben von landwirtschaftlichen Betrieben, innere Aufstockung	- Betriebspiegel des Vorjahres - Betriebsdatenblatt des laufenden Jahres	Downloads: - Agate
Tierhaltung, Stallbauten und Laufhöfe	- Detaillierte Pläne mit bestehenden und neuen Tierplätzen - Plan Nährstoffbilanz (gemäss Bauprojekt) - Berechnung Deckungsbeitrag-/ Trockensubstanzkalkulation - Letzte kontrollierte Nährstoffbilanz - Berechnung der Ammoniakemissionen vor und nach Realisation - Berechnung der Lagerkapazität für Hofdünger und Abwasser - Angaben zu bestehenden Hofdüngeranlagen - Berechnung der Mindestabstände bei Tierhaltungsanlagen - Nachweis längerfristige Existenz - Angaben zum Flächenverbrauch (ev. Bodengutachten/Kompensation) - Betriebskonzept inkl. Angaben zur Betriebsstruktur und Anteil Pachtland ⇒ <i>bei inneren Aufstockungen</i> - Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) ⇒ <i>bei UVP-pflichtigen Bauvorhaben</i>	Download DS Iawa: - Merkblatt Tierhaltung - Merkblatt innere Aufstockung - Merkblatt Ammoniakreduktion Stallbauten Anhang 1: Berechnungsvorgaben Agrammon Anhang 2: Verminderung Model Agrammon - Wegleitung Nährstoffbilanz - Merkblatt Bau und Unterhalt von Laufhöfen für Rindvieh - Merkblatt Abklärungen zum baulichen Gewässerschutz - Nachweis längerfristige Existenz (noch ausstehend) Download: - UVP-Handbuch BAFU
Pferdehaltung	- Plan Nährstoffbilanz (gemäss Bauprojekt) - Letzte kontrollierte Nährstoffbilanz - Lagerkapazität für Hofdünger und Abwasser	Download DS Iawa: - Merkblatt Abklärungen zum baulichen Gewässerschutz
Hofdüngeranlagen	- Lagerkapazität für Hofdünger und Abwasser - Bestehende Hofdüngeranlagen - Plan Nährstoffbilanz (gemäss Bauprojekt) - Letzte kontrollierte Nährstoffbilanz - Betriebsbesuch obligatorisch im Auftrag von Iawa	Download DS Iawa: - Diverse Merkblätter
Remisen	- Formular Raumbedarf für Remisen - Fotos der Ist-Situation - Maschinen- und Fahrzeugliste	Download KOLAS: - Verschiedenen Informationen
Bergeräume für Heu und Stroh, Hochsilo, Flachsilo Lagerplatz	- Formular Raumbedarf für Futter- bzw. Strohlager - Bedarfsnachweis	Download KOLAS: - Verschiedenen Informationen
Weideunterstand	- Begründung für bauliche Massnahmen	
Aussiedlungen	- Betriebskonzept und Zusatzangaben gemäss Merkblatt	Download DS rawi: - Merkblatt Aussiedlung
Fischproduktion	- Betriebskonzept für Fischproduktion	Download DS rawi: - Leitfaden Fischproduktion ausserhalb der Bauzonen

Bauvorhaben / Projekt	Dokumente	Hilfsmittel
Nebenbetrieb	- Projektplan für Nebenbetrieb	Download DS rawi: - Wegleitung für das Bauen ausserhalb der Bauzonen
Biogasanlagen	- Dokumente und Unterlagen gleich wie bei Tierhaltungsanlagen	Download DS uwe: - Strategie Biogasanlagen - Merkblatt „Erneuerbare Energie“ - Wegleitung für das Bauen ausserhalb der Bauzonen
Wohnhäuser (Neubauten , Ersatzneubauten, Um-/An-/Aufbauten)	- Lagerkapazität für Hofdünger und Abwasser - Bestehende Hofdüngeranlagen - Nachweis des genügenden Wärmeschutzes - Nachweis des Arbeitsaufkommens der 3 letzten Jahre wird durch die Dienststelle lawa erstellt - Flächenberechnung der bestehenden und geplanten anrechenbaren Geschossflächen inkl. Schemaplänen - Pläne des bestehenden Wohnhauses	Download DS lawa: - Diverse Merkblätter Download DS rawi: - Wegleitung für das Bauen ausserhalb der Bauzonen
UVP-pflichtige Bauvorhaben	- Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) - Publikation im Kantonsblatt	Download: - UVP-Handbuch BAFU
Verbrauch von >1'500 m ² LN (FFF)	- Bodengutachten - Kompensationsprojekt	Download DS uwe / rawi: - Merkblatt Fruchtfolgefleichen - Wegleitung für das Bauen ausserhalb der Bauzonen

1.2.2.2 Projekte mit Bezug zu einen Gewässer innerhalb und ausserhalb der Bauzonen

Bauvorhaben / Projekt	Dokumente	Hilfsmittel
Durch das private Projekt ausgelöstes Wasserbauprojekt (Bauvorhaben Dritter)	- Projektbeschreibung, wenn möglich mit Fotos - Situationsplan 1:500 (ev. 1:1'000) mit Angaben der erforderlichen Ausnahme-/Sonderbewilligungen	Downloads: - Fachordner vif
Neue Bauten und Anlagen im Unterabstand (§ 5 WBG) und/oder im Gewässerraum (Art. 41 c Abs. 1 GSchV, § 11d Abs. 1 KGSchV)	- Projektbeschreibung, wenn möglich mit Fotos - Querprofile durch neue Bauten und Anlagen inkl. Gewässer, vermasst und kotiert (v.a. Abstände von Bauten/Anlagen ab Böschungsoberkante und Ausserkante Gerinnesohle)	Downloads: - Fachordner vif - Richtlinien Gewässerraum
Veränderungen an bestehenden Bauten und Anlagen im Unterabstand (§ 6 WBG) und/oder im Gewässerraum (Art. 41 c Abs. 1 GSchV, § 11d Abs. 1 KGSchV)	- Projektbeschreibung, wenn möglich mit Fotos - Querprofile durch gewässerseitige Veränderungen (auch solche, die parallel zum Gewässer erfolgen), vermasst und kotiert	Downloads: - Fachordner vif - Richtlinien Gewässerraum
Inanspruchnahme / Verlegung auf Kosten Privater (§ 32 WBG)	- Projektbeschreibung, wenn möglich mit Fotos - Situationsplan 1:500 (ev. 1:250 / 1'000) vermasst - Querprofile, vermasst und kotiert rechtwinklig zum Gewässer (v.a. Abstände von Bauten/Anlagen ab Böschungsoberkante und Ausserkante Gerinnesohle) - Bei Gewässerüberquerungen hydraulischer Nachweis bezüglich Hochwasserschutz	Downloads: - Fachordner vif

1.2.2.3 Projekte mit Bezug zu einer Kantonsstrasse innerhalb und ausserhalb der Bauzonen

Bauvorhaben / Projekt	Dokumente	Hilfsmittel
Durch das private Projekt ausgelöstes Strassenbauprojekt (Bauvorhaben Dritter)	<ul style="list-style-type: none"> - Projektbeschreibung, wenn möglich mit Fotos - Situationsplan 1:500 (ev. 1:1'000) mit Angaben der erforderlichen Ausnahme-/Sonderbewilligungen 	Downloads: <ul style="list-style-type: none"> - Fachordner vif
Inanspruchnahme Strassengrundstück (§ 22 und 23 StrG)	<ul style="list-style-type: none"> - Bei Kunstbauten Angabe der Aufhängungskonstruktion - Leitungsprofil mit Koten - Verlegungsart (konventionell oder Durchstossung) 	Downloads: <ul style="list-style-type: none"> - Fachordner vif
Neue Zufahrten, Umgestaltung oder Verlegung bestehender Zufahrten (§ 32 StrG)	<ul style="list-style-type: none"> - Projektbeschreibung, wenn möglich mit Fotos - Situationsplan 1:500 (ev. 1:250 / 1'000) mit eingezeichneten Sichtzonen inkl. Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer, Schleppkurven, Gefälle, Entwässerung - Signalisations- und Markierungsplan mit Darstellung der bestehenden und geplanten neuen Situation - Verkehrs- und Parkplatzkonzept mit verkehrlichem Bericht betreffend Mehrverkehr - Angaben massgebender Begegnungsfall mit Nachweis Befahrbarkeit - Schnitt Zufahrt und Einmündungsbereich inkl. Normalprofil, Abschlüsse und Gefälle - Anschlüsse von Oberflächenwasser an Leitungen in der Kantonsstrasse (Nachweis Kapazität, Entwässerungssystem, Eigentümer der Leitung, Angabe der geplanten Einleitungsmenge) 	Downloads: <ul style="list-style-type: none"> - Fachordner vif
Bauten und Anlagen im Unterabstand (§§ 84 ff StrG)	<ul style="list-style-type: none"> - Vermasste und kотиerte Geländeschnitte bis und mit Kantonsstrasse - Foundation geplante Baute in Strassennähe - Statischer Nachweis für Böschungssicherungen, Stützmauern usw. (ab Höhe 2.50 m ist ein geologisches Gutachten erforderlich!) - Nachweis Baugrubensicherung, sofern Untergeschosse neu erstellt oder erweitert werden 	Downloads: <ul style="list-style-type: none"> - Fachordner vif

1.2.2.4 Projekte mit Bezug zum Wald innerhalb und ausserhalb der Bauzonen

Bauvorhaben / Projekt	Dokumente	Hilfsmittel
Bauten und Anlagen im Unterabstand zum Wald	<ul style="list-style-type: none"> - Situation 1:500 (ev. 1:1'000) mit eingezeichnetem statischen Waldrand sofern vorhanden oder nach Feststellung durch Fachperson - Querprofil Baute/Anlagen <> Wald mit Vermessung und Angaben zum gewachsenen, abgetragenen und/oder aufgeschütteten Terrain, Werkleitungen, Stützmauern, Umgebungsanlagen, Zäune, Einfriedungen usw. 	Downloads: <i>Kanton</i> <ul style="list-style-type: none"> - Richtlinien Waldabstand in Bauzonen - Richtlinien Zäune am Wald
Bauten und Anlagen für die eine temporäre oder dauernde Rodung notwendig ist	<ul style="list-style-type: none"> - Vollständig ausgefülltes Rodungsgesuch - Ausschnitt Landeskarte 1:25'000 mit Eintrag der Rodungsflächen (rot) und Realersatzflächen (grün) - Grundbuchplan 1:500 (ev. 1:1'000, 1:2'000) mit Angaben der Rodungsflächen und Realersatzflächen, die definitiven und temporären Rodungsflächen sind deutlich zu kennzeichnen 	Downloads: <ul style="list-style-type: none"> - Vollzugshilfe Rodungen und Rodungersatz BAFU - Gesuchsformular BAFU (pdf) - Gesuchsformular BAFU (docx)

1.3 Bemerkungen und Hinweise

1.3.1 Darstellung der Pläne

Bei Um-, An- und Ausbauten oder anderen Änderungen sind in den Bauplänen die bestehende Bauteile **schwarz oder grau**, die neuen **rot** und die abzubrechenden **gelb** zu kennzeichnen ([§ 55 Abs. 4 PBV](#)).

1.3.2 Unterzeichnung Baugesuch und Beilagen

Die Beilagen sind zu datieren und die Pläne mit einer Nummer zu versehen. Beilagen und Pläne sind von der Bauherrschaft, den Verfasserinnen und Verfassers sowie den Grundeigentümerinnen und -eigentümer zu unterzeichnen ([§ 55 Abs. 5 PBV](#)).

Das Baugesuch ist eigenhändig zu unterzeichnen. Das allenfalls zusätzlich elektronisch eingereichte Baugesuch ist mit elektronischer Unterschrift nach Art. 14 Abs. 2^{bis} des Schweizerischen Obligationenrechts vom 30. März 1911 ([SR 220](#)) zu versehen (§ 56 Abs. 1 PBV).

Steht eine solche elektronische Unterschrift nicht zur Verfügung ist das eigenhändig unterzeichnete Formular und Pläne dem elektronischen Baugesuch hinzuzufügen (vgl. Ziffer 1.1, Seite 5).

1.3.3 Einleitung des Baubewilligungsverfahrens

Gemäss [§ 192 lit. b PBG](#) hat die Gemeinde zu prüfen, ob das Baugesuch mit den Beilagen den Anforderungen für eine Prüfung und Beurteilung des Bauvorhabens entspricht und das Baugesuch mit den Plänen übereinstimmt. Ist dies nicht der Fall, verlangt sie die Behebung der gerügten Mängel innert gesetzter Frist mit der Androhung, dass andernfalls auf das Baugesuch nicht eingetreten werde.

Die Gemeinden sind aufgefordert, diese Aufgabe konsequenter wahrzunehmen und unvollständige Baugesuche wenn immer möglich bereits nach der Eingangs- und Vollständigkeitskontrolle zu sistieren und erst nach Behebung der gerügten Mängel dem Kanton zu überweisen.

Dem Kanton unvollständig überwiesene Baugesuche werden nach dem Eingang von der Dienststelle Raum und Wirtschaft sistiert und die Gemeinde wird schriftlich aufgefordert die gerügten Mängel innert gesetzter Frist durch die Bauherrschaft beheben zu lassen. Das Verfahren wird für die von den Mängeln betroffenen Fachstellen angehalten.

2. Vorgehensweise und Verfahren

2.1 Vorabklärung

Aus kantonaler Sicht empfehlen wir bei Bauprojekte innerhalb und ausserhalb der Bauzonen für die neben der kommunalen Baubewilligung mehrere kantonale Sonderbewilligungen erforderlich und/oder mehrere **zusätzliche Beilagen gemäss Ziffer 1.2.2** einzureichen sind (z.B. bei Stallbauten), vor der Einreichung des Baugesuchs die Eingabe einer Vorabklärung.

In der kommunalen und kantonalen Stellungnahme zur Vorabklärung werden die Ergebnisse einer ersten materiellen Prüfung sowie die für eine vollständige Baueingabe erforderlichen Unterlagen der Bauherrschaft und dem Planverfasser mitgeteilt.

Eine gute Vorbereitung des Baugesuchs – dazu gehört bei komplexen Bauprojekten auch die Eingabe einer Vorabklärung – kann das Bewilligungsverfahren wesentlich erleichtern und verkürzen sowie vermeiden, dass allfällige Einsprechende erfolgreich formelle und materielle Einwände gegen das Bauvorhaben vorbringen können.

2.2 Baueingabe

Die Bauherrschaft / Planverfasser haben die Baueingabe unter Berücksichtigung der Stellungnahme zur einer allenfalls durchgeführten Vorabklärung auszuarbeiten und der Leitbehörde, in der Regel der Gemeinde, in mindestens dreifacher Ausführung einzureichen.

Gemäss [§ 55 Abs. 1 PBV](#) kann das Baugesuch zusätzlich elektronisch eingereicht werden, sofern die Gemeinde über die nötigen Infrastruktur verfügt. Mit der Einführung der elektronischen Bauverwaltung 2009 (eBAGE / eBAGE⁺) und dem eFormular (Adobe LiveCycle) verfügt jede Gemeinde über die notwendige Infrastruktur, d.h. **jedes Baugesuch** kann und sollte zusätzlich elektronisch eingereicht werden.

Damit wird der Erfassungsaufwand auf kommunaler und kantonalen Ebene massiv reduziert, was sich ebenfalls massiv positiv auf die Verfahrensdauer auswirkt.

2.3 Verfahren

2.3.1 Ordentliches oder vereinfachtes Verfahrens

In der Regel kommt das ordentliche Baubewilligungsverfahren zur Anwendung. Ausnahmsweise kann, sofern dem Bauvorhaben keine wesentlichen öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen, für die in [§ 53 Abs. 2 PBV](#) erwähnten Bauten und Anlagen das vereinfachte Verfahren durchgeführt werden (§ 198 PBG). Sind allerdings neben der Baubewilligung in der gleichen Sache weitere Bewilligungen oder Verfügungen erforderlich und gebieten es die Grundsätze der Koordination, ist auch für die in [§ 53 Abs. 2 PBV](#) angeführten Bauten, Anlagen und Änderungen ein ordentliches Baubewilligungsverfahren ([§ 53 Abs. 3 PBV](#)).

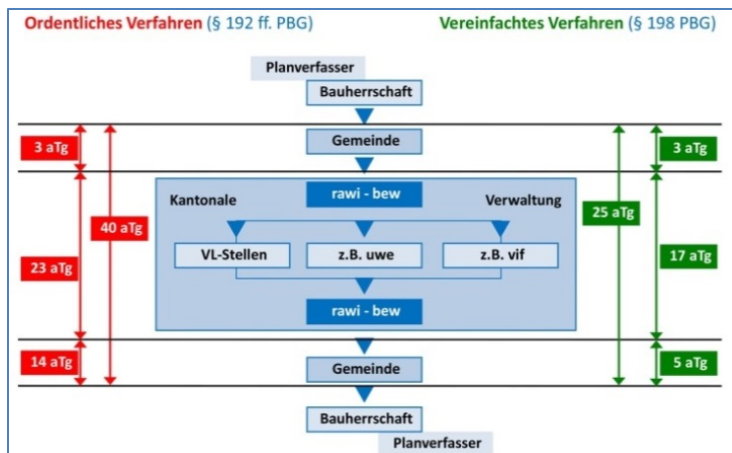
Für eine Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzonen ist neben der kommunalen Baubewilligung immer zwingend eine raumplanungsrechtliche Bewilligung der Dienststelle Raum und Wirtschaft erforderlich. Daher ist für Baugesuche ausserhalb der Bauzonen gestützt auf § 53 Abs. 3 PBV immer das ordentliche Verfahren anzuwenden.

2.3.2 Fristen

Die kommunalen und kantonalen Bewilligungsbehörden haben gemäss [§ 63 PBV](#) im vereinfachten Verfahren 80% der Fälle im Jahr innert 25 Arbeitstagen und und im ordentlichen Verfahren in 40 Arbeitstagen mit Entscheid abzuschliessen. Bei der Ermittlung der Behandlungsdauer der einzelnen Fälle sind die für die Behebung von gerügten Mängeln des Baugesuchs benötigten Arbeitstage und solche während Sistierungen nicht mitzurechnen.

2.3.3 Verfahrensablauf

Die Baugesuche sind der Leitbehörde, in der Regel der Gemeinde, einzureichen. Innerhalb der kantonalen Verwaltung ist die Dienststelle Raum und Wirtschaft für die Koordination der betroffenen Fachstellen verantwortlich.



2.3.4 Öffentliche Bekanntmachung und Auflage

2.3.4.1 Gesetzliche Grundlagen

Die Gemeinde hat Baugesuche gleichzeitig ortsüblich, **im Internet** und – **falls erforderlich** – in anderer Form, insbesondere **im Kantonsblatt**, öffentlich bekannt zu machen. Wird das Baugesuch zusätzlich **elektronisch eingereicht**, hat die Gemeinde das **Gesuchsformular mit sämtlichen Beilagen** während der öffentlichen Auflage **im Internet** zur Einsicht bereitzustellen, sofern sie über die nötige Infrastruktur verfügt ([§ 58 PBV](#)).

Damit eine **bundesrechtskonforme Publikationspraxis** sichergestellt werden kann, sind **alle Baugesuche ausserhalb der Bauzonen im Kantonsblatt bekannt zu machen** (vgl. [Art. 12b NHG](#) und [Art. 55a USG](#)). Die Publikation im Kantonsblatt führt nicht automatisch zu einer Bejahung des Verbandsbeschwerderechts, sie ermöglicht aber den Umweltschutzorganisationen die Prüfung, ob sie im konkreten Fall von dem ihnen gesetzlich zustehenden Verbandsbeschwerderecht Gebrauch machen wollen. Ob die Voraussetzungen des Verbandsbeschwerderechts nach [Art. 55 USG](#), [Art. 12 NHG](#) und [Art. 14 FWG](#) erfüllt sind, ist von der Entscheidungsbehörde im Rahmen der Behandlung einer allfälligen Einsprache zu prüfen und darüber zu befinden.

2.3.4.2 Inhalt der Bekanntmachung und Bauanzeige

Der Publikationstext sollte so ausgestaltet sein, dass zum Beispiel die Schutzverbände

- erkennen können, ob sie gegen das Bauprojekt beschwerdeberechtigt sind;
- die Triage vornehmen können, ob sie im Hinblick auf die Einhaltung des Umweltschutz-, bzw. Natur- und Heimatschutzrechts in das Gesuchsdossier Einblick nehmen sollen.

Der Publikationstext sollte dementsprechend in der Regel mindestens folgende Informationen enthalten:

- generelle Informationen zum Projekt wie *betreffende Gemeinde, Name des Gesuchstellers, Art und Zweck sowie baulicher Umfang des Projekts (Beschrieb Bauvorhaben), Ort des Projekts (Flurnahmen, Adresse, Koordinaten);*
- Informationen zum anwendbaren materiellen Recht *Hinweise auf die gesetzlichen Grundlagen, die betroffenen Nutzungszonen, notwendige Bewilligungen, allfällige Pflicht zur Durchführung einer UVP;*
- Informationen zum Verfahren *Ort der Auflage, Dauer der Auflage, Einsprachemöglichkeit inkl. Frist innerhalb der Einsprache erhoben werden kann, notwendiger Inhalt der Einsprache, Eingabeort (Behörde) der Einsprache.*

2.3.4.3 Beispiele

Neubau Einfamilienhaus

innerhalb der Bauzonen, im Unterabstand zum Wald und Gewässer

Öffentliche Bekanntmachung und Auflage

Die Gemeinde Musterdorf führt gestützt auf **§ 193 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)** folgende Planaufgabe durch:

Gesuchsteller: Hans Muster, Mustergasse 22, 9999 Musterdorf
Bauvorhaben: Neubau Einfamilienhaus mit Schwimmteich auf der Ostseite im Unterabstand zum Wald und Musterdorfbach
Zone: Wohnzone 11
Grundstück-Nr.: 277
Ortbezeichnung: Musterstrasse 9
Koordinaten: 2655300 / 1217265

Notwendige Bewilligungen **Baubewilligung PBG, Bewilligungen WBG und kWaG**

Das Baugesuch und sämtliche Beilagen liegen während der gesetzlichen Frist von **20 Tagen**, vom **01.02.2017** bis **20.02.2017**, auf der Gemeinde Musterdorf innerhalb den ordentlichen Bürozeiten sowie im Internet unter [\(Link auf Homepage der Gemeinde\)](#) zur öffentlichen Einsicht auf.

Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Einsprachen können innert dieser gesetzlichen Frist schriftlich und im Doppel an die eingereicht werden. Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Einsprachen sind getrennt einzureichen. Sie haben einen Antrag und dessen Begründung zu enthalten.

Gemäss § 212 Abs. 2 PBG hat ein Einsprecher, welcher im Baubewilligungsverfahren unterliegt oder auf dessen Einsprache nicht eingetreten wird, die dadurch verursachten amtlichen Kosten zu tragen. Bei leichtfertigen oder trölerischen Einsprachen gilt dies auch für die weiteren Verfahrenskosten.

Musterdorf, **28. Januar 2017**

Bauamt

Neubau 10 Mehrfamilien- und 2 Geschäftshäuser, einer Einstellhalle mit 550 Parkplätzen

innerhalb der Bauzonen, im Nahbereich zu einem denkmalgeschützten Objekt, Prüfung Umweltverträglichkeit

Öffentliche Bekanntmachung und Auflage

Die Gemeinde Musterdorf führt gestützt auf **§ 193 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und § 48 der Umweltschutzverordnung (USV)** folgende Planaufgabe durch:

Gesuchsteller: Hans Muster, Mustergasse 22, 9999 Musterdorf
Bauvorhaben: Neubau von 10 Mehrfamilien- und 2 Geschäftshäuser sowie einer Einstellhalle mit 550 Parkplätzen im Nahbereich eines im kantonalen Denkmalschutzobjekts
Zone: Mischzone ≤ 20
Grundstück-Nr.: 233, 421 und 422
Ortbezeichnung: Mustergelände
Koordinaten: 2655300 / 1217265

Notwendige Bewilligungen **Baubewilligung PBG, Bewilligung DenkmalG, Prüfung Umweltverträglichkeit**

Das Baugesuch und sämtliche Beilagen sowie der Umweltverträglichkeitsbericht liegen während der gesetzlichen Frist von **20 Tagen**, vom **01.02.2017** bis **20.02.2017**, auf der Gemeinde Musterdorf innerhalb den ordentlichen Bürozeiten sowie im Internet unter [\(Link auf Homepage der Gemeinde\)](#) zur öffentlichen Einsicht auf.

Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Einsprachen können innert dieser gesetzlichen Frist schriftlich und im Doppel an die eingereicht werden. Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Einsprachen sind getrennt einzureichen. Sie haben einen Antrag und dessen Begründung zu enthalten.

Gemäss § 212 Abs. 2 PBG hat ein Einsprecher, welcher im Baubewilligungsverfahren unterliegt oder auf dessen Einsprache nicht eingetreten wird, die dadurch verursachten amtlichen Kosten zu tragen. Bei leichtfertigen oder trölerischen Einsprachen gilt dies auch für die weiteren Verfahrenskosten.

Musterdorf, **28. Januar 2017**

Bauamt

Um- und Anbau Ferienhaus*ausserhalb der Bauzonen mit überlagelter Naturschutzzone gemäss kantonaler Schutzverordnung***Öffentliche Bekanntmachung und Auflage**

Die Gemeinde Musterdorf führt gestützt auf **§ 193 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)** folgende Planaufgabe durch:

Gesuchsteller: Hans Muster, Mustergasse 22, 9999 Musterdorf
Bauvorhaben: Um- und Anbau Ferienhaus
Zone: Landwirtschaftszone, überlagerte Naturschutzzone
Grundstück-Nr.: 693
Ortbezeichnung: Musterhof
Koordinaten: 2655300 / 1217265

Notwendige Bewilligungen **Baubewilligung PBG, Bewilligungen RPG, NLG und Schutzverordnung**

Das Baugesuch und sämtliche Beilagen liegen während der gesetzlichen Frist von **20 Tagen**, vom **01.02.2017** bis **20.02.2017**, auf der Gemeinde Musterdorf innerhalb den ordentlichen Bürozeiten sowie im Internet unter [\(Link auf Homepage der Gemeinde\)](#) zur öffentlichen Einsicht auf.

Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Einsprachen können innert dieser gesetzlichen Frist schriftlich und im Doppel an die eingereicht werden. Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Einsprachen sind getrennt einzureichen. Sie haben einen Antrag und dessen Begründung zu enthalten.

Gemäss § 212 Abs. 2 PBG hat ein Einsprecher, welcher im Baubewilligungsverfahren unterliegt oder auf dessen Einsprache nicht eingetreten wird, die dadurch verursachten amtlichen Kosten zu tragen. Bei leichtfertigen oder trölerischen Einsprachen gilt dies auch für die weiteren Verfahrenskosten.

Musterdorf, **28. Januar 2017**

Bauamt

Neubau Schweinestall mit angebaute Remise*ausserhalb der Bauzonen, Landwirtschaftsbetrieb mit 3.25 SAK***Öffentliche Bekanntmachung und Auflage**

Die Gemeinde Musterdorf führt gestützt auf **§ 193 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)** folgende Planaufgabe durch:

Gesuchsteller: Hans Muster, Mustergasse 22, 9999 Musterdorf
Bauvorhaben: Neubau Schweinestall mit angebaute Remise
Zone: Landwirtschaftszone
Grundstück-Nr.: 693
Ortbezeichnung: Musterhof
Koordinaten: 2655300 / 1217265

Notwendige Bewilligungen **Baubewilligung PBG, Bewilligung RPG**

Das Baugesuch und sämtliche Beilagen liegen während der gesetzlichen Frist von **20 Tagen**, vom **01.02.2017** bis **20.02.2017**, auf der Gemeinde Musterdorf innerhalb den ordentlichen Bürozeiten sowie im Internet unter [\(Link auf Homepage der Gemeinde\)](#) zur öffentlichen Einsicht auf.

Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Einsprachen können innert dieser gesetzlichen Frist schriftlich und im Doppel an die eingereicht werden. Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Einsprachen sind getrennt einzureichen. Sie haben einen Antrag und dessen Begründung zu enthalten.

Gemäss § 212 Abs. 2 PBG hat ein Einsprecher, welcher im Baubewilligungsverfahren unterliegt oder auf dessen Einsprache nicht eingetreten wird, die dadurch verursachten amtlichen Kosten zu tragen. Bei leichtfertigen oder trölerischen Einsprachen gilt dies auch für die weiteren Verfahrenskosten.

Musterdorf, **28. Januar 2017**

Bauamt

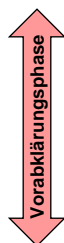
Die in den Beispielen grau markierten Texte können von den eBAGE⁺-Gemeinden mittels Platzhalter in der Vorlage automatisch übernommen werden. Die **gelb** hinterlegten Texte können als Steuerelement zur projektbezogenen Auswahl in die Vorlage integriert werden.

Planung



Bauherrschaft und Planverfasser erstellen erste Projektskizzen und entscheiden sich für ein einzureichendes Projekt. Es wird empfohlen, dieses Projekt als **Vorprojekt** über die Gemeinde dem Kanton zur **Vorabklärung** einzureichen.

Vorabklärung (empfehlend)



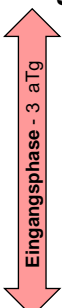
Das dem Kanton überwiesene Vorprojekt wird innerhalb der kantonalen Verwaltung von den betroffenen Fachstellen geprüft. In der Stellungnahme werden neben den Ergebnissen der materiellen Prüfung (Bedingungen und Auflagen) auch die zusätzlich einzureichenden Unterlagen aufgezeigt inklusive den Links auf die auszufüllenden Formulare.

Die Stellungnahme wird zuhänden der Leitbehörde, in der Regel die Gemeinde, adressiert mit einer Kopie zuhänden der Bauherrschaft und dem Planverfasser.

Bewilligungsverfahren



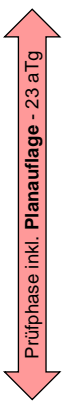
Eingangskontrolle (zwingend)



Die Leitbehörde, in der Regel die Gemeinde, hat nach der Eingabe des Baugesuchs zu prüfen, ob diese mit den Beilagen den Anforderungen für eine Prüfung und Beurteilung des Bauvorhabens entspricht und das Baugesuch mit den Plänen übereinstimmt. Ist dies nicht der Fall, verlangt sie die Behebung der gerügten Mängel innert gesetzter Frist mit der Androhung, dass andernfalls auf das Baugesuch nicht eingetreten werde ([§ 192 lit. b PBG](#), [§ 55 PBV](#)).

Das Baugesuch ist zu sistieren und auf die Bekanntmachung / Planaufgabe ist bis zur Einreichung der zusätzlich erforderlichen Unterlagen zu verzichten.

Bekanntmachung / Planaufgabe und Vernehmlassung (wenn erforderlich)

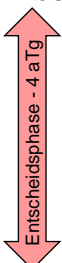


Nach Eingang der der zusätzlich erforderlichen Unterlagen ist das Baugesuch sofort bekannt zu machen sowie öffentlich aufzulegen. Sind kantonale Hoheiten betroffen ist das Baugesuch der Dienststelle Raum und Wirtschaft zur Prüfung innerhalb der kantonalen Verwaltung zuzustellen. **Baugesuche ausserhalb der Bauzonen sind zwingend dem Kanton zuzustellen** ([§ 193 PBG](#), [§ 58 PBV](#)).

Parallel zur Bekanntmachung / Planaufgabe ist die kommunale und kantonale Vernehmlassung zu starten und durchzuführen.

Nach Vorliegen aller Berichte der Fachstellen erstellt die Dienststelle Raum und Wirtschaft den kantonalen Einheitsentscheid und/oder die kantonale Stellungnahme zuhänden der Leitbehörde.

Abschluss des Verfahrens



Die Gemeinde erstellt gestützt auf die Ergebnisse der kommunalen Vernehmlassung und die kantonale Stellungnahme den kommunalen Bauentscheid.

Die Leitbehörde, in der Regel die Gemeinde, erstellt den Leitentscheid (kommunale Baubewilligung) und eröffnet diesen zusammen mit dem kantonalen Einheitsentscheid ([§ 196 PBG](#)).

Bauausführung



Nach unbenutztem Rechtsmittelverfahren treten die Entscheide in Rechtskraft und mit den Bauarbeiten kann begonnen werden. Im Beschwerdefall ist mit den Bauarbeiten bis zur Rechtskraft des abschliessenden Gerichtsurteils zuzuwarten.