

BGer 1C_509/2024 vom 24. April 2026

Bundesgericht, 2026-04-24, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_509_2024

FR: TF 1C_509/2024 du 24 avril 2026

IT: TF 1C_509/2024 del 24 aprile 2026

Erwägungen

E. 1

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

E. 1.1

Angefochten sind zwei kantonal letztinstanzliche Entscheide des Kantonsgerichts betreffend eine baurechtliche Bewilligung und damit eine öffentlich-rechtliche Angelegenheit (vgl. Art. 82 lit. a und Art. 86 Abs. 1 lit. d BGG).

E. 1.2

Anfechtbar beim Bundesgericht sind Endentscheide, die das Verfahren ganz (Art. 90 BGG) oder in Bezug auf unabhängig voneinander zu beurteilende Begehren oder auf einen Teil der Streitgenossen abschliessen (Teilendentscheid; Art. 91 BGG). Vor- und Zwischenentscheide sind nur unter den Voraussetzungen von Art. 92 f. BGG beim Bundesgericht anfechtbar. Ein Vor- oder Zwischenentscheid, der nicht im Sinne von Art. 92 Abs. 1 BGG die Zuständigkeit oder den Ausstand betrifft, ist nur anfechtbar, wenn er einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken kann (Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG) oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (Art. 93 Abs. 1 lit. b BGG). Ist die Beschwerde nach Art. 93 Abs. 1 BGG nicht zulässig oder wurde von ihr kein Gebrauch gemacht, so sind die betreffenden Vor- und Zwischenentscheide gemäss Art. 93 Abs. 3 BGG durch Beschwerde gegen den Endentscheid anfechtbar, soweit sie sich auf dessen Inhalt auswirken.

E. 1.2.1

Das Bundesgericht qualifizierte das Urteil der Vorinstanz vom 18. August 2022 (7H 21 174) als nicht unmittelbar anfechtbaren Zwischenentscheid (Urteil 1C_509/2022 vom 18. August 2023). Das frühere Urteil der Vorinstanz wirkt sich auf den Inhalt ihres Urteils vom 28. Juni 2024 (7H 24 9) aus und ist zusammen mit diesem beim Bundesgericht anfechtbar, sofern es sich bei Letzterem um einen Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG handelt. Der Beschwerdeführer bringt indessen vor, es handle sich beim Urteil vom 28. Juni 2024 (7H 24 9) erneut um einen Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 Abs. 1 BGG , weil es die Baubewilligung vom 8. Juli 2021 bestätige, welche mit aufschiebenden Bedingungen verknüpft sei, die nach wie vor nicht erfüllt seien.

E. 1.2.2

Wird eine Baubewilligung mit aufschiebenden Bedingungen verknüpft, wonach vor Erfüllung der Bedingungen nicht mit den Bauarbeiten begonnen werden kann, gilt das Baubewilligungsverfahren gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung als noch nicht

abgeschlossen, sofern die Formulierung der Bedingungen einen Spielraum für ihre Umsetzung belässt. Diesfalls kann die Baubewilligungsbehörde die Einhaltung der Nebenbestimmung erst gestützt auf entsprechend überarbeitete Pläne beurteilen. Wenn bei der Umsetzung der Nebenbestimmung ein Spielraum besteht und trotz nominaler Erteilung einer "Baubewilligung" gar noch nicht gebaut werden darf, handelt es sich bei der Bewilligung bzw. bei einem entsprechenden Rechtsmittelentscheid nicht um einen End- oder einen Teilentscheid im Sinne von Art. 90 f. BGG, sondern um einen Zwischenentscheid. Dabei ist vom wahren Sinn der Bewilligung auszugehen und nicht von einer allenfalls unglücklich gewählten Formulierung (ausführlich zum Ganzen BGE 149 II 170 E. 1.6 ff.).

E. 1.2.3

Der Beschwerdeführer nimmt zunächst Bezug auf Dispositiv-Ziffer 6.30 der Baubewilligung vom 8. Juli 2021. Diese lautet wie folgt:

"Vor Baubeginn ist der Wasserversorgung Horw die Installationsanzeige mit Schema, zweifach, zur Bewilligung einzureichen. Das Formular kann unter Online-Dienste [...] heruntergeladen werden."

Erwägung 30 der Baubewilligung vom 8. Juli 2021 betrifft unter anderem die Wasserversorgung. An dieser Stelle nimmt der Gemeinderat Bezug auf Art. 10 Abs. 2 des kommunalen Wasserversorgungsreglements vom 27. Mai 2010, wonach die Wasserversorgerin die Anschlussbewilligung in der Regel mit der Baubewilligung erteilt (Satz 1) und vor Erteilung der Bewilligung mit den Arbeiten nicht begonnen werden darf (Satz 3). Das kommunale Wasserversorgungsreglement wurde in der Zwischenzeit revidiert. Das revidierte kommunale Wasserversorgungsreglement vom 21. März 2024 bestimmt, dass die Bewilligung für den Anschluss an die Wasserversorgung in die Baubewilligung integriert wird, wenn gleichzeitig ein Baubewilligungsverfahren durchgeführt wird (Art. 10 Abs. 1 und Abs. 4). Die Formulierung, wonach vor der Erteilung der Bewilligung mit den Arbeiten nicht begonnen werden darf, findet sich im revidierten Wasserversorgungsreglement nicht mehr.

Mit Blick auf das kommunale Wasserversorgungsreglement in der früheren bzw. in der revidierten Fassung und das bei den Online-Diensten der Gemeinde erhältliche Formular "Installationsanzeige Wasser" handelt es sich bei der in Dispositiv-Ziffer 6.30 der Baubewilligung vom 8. Juli 2021 angesprochenen Installationsanzeige trotz der erwähnten Formulierungen nicht um eine aufschiebende Bedingung, welche den die Baubewilligung schützenden Rechtsmittelentscheid zu einem Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 Abs. 1 BGG machen würde. Die Bewilligung gemäss kommunalem Wasserversorgungsreglement erfolgt mittels Ausfüllens des letzten Abschnitts des Formulars durch die verantwortliche Person. Ein relevanter Spielraum bei der Umsetzung der Vorschriften zum Wasseranschluss ist nicht ersichtlich. Das Formular "Installationsanzeige Wasser" hat vielmehr die Funktion einer einfachen Anzeige der vorgesehenen Installationen bzw. der Belastungswerte und des Spitzendurchflusses. Gegen die Qualifikation des angefochtenen Urteils vom 28. Juni 2024 als Zwischenentscheid sprechen ergänzend die folgenden Umstände: Es erscheint ausgeschlossen, dass die fehlende bzw. noch nachzureichende Installationsanzeige die Realisierung des Bauvorhabens gefährden könnte, und auch, dass die nachträgliche Bewilligung des Wasseranschlusses zum bundesrechtlichen Koordinationsgebot von Art. 25a RPG im

Widerspruch stehen könnte, steht von vornherein ausser Frage.

E. 1.2.4

Weiter nimmt der Beschwerdeführer Bezug auf die Dispositiv-Ziffern 6.11-6.21 der Baubewilligung vom 8. Juli 2021, welche sich auf das hindernisfreie Bauen beziehen und die Gesuchsteller zur Umsetzung verschiedener Massnahmen verpflichten. Erwägung 12 der Baubewilligung vom 8. Juli 2021 nimmt Bezug auf § 157 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern vom 07. März 1989 (PBG/LU; SRL 735), wonach neue öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen für Behinderte zugänglich und benutzbar sein müssen, auf § 157 Abs. 2 PBG /LU, wonach bei der Errichtung, Erneuerung, Änderung und Erweiterung von Wohngebäuden mit jeweils mindestens sechs Wohnungen und von Gebäuden mit jeweils mehr als 25 Arbeitsplätzen die Bedürfnisse der Behinderten angemessen zu berücksichtigen sind, und auf § 45 Abs. 2 der Planungs- und Bauverordnung des Kantons Luzern vom 29. Oktober 2013 (PBV/LU; SRL 736), wonach sich die baulichen Anforderungen im Sinne von § 157 PBG /LU nach einer bestimmten SIA-Norm richten. Wie der genannten Erwägung 12 der Baubewilligung vom 8. Juli 2021 entnommen werden kann, hat die Fachstelle "Hindernisfrei Bauen Luzern" dem Bauvorhaben mit Bedingungen und Auflagen zugestimmt und wurden diese in die Baubewilligung aufgenommen.

Bei den vom Beschwerdeführer angesprochenen Nebenbestimmungen gemäss Dispositiv-Ziffern 6.11-6.21 der Baubewilligung vom 8. Juli 2021 handelt es sich ihrer Formulierung und ihrem Sinne nach nicht um aufschiebende Bedingungen im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, welche den die Baubewilligung schützenden Entscheid zu einem Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 Abs. 1 BGG machen würden. Etwas anderes ergibt sich im Gegensatz zur Auffassung des Beschwerdeführers auch nicht aus der von der Vorinstanz in Erwägung 5.5.2 ihres Urteils vom 18. August 2022 (7H 21 174) verwendeten Formulierung, zumal aus dem Worlaut der angesprochenen Nebenbestimmungen nicht hervorgeht, dass bis zum Eintritt einer bestimmten Bedingung mit dem Bau nicht begonnen werden dürfte.

E. 1.2.5

Die vom Bundesgericht im Urteil 1C_509/2022 vom 18. August 2023 angesprochenen aufschiebenden Bedingungen gemäss den Dispositiv-Ziffern 5, 6.65 und 6.66 der Baubewilligung vom 8. Juli 2021 wurden seitens der Beschwerdegegnerschaft mit Einreichen des verlangten Umgebungsplans und der verlangten Energienachweise inzwischen erfüllt. Ausserdem hat die Beschwerdegegnerschaft auch das in Dispositiv-Ziffer 6.35 der Baubewilligung vom 8. Juli 2021 angesprochene, vor Baubeginn einzureichende Kanalisationsprojekt eingereicht, womit sie ebenfalls eine aufschiebende Bedingung für die Erteilung der Baubewilligung erfüllt hat (vgl. hierzu das ebenfalls die Gemeinde Horw betreffende Urteil 1C_479/2022 vom 17. April 2023). Nach dem Ausgeführten handelt es sich beim angefochtenen Urteil vom 28. Juni 2024, welches die kommunale Bewilligung vom 14. Dezember 2023 schützt, um einen anfechtbaren Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG und ist das vorinstanzliche Urteil vom 18. August 2022 gestützt auf Art. 93 Abs. 3 BGG zusammen mit diesem anfechtbar.

E. 1.3

Der Beschwerdeführer hat an den vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist als Eigentümer eines zu den Baugrundstücken nur durch eine Strasse getrennten Grundstücks

zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Da auch die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde vorbehaltlich zulässiger und genügend begründeter Rügen (vgl. Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 i.V.m. Art. 95 BGG) einzutreten.

E. 2.1

Der Beschwerdeführer macht wie schon im vorinstanzlichen Verfahren geltend, er habe von der Kanalisationsbewilligung des kommunalen Baudepartements vom 15. September 2023 erst mit dem Entscheid des Gemeinderats vom 14. Dezember 2023 Kenntnis erhalten. Auch sei ihm das von der Beschwerdegegnerschaft Anfang August 2023 eingereichte Kanalisationsprojekt (vgl. E. 1.2.5 hiervor) vor dem Entscheid des Gemeinderats vom 14. Dezember 2023 nicht bekannt gemacht worden. Damit seien ihm sein Einspracherecht verwehrt und Art. 29a BV sowie sein Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 BV) in gravierender Weise verletzt worden. Weiter bringt der Beschwerdeführer vor, die vollständige Verweigerung des Einspracherechts sei derart gravierend, dass eine ausnahmsweise Heilung nicht in Frage komme. Eine Heilung des Verfahrensmangels falle auch deshalb ausser Betracht, weil die Vorinstanz seine das Kanalisationsprojekt betreffenden Rügen nicht bzw. nicht mit voller Kognition geprüft habe, sondern ihm einerseits zu Unrecht die Legitimation zu den vorgetragenen Rügen abgesprochen habe und andererseits auf das Baubewilligungsverfahren verweise, ohne sich selber mit seinen Rügen auseinanderzusetzen.

E. 2.2

Gemäss Art. 29a BV hat jede Person bei Rechtsstreitigkeiten grundsätzlich Anspruch auf Beurteilung durch eine richterliche Behörde. Bund und Kantone können durch Gesetz die richterliche Beurteilung in Ausnahmefällen ausschliessen. Die Rechtsweggarantie von Art. 29a BV wird in Art. 110 BGG konkretisiert (Urteil 1C_97/2014 vom 9. Februar 2015 E. 3.2 mit Hinweis). Danach gewährleisten die Kantone, soweit sie nach dem Bundesgerichtsgesetz als letzte kantonale Instanz ein Gericht einzusetzen haben (vgl. Art. 86 Abs. 2 BGG), dass diese selbst oder eine vorgängig zuständige andere richterliche Behörde den Sachverhalt frei prüft und das massgebende Recht von Amtes wegen anwendet. Art. 29a BV und Art. 110 BGG garantieren bei grundsätzlich allen Rechtsstreitigkeiten Zugang zu wenigstens einem Gericht, das Rechts- und Sachverhaltsfragen umfassend überprüfen kann.

Art. 111 BGG regelt den Grundsatz der Einheit des Verfahrens. Wer zur Beschwerde an das Bundesgericht berechtigt ist, muss sich am Verfahren vor allen kantonalen Vorinstanzen als Partei beteiligen können (Abs. 1). Dies bedeutet, dass die Legitimation im kantonalen Verfahren mindestens im gleichen Umfang zu gewährleisten ist, wie für die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 89 Abs. 1 BGG .

Gemäss Art. 89 Abs. 1 BGG ist zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten berechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (lit. a), durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist (lit. b) und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung besitzt (lit. c). Verlangt ist somit neben der formellen Beschwer, dass die Beschwerdeführenden über eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache verfügen und einen praktischen Nutzen aus der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids ziehen. Die Situation der Beschwerdeführenden muss durch den Ausgang des Verfahrens in relevanter Weise

beeinflusst werden können. Das schutzwürdige Interesse besteht in der Vermeidung eines unmittelbaren materiellen oder ideellen Nachteils, den der angefochtene Entscheid für sie mit sich bringen würde. Ein bloss mittelbares oder ausschliesslich allgemeines öffentliches Interesse genügt nicht (zum Ganzen: BGE 142 II 451 E. 3.4.1 mit Hinweisen). Die Nähe der Beziehung zum Streitgegenstand muss bei Bauprojekten insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein. Liegt diese besondere Beziehungsnähe vor, braucht das Anfechtungsinteresse nicht mit dem Interesse übereinzustimmen, das durch die von den Beschwerdeführenden als verletzt bezeichneten Normen geschützt wird. Diese können daher die Überprüfung eines Bauvorhabens im Lichte all jener Rechtssätze verlangen, die sich rechtlich oder tatsächlich in dem Sinne auf ihre Stellung auswirken, dass ihnen im Falle des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht (BGE 141 II 50 E. 2.1; 137 II 30 E. 2.2.3; 139 II 499 E. 2.2; je mit Hinweisen).

E. 2.3

Der Beschwerdeführer hat zum geplanten Bauvorhaben unstreitig die für dessen Anfechtung vorausgesetzte Beziehungsnähe (vgl. E. 1.3 hiervor). Damit kann er vor Bundesgericht und schon im kantonalen Rechtsmittelverfahren die Überprüfung des Bauvorhabens im Lichte all jener Rechtssätze verlangen, die sich rechtlich oder tatsächlich in dem Sinne auf seine Stellung auswirken, dass ihm im Falle des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht.

Die Pläne für die Abwasseranlagen gehören zu den in § 55 Abs. 2 PBV /LU ausdrücklich genannten, zusammen mit dem Baugesuch für eine umfassende und abschliessende Prüfung und Beurteilung des Bauvorhabens notwendigerweise einzureichenden Unterlagen (lit. e). Nach kommunalem Recht benötigt jeder direkte oder indirekte Anschluss an das öffentliche Kanalisationsnetz in der Gemeinde Horw eine Bewilligung der Gemeinde (Art. 28 ff. des kommunalen Siedlungsentwässerungsreglements vom 27. Mai 2010 [in Kraft bis 31. Mai 2024] bzw. Art. 27 ff. des kommunalen Siedlungsentwässerungsreglements vom 21. März 2024). Die Genehmigung des Kanalisationsprojekts im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hängt von der Einhaltung verschiedener abwasserrechtlicher Vorgaben ab. Zu beachten sind insbesondere die Bestimmungen des kommunalen Siedlungsentwässerungsreglements. Die Kanalisationsbewilligung ist zwingender Bestandteil einer Baubewilligung: Wie das Bundesgericht in einem ebenfalls die Gemeinde Horw betreffenden Urteil ausdrücklich festgehalten hat, verbleibt bei der Umsetzung und Ausgestaltung der Oberflächenentwässerung im Rahmen der rechtlichen Vorgaben ein Spielraum und entfaltet eine Baubewilligung erst dann praktische Wirkung, wenn auch das Kanalisationsprojekt genehmigt ist (Urteil 1C_479/2022 vom 17. April 2023 E. 1.3). Wird das Kanalisationsprojekt nicht genehmigt, kann das Bauvorhaben nicht umgesetzt werden. Darin liegt für den Beschwerdeführer der praktische Nutzen an der Überprüfung der abwasserrechtlichen Vorgaben.

E. 2.4.1

Im angefochtenen Urteil vom 28. Juni 2024 betonte die Vorinstanz zwar, ihr komme unter Vorbehalt des technischen Ermessens der Baupolizeibehörde (auch) bei der Beurteilung des Kanalisationsprojekts umfassende Kognition zu, womit sie auf die Kritik des Beschwerdeführers in der Sache eingehen könne. Weiter erwähnte die Vorinstanz die vom Beschwerdeführer vorgetragene Kritik am Kanalisationsprojekt bzw. an der erteilten Kanalisationsbewilligung. Wie nachfolgend aufzuzeigen ist, überprüfte sie jedoch

anschliessend die Übereinstimmung des Kanalisationsprojekts mit den Vorgaben des kommunalen Siedlungsentwässerungsreglements vom 27. Mai 2010 nur unvollständig.

E. 2.4.2

Erstens rügte der Beschwerdeführer im vorinstanzlichen Verfahren, die Feststellung in der Kanalisationsbewilligung, wonach das Meteorwasser über einen bestimmten Kontrollschacht in der St. Niklausenstrasse in eine bestehende Meteorleitung eingeleitet werde, widerspreche dem bewilligten Kanalisationsplan im Sinne von Art. 28 Abs. 2 lit. b des kommunalen Siedlungsentwässerungsreglements vom 27. Mai 2010.

Auf diese Rüge ging die Vorinstanz im angefochtenen Urteil vom 28. Juni 2024 in der Sache zwar kurz ein. Auf eine eingehende Prüfung verzichtete sie indessen unter Hinweis darauf, dass der Beschwerdeführer nicht darlege, wieweit die Kanalisationsbewilligung die Sicherheit seines Grundstücks gemäss § § 145 ff. PBG /LU gefährde. Die pauschale Behauptung, dass Meteor- und Schmutzwasser nicht ausreichend abgeleitet werde oder andere Entwässerungsleitungen in Mitleidenschaft ziehe, reiche legitimationsrechtlich nicht aus. Überhaupt sei fraglich, wieweit ein Nachbar in nachgelagerten Punkten, bei denen eine Bewilligung bzw. Genehmigung einer Fachstelle eingeholt werden müsse, mit allen möglichen (technischen) Rügen zugelassen werden solle. Mit diesen Ausführungen verfällt die Vorinstanz in eine rügebezogene Legitimationspraxis, welche gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung Art. 89 Abs. 1 i.V.m. Art. 111 Abs. 1 BGG widerspricht.

E. 2.4.3

Zweitens brachte der Beschwerdeführer im vorinstanzlichen Verfahren vor, das Dach über der geplanten Einstellhalle werde gemäss Kanalisationsplan bei starkem Regen über die Schulter entwässert. Damit werde im Sinne von Art. 6 Abs. 1 des kommunalen Siedlungsentwässerungsreglements vom 27. Mai 2010 verschmutztes Abwasser versickern gelassen, was eine Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle voraussetze, welche nicht vorliege. Drittens wies der Beschwerdeführer auf die Vorgabe in der Kanalisationsbewilligung hin, wonach nicht überdachte Balkone, Loggien und Terrassenflächen, auf welchen Schmutzwasser anfalle, an das Schmutzwassersystem angeschlossen werden müssten, wobei diese Flächen möglichst klein zu halten seien. Diese Vorgabe werde im Kanalisationsplan nicht umgesetzt, weil letztlich auf jedem Balkon, in jeder Loggia und auf jeder Terrassenfläche Schmutzwasser anfallen könne und die entsprechenden Flächen gemäss Kanalisationsplan unter anderem über Speier bzw. über die Schulter entwässert werden sollten, was gemäss Art. 6 Abs. 1 des kommunalen Siedlungsentwässerungsreglements vom 27. Mai 2010 wiederum eine Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle voraussetze, welche nicht vorliege.

Zu diesen beiden Rügen hielt die Vorinstanz im angefochtenen Urteil vom 28. Juni 2024 fest, der Beschwerdeführer spreche eine rein abwasserrechtliche Frage an. Bei ihr sei nicht erkennbar, welche baurechtlichen und nachbarrechtlichen Interessen tangiert sein sollten. Es sei Sache der fachkundigen Gemeindestelle, die Entwässerung gestützt auf den Kanalisationsplan zu begutachten und ein umweltrechtlich zulässiges und in der Ausführung überprüfbares Leitungssystem der Bauherrschaft zu übertragen. Die Fachstelle habe den Kanalisationsplan unter Auflagen und Bedingungen genehmigt. Soweit die Bewilligung in einzelnen Punkten vom Plan abweiche, sei dies gerade der genauen Prüfung geschuldet. Aus einer Divergenz zwischen Plan und Inhalt der Genehmigung könne

jedenfalls keine Anfechtbarkeit begründet werden. Auch mit diesen Ausführungen verfällt die Vorinstanz in eine rügebezogene Legitimationspraxis, welche gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung Art. 89 Abs. 1 i.V.m. Art. 111 Abs. 1 BGG widerspricht.

E. 2.4.4

Die genehmigten Kanalisationspläne sind Bestandteil der Baubewilligung und für die Ausführung des Projektes verbindlich (vgl. Art. 30 Abs. 1 des kommunalen Siedlungsentwässerungsreglements vom 27. Mai 2010). Der Beschwerdeführer war legitimiert, die Rechtmässigkeit des Kanalisationsplans und der Kanalisationsbewilligung im vorinstanzlichen Verfahren prüfen zu lassen und die Vorinstanz war verpflichtet, die entsprechende Prüfung vorzunehmen. Dies ist nicht geschehen, womit das angefochtene Urteil vom 28. Juni 2024 gegen Art. 110 und Art. 111 Abs. 1 BGG i.V.m. Art. 29a BV verstösst.

E. 2.5

Der Einwand des Beschwerdeführers, wonach das angefochtene Urteil vom 28. Juni 2024 gegen Art. 29 BV verstösst, ist ebenfalls berechtigt.

E. 2.5.1

Die Publikation eines Baugesuchs richtet sich primär nach kantonalem Recht (Urteil 1C_403/2024 vom 6. Oktober 2025 E. 5.2). Das PBG/LU kennt das ordentliche und das vereinfachte Baubewilligungsverfahren (§§ 188 ff. und § 198 i.V.m. § 184 PBG /LU). Im ordentlichen Baubewilligungsverfahren ist das Bauvorhaben öffentlich aufzulegen und zusätzlich den Anstösserinnen und Anstössern mit dem Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit bekannt zu geben (§ 193 Abs. 2 und Abs. 3 PBG /LU). Das vereinfachte Baubewilligungsverfahren kommt in den in § 53 Abs. 2 PBV /LU genannten Fällen zur Anwendung, wenn keine wesentlichen öffentlichen oder privaten Interessen dagegen sprechen. Im vereinfachten Baubewilligungsverfahren muss unter anderem das Baugesuch nicht ausgesteckt, nicht öffentlich bekannt gemacht und nicht öffentlich aufgelegt werden (§ 198 Abs. 1 lit. b und c PBG /LU). Es muss jedoch den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, die dem Bauvorhaben nicht zugestimmt haben, mit dem Hinweis bekannt gegeben werden, dass sie innert 10 Tagen Einsprache erheben können (§ 198 Abs. 1 lit. d PBG /LU). Die öffentliche Auflage und das baurechtliche Einspracheverfahren dienen der Gewährung des rechtlichen Gehörs (vgl. BGE 143 II 588 E. 3.3; Urteil 1C_624/2024 vom 10. Dezember 2025 E. 2.6). Sowohl im ordentlichen als auch im vereinfachten Baubewilligungsverfahren können Personen, die an der Abweisung des Baugesuchs ein schutzwürdiges Interesse haben (vgl. § 207 Abs. 1 lit. a PBG /LU), eine öffentlich-rechtliche Einsprache erheben. Über eine solche Einsprache entscheidet die Gemeinde mit dem Entscheid über das Baugesuch (§ 196 Abs. 1 PBG /LU). Im Falle von Planänderungen ist das Baubewilligungsverfahren grundsätzlich erneut durchzuführen (§ 202 Abs. 2 Satz 1 PBG /LU). Auf ein Baugesuch und das Planaufgabeverfahren kann bei Planänderungen verzichtet werden, wenn alle betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zustimmen (§ 202 Abs. 2 Satz 2 PBG /LU). Abweichungen vom Bauvorhaben, die offensichtlich keine schutzwürdigen privaten Interessen Dritter und keine wesentlichen öffentlichen Interessen berühren, kann die zuständige Stelle der Gemeinde von sich aus gestatten (§ 202 Abs. 3 PBG /LU).

E. 2.5.2

Die Kanalisationsbewilligung des Baudepartements vom 15. September 2023 wurde dem Beschwerdeführer erst zusammen mit dem Entscheid des Gemeinderats vom 14. Dezember 2023 eröffnet. Die Vorinstanz anerkannte im angefochtenen Urteil vom 28. Juni 2024, dass der Beschwerdeführer vom überarbeiteten Kanalisationsprojekt vor dem Entscheid des Gemeinderats keine Kenntnis hatte bzw. dass ihm der Eingang des Kanalisationsplans nicht vorgängig angezeigt wurde. Ohne im Detail auf die kantonalen Bestimmungen zum Baubewilligungs- und Einspracheverfahren einzugehen, anerkannte die Vorinstanz zumindest sinngemäss auch, dass die unterlassene Anzeige des Eingangs des überarbeiteten Kanalisationsprojekts im Widerspruch zum Anspruch des Beschwerdeführers auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) stand. Daran ändert der Umstand nichts, dass sie dem Beschwerdeführer ein gewisses widersprüchliches Verhalten vorwarf, weil dieser vor dem Entscheid der Gemeinde nicht von sich aus um Akteneinsicht ersucht habe.

Im Gegensatz zur Auffassung der Vorinstanz wurde der im Baubewilligungsverfahren geschehene Verfahrensmangel nicht im anschliessenden Rechtsmittelverfahren geheilt. Zwar erhielt der Beschwerdeführer im vorinstanzlichen Verfahren Einsicht in sämtliche Unterlagen und damit auch in den Kanalisationsplan und konnte er seine Einwände gegen die Bewilligung des Kanalisationsprojekts vor der Vorinstanz vortragen. Die Heilung des Verfahrensmangels hätte jedoch unter anderem vorausgesetzt, dass die Vorinstanz ihre umfassende Kognition ausschöpft, die vom Beschwerdeführer vorgetragene Rügen effektiv beurteilt und ihren Entscheid begründet. Dies ist nicht geschehen (vgl. E. 2.4 hiervor).

E. 3.1

Die Beschwerde ist gutzuheissen, ohne dass auf die weiteren Rügen des Beschwerdeführers einzugehen ist. Das angefochtene Urteil vom 28. Juni 2024 ist aufzuheben. Mitaufgehoben werden damit die inhaltlich mitangefochtene Kanalisationsbewilligung des Baudepartements vom 15. September 2023 und der inhaltlich mitangefochtene Entscheid des Gemeinderats vom 14. Dezember 2023 (Devolutiveffekt; BGE 134 II 142 E. 1.4). Die Sache ist zur korrekten Durchführung des Einspracheverfahrens und zu neuem Entscheid an den Gemeinderat zurückzuweisen (vgl. Art. 107 Abs. 2 Satz 2 BGG). Die Vorinstanz wird über die Kosten- und Entschädigungsfolgen des vorangegangenen Verfahrens neu zu entscheiden haben (vgl. Art. 67 und Art. 68 Abs. 5 BGG).

E. 3.2

Der mit dem vorliegenden Verfahren verbundene Aufwand war unnötig und wurde vom Kantonsgericht verursacht. Es ist deshalb gerechtfertigt, die Pflicht zur Bezahlung der Parteientschädigung an den obsiegenden Beschwerdeführer dem Kanton Luzern aufzuerlegen (vgl. Art. 68 Abs. 4 i.V.m. Art. 66 Abs. 3 BGG). Die Beschwerdegegnerschaft hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (vgl. Art. 68 Abs. 1 und Abs. 2 BGG). Gerichtskosten sind ausnahmsweise keine zu erheben, obwohl auch in dieser Hinsicht unnötige Kosten verursacht wurden (vgl. Art. 66 Abs. 1, 3 und 4 BGG ; Urteil 1C_181/2024 vom 22. Mai 2025 E. 4 mit Hinweis).