

# LU\_GERICHTE V 01 118 vom 25. März 2002

LU Gerichte, 2002-03-25, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu\\_gerichte\\_789](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_789)

FR: LU\_GERICHTE V 01 118 du 25 mars 2002

IT: LU\_GERICHTE V 01 118 del 25 marzo 2002

## Regeste

Art. 1, 2 und 3 WaG, Art. 1 WaV, § 2 kWaG, § 1 kWaV. Eine Bestockung gilt bereits dann als Wald, wenn die qualitativen Waldmerkmale vorliegen und sie deshalb Waldfunktionen erfüllen kann, selbst wenn sie die quantitativen Kriterien der kantonalen Waldgesetzgebung, welche die oberen Grenzen der in Art. 1 Abs. 1 WaV enthaltenen Werte schematisch übernimmt, nicht erfüllt. (Erw. 3-6). Bei der Waldfeststellung ist einzig darüber zu entscheiden, ob die Bestockung die Waldkriterien erfüllt. Eine Abwägung mit den berührten privaten und anderen öffentlichen Interessen ist nicht vorzunehmen und der Einbezug weiterer Rechtsfragen ist grundsätzlich nicht vorgesehen (Erw. 7).

## Erwägungen

### E. 3

a) Gemäss Art. 3 WaG soll die Waldfläche in der Schweiz nicht vermindert werden. Das Waldgesetz soll den Wald in seiner Fläche und seiner räumlichen Verteilung erhalten sowie als naturnahe Lebensgemeinschaft schützen (Art. 1 Abs. 1 lit. a und b WaG) und überdies dafür sorgen, dass er seine Funktionen, namentlich seine Schutz-, Wohlfahrts- und Nutzfunktionen (Waldfunktionen) erfüllen kann (Art. 1 Abs. 1 lit. c WaG). Art. 2 WaG umschreibt den Begriff des Waldes. Als Wald gilt jede Fläche, die mit Waldbäumen oder Waldsträuchern bestockt ist und Waldfunktionen ausüben kann. Entstehung, Nutzung und Bezeichnung im Grundbuch sind nicht massgebend (Abs. 1). Nicht als Wald gelten unter anderem Baum- und Strauchgruppen, Hecken, Garten-, Grün- und Parkanlagen sowie Baumkulturen, die auf offenem Land zur kurzfristigen Nutzung angelegt worden sind (Abs. 3). Innerhalb des vom Bundesrat festgelegten Rahmens können die Kantone bestimmen, ab welcher Breite, welcher Fläche und welchem Alter eine einwachsende Fläche sowie ab welcher Breite und welcher Fläche eine andere Bestockung als Wald gilt (Art. 2 Abs. 4 Satz 1 WaG). Diesen Rahmen legte der Bundesrat in Art. 1 Abs. 1 der Verordnung über den Wald (Waldverordnung) vom 30. November 1992 (WaV; SR 921.01) wie folgt fest: " a) Fläche mit Einschluss eines zweckmässigen Waldsaumes: 200-800 m<sup>2</sup>; b) Breite mit Einschluss eines zweckmässigen Waldsaumes: 10-12 m; c) Alter der Bestockung auf Einwuchsflächen: 10-20 Jahre." Erfüllt die Bestockung im besonderen Masse Wohlfahrts- oder Schutzfunktionen, so sind die kantonalen Kriterien nicht massgebend, und sie gilt unabhängig von ihrer Fläche, ihrer Breite oder ihrem Alter als Wald (Art. 2 Abs. 4 Satz 2 WaG und Art. 1 Abs. 2 WaV). b) In BGE 122 II 79 ff. Erw. 3b hat das Bundesgericht ausgeführt, es sei bundesrechtswidrig, wenn ein Kanton in seiner Ausführungsgesetzgebung den ihm in Art. 1 Abs. 1 WaV vorgesehenen Regelungsbereich schematisch und undifferenziert für Bestockungen der unterschiedlichsten Art und Lage im ganzen Kantonsgebiet ausschöpfe, indem er die Höchstwerte von 800 m<sup>2</sup> Fläche und 12 m Breite sowie das Alter der Bestockung von 20 Jahren als in allen Fällen massgeblich erkläre. Dies

widerspreche Sinn und Zweck der quantitativen Kriterien für die Waldfeststellung und damit dem qualitativen Waldbegriff, wie er in der bundesgerichtlichen Rechtsprechung entwickelt und dem eidgenössischen Waldgesetz zugrunde gelegt worden sei. Danach können bestockte Flächen ab einer Grösse von etwa 500 m<sup>2</sup>, einer Breite von 12 m und einem Alter von 15 Jahren regelmässig Waldfunktionen erfüllen, wobei auch diese Werte nicht zu schematisch und ohne die Qualität der Bestockung entsprechend zu würdigen angewendet werden dürften. In BGE 124 II 170 Erw. 2c hat das Bundesgericht diese Rechtsprechung bestätigt und ausgeführt, das in der bundesgerichtlichen Praxis entwickelte Mindestkriterium, wonach Bestockungen ab einer Fläche von 500 m<sup>2</sup> regelmässig Waldfunktionen erfüllten, müsse auch dort Platz greifen, wo die kantonale Gesetzgebung den von Art. 1 Abs. 1 WaV vorgegebenen Spielraum schematisch und undifferenziert für Bestockungen der unterschiedlichsten Art und Lage im ganzen Kantonsgebiet ausschöpfe und den Höchstwert von 800 m<sup>2</sup> als in allen Fällen massgeblich erkläre. In BGE 125 II 440 ff. schliesslich hielt das Bundesgericht im Rahmen einer abstrakten Normenkontrolle fest, eine kantonale Regelung, welche die quantitativen Mindestkriterien für die Anerkennung einer Bestockung als Wald festlege und dabei ausschliesslich die oberen Grenzen der in Art. 1 Abs. 1 WaV enthaltenen Werte schematisch übernehme, könne im Einklang mit den bundesrechtlichen Bestimmungen ausgelegt und angewendet werden. Sie sei aber insofern unvollständig und missverständlich, weil sie den unzutreffenden Eindruck erwecke, das Vorliegen von Wald hänge lediglich von quantitativen Kriterien ab. Tatsächlich stünden diese jedoch unter dem Vorbehalt der im Bundesrecht enthaltenen qualitativen Kriterien, wobei es auf Art. 2 WaG und BGE 122 II 79 ff. Erw. 3b verwies. Nach der dort zusammengefassten Bundesgerichtspraxis können - wie bereits erwähnt - bestockte Flächen ab einer Grösse von etwa 500 m<sup>2</sup>, einer Breite von 12 m und einem Alter von 15 Jahren regelmässig Waldfunktionen erfüllen.

#### **E. 4**

Gemäss § 2 Abs. 2 kWaG müssen folgende Mindestkriterien erfüllt sein: " a) Fläche mit Einschluss eines zweckmässigen Waldsaumes: 800 m<sup>2</sup>, b) Breite mit Einschluss eines zweckmässigen Waldsaumes: 12 m, c) Alter der Bestockung auf Einwuchsflächen: 20 Jahre." Diese Bestimmung des kantonalen Waldgesetzes, welche bei der Festlegung der quantitativen Mindestkriterien für die Anerkennung einer Bestockung als Wald ausschliesslich die oberen Grenzen der in Art. 1 Abs. 1 WaV enthaltenen Werte schematisch übernimmt, stellt damit eine undifferenzierte Regelung im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung dar, welche nur dann im Einklang mit den bundesrechtlichen Bestimmungen steht, wenn bei deren Auslegung der Vorbehalt der im Bundesrecht enthaltenen qualitativen Kriterien berücksichtigt wird. Gemäss Art. 2 Abs. 1 WaG gilt jede Fläche als Wald, die mit Waldbäumen oder Waldsträuchern bestockt ist und Waldfunktionen erfüllen kann. Diese Legaldefinition postuliert einen qualitativen Waldbegriff. Quantitativen Kriterien wie Fläche, Breite, Länge, Alter etc. kommt bei einer solchen qualitativen Begriffsbestimmung immer nur eine Hilfsfunktion zu. Eine Bestockung braucht eine gewisse Grösse und Breite sowie ein gewisses Alter, damit sich ein Waldinnenklima, ein abgestufter Waldsaum und ein charakteristischer Waldboden ausbilden können. Wie erwähnt können nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung bestockte Flächen ab einer Grösse von etwa 500 m<sup>2</sup>, einer Breite von 12 m und einem Alter von 15 Jahren regelmässig Waldfunktionen erfüllen. Entscheidend ist damit nicht die Erfüllung der quantitativen Kriterien, sondern ob die qualitativen Waldmerkmale vorliegen, so dass die Bestockung Waldfunktionen erfüllen kann (BGE 122 II 79 Erw. 3b). Dies

verkennen die Beschwerdeführer und der Gemeinderat, wenn sie dem Kantonsforstamt willkürliche Gesetzesauslegung vorwerfen, indem die für eine Waldqualifikation massgeblichen Minimalmasse von mindestens 800 m<sup>2</sup> Fläche und 12 m Breite gemäss kantonalem Waldgesetz als nicht beachtlich erklärt würden. Indes ist auch das Vorbringen des Kantonsforstamts ergänzungsbedürftig. Nach dem Gesagten gilt eine Bestockung bereits dann als Wald, wenn die qualitativen Waldmerkmale vorliegen und sie deshalb Waldfunktionen erfüllen kann, selbst wenn sie die quantitativen Kriterien der kantonalen Waldgesetzgebung, welche die oberen Grenzen der in Art. 1 Abs. 1 WaV enthaltenen Werte schematisch übernimmt, nicht erfüllt. Voraussetzung in solchen Fällen ist daher nicht - wie auch der Gemeinderat fälschlicherweise vorbringt - dass die Bestockung im besonderen Masse Wohlfahrts- und Schutzfunktionen erfüllt. Dieser von Bundesrechts wegen zu beachtende Vorbehalt (Art. 2 Abs. 4 Satz 2 WaG), welcher auch vom kantonalen Waldgesetz übernommen worden ist (§ 2 Abs. 3), besagt bloss, dass die quantitativen Mindestkriterien in kantonalen Ausführungsbestimmungen von vornherein nicht massgebend sind, wenn eine Bestockung im besonderen Masse Wohlfahrts- und Schutzfunktionen erfüllt. Solche Bestockungen stellen von Bundesrechts wegen stets Wald dar (BGE 122 II 80 Erw. 3b/aa). Auf die Regelung von § 2 Abs. 2 kWaG, welche den in Art. 1 WaV vorgegebenen Spielraum voll ausnützt, indem sie überall schematisch die Höchstwerte übernimmt, darf nicht undifferenziert abgestellt werden. Es sind - wie bei gänzlich fehlenden kantonalen Bestimmungen - die in der bundesgerichtlichen Praxis entwickelten Mindestkriterien heranzuziehen, wenn die Bestockung Waldfunktionen ausüben kann.

#### **E. 5**

a) Die Beschwerdeführer machen geltend, die Bepflanzung erwecke wegen der losen und verschiedenen Baum- und Straucharten nicht den Eindruck von Wald. Nebst Haselnuss- und Lorbeersträuchern gebe es nur vereinzelte Waldbäume wie Tannen und Birken. Der Baumbestand habe sodann weder das Ausmass wie im Plan eingezeichnet, noch existiere eine zusammenhängende Bestockung. Objektiv handle es sich um zwei weit auseinander liegende Baumgruppen in den Gärten zweier Liegenschaften. Dazwischen stünden niedere und wild gewachsene Sträucher sowie Gras. Die Bestockung erfülle die minimale Fläche von 800 m<sup>2</sup> nicht. An der schmalsten Stelle sei sie bloss fünf Meter breit. Auf einer Länge von zirka 20 Metern fehle die minimale Breite. Es gebe weder einen Kronenschluss und auch kein sog. eigenes Waldinnenklima. b) Anlässlich des Augenscheins vom 17. September 2001 wurde die Breite der Bestockung an drei kritischen Stellen des oberen Teils gemessen. Von Stockmitte zu Stockmitte ergaben sich zweimal 11 Meter sowie einmal 12 Meter. Da bei jeder Messung je einmal der äusserste Waldbaum auf einer Parzellengrenze stand und deshalb jeweils auf einer Seite als Waldrand die Eigentumsgrenze zu gelten hatte (§ 1 Abs. 2 kWaV), ist die Bestockung gemäss § 1 Abs. 1 kWaV (der Waldrand befindet sich in der Regel 2 m ausserhalb der Linie, welche die Stockmitten der äussersten Waldbäume und Waldsträucher verbindet) an den gemessenen Stellen zweimal 13 Meter und einmal 14 Meter breit. Auf einer Länge von etwa zehn Metern - bei einer Gesamtlänge von ungefähr 45 Metern - ist die Bestockung weniger als 10 Meter breit. Dieser Umstand ist indes insoweit zu relativieren, als auch dieser Teil bestockt ist bzw. vorwiegend mit Waldsträuchern bedeckt ist, mit den übrigen Bestockungsflächen zusammenhängt und mit diesen eine Einheit bildet. Eine schematische Anwendung quantitativer Kriterien ist für diesen Teil der Bestockung deshalb nicht angebracht (vgl. BGE 110 Ib 382 f. Erw. 3a). Unbestritten ist sodann, dass die Bestockung eine Fläche von

zwischen 750 m<sup>2</sup> und 780 m<sup>2</sup> aufweist und damit die Mindestfläche nach § 2 Abs. 2 lit. a kWaG nicht erreicht. Deren Durchschnittsalter wird im angefochtenen Entscheid mit deutlich höher als 20 Jahre bezeichnet, was die Beschwerdeführer nicht grundsätzlich bestreiten, sondern lediglich geltend machen, die Bäume seien teilweise keine 20 Jahre alt.

c) Am Augenschein wurde sodann festgestellt, dass die Bestockung ein Waldinnenklima aufweist. An Waldbäumen gibt es vor allem Eschen und Ahorne, an Waldsträuchern vor allem Haselnuss. Die Krautschicht besteht vorwiegend aus Brombeersträuchern, die teilweise - vor allem im nördlichen Bereich - mannshoch sind. Sodann hat es Lorbeer und im westlichen Bereich ist teilweise Bambus eingewachsen. Der Boden der Bestockung stellt sich klarerweise als Waldboden dar. Im südlichen Teil der Bestockung ist der Kronenschluss eindeutig, im mittleren Bereich lichter. Nicht gegeben ist der Kronenschluss im Übergang zum nördlichen Bereich, wo der Sturm Lothar zwei Fichten geknickt haben soll. Diese Feststellungen werden von den Beschwerdeführern nicht grundsätzlich bestritten. Es wird bloss ergänzend darauf hingewiesen, dass in einem Bereich der Kronenschluss zur Zeit nicht bestehe.

d) Als Zwischenergebnis ist somit Folgendes festzuhalten: Die Bestockungsfläche besteht vorwiegend aus Waldsträuchern und Waldbäumen, deren Kronenschluss meistens gegeben ist und die unter einander einen Wuchszusammenhang aufweisen. Sie weist ein Waldinnenklima auf und der Boden hat die Qualität eines Waldbodens. In der Krautschicht sind die Waldpflanzen Bärlauch (am Augenschein im Frühherbst nicht festgestellt, von den Beschwerdeführern jedoch nicht bestritten) und Brombeere fast flächendeckend vorhanden. Sodann ist Lorbeer und Bambus wohl aus den umliegenden Gärten eingewandert. Von den quantitativen Kriterien nach § 2 Abs. 2 kWaG werden das Durchschnittsalter der Bäume sowie die minimale Breite der Bestockung (von der Länge von etwa 10 Metern abgesehen) erreicht; hingegen trifft dies bezüglich Minimalfläche (750 - 780 m<sup>2</sup>) nicht ganz zu.

## **E. 6**

a) Anlässlich des Augenscheins führte der Vertreter der Gemeinde Z aus, bei der strittigen Fläche handle es sich bei weitem nicht um die einzige bestockte Fläche an diesem Hang. Man befände sich in einem relativ dicht bewachsenen Quartier. Es habe Hecken in allernächster Nähe und weiter oben befinde sich der "Y-wald". Der Schutz für Vögel und Kleintiere sei also gewährleistet. Die Sicht auf den X-hang und auf das fragliche Quartier vom gegenüberliegenden Hang (...) aus bestätigten in etwa diese Vorbringen. Damit kommt zwar möglicherweise der fraglichen Bestockung für sich allein nicht die Qualität eines markanten Landschaftselementes zu. Immerhin ist sie aber ein Teil des auch nach Angaben des Gemeinderates dicht bewachsenen Quartiers, deren Bestockungen mit den "Tobelwäldern" gleichsam eine "Kammerung" der Natur bildeten. Die Bestockungen des X-hangs stellen daher in ihrer Gesamtheit ein markantes Landschaftselement dar. Die strittige Bestockung ist ein Teil dieses markanten Landschaftselementes, welcher zudem als Trittstein im Naturschutzverbund mit den übrigen Bestockungen des Quartiers zu gelten hat, wo insbesondere Kleintiere ihren Lebensraum finden. Zudem vermag sich die Bestockung gerade auch an dieser Steillage dämpfend auf den Lärm, insbesondere aus der Ebene mit der Autobahn A 2, und positiv auf den Wasserhaushalt auszuwirken. Die Beschwerdeführer bestreiten zwar, dass der Bestockung irgendwelche Schutz- und Wohlfahrtsfunktionen zukämen. Ihre Vorbringen erfolgen indes ohne jegliche Substanziierung, obwohl bereits im angefochtenen Entscheid darauf verwiesen wurde. Darin hat das Kantonsforstamt auch auf einen Entscheid des Bundesgerichts vom 14. Februar 1989 in Sachen M. AG hingewiesen, worin festgehalten werde, dass es hinsichtlich der

Nutzfunktion nicht auf die Grösse oder Art der Holzerzeugung ankomme, sondern nur Voraussetzung sei, dass eine Bestockung an sich geeignet sein müsse, Holz zu erzeugen. Damit ist davon auszugehen, dass die streitige Bestockung im Sinne von Art. 2 Abs. 1 WaG Waldfunktionen ausüben vermag, ohne dass festgestellt wird, diese seien "besonders" im Sinne von Art. 2 Abs. 4 Satz 2 WaG bzw. § 2 Abs. 3 kWaG. b) Unter Erwägung 5c und d wurde aufgezeigt, dass bei der streitigen Bestockung die qualitativen Waldmerkmale vorliegen, um Waldfunktionen erfüllen zu können. Vorstehend wurde festgehalten, dass diese Bestockung im Sinne von Art. 2 Abs. 1 WaG Waldfunktionen ausüben kann. Damit handelt es sich bei dieser Bestockung trotz teilweise Nichterreichens der quantitativen Kriterien nach § 2 Abs. 2 kWaG um Wald im Sinne der Bundesgesetzgebung.

## E. 7

a) Die Beschwerdeführer machen geltend, mit der als Wald erklärten Bestockung würden weite Teile der betroffenen Liegenschaften zu Wald erklärt bzw. innerhalb einer teils über 20 m breiten Waldrandzone zu liegen kommen. Damit würden die überbaubaren Flächen der betroffenen Liegenschaften massiv bzw. sogar vollständig aufgehoben. Umbauten und Erneuerungen im Haus oder Neuüberbauungen - soweit bestehend - würden verunmöglicht. Die Grundstücke würden praktisch wertlos, was einer Enteignung gleichkäme und Entschädigungsfolgen nach sich zöge. Durch die Waldfeststellung würde bei einem halben Dutzend Liegenschaften baurechtswidrige Zustände geschaffen. Es bestehe die Gefahr von Bau- und Schattenwurf. Bei der Festsetzung von Waldabstandslinien müssten auf die örtlichen Verhältnisse und Grösse des Waldes Rücksicht genommen werden und die Verhältnismässigkeit der Nutzwirkung auf der einen und das Ausmass der damit verbundenen Eigentumsbeschränkung auf der anderen Seite geprüft werden. Die Liegenschaften der Beschwerdeführer gehörten seit über 70 Jahren zu einem Wohnquartier. Rundherum habe sich in den letzten Jahrzehnten ein grosses Siedlungsgebiet entwickelt. Auch deswegen rechtfertige sich die zonenfremde Walderklärung nicht. Die angefochtene Waldfestlegung mit ihren Folgen sei auch deshalb widerrechtlich, weil sie unverhältnismässig sei. Eine Eigentumsbeschränkung sei nur dann angemessen bzw. verhältnismässig, wenn sie im öffentlichen Interesse liege, sowie geeignet, zweckmässig und verhältnismässig im engeren Sinne sei. Keine dieser Voraussetzungen treffe indes hier zu. b) Nach der bis 31. Dezember 1992 geltenden Waldgesetzgebung war Wald nicht verbindlicher Inhalt eines kommunalen Zonenplans. Wenn im Plan eine Waldfläche nicht als solche bezeichnet war, so bedeutete dies keine Zusicherung von "Nichtwald" (Sameli, Treu und Glauben im öffentlichen Recht, ZSR 1977 S. 366). Einwachsender Wald vermochte deshalb die Nutzungsplanung zu überlagern und machte Bauland nach zehn bis fünfzehn Jahren zu Wald, ohne dass dafür eine Umzonung mittels Zonenplanrevision erforderlich war (sog. dynamischer Waldbegriff, vgl. dazu Jaissle, Der dynamische Waldbegriff und die Raumplanung, Diss. Zürich 1994, S. 96 ff. mit Hinweisen; BGE 116 Ib 189 Erw. 4b; BG-Urteil in Sachen T. vom 28. September 1988 in: ZBl 1990 S. 270 Erw. 3a/bb). In der seit 1. Januar 1993 geltenden Waldgesetzgebung wurde im Sinne der Rechtssicherheit vom dynamischen Waldbegriff in einem Falle abgesehen und zwar bei der Abgrenzung von Wald gegenüber der Bauzone nach Art. 15 RPG. Das Baugebiet soll klar vom Wald abgegrenzt werden (Art. 13 WaG, BBl 1988 Band III S. 196; Jaissle, a.a.O., S. 99). Die Waldgrenze wird demnach durch die kantonalen Forstbehörden mittels förmlichem Waldfeststellungsverfahren nach Art. 10 in Verbindung mit Art. 13 WaG bestimmt, im Zonenplan parzellenscharf eingetragen und in dem Sinne statisch, als neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen nicht mehr als Wald gelten. Vorzunehmen ist das

Abgrenzungsverfahren beim Erlass oder bei der Revision der Nutzungsplanung in jenen Bereichen, wo Bauzonen an den Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen (Art. 10 Abs. 2 WaG). Bei dieser Waldfeststellung ist indes einzig auf die tatsächlichen Verhältnisse (Wuchs, Dichte, Alter, Ausmasse und Funktion der Bestockung), den bundesrechtlichen Waldbegriff und die allenfalls nach Art. 2 Abs. 4 WaG bestimmten Waldkriterien abzustellen. Eine Abwägung mit den berührten privaten und anderen öffentlichen Interessen ist nicht vorzunehmen und der Einbezug weiterer Rechtsfragen ist grundsätzlich nicht vorgesehen (BGE 124 II 89 Erw. 3e unter Hinweis auf BGE 122 II 279 f. Erw. 2b und Erw. 3a, 118 Ib 433 ff.; Keller, Rechtliche Aspekte der neuen Waldgesetzgebung, in AJP 1993 S. 144 ff., S. 146 mit weiteren Hinweisen). Art. 13 Abs. 1 WaG hält fest, dass in Bauzonen gestützt auf rechtskräftige Waldfeststellungsverfügungen die Waldgrenzen einzutragen sind. Daraus folgt, dass sich bei der (erstmaligen) Abgrenzung von Wald mit Bauzonen das Baugebiet in der Regel am Bestehen von Wald zu orientieren hat - und nicht das Waldareal an der Ausdehnung der Bauzonen. Erst im Rodungsverfahren (Art. 11 in Verbindung mit Art. 5 WaG) und - je nach konkreter Ausgestaltung des kantonalen Rechts - im Verfahren auf Festsetzung von Waldabstandslinien bzw. Bewilligung eines Unterabstandes ist Raum für eine Interessenabwägung (BGE 122 II 279 Erw. 2b), wie sie die Beschwerdeführer fordern. Ebenso wenig bietet das vorliegende Verfahren Raum zur Behandlung allfälliger Entschädigungsfragen wegen materieller Enteignung sowie Baumwurfs, welche gegebenenfalls in den dazu vorgesehenen Verfahren zu beurteilen sind. Unbeachtliche Kriterien für die Beurteilung einer Bestockung sind schliesslich ihre Entstehung und ihre Nutzung (Art. 2 Abs. 1 Satz 2 WaG). Ob das fragliche Gebiet ursprünglich als Garten gepflegt und schon von jeher der Bauzone zugeordnet worden ist, erweist sich demnach als belanglos.

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