

LU_GERICHTE 7H 17 235 vom 5. April 2018

LU Gerichte, 2018-04-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_7H_17_235

FR: LU_GERICHTE 7H 17 235 du 5 avril 2018

IT: LU_GERICHTE 7H 17 235 del 5 aprile 2018

Regeste

Um- und Ausbau eines Dachgeschosses im Unterabstand zur Waldgrenze im Licht der Bestandesgarantie. | Art. 17 Abs. 2 WaG; § 136 PBG, § 178 PBG. | Bau- und Planungsrecht

Erwägungen

E. 4

Die Baubewilligungsbehörde und die Dienststelle rawi gehen davon aus, dass die umstrittenen baulichen Massnahmen bewilligt werden könnten, weil sie in den Genuss der in § 178 PBG verankerten Besitzstandsgarantie fielen. Diesen Ansatz vertritt der Gemeinderat explizit hinsichtlich der Geschosshöhe und der Ausnützung. Auch die Dienststelle rawi geht in ihrer Entscheidung vom 1. Dezember 2016 davon aus, dass bauliche Massnahmen innerhalb des gesetzlichen Waldabstands unter dem walddrechtlichen Aspekt von der Besitzstandsgarantie gemäss § 178 PBG profitieren würden. Im Ergebnis keine abweichende Position nehmen selbstredend die Beschwerdegegner ein. Demgegenüber ist der Beschwerdeführer zur Hauptsache der Auffassung, die strittigen baulichen Vorkehren überschritten unter verschiedenen Aspekten jene Grenzen, die es selbst unter Berücksichtigung der (erweiterten) Besitzstandsgarantie gemäss § 178 PBG zu respektieren gelte, namentlich hinsichtlich der Ausnützung, Geschosshöhe und des Bauens im Unterabstand zur Waldgrenze. Wie es sich damit verhält, wird für die erwähnten drei Aspekte zu überprüfen sein.

E. 5.1.1

Das streitgegenständliche Wohnhaus wurde nach unbestritten gebliebenen Ausführungen der Beschwerdegegner 1935 erstellt. Auch wenn Baubewilligungsakten dazu nicht eingereicht wurden, ist davon auszugehen, dass das Wohnhaus auf der Grundlage des Baugesetzes für den Kanton Luzern vom 25. Mai 1931 (Baugesetz 1931) bewilligt worden ist. Letzteres wird vom Beschwerdeführer auch nicht in Frage gestellt. Im damaligen Baugesetz war noch keine Bestimmung betreffend maximal zulässiger anrechenbarer Geschossflächen, bzw. keine Eckwerte betreffend die maximal zulässige Ausnützung, mithin keine Ausnützungsziffer (AZ), verankert. Verlangt wurden lediglich Angaben über den Zweck des Gebäudes, etwa ob ein Wohnhaus, eine Scheune, ein Ökonomiegebäude oder Schuppen geplant wird. Ferner hatte die Bauherrschaft den Bauwert anzugeben (vgl. § 53 Ziff. 2 Baugesetz 1931) sowie die Dimensionen der projektierten Bauten und deren Räume in Länge, Breite und Höhe sowie die Masse der Dachvorsprünge (§ 53 Ziff. 3 Baugesetz 1931).

E. 5.1.2

Erst mit dem Baugesetz vom 15. September 1970 (BauG alt) – dem Vorgängererlass des PBG – ist in der Luzerner Rechtsordnung die AZ eingeführt worden (vgl. Botschaft des

Regierungsrats B 94/69 zum Entwurf eines neuen Baugesetzes für den Kanton Luzern vom 20.6.1969 S. 4 und 8). § 20 BauG alt definierte die AZ als Verhältniszahl zwischen der Gesamtheit der anrechenbaren Geschossflächen der Bauten und der anrechenbaren Grundstücksfläche (Abs. 1). Die Berechnungsweise wurde auf Stufe Verordnung geregelt (Abs. 2). Gemäss § 3 der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz vom 21. Dezember 1970 (BauVo alt) galten als anrechenbare Geschossflächen die Flächen aller Vollgeschosse, Dach- und Untergeschosse einschliesslich Mauern und Wänden. Nicht angerechnet wurden u.a. alle nicht dem Wohnen und dem Gewerbe dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie z.B. zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen.

E. 5.1.3

Am 1. Januar 1990 trat schliesslich das PBG in Kraft, welches die Definition der AZ der vormaligen Gesetzgebung unangetastet liess (§ 24 Abs. 1 aPBG). Neu sah § 24 Abs. 2 aPBG zudem eine Privilegierung für Dach- und Untergeschosse vor. So sollte der Ausbau der beim Inkrafttreten des PBG bestehenden Dachgeschosse und Untergeschosse zulässig bleiben, selbst wenn dadurch die früher festgelegte AZ überschritten wurde. Immerhin mussten aber für die Mieter genügende Abstellräume garantiert bleiben. Das äussere Volumen der Bauten durfte nur durch Lukarnen, Gauben und dergleichen vergrössert werden, wobei die Gestaltung ästhetisch befriedigen musste. Die Planungs- und Bauverordnung vom 3. Januar 1990 (aPBV) konkretisierte den Begriff der anrechenbaren und nichtanrechenbaren Geschossflächen in den §§ 9 und 10. Danach galten als anrechenbare Geschossflächen die Flächen der Wohn- und Arbeitsräume aller Voll-, Dach-, Attika- und Untergeschosse, einschliesslich Mauern und Wände, Kamine, Lüftungs- und Leitungsschächte (§ 9 Abs. 1 aPBV bzw. Anhang PBV). Wie bereits vormals nach Massgabe von § 3 BauVo (alt) mussten (u.a.) die Geschossflächen der zu Wohnungen gehörenden Keller-, Estrich-, Wasch- und Trockenräume nicht zu den anrechenbaren Geschossflächen hinzugerechnet werden (§ 10 Abs. 1 lit. a aPBV bzw. Anhang PBV).

E. 5.2

Mit der Teilrevision des PBG vom 20. März 1995 und einer entsprechenden Anpassung der aPBV wurden die Berechnungsweise der AZ grundlegend neu konzipiert, die anrechenbaren und nicht anrechenbaren Geschossflächen neu definiert und die erwähnten Privilegierungen mit der Streichung von § 24 Abs. 2 aPBG aufgehoben. Damit wollte man diesbezüglich die unterschiedliche Behandlung von Neu- und Altbauten beseitigen, weil vorhandene Bauten ohnehin den Schutz der Bestandesgarantie geniessen. Ein Ausfluss der Bestandesgarantie und des Rückwirkungsverbots nach Art. 5 BV ist die Besitzstandsgarantie. Danach ist die sofortige Anwendung von Eigentumsbeschränkungen auf bestehende, nach altem Recht rechtmässig erstellte Bauten grundsätzlich unzulässig (Vallender/Hettich, in: St. Galler Komm. zur BV [Hrsg. Ehrenzeller/Schindler/Vallender], 3. Aufl. 2014, Art. 26 N 30 mit Hinweisen; ferner: Biaggini, Komm. zur BV, 2. Aufl. 2017, Art. 26 N 19 mit Hinweisen). Sind Flächen nach der neuen Berechnungsweise in die AZ einzubeziehen, dürfen sie auch genutzt werden. Dies gilt insbesondere für bestehende Flächen, die zufolge der Rechtsänderung die neu zulässige AZ überschreiten (vgl. Botschaft des Regierungsrats zur Teilrevision des PBG B 170 vom 3.5.1994 S. 11 und 26 f.; Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 12 141 vom 27.5.2013 E. 4a/dd). Nach heutigem Recht sind Dachgeschosse soweit anzurechnen, als ihre lichte Raumhöhe 1,50 m beträgt (§ 10 Abs. 1 lit. g Anhang PBV). Zudem bestimmt § 16 Abs. 1 Anhang PBV, dass die

bestehenden, am 1. Januar 1996 mit der Änderung der Planungs- und Bauverordnung vom 19. Dezember 1995 anrechenbar gewordenen Geschossflächen weiter genutzt oder benutzbar gemacht werden dürfen, selbst wenn infolge dieser Verordnungsänderung die massgebliche Ausnützungsziffer überschritten ist. § 16 Abs. 1 Anhang PBV garantiert diesbezüglich den Bestand. Die Anwendung dieser Bestimmung setzt somit eine vor dem 31. Dezember 1995 errichtete Geschossfläche voraus, die gemäss den damals geltenden Bestimmungen der PBV noch nicht anrechenbar war, sondern erst im Rahmen der Gesetzes- und Verordnungsrevision anrechenbar wurde. Damit wird auf § 178 PBG (auch aPBG) verwiesen. § 16 Anhang PBV hat keine darüber hinausgehende Bedeutung (Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 16 265 vom 13.7.2017 E. 4.2.2-4.2.4 mit Hinweisen).

E. 5.3

Kein Verfahrensbeteiligter geht davon aus, dass das Wohnhaus auf dem Grundstück X im Zeitpunkt der Realisierung unrechtmässig erstellt worden wäre. Auch das Gericht hat keine Veranlassung, an der Rechtmässigkeit des streitbezogenen Wohnhauses zu zweifeln. Erfahrungsgemäss hätte ein durch einen Rechtsanwalt vertretener Beschwerdeführer im Rahmen einer Streitsache, bei welcher insbesondere die Besitzstandsgarantie eines bekanntlich vor Jahren realisierten Wohnhauses Schwerpunktthema ist, Abweichendes ohne Zweifel vorgetragen. Diese Erfahrung schliesst mit Bezug auf das Fehlen der Baubewilligung aus dem Jahr 1936 sozusagen die Lücke der Aktenlage (dazu: Kaufmann, Beweisführung und Beweiswürdigung, Zürich/St. Gallen 2009, insbes. S. 16 ff.). Das damalige Baugesetz enthielt – wie dargelegt – sodann keine Bestimmungen zur Ausnützung. Die erstmals in den späteren Erlassen verankerten Bestimmungen betreffend die anrechenbaren Geschossflächen wurden des Weiteren mehrfach revidiert; Privilegien wurden eingeführt, wieder abgeschafft und abgeändert. Wie sich die Rechtslage in diesem Kontext verändert hat, muss hier nicht weiter nachgezeichnet werden. Für den Ausgang des Falles massgeblich ist die Feststellung, dass die streitbetroffene Estrichfläche lange vor Einführung einer Regelung betreffend Ausnützung realisiert worden ist. Ob mit Blick auf die bereits vormalige teilweise Nutzung des Estrichs zu Wohnzwecken § 16 Abs. 1 PBV (Anhang) von Belang ist, mag fraglich sein, kann hier indes offen bleiben, zumal der erwähnten Bestimmung keine über § 178 PBG hinausgehende Bedeutung zukommt (Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 16 265 vom 13.7.2017 E. 4.4).

E. 5.4

Erfolgte hinsichtlich der Ausnützung keine formelle Bewilligung, kann die Bestandesgarantie – und nach dem in E. 5.2 Ausgeführten noch weniger die Besitzstandsgarantie – in dieser Hinsicht auch nicht angerufen werden. Oder anders gewendet: Die Besitzstandsgarantie kommt mit Bezug auf die Ausnützung dann nicht zum Tragen, wenn zur Zeit der bewilligten Realisierung des Gebäudes noch keine Bestimmung betreffend die maximal zulässige Ausnützung – mithin insbesondere keine AZ – in Kraft stand. Immerhin darf an dieser Stelle nicht ausgeblendet werden, dass die Besitzstandsgarantie bei solchen Gebäuden das bewilligte Bauvolumen samt der Nutzung einschliesst (Zaugg/Ludwig, Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl. 2013, Art. 3 N 2b mit Hinweis auf BVR 1997 S. 23 ff.). Mit Bezug auf diese Aspekte kann die Besitzstandsgarantie bei solchen Gebäuden also angerufen werden (Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 16 265 vom 13.7.2017 E. 4.5). Die Besitzstandsgarantie setzt sodann eine rechtmässig erstellte Baute voraus, welche den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften nicht mehr entspricht (§ 178 Abs. 1 PBG). Obwohl, wie eben

dargelegt, im vorliegenden Fall die Besitzstandsgarantie hinsichtlich des Aspekts der Ausnützung an sich nicht greift, sondern nur (aber immerhin) das bewilligte Volumen des Baukörpers und dessen Nutzung, gehen die Verfahrensbeteiligten im Kern übereinstimmend davon aus, dass das streitbetroffene Wohnhaus hinsichtlich der Ausnützung, der Geschosszahl und des Waldabstands den heute geltenden Vorschriften nicht mehr entspricht. Streitgegenstand ist also eine altrechtliche Baute und die geplanten baulichen Massnahmen sind gemäss § 178 PBG unter dem Titel der Besitzstandsgarantie zu prüfen.

E. 6.1

Ihn Bezug auf die vorgesehene Nutzung des gesamten Estrichs macht der Beschwerdeführer insbesondere geltend, das Dachgeschoss sei bis anhin nicht als Wohn- oder Arbeitsraum genutzt worden. Der Gemeinderat habe nicht abgeklärt, ob diese Nutzung in den letzten Jahrzehnten nicht aufgegeben worden sei; dies sei insoweit von Bedeutung, als eine vormals aufgegebenene Nutzung die Besitzstandsgarantie dahinfallen lasse.

E. 6.2

Auf den im Gerichtsverfahren eingereichten photographischen Aufnahmen ist ersichtlich, dass im Dachgeschoss ein Zimmer mit einer Türe und einem Lavabo eingebaut wurde. Ein Doppelfenster sorgt für die Belichtung; darunter ist ein Radiator erkennbar, der für die Beheizung des Raums sorgen soll. Insbesondere die sanitäre Einrichtung lässt darauf schliessen, dass der Raum allem Anschein nach vor längerer Zeit so errichtet wurde. Ob dieser Wohnraum im Estrich bereits zusammen mit dem Gebäude (Baujahr 1935) errichtet wurde, kann den Akten nicht entnommen werden. Wenn der Beschwerdeführer vorträgt, das Haus sei zumindest in den letzten ca. 30 Jahren vor dem Verkauf an die Beschwerdegegner fast ausschliesslich von einer einzigen älteren Person bewohnt worden, die sicherlich nicht auf die Nutzung des Dachraumes angewiesen gewesen sei, kann der Beschwerdeführer daraus nichts zu seinen Gunsten herleiten. Im Gegenteil kann daraus geschlossen werden, dass dieser Wohnraum bereits vor dieser Zeitspanne realisiert worden ist. Dass die Nutzung als Wohnraum zwischenzeitlich aufgegeben worden sei, wie der Beschwerdeführer betont, ist indessen nicht von Belang, da – wie dargelegt – für die Ausnützung oder anrechenbare Geschossfläche keine Besitzstandsgarantie angerufen werden kann. Indessen umfasst hier die Besitzstandsgarantie das bewilligte Bauvolumen – einschliesslich des Dachgeschosses – und die bewilligte Nutzung als Wohnhaus mit Estrich. Diesbezüglich ist das Wohnhaus als Ganzes (und damit inklusive der erstellten und nach wie vor bestehenden Möglichkeit der Wohnnutzung im Estrichzimmer) zu betrachten.

E. 6.3.1

Nach § 178 PBG dürfen rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen in Bauzonen, die den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften widersprechen, erhalten und zeitgemäss erneuert werden (Abs. 1). In zulässiger Erweiterung der in der Bundesverfassung verankerten Bestandesgarantie (Art. 26 und Art. 9 BV; Waldmann, in: Öffentliches Baurecht [Hrsg. Griffel/Liniger/Rausch/Thurnherr], Zürich 2016, N 6.56) sind zudem weiterreichende Vorkehrungen ausdrücklich zulässig (Willi, Die Besitzstandsgarantie für vorschriftswidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, Diss. Zürich 2003, S. 45). Bauten und Anlagen dürfen demgemäss umgebaut, in ihrer Nutzung teilweise geändert oder angemessen erweitert werden, wenn dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht oder nur unwesentlich verstärkt wird (lit. a) und keine

überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen (lit. b; Abs. 2). Die heutige Fassung von § 178 PBG gilt seit dem 1. Januar 2002. Bereits die vor diesem Zeitpunkt geltende Regelung hatte indessen bauliche Massnahmen unter dem Titel der "erweiterten Bestandesgarantie" (bzw. erweiterte Besitzstandsgarantie) in grosszügiger Weise zugelassen. Selbst neubauähnliche Umbauten wurden erfasst (Botschaft vom 12.8.1986 [B 119] zum PBG, in: Verhandlungen des Grossen Rats 1986, S. 790 und 865). Zwar spricht die heutige Gesetzesfassung nicht mehr von "neubauähnlichen Umbauten". Ziel der Teilrevision des § 178 PBG und der damit verbundenen Aufhebung war aber eine teilweise Ausdehnung der Besitzstandsgarantie innerhalb der Bauzonen (vgl. Botschaft zu Änderungen des PBG vom 20.10.2000 [B 76], in: Verhandlungen des Grossen Rats 2001, S. 278). Der früher explizit erwähnte Fall der neubauähnlichen Umbauten ist daher vor diesem Hintergrund heute ohne weiteres unter § 178 Abs. 2 PBG zu subsumieren (vgl. zum Ganzen: Urteil des Kantonsgerichts Luzern V 12 213 vom 30.7.2013 E. 6.4, auch zum Folgenden). Jedenfalls wurde die bereits erwähnte frühere Grosszügigkeit der "erweiterten Bestandesgarantie" (so: LGVE 1997 II Nr. 10 E. 4d mit Verweis auf die vorzitierte B 119, in: Verhandlungen des Grossen Rats 1986, S. 790) in den späteren Teilrevisionen des PBG nicht eingengt (LGVE 2004 II Nr. 19 E. 3b mit weiteren Hinweisen). Diese gewollte Beibehaltung der bisherigen, eher grosszügigen Praxis darf auch vorliegend nicht ausser Acht gelassen werden und muss bei der Anwendung von § 178 Abs. 2 lit. a PBG entsprechend berücksichtigt werden (LGVE 2015 IV Nr. 15 E. 3.3; zum Ganzen: Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 15 238 vom 30.11.2016 E. 5.2).

E. 6.3.2

Unter dem in § 178 Abs. 1 PBG angesprochenen Unterhalt und der zeitgemässen Erneuerung einer Baute sind jene Massnahmen zu verstehen, die es ermöglichen, die Baute in ihrer derzeitigen inneren und äusseren Gestaltung, Form und Zweckbestimmung zu erhalten, ohne dass Eingriffe in die Substanz und die Grundstruktur der Baute vorgenommen werden, beispielsweise durch Versetzung der Räume, Herausbrechen von Wänden, Einziehen von neuen Wänden oder wesentliche Veränderungen der Zweckbestimmung bisheriger Räume. Der Begriff des Unterhalts und der zeitgemässen Erneuerung ist nicht eng auszulegen: Es fallen nicht bloss Vorkehrungen zur Erhaltung darunter, sondern auch solche zur Modernisierung der Baute. Es dürfen nicht nur kleinere Schäden an Innen- und Aussenwänden, Fenstern, Türen und Böden behoben, sondern auch bestehende unbefriedigende technische oder sanitäre Einrichtungen verbessert oder dem modernen Wohnstandard angepasst werden. Unter Umständen darf gar das Volumen in unbedeutender Weise vergrössert und das Erscheinungsbild verändert werden (BGer-Urteil 1C_218/2010 vom 11.1.2011 E. 3.3; Willi, a.a.O., S. 44). Stets muss es jedoch um Massnahmen gehen, die das Gebäude vor dem vorzeitigen Verfall oder – gemessen am heutigen Wohnstandard – dem Eintritt der Unbenutzbarkeit vor Ablauf der Lebensdauer der Substanz schützen. Namentlich sind unter Modernisierungsarbeiten bzw. Erneuerungen im baurechtlichen Sinn nur solche zu subsumieren, die Werterhaltung, nicht aber Wertvermehrung anstreben (LGVE 2004 II Nr. 19 E. 3a; Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 14 279/281/282 vom 26.10.2015 E. 3.5; ferner: Sommerhalder Forestier, in: Komm. zum Baugesetz des Kantons Aargau [Hrsg. Baumann/von den Bergh/Hauptli-Schwaller/Sommerhalder Forestier], Bern 2013, § 68 N 16 ff.; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 3 N 3; ferner: Waldmann, a.a.O., N 6.58). Es kann folglich nicht ein eigentlicher Neubau anstelle der infolge Alters verfallenen bestehenden Baute errichtet werden (LGVE 1992 II Nr. 13; Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 05 157 vom

16.2.2006 E. 3b). Die erweiterte Besitzstandsgarantie nach § 178 Abs. 2 PBG hingegen erfasst auch Umbauten und Erweiterungen neubauähnlichen Charakters (LGVE 2015 IV Nr. 15 E. 3.4).

E. 6.3.3

Aus den Planunterlagen – insbesondere den Grundrissplänen (M 1:100; Plan Nr. 1602-32.12 vom 2.9.2016) und den Ansichten (M 1:100; Plan Nr. 1602-32.14 vom 9.2.2016) – ergibt sich, dass im Bereich des Untergeschosses nur marginale Anpassungen vorgesehen sind, die im Sinn von § 178 Abs. 1 PBG dem Erhalt und der zeitgemässen Erneuerung dienen. Analoges gilt zum Teil in Bezug auf bauliche Vorkehren im Bereich des Erdgeschosses sowie des 1. Obergeschosses. Gegenteiliges macht auch der Beschwerdeführer nicht substantiiert geltend, weshalb sich Weiterungen im Zusammenhang mit diesen Bauvorhaben erübrigen. Sodann ist die Nutzung des gesamten Dachgeschosses zur Wohnnutzung vorgesehen. Das Volumen des Dachgeschosses wird dabei nicht in relevanter Weise verändert; immerhin wird aber der First bzw. die Dachfläche leicht erhöht (ca. 18 cm). Wenn das gesamte Dachgeschoss neu einer Wohnnutzung zugeführt werden soll, erhöht sich die entsprechende Wohnfläche in nicht unerheblicher Weise. Sodann ist auch eine bessere Belichtung geplant, indem im Bereich des westlichen Giebeldachs neu ein grosszügiges Dachfenster geplant ist. Schliesslich sind im Bereich der östlichen Dachschräge zwei weitere, wenngleich kleine neue Dachfenster vorgesehen. Insgesamt können diese baulichen Massnahmen weder als werterhaltende Baumassnahme noch als blosser Sanierung beziehungsweise zeitgemässen Erneuerung des bestehenden Wohngebäudes aufgefasst werden (LGVE 2004 II Nr. 19 E. 3a; Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 07 376/378 vom 16.2.2009 E. 5b; Willi, a.a.O., S. 44 f.; Waldmann, a.a.O., N 6.62). Vielmehr bringen diese baulichen Vorkehren eine Wertvermehrung mit sich. Namentlich der Vergleich zwischen dem vorhandenen, dokumentierten Ausbaustandard des Dachgeschosses und jenem, welcher aufgrund des Projekts angestrebt wird, zeigt auf, dass hier bauliche Vorkehren geplant sind, denen die Qualität des Umbaus zukommt, der über eine blosser Sanierung hinausgeht. Auf den Bestandsschutz nach § 178 Abs. 1 PBG können sich die Beschwerdegegner nach all dem Gesagten nicht berufen. Zu prüfen bleibt, ob die geplanten Massnahmen unter dem Titel der erweiterten Besitzstandsgarantie gemäss § 178 Abs. 2 PBG bewilligt werden können.

E. 6.4.1

Die erweiterte Besitzstandsgarantie umfasst die drei Teilgehalte Umbau, teilweise Nutzungsänderung und angemessene Erweiterung (vgl. dazu: Waldmann, a.a.O., N 6.66 mit weiteren Hinweisen). Als Umbau oder neubauähnliche Erweiterung – und damit nicht als Neubauten – wurden beispielsweise der Ersatz eines Satteldachs durch ein Vollgeschoss (vgl. LGVE 2004 II Nr. 19 E. 3b) oder die Erhöhung eines Gebäudes um ein Stockwerk (Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 03 89 vom 7.7.2004 E. 4d) qualifiziert. Im Entscheid V 07 376/378 vom 16. Februar 2009 hat das damalige Verwaltungsgericht den Rückbau eines Wohnhauses bis auf dessen Stützraster insbesondere auch im Attikageschoss und eine Erweiterung des Gebäudevolumens sowie der Raumhöhen im Attikageschoss von 2,50 m auf 2,80 m sowie die Errichtung einer Verbindungsbaute zwischen dem Garagentrakt und dem Wohnhaus unter § 178 Abs. 2 PBG subsumiert. Nicht mehr toleriert wurde hingegen die Verbreiterung eines bereits rechtswidrigen Dachaufbaus um fast 27 Prozent (so: Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 09 341 vom 23.9.2010 E. 5d). Ausserdem muss von einem ebenfalls nicht mehr unter § 178 Abs. 2 PBG subsumierbaren

Neubau gesprochen werden, wenn die bestehende Liegenschaft durch die geplanten baulichen Massnahmen in ihrer Gesamterscheinung verändert wird (Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 09 165 vom 12.5.2010 E. 4 ff.; zum Ganzen ferner: Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 16 265 vom 13.7.2017 E. 6.4.1).

E. 6.4.2

Folgt man der erwähnten Praxis, dreht sich die Streitsache hier von vornherein nicht um neubauähnliche Vorkehren, geschweige denn um einen Neubau. Weiter ist festzuhalten, dass der Gemeinderat in der angefochtenen Baubewilligung zu Recht erkannt hat, dass das streitbezogene Einfamilienhaus den in § 5 Abs. 2 BZR verankerten Vorgaben der zweigeschossigen Wohnzone (W2b) widerspricht. Durch die geplanten Massnahmen wird die Geschossigkeit indes nicht verändert. Das Gegenteil behauptet der Beschwerdeführer auch nicht. Soweit er indes darzulegen versucht, die Frage der Anzahl Vollgeschosse müsse in einem andern Licht betrachtet werden, weil das Dachgeschoss teils anders genutzt werde, kann ihm mit Verweis auf das bereits Erwogene nicht gefolgt werden. Zwar wird der First leicht erhöht. Doch hierbei handelt es sich um eine bauliche Massnahme, welche den bestehenden Baukörper bloss von untergeordneter Bedeutung verändert, die Anzahl der vorhandenen Geschosse aber nicht tangiert. Daran ändert nichts, dass das Erscheinungsbild mit Bezug auf das Dachfenster eine nach aussen wahrnehmbare Veränderung erfährt, indem – soweit möglich – hiermit ein weiterer Teil des Estrichs der Wohnnutzung zugeführt werden soll. Es ist in der Literatur denn auch anerkannt, dass selbst ein Ausbau von bisher als Estrich genutzten Dachgeschossflächen für den Wohnbedarf mit Blick auf die (erweiterte) Besitzstandsgarantie Platz hat (vgl. dazu: Willi, a.a.O., S. 94 f.; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 3 N 3). Auch wenn diese zusätzliche Wohnnutzung im Dachgeschoss mit einer Verstärkung der bestehenden Rechtswidrigkeit einhergeht und die intensivere Wohnnutzung im Dachgeschoss Wirkungen zu entfalten vermag, kann dennoch nicht gesagt werden, diese Verstärkung der Rechtswidrigkeit sei mit Blick auf den in seinem Bestand garantierten Baukörper als wesentlich im Sinn von § 178 Abs. 2 lit. a PBG einzustufen. Massgeblich fällt hier ins Gewicht, dass das Volumen des Gebäudes nur unwesentlich vergrössert wird. Zudem wird nicht etwa eine neue, von der ursprünglichen Baubewilligung abweichende Gewerbenutzung oder dergleichen realisiert. Auch die neuen Fenster, insbesondere das neue Dachfenster, sprengen mit Blick auf die wiedergegebenen Lehre und Praxis unter den gegebenen Umständen die Grenzen der erweiterten Besitzstandsgarantie nicht.

E. 6.5

Zu prüfen bleibt, ob dem Vorhaben private und öffentlichen Interessen im Sinn von § 178 Abs. 2 lit. b PBG entgegenstehen.

E. 6.5.1

Diesbezüglich muss eine wertende Gegenüberstellung und Interessenabwägung stattfinden. Wertungsmassstäbe bilden dabei vorab die Ziele und Grundsätze von Art. 1 und 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700; insb. haushälterische Bodennutzung, Schaffung optimaler räumlicher Voraussetzungen für Bedürfnisse im Siedlungsbereich [Art. 1 Abs. 2 lit. b und c RPG]). Nebst diesen planerischen Interessen sind polizeiliche und soziale Interessen miteinzubeziehen (LGVE 2015 IV Nr. 15 E. 3.4, 3.6 und 3.6.1). Für das vorliegende Bauprojekt spricht der in direktem Zusammenhang mit der haushälterischen Bodennutzung stehende Grundsatz der baulichen Verdichtung. Sie

bedeutet im Ergebnis die Ermöglichung von mehr baulicher Nutzfläche auf weniger Grundfläche (Art. 75 Abs. 1 BV; Art. 1 Abs. 1 RPG; vgl. BGE 113 Ia 266 E. 3a) und gilt als Ausdruck der im RPG propagierten Siedlungskonzentration (vgl. dazu: Tschannen, in: Komm. zum Bundesgesetz über die Raumplanung [Hrsg. Aemisegger/Kuttler/Moor/Ruch], Zürich 1999, Art. 1 RPG N 15 ff.). Danach soll im Wesentlichen weniger Land für das Bauen verbraucht, die Infrastruktur zusammengefasst und besser genutzt werden, um dadurch auch Immissionen zu minimieren und Energie sparend bauen zu können (vgl. Sieber, Die bauliche Verdichtung aus rechtlicher Sicht, Diss. Freiburg 1996, S. 56). Im kantonalen Recht finden diese Vorgaben ihren ausdrücklichen Niederschlag in § 39 Abs. 1 PBG, wonach bestehende Überbauungen – wo zweckmässig – zu verdichten und zu erneuern sind. Dies entspricht dem bereits erwähnten Grundsatz der haushälterischen Nutzung des Bodens, für den Bund, Kantone und Gemeinden nach Art. 1 Abs. 1 RPG zu sorgen haben, und dem Ziel des kantonalen Richtplans 2009, die bestehenden Bauzonen optimal zu nutzen (vgl. Botschaft des Regierungsrats des Kantons Luzern zu den Entwürfen eines Dekrets über die Genehmigung des Beitritts des Kantons Luzern zur IVHB vom 22.9.2005 und einer Teilrevision des PBG [B 62] S. 31; zum Ganzen: LGVE 2015 IV Nr. 15 E. 3.6.1). Nachverdichtungen in bereits überbauten Gebieten sind vor dem Hintergrund der haushälterischen Bodennutzung und der Siedlungskonzentration erwünscht (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich VB.2011.00159 vom 11.7.2012 E. 3.2 mit weiteren Hinweisen). Das geplante Bauvorhaben mit der vollständigen Nutzung des Estrichs als Wohnraum steht gerade im Einklang mit dieser sog. Nachverdichtung. Entsteht auf weniger Grundfläche mehr bauliche Nutzfläche, so ist dem Grundsatz der Verdichtung Genüge getan. Weitergehende Konsequenzen ergeben sich aus der besagten Regel nicht. Folglich liegen die geplanten Bauarbeiten im öffentlichen Interesse der Verdichtung. Ob allenfalls waldrechtliche Aspekte diesem Bauvorhaben entgegenstehen, wird im Zusammenhang mit der erforderlichen Sonderbaubewilligung zu prüfen sein. Ferner lässt sich vorliegend auch aus dem Eingliederungsgebot (§ 140 PBG) kein gegenteiliges überwiegendes öffentliches Interesse ableiten. Gemäss § 140 Abs. 1 PBG haben sich Bauten und Anlagen in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern. Sie sind zu untersagen, wenn sie durch ihre Grösse, Proportion, Gestaltung, Bauart, Dachform oder Farbe das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Es ist nicht einfach auf ein beliebiges subjektives architektonisches Empfinden oder Gefühl abzustellen. Vielmehr ist im Einzelnen darzutun, warum mit einer bestimmten baulichen Gestaltung weder für den Bau selber noch für die Umgebung eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird (vgl. BGE 114 Ia 343 E. 4b). Nach der Rechtsprechung des Kantonsgerichts (bzw. vormaligem Verwaltungsgericht) steht den zuständigen Behörden bei der Anwendung von § 140 Abs. 1 PBG ein weiter Beurteilungsspielraum zu, da die ästhetische Wirkung von typisch lokalem Interesse ist (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 11 09/10 vom 6.5.2011 E. 7b). Zudem kennt die Baubewilligungsbehörde die örtlichen Verhältnisse besser als die kantonale Rechtsmittelinstanz und bietet damit für eine einheitliche Handhabung der Eingliederungsvorschriften am besten Gewähr (vgl. auch die allgemeinen Ausführungen zur Beurteilung von Ermessensfragen, vorne E. 2.2). Dieser Ermessensspielraum ist auch im Rechtsmittelverfahren zu berücksichtigen (BGer-Urteil 1C_434/2012 vom 28.3.2013 E. 3.3; LGVE 2004 II Nr. 16 E. 4c mit Hinweisen). Das Kantonsgericht hält sich daher bei der Beurteilung derartiger Fragen zurück. Ist die ästhetische Beurteilung der Baubehörde nachvollziehbar und beruht sie auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände, so ist diese zu respektieren (vgl. BGer-Urteil 1P.678/2004 vom 21.6.2005;

Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 09 150 vom 24.3.2010 E. 3a). Zusätzlich gilt es, kommunale Gestaltungsvorschriften zu beachten. Solche werden durch das Bauvorhaben aber nicht verletzt. Das bisherige Erscheinungsbild wird hauptsächlich in Bezug auf Dachfenster verändert. Dadurch wird das Erscheinungsbild der umliegenden Häuser oder des Quartiers indes nicht in unzulässiger Weise beeinträchtigt. Die gegenteiligen privaten Interessen des Beschwerdeführers, welche dieser namentlich mit der besseren Einsehbarkeit seines Grundeigentums begründet, kommen gegen die geschilderten erheblichen öffentlichen Interessen nicht auf. Zwar soll ein Dachfenster zur Seite des Beschwerdeführers eingebaut werden. Auch wenn damit ein grösserer Bereich des Grundstücks des Beschwerdeführers im Vergleich zum heutigen Zustand einsichtig wird, so erweist es sich als nachvollziehbar, dass dieses Dachfenster der Belichtung der Wohnnutzung im Estrich dienen soll, die mit den bisherigen Fenstern nicht ausreichend sichergestellt werden kann. Dieses Interesse an der Wohnhygiene vermag das gegenteilige Interesse des Beschwerdeführers zu überwiegen, zumal die Einsehbarkeit des Gartens primär auf den Zusammenbau der beiden Gebäudekörper zurückzuführen ist. Dies gilt auch für das vom Beschwerdeführer beanstandete Küchenfenster (Erdgeschoss/Nordfassade) der Beschwerdegegner. Trotz der besseren Einsehbarkeit kann nicht gesagt werden, dass der Beschwerdeführer dadurch in unzumutbarer Weise in seinem Eigentum beeinträchtigt würde, zumal die Masse und die gewählten Standorte dieser Fenster nicht gegen geltende baupolizeiliche Vorschriften verstossen.

E. 6.6

Vor dem Hintergrund des vorstehend Ausgeführten ist der zu Wohnzwecken geplante Ausbau des Dachgeschosses sowie die übrigen Bauvorhaben (insbesondere die neuen Fenster und das Ersetzen von Innenwänden) namentlich in Bezug auf die Geschossigkeit, Nutzung und Volumen unter dem Titel der erweiterten Besitzstandsgarantie nach § 178 Abs. 2 PBG bewilligungsfähig. Nach dem Gesagten steht ferner fest, dass dem Projekt hinsichtlich der geprüften Belange keine überwiegenden öffentlichen und/oder privaten Interessen entgegenstehen, sodass die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen ist.

E. 7

Zu prüfen bleibt, ob sich die waldrechtliche Sonderbewilligung der Dienststelle rawi betreffend die Ausnahmbewilligung für das Unterschreiten des Waldabstands rechters ist.

E. 7.1

Der Beschwerdeführer weist in Bezug auf die waldrechtlichen Belange des umstrittenen Bauvorhabens im Wesentlichen darauf hin, dass sich das Wohnhaus innerhalb des gesetzlichen Minimalabstands zur Waldgrenze befinde. Das Bauvorhaben lasse sich nur realisieren, wenn es gestützt auf § 136 Abs. 4 PBG einer waldrechtlichen Sonderbewilligung zugänglich wäre. Gründe, welche die Erteilung einer solchen Sonderbewilligung rechtfertigen könnten, seien indes nicht ersichtlich. Die Beschwerdegegner und Vorinstanzen halten zur Hauptsache entgegen, das Projekt tangiere waldrechtliche Belange nicht, dies umso weniger als die umstrittenen baulichen Massnahmen das Innere des Wohngebäudes betreffen würden.

E. 7.2

Mit Blick auf forstrechtliche Belange sind Bauten und Anlagen von vornherein nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen (Art. 17 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG; SR 921.0). Darüber hinaus

überlässt es der Bundesgesetzgeber den Kantonen, für bauliche Massnahmen einen angemessenen Mindestabstand zum Waldrand vorzuschreiben (Art. 17 Abs. 2 WaG). Mithin hat der Bundesgesetzgeber diesen Aspekt nicht selbst geregelt, weil ihm auf der Grundlage von Art. 77 Abs. 2 BV lediglich die Kompetenz zusteht, in diesem Sachzusammenhang die Grundsätze zu verankern (dazu: Marti, in: St. Galler Komm. zur BV [Hrsg. Ehrenzeller/Schindler/Vallender], 3. Aufl. 2014, Art. 77, N 6 ff.). Abgesehen davon handelt die Regelung des Abstands zur Waldgrenze von einer baupolizeilichen Angelegenheit, welche in der Hand der Kantone liegt (Jaissle, Der dynamische Waldbegriff und die Raumplanung, Diss. Zürich 1994, S. 241).

E. 7.3

Mit einem angemessenen Waldabstand soll der Wald vor natürlicher oder menschlicher Zerstörung bewahrt werden. Weiter soll er die zweckmässige Bewirtschaftung und Erschliessung des Waldes ermöglichen, den Wald vor Feuer schützen, sowie insbesondere dem hohen ökologischen Wert des Waldrands angemessen Rechnung tragen (BGer-Urteile 1C_139/2017 vom 6.2.2018 E. 9.2.1 und 1C_476/2008 vom 6.7.2009 E. 5.4.1; Dajcar, in: Fachhandbuch Öffentliches Baurecht [Hrsg. Griffel/Liniger/Rausch/Thurnherr], Zürich 2016, N 4.192; Jäger/Bühler, Schweizerisches Umweltrecht, Bern 2016, N 912; Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl. 2016, S. 456). Angemessen ist der Waldabstand, wenn er diesem Schutzziel Rechnung trägt. Andernfalls besteht die Gefahr, dass der Wald zufolge einer zu engen Nachbarschaft von Bauten und Anlagen beeinträchtigt würde (BGer-Urteil 1C_119/2008 vom 21.11.2008 E. 2.4, nicht publ. in: BGE 135 II 30, aber publiziert in: URP 2009 S. 138). Bei alledem ist nicht zu übersehen, dass die Behörden aus wichtigen Gründen von Fall zu Fall selbst bei neuen Bauten und Anlagen die Unterschreitung des gesetzlichen Mindestabstands zur Waldgrenze unter Auflagen und Bedingungen bewilligen können (Art. 17 Abs. 3 WaG). Ob und inwieweit solches zulässig ist, ergibt sich aus der Würdigung konkreter Verhältnisse im Einzelfall (vgl. Keller, in: Bernisches Verwaltungsrecht [Hrsg. Müller/Feller], 2. Aufl. 2013, 10. Kap. N 39 mit Hinweis), zumal der im Gesetz verankerte gesetzliche Mindestabstand zur Waldgrenze auf den Normfall zugeschnitten ist (vgl. dazu: Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 2664). In der Luzerner Rechtsordnung ist der Waldabstand im PBG geregelt, worauf § 14 Abs. 1 des Kantonalen Waldgesetzes (kWaG; SRL Nr. 945) verweist. Massgebend ist § 136 Abs. 1 PBG. Danach haben neue Bauten und Anlagen zur Waldgrenze prinzipiell einen minimalen Abstand von 20 m einzuhalten, es sei denn, Baulinien regeln den Waldabstand abweichend.

E. 7.4

Die wiedergegebenen Hinweise auf Rechtslage und Praxis gilt es bei der Projektierung neuer Bauten und Anlagen in Waldnähe zu beachten. Im vorliegenden Fall geht es indes nicht um neue Bauten oder Anlagen, sondern um bauliche Massnahmen im Innern eines Wohnhauses, welches zur Grenze des nördlich stockenden Waldes nicht den gesetzlichen Minimalabstand gemäss § 136 Abs. 1 PBG von 20 m einhält, sondern nach Lage der Akten lediglich 11,50 m. Mit andern Worten stehen im vorliegenden Fall Baumassnahmen im Unterabstand zur Waldgrenze zur Diskussion. Dieser Unterabstand wird durch die geplanten Massnahmen nicht verändert. Damit kann nicht von einer wesentlichen Verstärkung der Rechtswidrigkeit die Rede sein (Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 07 376/378 vom 16.2.2009 E. 7b/aa).

E. 7.5.1

Wie erwähnt, dürfen den Erweiterungen im Sinn von § 178 Abs. 1 lit. a PBG keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Dabei handelt es sich um Interessen der Sicherheit, Wohnhygiene und Erhaltung des Waldes und seiner Funktionen. Dabei gilt: Je näher die rechtswidrige Baute am Waldrand steht, desto gewichtiger sind die öffentlichen Interessen. Im Hinblick auf die Besonnung und Sicherheit sind die Lage (Expositionen N/S/W/O), die Höhe und die Topographie (abfallend oder aufsteigend) des Waldes zu berücksichtigen. In der Praxis werden – im Sinn von Regeln – in diesem Zusammenhang folgende grobe Abstufungen vorgenommen: Im Bereich von 20 bis 15 m werden in der Regel Ausnahmegewilligung für alle Bauten und Anlagen erteilt, es sei denn, steil aufsteigender Wald stehe einer solchen Rechtsanwendung bei Wohn- und Arbeitsräumen entgegen. Selbst bei einem Waldabstand von 15 bis 10 m werden Aufstockungen und Anbauten mit Wohn- und Arbeitsräumen in der Regel gewährt. Etwas anderes mag etwa gelten, wenn der Wald aufsteigend stockt oder im Süden liegt. Beide Aspekte weisen auf besondere Problematiken hin. Stockt der Wald topographisch aufsteigend, tangiert dies hinsichtlich des Baumfalls Aspekte der Sicherheit. Stockt er im Süden, betrifft dies Belange der Wohnhygiene. Es versteht sich von selbst, dass derlei in der Praxis Beachtung zu schenken ist. Es ist aber nicht zu übersehen, dass solche Belange nicht nach starren und schematischen Handlungsanweisungen rufen. Beizufügen ist, dass selbst in einem Abstand zur Waldgrenze von 10 bis 5 m aufgrund sorgfältiger Interessenabwägung Ausnahmegewilligungen erteilt werden können. Lediglich im Bereich von 5 bis 0 m ist aufgrund von Richtlinien allein die Substanzerhaltung zulässig. Es kann zu alledem auf die Richtlinien des Bau-, Umwelt und Wirtschaftsdepartements (BUWD) betreffend den Waldabstand innerhalb der Bauzonen vom 8. März 2005 hingewiesen werden (<https://lawa.lu.ch/-/media/LAWA/Dokumente/Wald/waldrecht/> besucht am 6.3.2018).

E. 7.5.2

Die zitierte Richtlinie des BUWD dient dazu, eine einheitliche und rechtgleiche Praxis für das Bauen im Unterabstand zur Waldgrenze sicherzustellen (vgl. zum Ganzen: Wiederkehr/Richli, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts, Bd. I, Bern 2012, N 457 ff.). Sie hat keine Gesetzeskraft, weshalb sie nicht allzu schematisch und starr zu handhaben ist. Es handelt sich um Richtlinien, deren Anwendung im Einzelfall dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit standhalten muss, weshalb sie im konkreten Fall nicht ungeachtet der tatsächlichen Verhältnisse zu Grunde gelegt werden kann (vgl. analog dazu die Handhabung von VSS-Normen: BGer-Urteil 1C_30/2010 vom 2.11.2010 E. 3.3 mit Hinweis; Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 12 104/V 12 105 vom 10.7.2013 E. 6.2 mit Hinweisen). Diese von der kantonalen Fachbehörde erarbeiteten Richtlinien zeigen die im Hinblick auf die Beurteilung von Baumassnahmen im Unterabstand zur Waldgrenze massgeblichen Aspekte auf. Mit Blick auf diese Grundlagen gilt festzuhalten, dass bei einem Waldabstand von 11,5 m dem Grundsatz nach Aufstockungen und Anbauten mit Wohn- und Arbeitsräumen durchaus bewilligt werden können. Abweichendes ist, wie bereits erwähnt, in Erwägung zu ziehen, falls der Wald in aufsteigender Weise stockt oder im Süden liegt. Wenn die kantonale Fachbehörde in Kenntnis der lokalen Gegebenheiten die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung hier für erfüllt erachtet, so besteht für das Gericht keine Veranlassung, in den ihr zustehenden Ermessensbereich einzugreifen. Allerdings darf nicht übersehen werden, dass der Wald im Norden ein gewisses Gefahrenpotenzial birgt, zumal er aufsteigend stockt. Zwar kann dieser Aspekt mit

Bezug auf eine Aufstockung und/oder Anbauten gegen eine Ausnahmegewilligung sprechen. Hier geht es aber weder um eine Aufstockung noch um eine Anbaute. Sodann dreht sich die Streitsache hier auch nicht um Sitz- oder Aussenplätze, die im Unterabstand zum Wald geplant wären. Bei im wesentlichen gleichbleibenden Volumen erhöht der Einbau von neuen Dachfenstern das Gefahrenpotential nicht in erheblicher Weise, zumal diese ebenfalls Stabilitätsanforderungen aufweisen müssen. Wenn die kantonale Fachbehörde im vorliegenden Fall keine signifikante Erhöhung des Gefahrenpotentials zu erkennen vermag, erscheint dies nach dem Gesagten vertretbar, zumal auch nicht erstellt ist, dass beispielsweise der Untergrund felsig wäre oder die vorhandenen Bäume aus anderen Gründen keine ausreichend tiefen Wurzeln hätten schlagen können. Sodann sind auch die Anforderungen an die Wohnhygiene für den zusätzlichen Wohnraum mit Blick auf die geplanten Dachfenster eingehalten, zumal eine Walddistanz von immerhin mehr als 10 m besteht (vgl. dazu auch Urteil des Luzerner Verwaltungsgerichts V 07 376/378 vom 16.2.2009 E. 7b/bb). Schliesslich ist davon auszugehen, dass die vorgesehene Vergrösserung der Wohnfläche im Dachgeschoss weder die Erhaltung des Waldes noch dessen Funktionen beeinträchtigt. Gegenteiliges vermag auch der Beschwerdeführer nicht überzeugend dazulegen.

E. 7.6

Insgesamt ist nicht ersichtlich, inwiefern das Umbauvorhaben im Innern des bestehenden Gebäudes, die zusätzliche Wohnnutzung im Dachgeschoss, die Dachfenster oder die leichte Erhöhung des Firstes die Waldfunktionen beeinträchtigen würden. Die geplanten baulichen Vorhaben sind somit im Licht von § 178 Abs. 2 PBG bewilligungsfähig. Die vorliegend noch erforderliche Bewilligung nach § 136 Abs. 3 PBG hat die Vorinstanz mit Zustimmung der Dienststelle rawi erteilt. Nach dem Gesagten ist dies rechtlich vertretbar, weshalb auch die von der Dienststelle rawi erteilte Sonderbewilligung für das Unterschreiten des Waldabstands im Ergebnis nicht zu beanstanden ist.

E. 8

Aus den vorstehenden Erwägungen ergibt sich, dass das strittige Bauvorhaben, insbesondere auch der Ausbau des Estrichs zu Wohnzwecken, hier unter die erweiterte Bestandesgarantie nach § 178 Abs. 2 PBG subsumiert werden kann und die entsprechende Baubewilligung des Gemeinderats Meggen sowie die Ausnahme- bzw. Sonderbewilligung der Dienststelle rawi im Ergebnis zu bestätigen sind. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist daher abzuweisen, woran auch die übrigen Einwände des Beschwerdeführers nichts zu ändern vermögen.

E. 9

(Kostenfolgen)

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