

# LU\_GERICHTE 7H 20 238 vom 29. Oktober 2021

LU Gerichte, 2021-10-29, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu\\_gerichte\\_7H\\_20\\_238](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_7H_20_238)

FR: LU\_GERICHTE 7H 20 238 du 29 octobre 2021

IT: LU\_GERICHTE 7H 20 238 del 29 ottobre 2021

## Regeste

Genügende Erschliessung eines Wohnhauses, das über einen ca. 24,5 m langen Weg zu Fuss erreichbar ist und über Abstellplätze für Fahrzeuge in 65 m Fussdistanz verfügt. Ein zusätzlich eingeräumtes beschränktes Fahrwegrecht führt nicht dazu, dass es in rechtlicher Hinsicht ungenügend erschlossen wäre. Ob Wald steil oder leicht aufsteigend stockt, ist bei einem Waldabstand von 15 m unbeachtlich, wenn der Wald topografisch seitlich stockt oder bei topografisch oberhalb des Hauses stockenden Walds, sofern sich keine Wohn- und Arbeitsräume im Unterabstand befinden. | Art. 19 Abs. 1 RPG; Art. 17 Abs. 3 WaG; § 136 Abs. 1 PBG, § 136 Abs. 3 PBG, § 136 Abs. 4 PBG. | Bau- und Planungsrecht

## Erwägungen

### E. 4

Abteilung Rechtsgebiet: Bau- und Planungsrecht Entscheiddatum: 29.10.2021 Fallnummer: 7H 20 238 LGVE: Gesetzesartikel: Art. 19 Abs. 1 RPG; Art. 17 Abs. 3 WaG; § 136 Abs. 1 PBG, § 136 Abs. 3 PBG, § 136 Abs. 4 PBG. Leitsatz: Genügende Erschliessung eines Wohnhauses, das über einen ca. 24,5 m langen Weg zu Fuss erreichbar ist und über Abstellplätze für Fahrzeuge in 65 m Fussdistanz verfügt. Ein zusätzlich eingeräumtes beschränktes Fahrwegrecht führt nicht dazu, dass es in rechtlicher Hinsicht ungenügend erschlossen wäre. Ob Wald steil oder leicht aufsteigend stockt, ist bei einem Waldabstand von 15 m unbeachtlich, wenn der Wald topografisch seitlich stockt oder bei topografisch oberhalb des Hauses stockenden Walds, sofern sich keine Wohn- und Arbeitsräume im Unterabstand befinden. Rechtskraft: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Entscheid: Sachverhalt (zusammengefasst) C.\_\_\_\_\_, Eigentümer des Grundstücks Nr. F.\_\_\_\_\_, Grundbuch (GB) J.\_\_\_\_\_, ersuchten um Erteilung der Bewilligung für die Sanierung der Gebäudehülle und die Erweiterung des Haupteingangs inkl. Nebenräume des bestehenden Gebäudes Nr. K.\_\_\_\_\_. Mit Entscheid vom 22. Oktober 2020 erteilte der Gemeinderat J.\_\_\_\_\_ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen. Die öffentlich-rechtliche Einsprache wies er ab, soweit er darauf eintrat, und er verwies die Einsprecher mit den privatrechtlichen Einsprachepunkten an den Zivilrichter. Gleichzeitig eröffnete er den Entscheid Nr. 2019-1801 der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) vom 23. Juli 2020, mit welchem eine "Ausnahmebewilligung von Bauten und Anlagen im Unterabstand zum Wald" erteilt wurde. Aus den Erwägungen:

### E. 4.1

In materieller Hinsicht bringen die Beschwerdeführer vor, das Baugrundstück sei in tatsächlicher sowie rechtlicher Hinsicht nicht genügend erschlossen.

### E. 4.2

Eine Baubewilligung darf nur erteilt werden, wenn das Baugelände erschlossen ist (Art. 22 Abs. 1 und Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700); § 195 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRL Nr. 735); BGE 131 II 72 E. 3.4, 117 Ib 308 E. 4). Die genügende Erschliessung ist mithin Bauvoraussetzung und muss demzufolge bereits im Zeitpunkt der Baubewilligung sichergestellt sein (Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 17 224/240 vom 3.5.2018 E. 8.2, a.z.F.). Zur Erschliessung zählt die Gesamtheit aller Einrichtungen, die notwendig sind, damit ein Grundstück zonen- und bauordnungsgerecht genutzt werden kann. Art. 19 Abs. 1 RPG will mit dem Erfordernis der ausreichenden Erschliessung vor allem polizeiwidrige Zustände verhindern. Es soll sichergestellt sein, dass keine Bauten entstehen, die wegen fehlender Zufahrten sowie Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen feuer- und gesundheitspolizeiliche Gefahren bieten oder sonstige öffentliche Interessen gefährden (Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 15 185 vom 2.6.2016 E. 5.2). Gebäude dürfen demnach nur auf Grundstücken errichtet werden, die von einer öffentlichen Strasse oder einem öffentlichen Platz her sowohl eine tatsächlich als auch rechtlich genügende Zufahrt haben (LGVE 2000 II Nr. 6 E. 5b; Urteile des Kantonsgerichts Luzern 7H 17 224/240 vom 3.5.2018 E. 8.2, 7H 15 185 vom 2.6.2016 E. 5.1; Jomini, in: Komm. zum Bundesgesetz über die Raumplanung [Hrsg. Aemisegger/Kuttler/Moor/Ruch], Zürich 2010, Art. 19 RPG N 23). Die Voraussetzungen der Erschliessung werden primär durch das Bundesrecht umschrieben, das bezüglich der strassenmässigen Erschliessung von Land in Art. 19 Abs. 1 RPG verlangt, dass für die betreffende Nutzung (des Bauprojekts) eine hinreichende Zufahrt besteht (BGer-Urteil 1C\_163/2016 vom 8.7.2016 E. 2.3). Was als hinreichende Zufahrt gilt, hängt von der beanspruchten Nutzung des Grundstücks sowie von den massgeblichen – namentlich örtlichen – Umständen des Einzelfalls ab (BGE 116 Ib 159 E. 6b). Eine solche hinreichende Zufahrt besteht, wenn die Zugänglichkeit sowohl für die Benutzer der Bauten als auch für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste gewährleistet ist. Die befahrbare Strasse muss nicht bis zum Baugrundstück oder gar zu jedem einzelnen Gebäude reichen; vielmehr reicht es, wenn Benutzer und Besucher mit dem Motorfahrzeug (oder einem öffentlichen Verkehrsmittel) in hinreichende Nähe gelangen und von dort über einen Weg zum Gebäude gehen können (BGer-Urteil 1C\_271/2011 vom 27.9.2011 E. 3.2; Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 04 295 vom 24.9.2007 E. 3; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, Bd. 2, 6. Aufl. 2019, S. 722). Bei der Beurteilung, ob eine hinreichende Zufahrt gegeben ist, steht den zuständigen kantonalen und kommunalen Behörden ein erhebliches Ermessen zu (BGE 121 I 65 E. 3a; Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 14 268 vom 18.2.2016 E. 3.3; zum Ganzen: BGer-Urteil 1C\_147/2015 vom 17.9.2015 E. 6.1.1 sowie Urteile des Kantonsgerichts Luzern 7H 17 224/240 vom 3.5.2018 E. 8.2 f., 7H 15 185 vom 2.6.2016 E. 5.1 f.).

#### **E. 4.3**

Auf dem Grundstück Nr. F.\_\_\_\_\_ befindet sich bereits heute das Wohnhaus der Beschwerdegegner. Mit dem vorliegenden Bauprojekt soll dessen Gebäudehülle saniert und der Haupteingang vergrössert bzw. mit Nebenräumen erweitert werden. An der Nutzung des Grundstücks sowie des Gebäudes ändert das Bauvorhaben nichts. Ist die bisherige Erschliessung für die Wohnnutzung des Einfamilienhauses genügend und gab diese zu keinen Beanstandungen Anlass, spricht bereits dieser Umstand dafür, dass die Voraussetzungen der Erschliessung auch für die geplanten Umbauarbeiten nach wie vor erfüllt sind. Im Einzelnen.

## **E. 4.4**

Die Zufahrt zum Baugrundstück erscheint in tatsächlicher Hinsicht als genügend, auch unter Berücksichtigung des Umbaus:

### **E. 4.4.1**

Wie die obigen Ausführungen erhellen, ist nicht erforderlich, dass eine befahrbare Strasse bis zum Baugrundstück oder dem Wohnhaus führt. Für eine genügende Zufahrt im Sinn von Art. 19 RPG ist ausreichend, wenn mit dem Motorfahrzeug oder einem öffentlichen Verkehrsmittel hinreichend nahe an die Bauten und Anlagen zugefahren werden kann. Dies ist vorliegend der Fall. Über die Strasse "O. \_\_\_\_\_" können die Bewohner oder Besucher in die unmittelbare Nähe des Baugrundstücks gelangen. Von dort ist das Baugrundstück über einen ca. 24,5 m langen Weg (gemessen ab Plan "Situation 1:500") erreichbar, der in Ausnahmefällen auch befahren werden kann (vgl. E. 4.4.2 und E. 4.5.2 hernach). Die Beschwerdegegner verfügen nach Lage der Akten überdies über ein im Grundbuch eingetragenes Benützungsrecht für zwei Abstellplätze auf dem Grundstück Nr. L. \_\_\_\_\_, GB J. \_\_\_\_\_ (vgl. Grundbuchauszug), das vom Baugrundstück in einer Gehdistanz von ca. 65 m (gemessen ab Plan) entfernt liegt. Von den Abstellplätzen kann das Grundstück ohne weiteres zu Fuss erreicht werden. Schliesslich reicht auch der Ausbaustand dieses Weges aus, um die erforderliche Erschliessung sicherzustellen.

### **E. 4.4.2**

Auch für die Fahrzeuge des öffentlichen Diensts besteht eine hinreichende Zufahrt. Erforderlich ist, dass die Zugänge so nahe an die Bauten und Anlagen heranzuführen, dass ein wirksamer Schutz durch die öffentlichen Dienste möglich ist. In Lehre und Rechtsprechung wurde es insbesondere als genügend beurteilt, wenn zwischen dem Ende der Zufahrt und dem Hauseingang eine nicht befahrbare, abgewinkelte (also effektive) Weglänge von 80 m liegt (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., S. 722 m.H.; vgl. auch Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr Koordination Schweiz FKS vom 4.2.2015 S. 11; abrufbar unter: [www.feukos.ch/de/](http://www.feukos.ch/de/), Unterlagen, Richtlinien). Unabhängig davon, dass ohnehin die örtlichen Verhältnisse im Einzelfall entscheidend sind, sind hier auch diese Vorgaben eingehalten. Von der Strasse "O. \_\_\_\_\_" beträgt die abgewinkelte Weglänge zum Hauseingang, der sich an der von der Strasse abgewandten Ostfassade des Wohnhauses befindet, ca. 50 m (gemessen im Geoportal). Für den Weg über das Grundstück Nr. G. \_\_\_\_\_ besteht zudem ein beschränktes Fahrwegrecht, so dass im Notfall bis zum Wohnhaus vorgefahren werden kann und darf.

## **E. 4.5**

Zu prüfen ist weiter, ob die Voraussetzungen der Erschliessung auch in rechtlicher Hinsicht erfüllt sind. Muss für eine Verkehrserschliessung fremder Grund in Anspruch genommen werden, ist die rechtliche Sicherstellung dafür erforderlich und nachzuweisen (Urteile des Kantonsgerichts Luzern 7H 15 185 vom 2.6.2016 E. 5.3.1 und 7H 16 145 vom 26.9.2017 E. 10; LGVE 1998 II Nr. 10 E. 4c). Aus den Akten ergibt sich, dass die Erschliessung des Grundstücks Nr. F. \_\_\_\_\_ bereits heute über die Grundstücke Nrn. M. \_\_\_\_\_, G. \_\_\_\_\_ und I. \_\_\_\_\_, alle GB J. \_\_\_\_\_, erfolgt, was von den Beschwerdeführern nicht bestritten wird. Die Beschwerdeführer sind allerdings der Ansicht, dass das auf dem Grundstück Nr. G. \_\_\_\_\_ lastende Fahrwegrecht als beschränktes Recht nur in Ausnahmefällen benutzt werden dürfe, weshalb eine rechtlich genügende Erschliessung fehle. Diese Argumentation erweist sich als nicht stichhaltig, und zwar aus folgenden

Gründen.

#### **E. 4.5.1**

Vorauszuschicken ist, dass die Baubewilligungsbehörde, wenn Inhalt und Umfang eines Fahrwegrechts streitig und unklar sind, so dass sich die Streitfrage bei "summarischer Überprüfung" nicht eindeutig klären lässt, nach Lehre und Praxis das Erfordernis der rechtlich genügenden Zufahrt öffentlich-rechtlich als erfüllt erachten, eine Einsprache dagegen als privatrechtlich qualifizieren sowie an den Zivilrichter verweisen darf (Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 15 185 vom 2.6.2016 E. 5.3.2; zum Ganzen: Schmid, Dienstbarkeiten und das Bauen – von praktisch wichtigen Schnittstellen, in: Schweizerische Baurechtstagung [BRT], Freiburg 2015, S. 92 ff., insb. S. 102/103 mit Hinweis auf LGVE 1989 II Nr. 5, bestätigt in: LGVE 1998 II Nr. 10). Oder anders gewendet: Einem Gesuch um Erteilung einer Baubewilligung ist zu entsprechen, wenn dieses die formellen Voraussetzungen erfüllt und dem materiellen öffentlich-rechtlichen Baupolizeirecht nicht widerspricht, ungeachtet allfälliger Privatrechte wie z.B. Dienstbarkeiten. Diese sind beim Zivilrichter geltend zu machen; die Baubewilligungsbehörden sind dafür nicht zuständig (Rhinow/Krähenmann, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Ergänzungsband, Basel 1990, Nr. 4 B. IV. a). Dementsprechend werden solche privatrechtlichen Einsprachen nicht durch den Gemeinderat entschieden, sondern an den Zivilrichter verwiesen (§ 62 Abs. 2 der Planungs- und Bauverordnung (PBV; SRL Nr. 736); Urteile des Kantonsgerichts Luzern 7H 20 104 vom 13.8.2021 E. 6.1.1 und 7H 14 35 vom 8.10.2014 E. 4.1 mit Hinweisen). Vor diesem Hintergrund ist die Vorgehensweise der kommunalen Vorinstanz, insbesondere der Verweis der Einsprecher an den Zivilrichter, nicht zu beanstanden.

#### **E. 4.5.2**

In öffentlich-rechtlicher Hinsicht ist für eine genügende Erschliessung im Sinn von Art. 19 Abs. 1 RPG der Zugang zum Wohnhaus zu Fuss ausreichend (vgl. oben E. 4.2 f.). Das Fusswegrecht zu Lasten des Grundstücks Nr. G. \_\_\_\_\_ und zu Gunsten des Baugrundstücks ist im Grundbuch eingetragen und gilt mit dem aufliegenden Grundbuchauszug als hinreichend belegt. In öffentlich-rechtlicher Hinsicht ist unter dem Aspekt der rechtlichen Erschliessung kein uneingeschränktes Fahrwegrecht bis zum Haus der Beschwerdegegner notwendig. Die bisherige rechtliche Erschliessung erfährt in diesem Zusammenhang keine wesentliche Veränderung. Die bestehende, mit einem beschränkten Fahrwegrecht gesicherte Zufahrt soll zudem weder ausgebaut oder verbreitert werden. Der Umstand, dass bloss ein beschränktes Fahrwegrecht eingeräumt wurde, führt nicht dazu, dass das Baugrundstück in rechtlicher Hinsicht ungenügend erschlossen wäre. Da das beschränkte Fahrwegrecht überdies im Notfall oder für Schwertransporte eine Zufahrt zum Baugrundstück bzw. dem Wohnhaus zulässt, ist für die öffentlichen Dienste, soweit erforderlich, eine genügende Erschliessung in rechtlicher Hinsicht ebenfalls gewährleistet.

#### **E. 4.5.3**

Inwiefern die geplanten Sanierungs- und Erweiterungsarbeiten eine stärkere Inanspruchnahme der bestehenden Dienstbarkeiten auf dem Grundstück Nr. G. \_\_\_\_\_ bewirken würden, wie die Beschwerdeführer im Zusammenhang mit der Bestandesgarantie behaupten, vermögen sie nicht überzeugend aufzuzeigen und ist im vorliegenden Verfahren auch nicht abschliessend zu prüfen (E. 4.5.1). Immerhin sei in diesem Zusammenhang Folgendes angemerkt: Von einer unzulässigen Mehrbelastung im Sinn von Art. 739 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (ZGB; SR 210) ist im vorliegenden Verfahren und unter

Berücksichtigung des Prüfungsprogramms der Baubewilligungsbehörde jedenfalls nicht auszugehen. Ob eine erhebliche Mehrbelastung zu erwarten ist, hängt von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab (Tuor/Schnyder/Schmid/Rumo-Jungo, Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, 14. Aufl. 2015, S. 1221 mit Hinweisen). Hier fällt ins Gewicht, dass durch das Bauvorhaben die Wohnnutzung nicht ausgedehnt wird. Eine zusätzliche Wohnung ist nicht vorgesehen. Eine Mehrbelastung ist damit im Rahmen der vorzunehmenden summarischen Prüfung nicht ersichtlich, wobei dem Zivilrichter eine abschliessende Beurteilung – wie erwähnt – vorbehalten bleibt (E. 4.5.1).

#### **E. 4.5.4**

Die übrigen erforderlichen Fahr- und Fusswegrechte zu Lasten der Grundstücke Nrn. I. \_\_\_\_\_ und M. \_\_\_\_\_ sind ebenfalls im Grundbuch eingetragen (vgl. Grundbuchauszug des Grundstücks Nr. F. \_\_\_\_\_). Die Erschliessung des Baugrundstücks ist demnach auch in rechtlicher Hinsicht erfüllt.

#### **E. 4.6**

Das Baugrundstück erweist sich mithin als tatsächlich und rechtlich genügend erschlossen. An diesem Ergebnis vermögen auch die übrigen Einwände der Beschwerdeführer, soweit nicht bereits durch die vorangegangenen Erwägungen entkräftet, nichts zu ändern: So kann der ohnehin nicht weiter belegten Behauptung, die tatsächlichen und rechtlichen Begebenheiten liessen keine Bauplatzinstallation zu, nicht gefolgt werden. Die Beschwerdegegner legen Pläne ins Recht, die zwei mögliche Standorte für eine Bauplatzinstallation aufzeigen. Diese Darstellung erweist sich als nachvollziehbar, zumal auch die Beschwerdeführer keine begründeten Zweifel daran zu begründen vermögen. Ferner gelingt es den Beschwerdeführern überdies nicht, überzeugend darzulegen, inwiefern das Bauvorhaben zu einer Mehrbelastung der Kanalisation führe und deshalb ein Kanalisationsplan hätte eingereicht werden müssen. Zwar räumen die Beschwerdegegner ein, dass im Obergeschoss ein neues Badezimmer errichtet wird. Daraus resultiere jedoch keine erhöhte Belastung der Kanalisation. Die Anschlüsse würden weiterhin nur von einem Einfamilienhaus in Anspruch genommen. Diese plausiblen Hinweise sind dahingehend zu ergänzen, dass die Anforderungen nach Art. 17 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG; SR 814.20) nicht nur für Neubauten, sondern auch für Umbauten erfüllt sein müssen. Unter den Begriff "Umbau", der im GSchG nicht definiert wird, sind Umbauten und Nutzungsänderungen zu subsumieren, durch die von den bisherigen Verhältnissen wesentlich abgewichen wird. Eine solche Abweichung ist dann gegeben, wenn durch den Umbau mehr oder andersartiges Abwasser anfällt (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., S. 766, mit Verweis auf § 233 Abs. 2 des Zürcher PBG). Dies ist vorliegend nicht der Fall. Die Sanierung der Gebäudehülle und die Erweiterung des Eingangsbereichs haben auf das anfallende Abwasser keinen Einfluss. Dass durch den Einbau eines neuen Badezimmers (vgl. Plan "UG und DG") wesentlich mehr Abwasser anfallen würde, ist nicht ersichtlich. Zwar wird mit dem geplanten Umbau die Wohnfläche um rund 75 m<sup>2</sup> vergrössert (vgl. Baugesuch S. 2). Das Gebäude bleibt jedoch ein Einfamilienhaus und wird weiterhin so genutzt. Wie die Beschwerdegegner und die kommunale Vorinstanz zutreffend ausführen, ändert sich am Anschluss an die Kanalisation nichts. Demnach musste auch kein Kanalisationsplan eingereicht werden, denn nach § 188 Abs. 1 PBG i.V.m. § 55 Abs. 2 PBV sind nur die für eine umfassende und abschliessende Prüfung und Beurteilung notwendigen Unterlagen einzureichen. Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass der geplante Umbau unter dem Aspekt der

Bestandesgarantie selbst bei fehlender rechtlicher oder tatsächlicher Erschliessung bewilligungsfähig wäre. Nach § 178 Abs. 2 PBG dürfen Bauten und Anlagen, die den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften widersprechen, umgebaut, in ihrer Nutzung teilweise geändert oder angemessen erweitert werden, wenn dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht oder nur unwesentlich verstärkt wird und keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt. Mit Entscheid vom 31. Januar 1980 wurde den damaligen Eigentümern die Bewilligung für den Bau eines Ferienhauses erteilt. Mit den heute geplanten Umbauarbeiten wird die damals bewilligte Wohnnutzung weder verändert noch ausgedehnt. Da folglich auch keine erhöhten Anforderungen an die Erschliessung gestellt werden, würde die Rechtswidrigkeit nicht verstärkt werden und die Baubewilligung könnte gestützt auf § 178 Abs. 2 PBG erteilt werden.

## **E. 5**

Ferner bemängeln die Beschwerdeführer die Erteilung der Ausnahmbewilligung für die Unterschreitung des Waldabstands.

### **E. 5.1**

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: Handbuch 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). Andererseits ist nicht von vornherein auszuschliessen, dass die Behörden aus wichtigen Gründen selbst bei neuen Bauten und Anlagen die Unterschreitung des gesetzlichen Mindestabstands zur Waldgrenze unter Auflagen und Bedingungen bewilligen können (Art. 17 Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Wald [WaG; SR 921.0]).

### **E. 5.2**

Nach § 136 Abs. 1 PBG haben neue Bauten und Anlagen zur Waldgrenze prinzipiell einen minimalen Abstand von 20 m einzuhalten, es sei denn, Baulinien regeln den Waldabstand abweichend. Über die Bewilligung von Ausnahmen bis minimal 15 m Waldabstand für Wohn- und Arbeitsräume sowie 10 m für übrige Bauten und Anlagen entscheidet die Baubewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der Wohnhygiene, der Sicherheit und der Erhaltung des Walds und seiner Funktion (§ 136 Abs. 3 PBG). Für Bauten und Anlagen unterhalb der Minimalabstände gemäss § 136 Abs. 3 PBG bedarf es einer Sonderbewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle. Diese kann nur erteilt werden, wenn die Voraussetzungen für eine Rodungsbewilligung sinngemäss erfüllt sind (§ 136 Abs. 4 PBG; Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 19 293 vom 23.12.2020 E. 4.5.3).

### **E. 5.3**

Das bestehende Gebäude Nr. K. \_\_\_\_\_ weist gemäss Aktenlage einen Waldabstand von 20 m zum östlich sowie 17 m zum nördlich stockenden Wald auf. Damit befindet sich das bestehende Wohnhaus bereits im Unterabstand zum Wald, weshalb es grundsätzlich von der Bestandesgarantie profitiert. Gleichwohl bedarf es an sich hier keiner Berufung auf § 178 PBG, da eine Unterschreitung des Waldabstands für Wohn- und Arbeitsräume bis zu 15 m selbst für neue für Bauten und Anlagen zu bewilligen ist, sofern keine der im Gesetz genannten öffentlichen Interessen dagegensprechen (vgl. § 136 Abs. 3 PBG sowie Richtlinie "Waldabstand innerhalb der Bauzonen" des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements des Kantons Luzern [BUWD] vom 8.3.2005 [nachfolgend: Richtlinie]). Vor dem Hintergrund, dass das Gesetz eine Ausnahme zum Waldabstand grundsätzlich ermöglicht, widerspricht das bestehende Wohnhaus mit einem Waldabstand von 17 m - 20 m nicht den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften.

#### **E. 5.4.1**

Ob die Voraussetzungen einer Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Waldabstands vorliegen, ist demnach einzig unter dem Aspekt von § 136 PBG zu prüfen. Hierbei ist die Richtlinie, welche dazu dient, eine einheitliche und rechtsgleiche 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.), zu berücksichtigen. Sie hat allerdings keine Gesetzeskraft und ist daher nicht allzu schematisch und starr zu handhaben. Ihre Anwendung muss im Einzelfall dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit standhalten, weshalb sie im konkreten Fall nicht ungeachtet der tatsächlichen Verhältnisse zu Grunde gelegt werden kann (vgl. Urteile des Kantonsgerichts Luzern 7H 19 142 vom 20.5.2020 E. 5.5.3 und 7H 17 235 vom 5.4.2018 E. 7.5.2 mit weiteren Hinweisen).

#### **E. 5.4.2**

Die Dienststelle rawi hielt in ihrem Entscheid fest, dass die Minimalabstände gemäss § 136 Abs. 3 PBG eingehalten würden. In der Vernehmlassung führt sie aus, dass der Wald steil aufsteigend sei, der nördlich gelegene Wald gegenüber der Parzelle jedoch seitlich stocke, sodass umstürzende Bäume in Fallrichtung Westen und nicht Richtung Gebäude umstürzen würden. Es sei daher von einer geringen Gefahr auszugehen, weshalb die Ausnahmegewilligung erteilt werden könne. Beim östlich stockenden Wald sei sodann der gesetzliche Waldabstand vom 20 m eingehalten.

#### **E. 5.5.1**

Das Bauvorhaben sieht unter anderem Erweiterungen beim Hauseingang mit bis zu 15 m Abstand zum östlich stockenden Wald vor. Der Dienststelle rawi kann demnach insofern nicht zugestimmt werden, als sie anführt, der gesetzlich vorgesehene Abstand vom 20 m werde eingehalten (vgl. Plan "Erdgeschoss mit Umgebung"). Dennoch können hier die Voraussetzungen einer Ausnahmegewilligung nach § 136 Abs. 3 PBG – entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer – grundsätzlich als erfüllt betrachtet werden, wie die nachfolgenden Erwägungen aufzeigen:

#### **E. 5.5.2**

Auszugehen ist davon, dass der Waldabstand gemäss den Planunterlagen 15 m nicht unterschreitet. Dies bestreiten auch die Beschwerdeführer nicht. Strittig ist aber, ob der Wald steil oder leicht aufsteigend stockt. Die Beschwerdeführer stellen sich mit Hinweis auf eine Situationsübersicht und eine Fotografie auf den Standpunkt, der Wald sei sowohl

nördlich als auch östlich steil aufsteigend. Die Dienststelle rawi scheint in ihrer Vernehmlassung ebenfalls davon auszugehen, während die Beschwerdegegner und die kommunale Vorinstanz daran festhalten, dass der Wald zwar aufsteigend, aber nicht steil stocke. Bezüglich der Topografie des Walds liegen damit auch seitens der Vorinstanzen unterschiedliche Auffassungen vor. Die Frage, ob der Wald als steil oder leicht aufsteigend zu werten ist, kann vorliegend letztlich offen bleiben, und zwar aus den folgenden Gründen:

#### **E. 5.5.2.1**

Entscheidend fällt ins Gewicht, dass vom nördlich aufsteigend stockenden Wald für das Wohnhaus keine erhebliche Gefahr ausgeht, da er sich – wie die Dienststelle rawi zutreffend ausführt – seitlich von diesem befindet und allenfalls umstürzende Bäume hangabwärts Richtung Westen fallen würden. Ob der Wald steil oder nur leicht aufsteigend stockt, ist daher unerheblich. Die Schlussfolgerung der Dienststelle rawi, mit einem Abstand von 15 m werde der Sicherheit aus waldrechtlicher Sicht genügend Rechnung getragen, ist daher überzeugend und nicht zu beanstanden. Diese Beurteilung der Gefahrenlage schliesst im Übrigen auch den Umstand aus, dass das Gelände dergestalt steil wäre, als eine Ausnahmegewilligung nach § 136 Abs. 3 PBG nicht möglich wäre.

#### **E. 5.5.2.2**

Beim Wald östlich des Gebäudes handelt es sich topografisch gesehen um einen oberhalb des Wohnhauses aufsteigenden Wald. Mit dem geplanten Anbau wird der Waldabstand von 20 m auf 15 m verkürzt. Stockt der Wald in einer solchen Situation steil aufsteigend, ist gemäss kantonaler Richtlinie für Wohn- und Arbeitsräume keine waldrechtliche Ausnahmegewilligung zu erteilen (Richtlinie Ziff. 3.4). Diese unter dem Titel "Umbauten und angemessene Erweiterungen im Rahmen der Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen (§ 178 Abs. 2 PBG)" festgehaltene Grundregel kann gleichwohl auf den vorliegenden Fall übertragen werden, da nach § 136 Abs. 3 PBG dieselben öffentlichen Interessen (Sicherheit, Wohnhygiene sowie Erhaltung des Walds und seine Funktionen) zu prüfen sind. Im geplanten Anbau soll im Erdgeschoss ein grosszügiger Eingangsbereich und eine Waschküche und im Obergeschoss eine Terrasse erstellt werden. Diese halten einen Waldabstand von 15 m ein. Es ist daher nicht weiter zu prüfen, ob es sich dabei um "übrige Bauten und Anlagen" handelt, denn diese Qualifikation ist gemäss der Richtlinie nur dann von Belang, wenn der Waldabstand weniger als 15 m betrifft, was hier nicht der Fall ist. Bereits deshalb ist das Mass der Steigung auch für den östlichen Waldabschnitt im Kontext der Beurteilung der Voraussetzungen der Ausnahmegewilligung nur von untergeordneter Bedeutung. Selbst wenn eine solche Unterscheidung getroffen werden müsste, was nach dem Gesagten nicht erforderlich ist, wären die geplanten Änderungen nicht als Wohn- und Arbeitsräume zu qualifizieren, da sie nicht dem dauernden Aufenthalt dienen. Vielmehr stellen die geplanten Nebenräume "übrige Bauten und Anlagen" im Sinn von § 136 Abs. 3 PBG dar. Auch dies spricht in Anbetracht des Abstands von 15 m für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung. Insofern die Beschwerdeführer behaupten, aufgrund der Planunterlagen müsse davon ausgegangen werden, dass die geplanten Räume auch als Wohn- und Arbeitsräume genutzt würden, kann ihnen nicht gefolgt werden. Die Zweckbestimmung der Räume ist in den Grundrissplänen festzuhalten (§ 55 Abs. 2 lit. b PBV). Diese Pläne hat die kommunale Vorinstanz in Rechtsspruch Ziff. 5.3 als verbindlich erklärt, womit auch die in den Plänen ausgewiesene Nutzung verbindlich geworden ist. Eine Änderung wäre im Rahmen einer Baubewilligung zu überprüfen (vgl. Rechtsspruch Ziff. 8 und § 184 Abs. 1 PBG). Dafür, dass von der vorgesehenen Nutzung abgewichen werden

soll, liegen – wie die kommunale Vorinstanz festhält – keine Anhaltspunkte vor. Die ohnehin nicht genügend substantiierten Bedenken der Beschwerdeführer erweisen sich damit als unbegründet.

### **E. 5.5.3**

Schliesslich stehen einer Unterschreitung des Waldabstands keine (weiteren) überwiegenden öffentlichen Interessen entgegen. So ist nicht ersichtlich, dass hier die Wohnhygiene oder die Erhaltung des Walds mit seinen Funktionen durch die Erteilung einer Ausnahmegewilligung beeinträchtigt würden. Dies wird von den Beschwerdeführern auch nicht geltend gemacht. Nach den obigen Ausführungen ist sodann nicht anzunehmen, dass Gründe der Sicherheit einer Unterschreitung des Waldabstands widersprechen würden, und dies wurde von der Dienststelle rawi im konkreten Fall auch verneint (vgl. oben E. 5.5.2.1 und 5.5.2.2). Ferner vermag die von den Beschwerdeführern geltend gemachte Gefahr der Rutschung eine Verweigerung der Ausnahmegewilligung nicht zu begründen. Es trifft zwar zu, dass das Baugrundstück in der Gefahrenzone für Rutschungen und Sturzgefahren liegt (vgl. Zonenplan Ausschnitt Siedlung der Gemeinde J. \_\_\_\_\_). Die Gefahr weist jedoch bloss eine geringe Gefährdung auf (vgl. Gefahrenkarte im Schreiben der Gebäudeversicherung Luzern). Die Gebäudeversicherung Luzern beurteilte die Intensität von Hangmuren und Steinschlägen sodann als gering und die Eintretenswahrscheinlichkeit als sehr selten, weshalb sie dem Bauvorhaben ohne Vorbehalte zustimmte. Für das Kantonsgericht besteht keine Veranlassung, an dieser Gefahrenbeurteilung durch die kantonale Fachbehörde zu zweifeln. Auch gestützt darauf ist nicht zu beanstanden, dass die kantonale und kommunale Vorinstanz in Bezug auf die Sicherheit ein der Unterschreitung des Waldabstands entgegenstehendes öffentliches Interesse verneint haben.

### **E. 5.6**

Zusammenfassend sprechen im konkreten Fall keine überwiegenden öffentlichen Interessen gegen die Erteilung der walddrechtlichen Ausnahmegewilligung nach § 136 Abs. 3 PBG.

### **E. 5.7**

Die Voraussetzungen für die Ausnahmegewilligung nach § 136 Abs. 3 PBG sind für die Gebäudehüllensanierung und die Erweiterung des Haupteingangs (inkl. Nebenräume) folglich erfüllt. In seinem Entscheid erteilte der Gemeinderat J. \_\_\_\_\_ die Baubewilligung für die geplanten Umbauarbeiten. In formeller Hinsicht fehlt jedoch im Baubewilligungsentscheid die ausdrückliche Erteilung der Ausnahmegewilligung für Bauten und Anlagen im Unterabstand zum Wald nach § 136 Abs. 3 PBG. Mit dem Verweis auf den Entscheid der Dienststelle rawi in Ziff. 4.5 der Erwägungen des Baubewilligungsentscheids hat der Gemeinderat aber immerhin klar zum Ausdruck gebracht, dass er die Voraussetzungen für die Ausnahmegewilligung nach § 136 Abs. 3 PBG als gegeben erachtete. Ferner teilte ihm die Dienststelle rawi mit Schreiben vom 23. Juli 2020 mit, der Gemeinde werde zugestimmt, "wenn sie im Rahmen des Bewilligungsverfahrens den Waldabstand von 17 m und mehr für Umbau und Sanierung sowie 15 m und mehr für Eingang, Waschküche, Keller, Balkon, Terrasse sowie Mauer gemäss den eingereichten Plänen" bewillige. Die Sachlage ist überdies ausreichend erstellt, so dass das Kantonsgericht diese Beurteilung überprüfen und eine Interessenabwägung vornehmen konnte (vgl. E. 5.5). Bei dieser Ausgangslage würde eine Rückweisung an die kommunale Vorinstanz zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen

Verzögerungen führen. Die Beschwerdeführer rügten ferner die fehlende formelle Erteilung der Ausnahmegewilligung nach § 136 Abs. 3 PBG im Rechtspruch nicht und beantragten auch keine Rückweisung an die kommunale Vorinstanz.

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