

# **SO\_GERICHTE VWBES.2006.371 vom 23. Januar 2007**

SO Obergericht, 2007-01-23, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so\\_gerichte\\_VWBES.2006.371](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2006.371)

FR: SO\_GERICHTE VWBES.2006.371 du 23 janvier 2007

IT: SO\_GERICHTE VWBES.2006.371 del 23 gennaio 2007

## **Regeste**

Waldhaus. Die Umnutzung einer forstwirtschaftlich überflüssig gewordenen Baute im Wald zu einem Versammlungs- und Festlokal bedingt erhebliche Aus- und Umbauten. Sie ist weder waldrechtlich noch raumplanerisch bewilligungsfähig. Teilweiser Verzicht auf die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes.

## **Erwägungen**

### **E. 2**

Bauten im Wald bedürfen einer Baubewilligung nach Art. 22 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700). Mit einer ordentlichen Baubewilligung nach Art. 22 RPG realisierbar sind im Wald einzig zur Bewirtschaftung des Waldes notwendige und ausschliesslich zu diesem Zweck vorgesehene Bauten und Anlagen. Die für die Bewirtschaftung des Waldes notwendigen Bauten und Anlagen sind standortbedingt und zonenkonform, wenn sie hinsichtlich Standort und Ausgestaltung in einer unmittelbaren funktionellen Beziehung zum Wald stehen bzw. wenn sie in ihrer konkreten Ausgestaltung für eine zweckmässige Bewirtschaftung des Waldes am vorgesehenen Standort notwendig und nicht überdimensioniert sind. Sie bedürfen keiner Rodungsbewilligung (Bernhard Waldmann/Peter Hänni: Handkommentar zum RPG, Bern 2006, N 55 ff. zu Art. 18 RPG). Das Waldhaus in T. hat nach übereinstimmenden Aussagen der Beteiligten keine forstwirtschaftliche Funktion mehr. Es wird heute vollständig für nichtforstliche Zwecke genutzt. Eine ordentliche Baubewilligung für die Umnutzung und die damit verbundenen Umbauten kann deshalb nicht erteilt werden.

### **E. 3**

Nichtforstliche Kleinbauten und -anlagen, die das Bestandesgefüge des Waldes nicht beeinträchtigen, erfahren eine forstrechtliche Sonderbehandlung (Stefan Jaissle: Der dynamische Waldbegriff und die Raumplanung, Zürich 1994, S. 280). Sie erfüllen den Rodungstatbestand nicht. Es handelt sich um kleine Bauten, die der Erholung der Allgemeinheit dienen (Heinz Aemisegger et al. [Hrsg.]: Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich 1999, N 74 zu Art. 18 RPG). Zulässig sind gemäss § 22 WaVSO (Kantonale Waldverordnung, BGS 913.12) einfache, offene Erholungs- und Jagdeinrichtungen. Darunter fallen u.a. einfache Feuerstellen und bescheidene Rastplätze mit maximal 20 Sitzgelegenheiten und offene Unterstände aus Holz von maximal 40 m<sup>2</sup>überdachter Fläche (SOG 2001 Nr. 19). Für nichtforstliche Kleinbauten und -anlagen, worunter auch einfache Jagdhütten, Bienenhäuser und Rastplätze fallen können, ist keine Rodungsbewilligung, sondern nur eine Ausnahmbewilligung nach Art. 24 RPG erforderlich (Art. 4 Bst. a und Art. 14 Abs. 2 der Waldverordnung des Bundes, WaV, SR 921.01). Da in solchen Fällen zwar keine eigentliche Zweckentfremdung des Waldbodens, aber doch eine für den Wald nachteilige Nutzung ermöglicht wird, können auch solche Vorhaben nur aus

wichtigen Gründen und unter Auflagen und Bedingungen bewilligt werden (Art.16Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald, WaG, SR 921.0). Das Waldhaus der Beschwerdeführerin fällt nicht unter die Kategorie der Kleinbaute.

#### **E. 4**

Die Änderung der Nutzung des Waldhauses bedarf einer Rodungsbewilligung. Gemäss SOG 1999 Nr. 33 sind bei Nutzungsänderungen im Wald Art. 24 RPG und Art. 5 WaG anwendbar. Als Rodung gilt nach Art. 4 WaG jede dauernde oder vorübergehende Zweckentfremdung von Waldboden. Eine Waldrodung im Rechtssinn kann vorliegen, selbst wenn keine Bäume oder Sträucher beseitigt werden, sondern bloss eine waldfremde Nutzung von Wald erfolgt. Nach Art. 5 Abs. 1 WaG sind Rodungen grundsätzlich verboten. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn der Gesuchsteller nachweist, dass für die Rodung gewichtige Gründe bestehen, die das Interesse an der Walderhaltung überwiegen (Art. 5 WaG). Das Werk, für das gerodet werden soll, muss auf den vorgesehenen Standort angewiesen sein und die Voraussetzungen der Raumplanung sachlich erfüllen. Ferner darf die Rodung nicht zu einer erheblichen Gefährdung der Umwelt führen und es ist bei der Erteilung einer Rodungsbewilligung dem Natur- und Heimatschutz Rechnung zu tragen. Diese Voraussetzungen sind im Rahmen einer umfassenden, koordinierten Interessenabwägung zu prüfen, in der allen massgeblichen Belangen des Umweltschutzes und der Raumplanung Rechnung getragen wird. Soweit es sich um grössere Bauten und Anlagen handelt, die auf dem Wege einer Ausnahmbewilligung errichtet werden können, ist auch eine Rodungsbewilligung erforderlich und es darf die baurechtliche Bewilligung nur im Einvernehmen mit der Rodungsbehörde erteilt werden (Art. 11 Abs. 2 WaG). Im Zusammenhang mit der Notwendigkeit einer Rodungsbewilligung nach Art. 5 WaG ist zusätzlich zu prüfen, ob gegen die Umnutzung des Gebäudes am vorgesehenen Standort kein überwiegendes Interesse spricht. Denn eine Ausnahmbewilligung für die Rodung ist nur zu erteilen, wenn wichtige Gründe bestehen, die das Interesse an der Walderhaltung überwiegen (Art. 5 Abs. 2 WaG).

#### **E. 5**

Es ist unbestritten, dass die ohne Bewilligung vorgenommenen Umgebungsarbeiten einer Rodungsbewilligung bedürfen und nicht bewilligt werden können. Gegen die vom Kanton verfügten Wiederherstellungen wurde keine Beschwerde erhoben. Die Anordnungen sind rechtskräftig.

Auch eine Rodungsbewilligung für die vollständige Umnutzung des Waldhauses von der Forstnutzung in eine restaurationsähnliche Nutzung ist nicht zulässig. Für die Rodung bestehen keine gewichtigen Gründe, die das Interesse an der Walderhaltung überwiegen. Der Treffpunkt für die Dorfbewohner dient der Freizeitnutzung. Die baulichen Anlagen sind auf den vorgesehenen Standort nicht angewiesen. Derartige Räume können ohne weiteres in der Bauzone genutzt werden.

#### **E. 6**

Die nachträgliche Baueingabe erfüllt auch die Voraussetzungen der Raumplanung nicht. Für nichtforstliche Bauten und für die Nutzungsänderung von forstlichen Bauten bedarf es einer Ausnahmbewilligung nach Art. 24 RPG. Nichtforstliche Bauten im Wald sind nur dann zulässig, wenn für diese eine Ausnahmbewilligung gemäss Art. 24 RPG erteilt werden kann (Art.

## E. 11

WaG und Art. 4 lit. a i.V.m. 14 Abs. 2 WaV).

Eine Ausnahmegewilligung für die Errichtung von Bauten oder ihre Zweckänderung nach Art. 24 RPG kann erteilt werden, wenn der Zweck der Baute einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert (lit. a) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b).

Standortgebunden ist eine Baute, wenn sie aus technischen oder betriebswirtschaftlichen Gründen oder wegen der Bodenbeschaffenheit auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen oder aus besonderen Gründen in der Bauzone ausgeschlossen ist. Dabei beurteilen sich die Voraussetzungen nach objektiven Massstäben (BGE 121 II 68 ff.). Generell ist bei der Beurteilung der Voraussetzungen ein strenger Massstab anzulegen, um der Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken (BGE 129 II 63). Die Waldhütte dient Nutzungen, die auch in der Bauzone ohne weiteres zulässig sind. Die Baute ist deshalb nicht standortgebunden. Eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG könnte nicht erteilt werden.

7. Forstliche Bauten stehen definitionsgemäss auf Waldboden. Alle Änderungen, die von ihren Auswirkungen her neu zu einer Zweckentfremdung des Waldbodens führen, bedürfen zusätzlich einer Rodungsgewilligung. Die erweiterte Bestandesgarantie von Art. 24c RPG gilt für Zweckänderungen wie der vorliegenden deshalb nicht. Das Waldgesetz kennt keine besonderen Bestandes- oder Erweiterungsgarantien für Bauten und Anlagen auf dem Waldboden (Heribert Rausch/Arnold Marti/Alain Griffel: Umweltrecht, Zürich 2004, S. 156). Eine erleichterte Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG kann folglich nicht erteilt werden.

8. Dies wäre aber auch aus folgenden Gründen nicht zulässig: Die Raumplanung versteht unter Erneuerung, was gemeinhin als "Renovation" bezeichnet wird, d.h. das Ersetzen gealterter oder schadhafter Bauteile durch entsprechende neue, ohne dass Umfang, Erscheinung und Bestimmung des Werkes verändert werden (Leo Schürmann/Peter Hänni: Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, Bern 1995, S. 168 ff.; Christoph Bandli: Bauen ausserhalb der Bauzone, Diss. Bern 1989, S. 199 f.). Als teilweise Änderung betrachtet das Bundesgericht neben Umbauten, Anbauten und Erweiterungen auch teilweise Zweckänderungen. Bei einer teilweisen Zweckänderung bleibt die Identität der Baute in Umfang, Erscheinung und Bestimmung in den wesentlichen Zügen gewahrt (BGE 118 Ib 499). Als "teilweise Änderung" betrachtet das Bundesgericht sowohl Umbauten, Anbauten und Erweiterungen als auch teilweise Zweckänderungen (BGE 115 Ib 482). Eine teilweise Änderung vorzunehmen, ist nur zulässig, wenn das geplante Projekt im Verhältnis zur bestehenden Baute von bloss untergeordneter Bedeutung ist, mithin bloss eine geringfügige Erweiterung bringt und die Identität der Baute (in Umfang, Erscheinung und Bestimmung) in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt (BGE 107 Ib 241, "Wesensgleichheit" BGE 118 Ib 499). Gesamthaft gesehen wird die Identität der Baute bezüglich Umfang, Erscheinung und Bestimmung durch den Umbau und die Nutzungsänderung nicht gewahrt, der Rahmen der Geringfügigkeit wird mithin gesprengt. Denn es liegt eine vollständige Zweckänderung vor.

9. Die Baute im heutigen Ausbaustandard erweist sich somit als formell und materiell rechtswidrig. Es ist deshalb zu prüfen, ob aus Gesichtspunkten der Verhältnismässigkeit die Beseitigung der Baute oder von Bauteilen verlangt werden kann. Unter dem Aspekt der Verhältnismässigkeit und des Gutgläubenschutzes hat ein Abbruch oder die Abänderung

einer bestehenden Baute zu unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur gering oder unbedeutend ist und der Abbruch bloss so wenig öffentliche Interessen berührt, dass er den für den Eigentümer erwachsenden Schaden nicht zu rechtfertigen vermag; oder wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, er sei zur Bauausführung ermächtigt ■ und der Beibehaltung des ungesetzlichen Zustandes nicht schwerwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen (Walter Haller/Peter Karlen: Raumplanungs- und Baurecht, Zürich 1992, Rz. 889 ff.; Schürmann/Hänni, a.a.O., S. 271 ff.; BGE 111 Ib 221).

Die Abweichung vom Erlaubten ist im vorliegenden Fall insgesamt nicht geringfügig. Durch den Umbau, verbunden mit einer kompletten Nutzungsänderung, ist ein Gebäude entstanden, das nicht in den Wald gehört. Die Beschwerdeführerin kann sich auch nicht auf den Gutgläubensschutz berufen. Sie hat ein Baugesuch eingegeben, dann aber ein völlig anderes Bauobjekt realisiert. Aus grundsätzlichen Erwägungen der Rechtsgleichheit und der Rechtssicherheit ist dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes ein hohes Gewicht beizumessen. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung kann sich auch eine Bauherrschaft, die nicht gutgläubig gehandelt hat, gegenüber dem Anpassungsbefehl auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit berufen. Sie muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes erhöhtes Gewicht zumessen und die der Bauherrschaft allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur teilweise berücksichtigen (BGE 123 II 248). Die Vorinstanz hat den Nachteil, der für die Bauherrschaft entsteht, bereits berücksichtigt. Die baulichen Änderungen können weitgehend belassen werden. Dass der Festwirtschaft im Wald entgegengetreten wird, ist nicht zu beanstanden. Soll das Baubewilligungsverfahren nicht zur Farce verkommen, muss nachträglich sichergestellt werden, dass die zonenfremde Nutzung nicht um ein Mehrfaches erhöht wird. Diesem Anliegen dient die Auflage, dass zwischen dem bewilligten Aufenthaltsraum und dem zweckentfremdeten Geräteraum erneut eine feste Trennwand zu erstellen ist. Werden sämtliche der auf dem Spiel stehenden öffentlichen und die von der Beschwerdeführerin geltend gemachten privaten Interessen gegeneinander abgewogen, so sind im vorliegenden Fall die öffentlichen Interessen an der Behebung des rechtswidrigen Zustandes stärker zu gewichten. Die Beschwerde ist somit abzuweisen.

Verwaltungsgericht, Urteil vom 23. Januar 2007 (VWBES.2006.371)

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