

zu weisen sind, ist auf andere Weise dafür zu sorgen, dass der geplante Laufstall auch längerfristig der landwirtschaftlichen Zweckbestimmung erhalten bleibt. Die Baubewilligung ist daher mit einer Resolutivbedingung zu versehen, wonach der Laufstall rückgebaut werden muss, falls er durch A. B. oder dessen Rechtsnachfolger nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden sollte. In diesem Sinn ist der Eventualantrag des ARE gutzuheissen.

Urteil des Verwaltungsgerichts vom 26. April 2011

V 2010 / 67

§§ 12 und 14 PBG – Die Unterschreitung des minimalen gesetzlichen Waldabstandes ist nur zulässig, wenn eine ausdrückliche gesetzliche Grundlage, eine Ausnahmesituation und überwiegende öffentliche und/oder private Interessen vorliegen (Erw. 2). Im vorliegenden Fall liegt keine Ausnahmesituation vor. An der Erweiterung eines Hotel- und Restaurantsbetriebes durch eine sich im Waldabstand befindliche Lounge besteht kein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse (Erw. 3).

Aus dem Sachverhalt:

A. Mit Verfügung vom 22. November 2010 verweigerte die Direktion des Innern des Kantons Zug einem Baugesuch der X. AG für die Änderung der Umgebungsgestaltung beim Hotel O. in Zug vom 11. Oktober 2010 die Zustimmung für eine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des minimalen Waldabstandes von 12 Metern und stellte gleichzeitig fest, dass der Stadtrat von Zug die Erstellung der geplanten Bauten und Anlagen, die den rechtmässigen Waldabstand unterschreiten würden, nicht bewilligen dürfe. Dies betreffe den Erschliessungsweg zur Erholungszone, die Erholungszone, elf Leuchten u.a. zur Beleuchtung von Sträuchern/Bäumen sowie das Putting Green gemäss Plan vom 16. April 2010, rev. am 13. August 2010. Mit Beschluss vom 14. Dezember 2010 verweigerte der Stadtrat von Zug die baurechtliche Bewilligung für die Bauten und Anlagen, welche sich im Waldabstand befinden würden. Weiter ordnete er an, dass die im 12-Meter-Waldabstand liegenden Bauten und Anlagen bis zum 30. April 2011 rückzubauen seien. Für die Bauten und Anlagen ausserhalb des 12 Meter-Waldabstandes wurde die baurechtliche Bewilligung erteilt. Zusammen mit seinem Beschluss eröffnete der Stadtrat auch den Entscheid der Direktion des Innern.

B. Gegen diese Entscheide liess die X. AG am 17. Januar 2011 beim Verwaltungsgericht Beschwerde einreichen und beantragen, die Verfügung der Direktion des Innern vom 22. November 2010 und der Beschluss des Stadtrates Zug vom

14. Dezember 2010 seien aufzuheben und es sei die erforderliche Zustimmung für eine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Waldabstandes zu erteilen, eventualiter sei die Sache zur erneuten Beurteilung an die Direktion des Innern zurückzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner. Mit Vernehmlassung vom 17. Februar 2011 beantragt die Direktion des Innern die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführerin. Mit Vernehmlassung vom 21. Februar 2011 beantragt der Stadtrat von Zug eine teilweise Gutheissung der Beschwerde. Zur Begründung führt der Stadtrat aus, man stehe dem Gesuch der Beschwerdeführerin weniger kritisch gegenüber als die Direktion des Innern. Da das Projekt nur befristet bewilligt worden sei, sehe man einen gewissen Ermessensspielraum, der von der Direktion des Innern nicht ausgeschöpft worden sei. Am 6. Juli 2011 fand ein Augenschein statt. Die Parteien erhielten in der Folge Gelegenheit, allfällige Ergänzungen und Berichtigungen zum Protokoll einzureichen. Mit Eingabe vom 15. September 2011 stellt der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin dem Gericht ein Schreiben an die Direktion des Innern zu, in dem er der Direktion einen Einigungsvorschlag unterbreitet. Mit Schreiben vom 10. Oktober 2011 teilt die Direktion des Innern der Beschwerdeführerin mit, dass man sich mit dem Einigungsvorschlag nicht einverstanden erklären könne, weil an der Erholungszone mit sickerfähigem Kiesbelag innerhalb des Waldabstandes weiterhin festgehalten werde.

Aus den Erwägungen:

...

2. Gemäss Art. 17 Abs. 1 WaG sind Bauten und Anlagen in Waldesnähe nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen. Die Kantone schreiben einen angemessenen Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Waldrand vor, wobei sie die Lage und die zu erwartende Höhe der Bäume des Bestandes berücksichtigen (Art. 17 Abs. 2 WaG). Die kantonalen Ausführungsbestimmungen zu den Artikeln 16 Abs. 1, 17 Abs. 2 und 20 Abs. 2 WaG bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung des Bundes (Art. 52 WaG). In Anwendung von Art. 17 Abs. 2 WaG hat der Kanton Zug in § 12 PBG festgelegt, dass einzelne Bauten und Anlagen sowie Baulinien einen Waldabstand von mindestens 12 Metern einzuhalten haben.

a) Artikel 17 Abs. 2 WaG soll sicherstellen, dass die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes durch Bauten und Anlagen in Waldesnähe nicht beeinträchtigt werden. Die Zielsetzung liegt darin, den Wald vor natürlicher oder menschlicher Zerstörung zu bewahren. Zudem soll der Waldabstand eine zweckmässige

Bewirtschaftung und Erschliessung des Waldes ermöglichen, den Wald vor Feuer schützen, sowie dem hohen ökologischen Wert des Waldrandes Rechnung tragen (vgl. hierzu die Botschaft des Bundesrates zu einem Bundesgesetz über Walderhaltung und Schutz vor Naturereignissen vom 29. Juni 1988, BBl 1988 III 173 ff. 198). Waldränder sind sowohl wegen ihres landschaftlichen, biologischen und ästhetischen Wertes als auch wegen ihrer vermehrten Gefährdung zu schützen. Zu erhalten ist nicht allein die Quantität, sondern auch die Qualität des Waldes, wobei der Waldrand für die Qualität des Waldes wesentlich ist. Angemessen ist der Mindestabstand von Bauten und Anlagen vom Waldrand, wenn er den Schutz dieser im öffentlichen Interesse liegenden Zwecke gewährleistet, welche durch eine zu enge Nachbarschaft von Bauten und Anlagen zum Wald beeinträchtigt werden (Urteil des Bundesgerichts vom 21. November 2008, 1C.119/2008 Erw. 2.4 mit Verweisen auf weitere Urteile). Gemäss der Praxis des Bundesgerichts liegt eine Beeinträchtigung bereits vor, wenn eine oder mehrere der gesetzlich vorgeschriebenen Schutzfunktionen des Waldes ernsthaft gefährdet erscheinen oder eine solche Beeinträchtigung mit Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist. Eine aktuelle oder konkrete Gefährdung braucht nicht vorzuliegen. Die Festsetzung des Waldabstandes unter Berücksichtigung dieser Kriterien hängt stark von den konkreten Verhältnissen im Einzelfall ab. Zu beachten ist auch, dass die Waldabstandsvorschriften auch der konkreten Gefahrenabwehr dienen. Bewohner und Benützer von Bauten und Anlagen am Waldrand sollen durch umstürzende Bäume nicht gefährdet werden, und es soll vermieden werden, dass die Wohnhygiene unter Feuchtigkeit und zu starkem Schattenwurf durch den nahen Wald leidet (vgl. hierzu die Botschaft des Bundesrates, a.a.O., S.198).

b) Der gesetzliche Waldabstand gilt nicht absolut. Gemäss § 14 PBG gewährt die zuständige Behörde Ausnahmen von den kantonalen Plänen und Bauvorschriften, falls sich sonst im Einzelfall eine offensichtlich unzweckmässige Lösung oder eine unbillige Härte ergeben würde und wo das übergeordnete Recht dies zulässt. Das Institut der Ausnahmegewilligung dient dazu, die gesetzliche Regelungsordnung einzelfallgerecht zu verfeinern, so dass rechtlich nicht gewollte Härten und offensichtliche Unzweckmässigkeiten vermieden werden können. Die Ausnahmegewilligung stellt das notwendige Korrektiv zur gesetzlichen Regelordnung dar, die aus Gründen der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit notwendigerweise generalisierenden Charakter aufweisen muss. Bei der Gewährung von Ausnahmegewilligungen ist aber stets die Zielsetzung der Grundordnung im Auge zu behalten und soweit als möglich zu respektieren (Tschannen/Zimmerli/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, § 44 Rz 43). Damit eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann, müssen drei Voraussetzungen erfüllt sein: eine ausdrückliche gesetzliche Grundlage, das Vorliegen einer Ausnahmesituation und eine umfassende Interes-

senabwägung. Die Behörde muss vor dem Erteilen einer Ausnahmegewilligung genau prüfen, ob die im Gesetz umschriebene, vom Normfall abweichende Ausnahmesituation tatsächlich vorliegt. Naturgemäss ist davon nur in einem wirklichen Sonderfall auszugehen. Mit einer Kumulation von Ausnahmegewilligungen würde die Grundordnung sonst schleichend ausgehöhlt, was nicht der Sinn und Zweck der Ausnahmegewilligung sein darf. Eine Ausnahmegewilligung ist z.B. denkbar, wenn der Standort einer Baute funktional bedingt ist, d.h. wenn sie z.B. als An- oder Nebenbaute einer bestehenden Anlage erstellt wird und genau an einem bestimmten Standort erstellt werden muss. Eine Ausnahmesituation kann aber auch vorliegen, wenn ein eingezontes Baugrundstück mit der vollen Einhaltung des Waldabstandes wegen seiner besonderen Form gar nicht sinnvoll überbaut werden könnte (vgl. hierzu das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 18. Dezember 2008 i.S. S.I., bei dem um es um ein Grundstück in der Bauzone ging, das wegen seiner besonderen Form und wegen der Abstände gegenüber dem Wald und einer Zufahrtsstrasse ohne Ausnahmegewilligung bezüglich Waldabstand gar nicht sinnvoll hätte überbaut werden können). Keine Ausnahmesituation liegt vor, wenn mit einer Reduktion des Waldabstandes das Bauvolumen eines Hauses vergrössert werden könnte oder wenn einzelne andere Bauten und Anlagen in der Umgebung den gesetzlichen Waldabstand unterschreiten. Im Zusammenhang mit der Feststellung, ob eine Ausnahmesituation vorliegt, müssen die folgenden Fragen beantwortet werden (vgl. hierzu das Merkblatt des Kantonsforstamtes Zug vom Mai 2011): Aus welchen Gründen müssen die geplanten Bauten und Anlagen innerhalb des Waldabstandes erstellt werden? Gibt es alternative, ausserhalb des Waldabstandes liegende Standorte oder solche, die den Waldabstand weniger tangieren? Kann das Projekt so umgestaltet oder redimensioniert werden, dass der Waldabstand nicht oder weniger tangiert wird? Die Voraussetzung der ausdrücklichen gesetzlichen Grundlage ist mit § 14 PBG klar erfüllt, so dass sich weitere diesbezügliche Ausführungen erübrigen.

3. Zu prüfen ist weiter, ob wir es hier mit einer Ausnahmesituation zu tun haben, die ein Abweichen von der gesetzlichen Grundordnung erlaubt. Eine Rechtsfrage ist dabei, ob eine Ausnahmesituation vorliegt. Wird diese Frage bejaht, so ist die Regelung des Ausnahmefalles (Mass der Abweichung, Inhalt der Bewilligung) dem pflichtgemässen Ermessen der zuständigen Verwaltungsbehörde anheimgestellt, in welches das Gericht nicht ohne Not eingreift, obwohl dessen Überprüfung ihm nach § 63 Abs. 3 VRG zusteht (vgl. hierzu Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Auflage, Rz 2546). Vorerst ist die zeitliche Entwicklung des Bauvorhabens darzulegen:

a) Am 20. November 2008 reichte die X. AG bei der Stadt Zug ein Gesuch für den Bau eines Temporärhotels an der K. Strasse in Zug ein. Dem Baugesuch wurde ein Gesuch für Erteilung einer Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes durch den Bau einer Holzterrasse beigelegt. In diesem Gesuch wurde ausgeführt, der Empfangsbereich des Erdgeschosses mit Lobby und Bar werde durch eine aufgeständerte Holzterrasse im Aussenbereich erweitert, die nur an wenigen Punkten den Boden berühre. Das Holzdeck liege so nahe wie möglich am Gebäude und nehme dessen Fluchten auf, um einen maximalen Bezug zu Innenraum und Gebäudekörper herzustellen. Die Höhe der Terrasse liege auf der Höhe des Erdgeschosses, um einen behindertengerechten Zugang zu ermöglichen. Aufgrund dieser geometrischen Situation liege ein Teil der Terrasse im geforderten Waldabstandsbereich. Eine Verschiebung der Terrasse würde den Bezug zum Innenraum empfindlich stören. Sichtbeziehungen würden verloren gehen, die Nutzung in Frage gestellt. Mit Verfügung vom 12. Januar 2009 erteilte die Direktion des Innern die Bewilligung für die Erstellung einer aufgeständerten Terrasse und von fünf Parkplätzen innerhalb des Waldabstandes gemäss den am 20. November 2008 eingereichten Plänen. Gemäss diesen Plänen reichte die Terrasse auf einer Länge von 7.50 m bis zu 3.50 m in den Waldabstand, wobei damals noch die alte Regelung gemäss BO 94 galt, gemäss der der Waldabstand in der Stadt Zug 15 m betrug. Die Ausnahmegewilligung wurde unter anderem mit der Bedingung versehen, die Risiken und Nachteile, welche durch den Wald entstehen könnten, seien durch die Bauherrschaft in Kauf zu nehmen. Es bestehe kein Anspruch auf Zurücksetzung oder Niederhaltung des Waldes. Der Stadtrat Zug erteilte am 29. Januar 2009 die entsprechende Baubewilligung. Am 18. Januar 2010 wurde das Hotel O. eröffnet.

b) Am 31. März 2010 fand mit dem Kantonsförster und der Bauherrschaft eine Begehung statt, bei der diese dem Kantonsförster mitteilte, dass die Holzterrasse der Gartenwirtschaft schon wenige Monate nach Hoteleröffnung mit einem Erholungsbereich ergänzt werden solle. Beim Augenschein des Gerichts erklärte der Kantonsförster, er habe der Bauherrschaft damals die gesetzlichen Vorgaben erläutert und sie klar darauf hingewiesen, dass eine Unterschreitung des Waldabstandes auf jeden Fall unzulässig sei. Er habe auch erklärt, dass die vorgelegten Projektskizzen umfassend überarbeitet und redimensioniert werden müssten. Am 21. April 2010 reichte die Beschwerdeführerin bei der Stadt Zug ein formelles Gesuch um Änderung der Umgebungsplanung ein. Im Begleitschreiben führte die Beschwerdeführerin aus, um dem öffentlichen Restaurant auch in den sommerlichen Monaten gerecht zu werden, wolle man die Gartenwirtschaft mit einem Erholungsbereich ergänzen. Die Gäste sollten sich am Waldrand entspannen und diesen einzigartigen Ort mitten in der Stadt Zug erfahren können. In verschiede-

nen Workshops sei das vorliegende Projekt aus funktionaler und betrieblicher Sicht optimiert worden. Aus dem Projektbeschrieb ergibt sich Folgendes:

«Der Holzterrasse des Restaurants soll ein Lounge-Sitzplatz vorgelagert werden. Dieser wird über einen Fussweg mit dem Vorfahrtsbereich des Hotels verknüpft, da die Erschliessung aufgrund von Nutzungskonflikten nicht durch das Restaurant und über die Terrasse erfolgen soll. Da sich die Wegflächen partiell in der Waldabstandszone befinden, wird ein wasser- und luftdurchlässiger Festkiesbelag verwendet. Dieser versiegelt den Boden nur schwach und führt deshalb nur zu einer geringfügigen Verschlechterung des Luft- und Wasserhaushalts und des Bodendruckes. Der Koffer befindet sich in grösstenteils zuvor stark gestörten Bodenschichten, alle andern Zonen erfahren eine wesentliche Verbesserung gegenüber dem alten Zustand. Entlang des Weges und am Sitzplatz sind Pflanzungen mit Blütenstauden sowie ein Wasserbecken vorgesehen. Diese Elemente verleihen dem hausnahen Bereich das gartenhafte Aussehen, das mit der Natürlichkeit des Waldrandes spielt».

Weiter folgen Ausführungen über die Gestaltungsziele und die ökologische Aufwertung. Dem Gesuch beigelegt ist ein als «Situationsplan Änderungseingabe Umgebung» bezeichneter Plan der A. Landschaftsarchitektur AG 1 : 200 vom 16. April 2010. Mit Verfügung vom 12. Juli 2010 stellte die Direktion des Innern fest, dass die Zustimmung zur Unterschreitung des Waldabstandes von 15 m für das Projekt nicht erteilt werden könne. Die Direktion des Innern führte unter anderem aus, die Interessen der Bauherrschaft würden einzig darin liegen, das bestehende Angebot des Restaurations- und Hotelbetriebes zu erweitern. Mit Schreiben vom 2. August 2010 orientierte die Abteilung Baubewilligung der Stadt Zug die Beschwerdeführerin über die Ablehnung des Bauvorhabens durch die Direktion des Innern und ersuchte um Mitteilung, ob ein kostenpflichtiger, beschwerdefähiger Entscheid seitens des Stadtrates gewünscht werde.

c) Am 11. Oktober 2010 gelangte die Beschwerdeführerin mit einem neuen Gesuch an das Bauamt der Stadt Zug. Sie wies unter anderem darauf hin, dass in der Zwischenzeit die neue Bauordnung der Stadt Zug in Kraft getreten sei, gemäss der der Waldabstand nicht mehr 15 m, sondern nur noch 12 m betrage. Das Wasserbecken, die Restaurantzone und ein Grossteil der Erholungszone würden sich ausserhalb des Waldabstandes befinden. Im 12-Meter Waldabstand würden sich noch der Erschliessungsweg, ein Teil der Beleuchtungskörper und ein Teil des Putting Green befinden. Mit Schreiben vom 11. Oktober 2010 teilte die Direktion des Innern der Leiterin der Bauabteilung der Stadt Zug mit, dass man vor Ort habe feststellen müssen, dass sämtliche Bauten und Anlagen der geplanten Erholungs-

zone – auch diejenigen, die innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes liegen würden – bereits illegal erstellt worden seien. Die Stadt Zug wurde ersucht, baupolizeilich aktiv zu werden. Mit Verfügung vom 22. November 2010 lehnte die Direktion des Innern die Erteilung einer Ausnahmegewilligung ab. Der Stadtrat von Zug verweigerte mit Beschluss vom 14. Dezember 2010 die baurechtliche Bewilligung für die Bauten und Anlagen, welche sich innerhalb des Waldabstandes befinden würden.

d) Aus den eingereichten Plänen ergibt sich, dass sich ein grosser Teil des Putting Green, der ganze Erschliessungsweg, fast die Hälfte der sog. Erholungszone, fünf Beleuchtungskörper für Sträucher und Bäume und vier Pollerleuchten innerhalb des Waldabstandes befinden. Die Erholungszone und der Erschliessungsweg sind mit einem Festkiesbelag versehen. Die Erholungszone ist möbliert, d.h. es finden sich hier verschiedene Sitzgruppen, Sofas, Tische und Liegemöglichkeiten, die teils mit Zelten und Sonnenschirmen «überdacht» sind. Die Erholungszone wird während der Sommermonate (wie die Restaurantzone auf der aufgeständerten Terrasse) als Gartenwirtschaft zur Bedienung der Gäste betrieben. Das 30 m² grosse Putting Green besteht aus einem grünen Kunstrasen. Während sich der Erschliessungsweg am Rand des Waldabstandes befindet, ragt die Erholungszone mit der Gartenwirtschaft zum Teil bis zu 6 m in den Waldabstand hinein.

e) Entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin haben wir es hier nicht mit einer Ausnahmesituation zu tun. Die Beschwerdeführerin konnte das von ihr geplante Stadthotel, an dem auch ein gewisses öffentliches Interesse bestand, gestützt auf eine Änderung der Zonenordnung (§ 50 BO Zug: Bauzone mit speziellen Vorschriften Metallstrasse) umgehend realisieren. Im Rahmen der Baubewilligung erteilte die Direktion des Innern auch eine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Waldabstandes, damit auf der Südseite des Hotels ein ca. 50 m² grosses Restaurant auf einer Terrasse im Freien erstellt werden konnte. Die Realisierung der übrigen Aussenanlagen entspricht einzig dem Wunsch und dem Betriebskonzept der Betreiberin, welches eine platzmässige Erweiterung des Angebots des bestehenden Restaurants und Hotels erreichen möchte. Die zusätzlichen Aussenanlagen sind für den Hotel- und Restaurantbetrieb aber grundsätzlich nicht notwendig. Mit ihnen wurde lediglich das bereits bestehende Angebot um ein zweifellos attraktives Angebot erweitert. Dies ist an sich das gute Recht der Betreiberin, soweit sich die dafür notwendigen Anlagen nicht innerhalb des Waldabstandes befinden.

f) Die Argumentation der Beschwerdeführerin, dass man es hier mit einem kleinen isolierten Stadtwald zu tun habe, der seine Waldfunktionen ohnehin nur

beschränkt wahrnehmen könne, kann das Gericht nicht teilen. Der zur Diskussion stehende Wald ist immerhin mehr als 300 m lang und bis zu 80 m breit und besteht zum Teil aus hochstämmigen Bäumen. Gerade die Tatsache, dass der Wald hier von allen Seiten von Bauten und Bauzonen umgeben ist, verlangt eine konsequente Handhabung des Waldabstandes, damit der Wald nicht den Begehrlichkeiten und Wünschen der Anstösser zum Opfer fällt. Andernfalls müsste man auch allen anderen Anstösser am Rand ihrer Liegenschaften das Recht auf die Erstellung einer Erholungszone im Waldabstand zugestehen. Die Feststellung, dass die Nutzung und Pflege des Waldes und dessen Zugänglichkeit nicht beeinträchtigt seien, mag stimmen. Nicht zutreffend ist aber die Feststellung der Beschwerdeführerin, eine erhebliche äusserliche Veränderung des Raumes und eine Beeinträchtigung der Umwelt sei nicht wahrnehmbar. Der Festkiesbelag des Erschliessungsweges, die Möblierung der Erholungszone und vor allem der Betrieb der Erholungszone als Gartenwirtschaft während mehr als sechs Monaten pro Jahr (und an bis zu 15 Stunden pro Tag) führen zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Waldes (und seiner Bewohner). Die permanente Beleuchtung einzelner Bäume und die zusätzlichen Pollerleuchten sind weitere wesentliche Elemente der Waldbeeinträchtigung. Bei dem Erschliessungsweg und der Erholungszone handelt es sich zwar nicht um Hochbauten. Zu beachten ist aber, dass sie eine hohe Nutzungsintensität durch die Hotelgäste im Waldabstandsbereich erlauben, der wegen seiner wichtigen ökologischen Funktion von Bundesrechts wegen besonderen Schutz genießt. Gänzlich ausgeblendet wird von der Beschwerdeführerin auch die Tatsache, dass dem Waldabstand auch eine Sicherungsfunktion gegenüber den Anstössern zukommt. Unter diesem Aspekt ist nämlich zu berücksichtigen, dass gerade während der Sommermonate mit Stürmen und plötzlich auftretenden heftigen Gewittern zu rechnen ist, so dass durch umstürzende Bäume oder abgebrochene Äste in der Erholungszone Gäste oder Angestellte zu Schaden kommen könnten. Soweit die Beschwerdeführerin darauf hinweisen lässt, dass gerade Erholungszone wie Rastplätze, Feuerstellen, Sport- und Lehrpfade, Parkplätze sowie standortgebundene Strassen und Wege und dergleichen aber auch Kleinbauten als Ausnahme bewilligt werden könnten, so ist sie daran zu erinnern, dass diese Anlagen im Wald oder im Waldabstand nur als Ausnahme bewilligt werden können, wenn sie in vollem Umfang der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Nur unter dieser Bedingung sind sie bewilligungsfähig. Dies ist hier gerade nicht der Fall, denn die Erholungszone steht ausschliesslich den Gästen und Besuchern des Hotels O. zur Verfügung.

g) Zu beachten ist auch, dass die bereits illegal erstellten Bauten und Anlagen auch ausserhalb des Waldabstandes erstellt und betrieben werden können. Der Weg mit dem Festkiesbelag kann problemlos hinter die Waldabstandslinie zurück

verlegt werden, ohne dass dadurch die Hotelfassade ernsthaft «behelligt» würde (lediglich im Bereich der südlichen Ecke der Terrasse würde der Weg in bescheidenem Ausmass die Waldabstandslinie überschreiten). Soweit der knapp zwei Meter breite Weg überhaupt eine Funktion als Feuerwehrezufahrt haben kann, wäre diese auch durch die Verlegung in keiner Weise beeinträchtigt. Feuerwehrfahrzeuge sind ohnehin viel breiter und benötigen eine Fahrbahnbreite von bis zu 3.80 Meter, d.h. sie werden so oder so die Wiese befahren müssen, wenn sie auf die Ostseite des Hotels gelangen wollen. Die Erholungszone könnte ohne Weiteres in nordöstlicher Richtung vergrössert und hinter die Waldabstandslinie verschoben werden, ohne dass die Hotelgäste durch den Lärm in relevant höherem Mass beeinträchtigt wären, als dies beim heutigen Standort der Fall ist. Was das Putting-Green betrifft, so muss bestritten werden, dass an diesem knapp 30 m² grossen Kunstrasen-Viereck irgendein öffentliches Interesse besteht.

h) Die Beschwerdeführerin lässt darauf hinweisen, dass die hier zur Diskussion stehenden Anlagen den Wald in viel geringerem Ausmass gefährden würden, als dies bei den früheren Bauten (Boccia-Anlage mit Halle, Wohnbaracken) der Fall gewesen sei. Die Tatsache, dass es sich bei den neuen Bauten um Ersatzanlagen handeln würde, sei bei der Beurteilung der Ausnahmesituation und der Bestandesgarantie zu berücksichtigen. Wir haben es hier nicht mit einem Fall von Bestandesgarantie im Sinne des PBG zu tun. Für den Neubau des Hotels wurden der Zonenplan und die Bauordnung der Stadt Zug geändert. Das Hotel wurde zonenkonform erstellt und musste zu keiner Zeit die Regelung für die Bestandesgarantie gemäss § 72 PBG in Anspruch nehmen. Aus der Tatsache, dass am heutigen Standort der umstrittenen Aussenanlagen früher Hochbauten standen, die den Waldabstand verletzten, kann kein Recht auf eine weiterbestehende Verletzung des Waldabstandes abgeleitet werden.

i) Bezüglich Interessenabwägung ist festzuhalten, dass in der Stadt Zug zweifellos ein öffentliches Interesse an einem weiteren zeitgemässen Hotelbetrieb besteht. An der Erweiterung dieses Hotel- und Restaurantbetriebes durch eine sich teilweise im Waldabstand befindliche Lounge hingegen besteht kein öffentliches Interesse. An der Erweiterung des bestehenden Erholungs- und Verpflegungsangebots sind im Wesentlichen die Eigentümerin und die Betreiberin des Hotels O. und deren Gäste interessiert. Würde man der Erweiterung der Gartenwirtschaft hier ein relevantes öffentliches Interesse zubilligen, so müsste man auch anderen Gartenwirtschaften in einer ähnlichen Konstellation eine Unterschreitung des Waldabstandes erlauben. Das erhebliche öffentliche Interesse am Waldabstand manifestiert sich aber in der Tatsache, dass dieser in einem formellen Gesetz festgelegt wurde. Die Einhaltung des Waldabstandes muss die Regel,

die Unterschreitung die Ausnahme bleiben. Es ist nicht Sache dieses Verfahrens darüber zu befinden, ob die Praxis der Direktion des Innern bezüglich der Erteilung von Ausnahmewilligungen zur Unterschreitung des Waldabstandes in den letzten Jahren restriktiver geworden ist. Gerade der vorliegende Fall zeigt deutlich, dass von Seiten der Direktion des Innern sehr wohl Verständnis für die Anliegen der Bauherrschaft bestanden hat, hat sie doch im Rahmen der Baubewilligung für das Hotel einer Unterschreitung des Waldabstandes durch die hölzerne Aussenterrasse auf einer Länge von sieben Metern und einer Tiefe von 3.50 Meter ihre Zustimmung erteilt (damals noch unter der Herrschaft der 15 m-Abstandsregel). Zu beachten ist auch, dass sich mit dem Inkrafttreten der neuen Bauordnung der Stadt Zug per 1. September 2010 nochmals Wesentliches geändert hat. Auch in der Stadt Zug gilt jetzt ein Waldabstand von nur noch 12 Metern. Dieser gegenüber anderen Kantonen sehr kleine Waldabstand darf nur in wirklichen Ausnahmefällen unterschritten werden. Eine solche Ausnahmesituation liegt hier offensichtlich nicht vor.

Urteil des Verwaltungsgerichts vom 29. November 2011

V 2011 / 11

Art. 24c RPG – Bestandesgarantie für nichtforstliche Bauten im Wald. Die Bestandesgarantie gemäss Art. 24c RPG findet auf nichtforstliche Kleinbauten im Wald keine Anwendung. Die Forderung nach einem Rückbau der illegal erstellten Ausbauten verstösst in diesem Fall nicht gegen das Verhältnismässigkeitsprinzip.

Aus dem Sachverhalt:

A. Die Korporation X. ist Eigentümerin des Grundstücks GS-Nr. 000 in der Gemeinde X.. Auf einem Teil dieses Grundstücks wurde 1967 eine Hütte erstellt, welche damals am Rand des Waldes lag. Heute befindet sich die Hütte im Waldgebiet. Im Sommer 2009 teilte die Korporation X. der Gemeinde mit, dass bei der Waldhütte Bautätigkeiten vorgenommen worden seien. Die von A. B. vorgenommenen Arbeiten umfassten einen Terrassenanbau vor der Südwestfassade, den Einbau neuer, grösserer Fenster sowie eine Erhöhung des Raumes im Obergeschoss. Am 9. Juni 2010 verlangte die Gemeinde die Einreichung eines ordentlichen Baugesuchs. Am 22. September 2010 wurde das Gesuch über die Korporation X. der Gemeinde eingereicht, wobei die Korporation die Unterlagen nicht unterzeichnete und der Gemeinde mitteilte, man stelle sich gegen eine nachträgliche Bewilligung. Am 6. April 2011 fand ein Augenschein statt. Bei der Besprechung vor Ort wurde festgehalten, dass das Gebäude ursprünglich im Landwirtschaftsgebiet erstellt worden sei. Erst später sei das Gebiet zu Wald erklärt