

1129

Waldabstand. Der Waldabstand ist vom tatsächlichen Waldrand und nicht von einer fiktiven Waldgrenze aus zu messen.

Der Waldabstand gemäss Art. 139 Abs. 1 EG zum ZGB¹ ist eine öffentlich-rechtliche Vorschrift, die – wie sich aus der Systematik des Gesetzes unschwer ergibt – primär als baupolizeiliche Vorschrift zu verstehen ist. Bei der Auslegung dieser Bestimmung stehen somit weniger forstwirtschaftliche Überlegungen im Vordergrund als solche baupolizeilicher Natur (Schattenwurf, Hygiene, Feuchtigkeit usw.). Daraus ergibt sich, dass der Abstand nicht von einer fiktiven Waldgrenze, sondern vom tatsächlichen Waldrand aus gemessen werden muss; vgl. z.B. Zimmerlin, Bauordnung der Stadt Aarau, Seite 207, und Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Seite 95. Als Wald gelten die aus Baum- und Straucharten bestehenden Vegetationen, die Holz erzeugen, Schutzfunktionen erfüllen und über das Ausmass von kleinen Baumgruppen, Gebüsch und schmalen Holzsäumen in urbarem Land hinausgehen. Die Grenze dieser Vegetation ist als Waldrand anzusehen und nicht etwa der nächste hochstämmige Baum. Ausserdem ist die Frage, ob eine Waldparzelle vorliegt, nach dem effektiven Zustand des Grundstückes und nicht nach der Grundbuchbezeichnung zu entscheiden.

RRB 18.3.1974

1130

Bestandesgarantie (Art. 4 EG zum RPG; bGS 721.1).

W.B. ist Eigentümer einer sich in der Bauzone befindenden Remise. Die Remise entspricht nicht mehr den geltenden Bauvorschriften. Unter Berufung auf Art. 4 EG zum RPG verlangt W.B. die Bewilligung für den Umbau der Remise zu einem Einfamilienhaus.

Der Rekurrent ist der Ansicht, dass im vorliegenden Fall Art. 4 Abs. 1 EG zum RPG die Grundlage für eine Ausnahmegewilligung darstelle,

¹ Heute: Art. 78 EG zum RPG (bGS 721.1)

indem die Umwandlung der Remise auf der Parzelle Nr. 1759 in ein Einfamilienhaus als zeitgemässe Erneuerung zu betrachten sei. Art. 4 Abs. 1 EG zum RPG spricht vom Weiterbestand, Unterhalt und der zeitgemässen Erneuerung bestehender Bauten, die der Nutzungsordnung oder den Bauvorschriften nicht entsprechen. Eine zeitgemässe Erneuerung als Ausfluss der Bestandesgarantie gewährleistet Baubefugnisse, welche in ihren Auswirkungen nicht einer «neubauähnlichen Umgestaltung» vorschriftswidriger Bauten und Anlagen gleichkommen. Andernfalls könnten unter Berufung auf die Eigentumsgarantie nicht nur bestehende Werte im Sinne der Bestandesgarantie erhalten, sondern auch neue geschaffen werden (vgl. dazu Martin Pfisterer, Die Anwendung neuer Bauvorschriften auf bestehende Bauten und Anlagen, Diss. Bern 1979, S. 203). In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob das Umfunktionieren einer Remise in ein Einfamilienhaus als zeitgemässe Erneuerung betrachtet werden kann.

Die Wirkung der in Art. 4 EG zum RPG angesprochenen Besitzstandsgarantie besteht vor allem darin, dass der Weiterbestand einer bestehenden Baute in ihrer derzeitigen inneren und äusseren Gestaltung und mit ihrer Zweckbestimmung ebensolange wie bei einer baurechtskonformen Baute gewährleistet ist. Eingriffe in die Substanz und in die Grundstruktur der Baute, wie namentlich Umbauten und Zweckänderungen, dürfen jedoch vom Eigentümer unter Berufung auf die Besitzstandsgarantie nicht vorgenommen werden (vgl. dazu E. Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, 2. Auflage, Aarau 1985, S. 567). Es können somit im vorliegenden Fall keine Zweifel daran bestehen, dass der geplante Ausbau der Remise zu einem Einfamilienhaus und die damit verbundene wesentliche Zweckänderung den Rahmen des Unterhalts und einer zeitgemässen Erneuerung überschreiten. Die geplanten Eingriffe in die Substanz und in die Grundstrukturen der Bauten unter Berufung auf Art. 4 EG zum RPG würden einer nicht zulässigen neubauähnlichen Umgestaltung gleichkommen.

RRB 2.12.1986