

Kantonsgericht Luzern 7H 21 107 vom 22.05.2022

Inстанz:	Kantonsgericht
Abteilung:	4. Abteilung
Rechtsgebiet:	Bau- und Planungsrecht
Entscheiddatum:	22.05.2022
Fallnummer:	7H 21 107
LGVE:	
Rechtskraft:	Dieser Entscheid ist rechtskräftig.

Leitsatz

Waldabstand von Wintergärten. Abgrenzung der Begriffe «Wohn- und Arbeitsräume» und «übrige Bauten und Anlagen» (E. 4).

Nachweis hinreichender Sicherungsmassnahmen bei einem Vorhaben in unmittelbarer Nähe zu einer Zone mit erheblicher Gefährdung bezüglich Rutschungen (E. 5).

Gesetzesartikel: Art. 17 WaG; § 136 PBG, § 145 PBG.

Entscheid

Sachverhalt

A. Am 18. Mai 2020 reichte die L._____ GmbH dem Stadtrat K._____ das Baugesuch für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 13 Wohnungen und Einstellhalle auf den Grundstücken Nrn. M._____ und N._____, Grundbuch (GB) K._____, ein. Die beiden Grundstücke wurden in der Folge zusammengelegt und bilden heute das Grundstück Nr. O._____. Dieses liegt gemäss dem Zonenplan der Stadt K._____ in der Wohnzone D und ist südwestlich von Wald überlagert.

Mit Kaufvertrag vom 11. März 2021 erwarb die J._____ AG das Eigentum am Grundstück Nr. O._____.

Am 31. März 2021 erteilte der Stadtrat K._____ der J._____ AG die nachgesuchte Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen. Gleichzeitig eröffnete er den Entscheid Nr. Q._____ der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) vom 18. März 2021.

B. Dagegen liessen die im Rubrum genannten Personen am 29. April 2021 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben und die folgenden Anträge stellen:

- «1. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei gutzuheissen und der Entscheid Nr. Q._____ des Stadtrats K._____ vom 31. März 2021 sowie der Entscheid der Dienststelle rawi Nr. Q._____ vom 18. März 2021 aufzuheben.
2. Die Baubewilligung und die erforderlichen kantonalen Bewilligungen seien zu verweigern.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerin.»

Die J._____ AG und der Stadtrat K._____ beantragten, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei in Bestätigung der angefochtenen Entscheide abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die Dienststelle rawi schloss auf Abweisung der Beschwerde.

Im weiteren Schriftenwechsel hielten die Verfahrensbeteiligten an den gestellten Anträgen fest.

Aus den Erwägungen:

4.

4.1. In der Sache machen die Beschwerdeführer unter anderem geltend, die geplanten Wintergärten seien entgegen dem angefochtenen Entscheid nicht als übrige Bauten und Anlagen, sondern als Wohnraum zu betrachten und würden den dafür geltenden gesetzlichen Waldabstand unterschreiten. Dass die Wintergärten nicht beheizt seien, sei irrelevant. Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Waldabstands – insbesondere eine solche auf den minimal möglichen Abstand – scheide aus Sicherheitsgründen aus. Auf der Nachbarparzelle Nr. V._____

komme es immer wieder zu Rutschungen und zum Umstürzen von Bäumen, da das Gelände sehr steil und rutschig sei. Nicht gewahrt seien überdies die Kriterien der Wohnhygiene und der Erhaltung des Walds und seiner Funktionen.

In verfahrensrechtlicher Hinsicht beanstanden die Beschwerdeführer, dass die Dienststelle rawi nicht zur Erteilung einer Sonderbewilligung nach § 136 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRL Nr. 735) zuständig sei.

4.2. Die Dienststelle rawi, deren Entscheid vom 18. März 2021 zusammen mit dem angefochtenen kommunalen Entscheid eröffnet wurde, enthält eine Sonderbewilligung für Bauten und Anlagen im Unterabstand zum Wald, ferner eine Bewilligung für die Erstellung einer Meteorwasserleitung im Wald. In den Erwägungen wird unter anderem ausgeführt, da der Wald seitlich und unterliegend stocke, könne gemäss § 136 Abs. 3 PBG Wohnraum auf allen Geschossen mit 15 m Waldabstand bewilligt werden. Ebenso sei der Disporaum mit ca. 15 m Waldabstand bewilligungsfähig. Auf allen Geschossen seien unbeheizte Wintergärten mit 13 m Waldabstand zum östlich stockenden sowie mit 13 m Waldabstand zum westlich stockenden Wald geplant. Unbeheizt gelte ein Wintergarten gemäss langjähriger Vollzugspraxis als übrige Baute und Anlage gemäss § 136 Abs. 3 PBG und erfülle mit 13 m Waldabstand die für die Erteilung einer Ausnahmbewilligung erforderliche Voraussetzung (Minimalabstand von 10 m). Die Einstellhalle sei mit jeweils 10 m Abstand zum westlich bzw. zum östlich stockenden Wald geplant und halte damit den Mindestabstand ein.

In materieller Hinsicht ergänzt die Dienststelle rawi in ihrer Vernehmlassung, der Hang neige sich in eine nicht direkt dem Baugrundstück zugewandte Richtung. Das Gelände drehe sich östlich und südwestlich vom geplanten Mehrfamilienhaus zu den Bächen hin ab, so dass von einem verminderten Risiko bezüglich auf das Gebäude abstürzender Bäume auszugehen sei. Der Wald im Süden stocke in gegenüber dem Gebäude stark abfallenden Gelände und in einer Distanz von rund 35 m und rund zehn Höhenmeter tiefer, wodurch mit wenig Einschränkung der Wohnhygiene zufolge verminderter Sonneneinstrahlung zu rechnen sei. Die Funktionen des Waldes seien durch das Bauvorhaben kaum eingeschränkt, da die geforderten Waldabstände eingehalten seien. Der hochgradig geschützte Waldrand (0 bis 5 m Waldabstand) werde durch das Projekt nicht tangiert.

4.3.

4.3.1. 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. Griffl/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 die Erhaltung,

Pflege und Nutzung des Waldes zufolge einer zu engen Nachbarschaft von Bauten und Anlagen beeinträchtigt würde (BGer-Urteil 1C_119/2008 vom 21.11.2008 E. 2.4). Dabei liegt eine Beeinträchtigung bereits dann vor, wenn eine oder mehrere der gesetzlich vorgeschriebenen Schutzfunktionen des Walds ernsthaft gefährdet erscheinen und eine solche Beeinträchtigung mit Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist. Eine aktuelle und konkrete Gefährdung braucht nicht vorzuliegen (BGer-Urteil 1A.93/2005/1P.251/2005 vom 23.8.2005 E. 2.3 mit Hinweis; zum Ganzen: LGVE 2004 II Nr. 19 E. 4a).

Die Regelung des Abstands von Bauten und Anlagen zum Wald ist zunächst baupolizeilicher Art und damit primär Sache der Kantone. Sie berührt aber in wesentlichem Mass auch Fragen der Walderhaltung. Art. 17 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG; SR 921.0) bestimmt deshalb, dass die Kantone einen angemessenen Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Wald vorzuschreiben und dabei die Lage und die zu erwartende Höhe des Bestands zu berücksichtigen haben. Bauten und Anlagen in Waldnähe dürfen die Erhaltung des Walds, mit Einschluss von dessen Pflege und Nutzung, nicht beeinträchtigen (Art. 17 Abs. 1 WaG), also keine negativen Auswirkungen auf die Erfüllung der Funktionen des jeweiligen Walds zeitigen. Die Festsetzung des Waldabstands hängt damit stark von den konkreten Verhältnissen im Einzelfall ab (Keller, in: Müller/Feller (Hrsg.), Bernisches Verwaltungsrecht, 3. Aufl. 2021, Kap. 10 N 38 f. mit Hinweisen).

4.3.2. 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. 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 Waldes 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. Die Bewilligung kann zudem durch das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) erteilt werden, wenn in ausserordentlichen Fällen historische oder wichtige raumplanerische Gründe für ein Bauvorhaben sprechen und diese Gründe gegenüber den forstlichen Interessen überwiegen (§ 136 Abs. 4 PBG).

Als wichtige Gründe, die einen verminderten Waldabstand zu rechtfertigen vermögen, können berücksichtigt werden: die aussergewöhnliche Topografie des Geländes, eine grössere Anzahl vorbestandener Gebäude im Abstandsbereich oder der Umstand, dass das betroffene Grundstück nur aufgrund eines verkürzten Abstands bebaut werden kann. Allerdings müssen diese Verhältnisse gegenüber den gewichtigen öffentlichen Interessen, die für das Regelmass sprechen, abgewogen werden (vgl. BGer-Urteil 1C_428/2014 vom 22.4.2015 E. 2.1). Der zuständigen Behörde kommt dabei ein Ermessensspielraum zu. Dabei hat sie ihr Ermessen pflichtgemäss auszuüben, womit der Entscheid nicht nur rechtsgleich, diskriminierungsfrei und

verhältnismässig (vgl. BGE 140 I 99 E. 3.1 mit Hinweis), sondern auch – im Sinn der Berücksichtigung besonderer Verhältnisse und einer zutreffenden Interessenabwägung – angemessen sein muss. Dabei dürfen insbesondere auch das Interesse an einem haushälterischen Umgang mit dem Boden, das Interesse an der Realisierung eines hochstehenden Wohnprojekts oder das Interesse an der Schaffung von neuem Wohnraum gegen die forstrechtlichen Interessen abgewogen werden (vgl. BGer-Urteil 1C_119/2008 vom 21.11.2008 E. 2.3).

4.3.3. Hinzuweisen ist ferner auf die Richtlinie «Waldabstand innerhalb der Bauzonen» des BUWD vom 8. März 2005 (nachfolgend: Richtlinie; abrufbar unter <https://lawa.lu.ch/Wald/Waldrecht>), welche dazu dient, eine einheitliche und rechtsgleiche Praxis für das Bauen im Unterabstand zur Waldgrenze sicherzustellen. Diese 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 dem 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).

4.4. Das Bauvorhaben sieht im Gartengeschoss und im Attikageschoss jeweils zwei sowie im Erdgeschoss, im 1. und 2. OG jeweils drei Wintergärten vor (vgl. Pläne Nrn. 201 «Grundrisse UG und Gartengeschoss inkl. Umgebung», 202 «Grundrisse EG und 1. OG inkl. Umgebung», 203 «Grundrisse 2. OG Attika, Dachaufsicht»). Ausgehend von der Situierung der Wintergärten gemäss den Grundrissen gehen deren Waldabstände aus dem Situationsplan Nr. 101 hervor bzw. können ab diesem gemessen werden. Auf der Nordostseite entspricht die Waldgrenze überwiegend der Grenze zwischen dem Grundstück Nr. V._____ und der Strassenparzelle Nr. U._____. Der Abstand der östlichen Wintergärten zum Wald beträgt (gemessen ab Plan) nicht, wie im Entscheid der Dienststelle rawi ausgeführt 13 m sondern 15 m: Der auf dieser Gebäudeseite eingetragene Abstand von 12,94 m bezieht sich auf die Balkone resp. den Autolift auf der Ostseite. Die Wintergärten auf der Südseite sind über 35 m vom südlich stockenden Wald entfernt. Auf der Westseite beträgt der Abstand der Wintergärten zum Wald gemäss dem Situationsplan ca. 12,40 m.

4.5. Für die Erteilung von Ausnahmegewilligungen zur Unterschreitung des Waldabstands bis zum Minimalabstand von 15 m für Wohn- und Arbeitsräume bzw. 10 m für übrige Bauten und Anlagen nach § 136 Abs. 3 PBG ist gemäss den vorangehenden Ausführungen der Gemeinderat als Baubewilligungsbehörde zuständig.

Die ausdrückliche Erteilung einer Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Waldabstands im Sinn von § 136 Abs. 3 PBG durch die erwähnten baulichen Elemente des Vorhabens lässt sich dem Rechtsspruch des angefochtenen Entscheids nicht entnehmen. Indessen thematisiert der Gemeinderat diese Ausnahmegewilligung in Erwägung d.f. (S. 9), wo vermerkt ist, dass die Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) dem Unterabstand zugestimmt habe. Daraus ist zu schliessen, dass der Ge-

meinderat die entsprechende Ausnahmegewilligung zumindest implizit erteilt, was unter den vorliegenden Umständen und mit Blick auf den Verfahrensausgang ausreichend und in formeller Hinsicht nicht weiter zu thematisieren ist. Beide Vorinstanzen bekräftigen diesen Umstand denn auch in ihren Vernehmlassungen und machen geltend, die entsprechenden Ausnahmegewilligungen seien im angefochtenen Entscheid vom 31. März 2021 (vgl. Rechtsspruch Ziff. 4) erteilt worden.

4.6. Es stellt sich mit Blick auf die Rechtmässigkeit der Unterschreitung des Waldabstands durch die Wintergärten die Frage, ob letztere im Sinn von § 136 Abs. 3 PBG als Wohn- und Arbeitsräume oder als übrige Bauten und Anlagen zu gelten haben. Diese Bestimmung lautet wie folgt:

«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 Waldes und seiner Funktionen. Vor ihrem Entscheid holt die Baubewilligungsbehörde die Stellungnahme der betroffenen Waldeigentümerinnen und -eigentümer sowie der zuständigen Dienststelle ein.»

Das Gesetz enthält keine Definition der «übrigen Bauten und Anlagen» gemäss § 136 Abs. 3 PBG. Die Bedeutung dieses Begriffs ist demnach durch Auslegung zu ermitteln. Ausgangspunkt jeder Auslegung bildet der Wortlaut der massgeblichen Norm. Ist der Text nicht ganz klar und sind verschiedene Interpretationen möglich, so muss nach der wahren Tragweite der Bestimmung gesucht werden, wobei alle Auslegungselemente zu berücksichtigen sind (Methodenpluralismus). Dabei kommt es namentlich auf den Zweck der Regelung, die dem Text zugrundeliegenden Wertungen sowie auf den Sinnzusammenhang an, in dem die Norm steht (BGE 146 V 271 E. 5.1; Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 20 135 vom 7.7.2021 E. 7.3.2.1 mit Hinweis). Ist wie hier unklar, ob eine Fläche Wohn- oder Arbeitszwecken dient, ist die Frage nach den gesamten Umständen differenziert zu beantworten und nach der wahren Tragweite der Bestimmung zu suchen (vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, N 175 f.). Dabei erscheint es angezeigt, für die Beurteilung auf die Art der Nutzung und die Zwecksetzung der Baute abzustellen, wobei zugleich die gewichtigen öffentlichen Interessen der Wohnhygiene, des Waldes und vor allem der Sicherheit der Bewohner und der Sachwerte in die Beurteilung miteinzubeziehen sind (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 00 178 vom 7.6.2002 E. 9a, auch zum Folgenden).

Unter Wohn- oder Arbeitsräumen sind Räume zu verstehen, die nicht reine Lager- und Nebenräume darstellen und in denen sich ihrer Bestimmung nach regelmässig während längerer Zeit Menschen aufhalten (RB 1985 Nr. 113 = BEZ 1985 Nr. 22). «Raum» deutet auf eine für Wohnzwecke mit Mauern umfangene Fläche hin (vgl. AGVE 1982 S. 578). Der Begriff «Wohn- und Arbeitsraum» darf jedoch mit Blick auf den Sicherheitsaspekt nicht einschränkend aufgefasst werden. Ebenso wenig darf bei der Auslegung von § 136 Abs. 3 PBG ohne weiteres auf die von der Praxis im Zusammenhang mit der baulichen Ausnützung entwickelten Kriterien zum Begriff «Wohn- und Arbeitsraum» abgestellt werden. Massgebend für die Auslegung müssen wie erwähnt die mit der konkreten Regelung verfolgten Interessen sein, die im

vorliegenden Zusammenhang freilich abweichen können von jenen bei der Ausnützungsfrage. Zur Begriffsbestimmung muss ausschlaggebend sein, ob ein Raum seiner Art nach praktisch unabhängig von der Anwesenheit irgendwelcher Personen einen Sachzweck erfülle (wie ein reiner Lagerraum) oder ob er für die Ausübung menschlicher Tätigkeiten und damit für den Aufenthalt von Personen bestimmt sei (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl. 2019, S. 940 f., auch zum Folgenden). Mit Blick auf die Sicherheit muss schon bei gelegentlichem Aufenthalt von Personen von einer Wohnfläche gesprochen werden. Je mehr die Gestaltung und Konstruktion einer Baute von den an einen Wohn- oder Arbeitsraum zu richtenden Anforderungen abweicht, wie dies bei eigentlichen Klein-, Neben- und unterirdischen Bauten der Fall ist, desto weniger darf auf eine solche Nutzweise geschlossen werden. Da die Waldabstandsvorschriften auch die Sicherheit von Sachwerten bezwecken, ist für die Unterscheidung zwischen Wohn- und Arbeitsraum und übrigen Bauten und Anlagen auch die bauliche Konstruktion und Ausstattung einer Baute zu berücksichtigen. So dürften mit Blick auf den Investitionsschutz wenig aufwendige, kostengünstigere eigentliche Klein- und Nebenbauten einen geringeren Waldabstand rechtfertigen als Bauten mit kostenintensiveren Konstruktionen. Unter übrige Bauten und Anlagen fallen beispielsweise Lagerräume oder Garagen (zum Ganzen: Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 00 178 vom 7.6.2002 E. 9b/aa). Hingegen zählten Lauben zu den Wohn- und Arbeitsräumen, da dort zumindest ein periodisches Verweilen beabsichtigt war und die Überdachung den Aufenthalt im Freien auch bei nicht optimalen Wetterbedingungen ermöglichte, was die Präsenzmöglichkeit erhöhte. Daran ändere nichts, dass die Lauben objektiv nur periodisch oder saisonbedingt als Aufenthaltsstätte in Anspruch genommen werden könnten. Mit Blick auf das gewichtige Sicherheitsinteresse könne es keine Rolle spielen, dass die Lauben nicht dem dauernden Aufenthalt von Personen dienten (Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 00 178 vom 7.6.2002 E. 9b/bb).

Offene Balkone werden rechtsprechungsgemäss als übrige Bauten und Anlagen mit einem Mindestabstand von 10 m klassiert (vgl. Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 20 121 vom 1.9.2021 E. 4.4.1). Es stellt sich die Frage, wie es sich diesbezüglich mit Wintergärten verhält.

4.7.

4.7.1. Das Kantonsgericht resp. das ehemalige Verwaltungsgericht hat sich mit dem Begriff «Wintergarten» verschiedentlich im Zusammenhang mit der Ausnützungsprivilegierung gemäss § 10 Anhang der Planungs- und Bauverordnung (PBV; SRL Nr. 736) auseinandergesetzt (vgl. etwa LGVE 2004 II Nr. 13 E. 13; Urteil des Kantonsgerichts Luzern V 12 168 vom 28.9.2012 E. 3b/aa; Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 09 8 vom 26.11.2009 E. 5c/aa), gemäss welcher Bestimmung von der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) unter anderem die tatsächlichen Flächen verglaster Balkone, Veranden und Wintergärten bis zu 15 Prozent der anrechenbaren Geschossflächen der zugehörigen Wohnung abgezogen werden dürfen; diese dürfen keine heiztechnischen Einrichtungen haben und müssen gegenüber den anrechenbaren Räumen abgeschlossen sein (lit. d). Obschon die Berechnung der anrechenbaren Geschossflächen bzw. die Privilegierung einzelner Flächen durch Ausnahme von den

Geschossflächen im Rahmen der Bestimmung der zulässigen Ausnützung nicht in jedem Fall mit dem Begriff «Wohnraum» bzw. «übrige Bauten und Anlagen» im Sinn der vorliegend relevanten Waldabstandsvorschriften gleichgesetzt werden kann, knüpfen beide Regelungsbereiche zentral an das Thema Wohnraum- oder Wohnraumerweiterung an. Die bei der Frage der Ausnützung zum Thema Wohnraum gemachten Überlegungen können daher für das vorliegende Verfahren durchaus als Ausgangspunkt – entsprechend einer grammatikalischen und systematischen Auslegung – herangezogen werden.

4.7.2. Gemäss traditionellem architektonischem Verständnis kann ein Wintergarten als ein mit grossen Glasfenstern versehener Innenraum oder Vorbau eines Gebäudes umschrieben werden, der – entsprechend dem Wortteil «Garten» – vornehmlich zur Pflege von Pflanzen bestimmt ist und dem Gewächshaus verwandt ist (vgl. Kopf/Binding, Bildwörterbuch der Architektur, 3. Aufl. 1999, S. 498). Die Nutzung der entsprechenden Räume beschränkt sich indessen – gerade bei Neubauten – nicht zwingend auf den herkömmlichen Zweck der Pflanzenpflege, sondern ist in mehr oder minder grossem Umfang auch dem Aufenthalt der Bewohner gewidmet. Felix Huber definiert Wintergärten einfach als durch Verglasung geschlossene Räume (Huber, Die Ausnutzungsziffer, erschienen in der Reihe Zürcher Studien zum öffentlichen Recht, Zürich 1986, S. 64 f.). In der Literatur finden sich denn auch Hinweise darauf, dass es sich bei Wintergärten um grosszügig verglaste Vorbauten handle, die eigentlich der Überwinterung von Pflanzen dienen, bei Neubauten aber meist nur eine Wohnraumerweiterung seien (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., S. 1548). Die Eignung und der Umfang der Nutzung eines Wintergartens als Wohnraumerweiterung ist naturgemäss von den darin herrschenden raumklimatischen Verhältnissen abhängig, wozu – wie erwähnt – reichhaltige Lehre und Rechtsprechung besteht. Gemäss den letztgenannten Autoren (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., S. 955) zählt ein verglaster Balkon oder Wintergarten grundsätzlich zur Ausnützung, sofern er die Privilegierungsvoraussetzungen nicht erfüllt (ohne heiztechnische Installationen, dem Energiesparen dienend, bis zu 10 % der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen). Denn ein solcher Raum kann auch ohne Heizung während mehr als der Hälfte des Jahres ohne weiteres als Wohnraumerweiterung genutzt werden. Mit Entscheid vom 22. Dezember 1997 definierte das Verwaltungsgericht Solothurn Wintergärten als in der Regel unisolierte, grossmehrheitlich verglaste Gebäudeteile, die ausserhalb der isolierten Fassade angebaut und weder beheizbar noch ganzjährig bewohnbar sind sowie vorab der Verbesserung der Energiebilanz dienen (SOG 1997 23 S. 59 f. mit Hinweisen). In einem Entscheid des Regierungsrates des Kantons St. Gallen vom 11. Februar 1997 hält dieser fest, der Begriff des Wintergartens weise darauf hin, dass ein solcher Raum gebäudeklimatische Funktionen ausüben soll, indem – unter anderem – zwischen dem Aussenklima und den Temperatur- und Luftfeuchtigkeitsverhältnissen im Gebäudeinnern ein Ausgleich geschaffen werden soll. Dies sei jedoch nur möglich, wenn der Wintergarten vollständig vom Hauptgebäude abgetrennt werden könne, so dass zwischen diesen Räumen praktisch kein Luftaustausch mehr stattfinden könne (SGGVP 1997 Nr. 95 S. 151; vgl. auch: Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, S. 193).

Vor dem Hintergrund dieser Rechtsprechung stehen zwei Elemente für den Begriff

eines Wintergartens im Vordergrund. Zum einen stellt die Verglasung ein Wesenselement dar; zum anderen ist auch die funktionale Überlegung zu beachten, dass ein Wintergarten nicht einfach Wohnraumerweiterung sein darf (vgl. ZGGVP 2002, S. 101 E. 3a). Diese beiden Aspekte sind unabhängig von der Frage einer Ausnützungsberechnung, die in diesem Zusammenhang nicht zu überprüfen ist, zu beachten, um die Einheitlichkeit der Begrifflichkeit innerhalb des Planungs- und Baurechts sicherzustellen.

4.7.3. Aus dieser Darstellung erhellt, dass Wintergärten für die Hausbewohner zumindest ausserhalb der Heizperiode potentiell als Wohnräume genutzt werden können. Dass diese einzig als Gewächshäuser der Überwinterung von Pflanzen dienen und daher von den Bewohnern nur sporadisch zu deren Pflege betreten würden, wird kaum je der gelebten Wirklichkeit entsprechen. Dies gilt umso mehr, wenn bei einem Mehrfamilienhaus wie dem streitbetroffenen mit 13 Wohneinheiten pro Wohneinheit ein Wintergarten zur Verfügung steht (vgl. Kurzbaubeschrieb der AB.

GmbH: «Grosse Terrassen und Wintergärten für jede Wohnung optimieren den Komfort»). Vielmehr werden Wintergärten regelmässig mit Sitzgelegenheiten und Tischen ausgestattet, so dass sich Personen dort – vor der Witterung geschützt – wie in den übrigen Wohnräumen während längerer Zeit aufhalten können. Damit fallen Wintergärten als Raumkategorie grundsätzlich unter Wohnräume, selbst wenn ein dauerhafter Aufenthalt mangels heiztechnischer Einrichtungen allenfalls während einiger Monate pro Jahr nicht möglich ist.

Zu keinem anderen Ergebnis führt die Ausgestaltung der streitbetroffenen Wintergärten gemäss den Baugesuchsunterlagen: Bezüglich des Kriteriums der baulichen Abgrenzung eines Wintergartens wird gemäss der Rechtsprechung des Kantons- bzw. ehemaligen Verwaltungsgerichts berücksichtigt, ob diese Abgrenzung von den übrigen Wohnräumen durch Mauern oder durch verglaste Wände erfolgt. Letztere Bauweise läuft einerseits dem (im Rahmen der Ausnützungsprivilegierung) bezweckten Ausgleich zwischen Aussentemperaturen und Klima im Gebäudeinnern zuwider (vgl. Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 16 60 vom 9.1.2017 E. 3.8) und ermöglicht andererseits jederzeitigen leichten Zugang zu den entsprechenden Flächen von den innen liegenden Wohnflächen. Letzteres stellt ebenfalls ein Indiz für die Nutzung eines Wintergartens als Wohnraumerweiterung dar. Massgebend für die Beurteilung einer allfälligen Wohnraumerweiterung ist zudem der optische Eindruck. Für eine Wohnraumerweiterung spricht, wenn sich die Konstruktion des fraglichen Raums kaum von den übrigen Wohnflächen unterscheidet, sich z.B. nahtlos und harmonisch in die übrige Fassadenfront einfügt und damit eine Einheit bildet oder die Fensterfronten des Wintergartens auf den erwähnten Fassadenseiten auf gleicher Höhe liegen wie die Fassaden des restlichen Baukubus, so dass sich der Raum vollständig in den Baukubus integriert (vgl. Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 16 60 vom 9.1.2017 E. 3.7 mit Hinweis auf Urteil V 09 8 vom 26.11.2009, E. 5c/aa mit Hinweis).

Gemäss dem Kurzbaubeschrieb (S. 2) sind die Wintergärten unbeheizt und auf den Grundrissen ist ersichtlich, dass sie von den Räumen der zugehörigen Wohnungen abgegrenzt sind. Indessen besteht diese Abgrenzung nicht aus den Gebäudemauern, sondern aus Glasscheiben bzw. -türen. Hinzu kommt, dass die Wintergärten nicht als über die jeweiligen Fassaden(abschnitte) auskragende Bauteile erscheinen, sondern

zumindest teilweise von den Aussenmauern in Fortführung der Fassade eingefasst werden und somit auch optisch den Eindruck einer Wohnraumerweiterung vermitteln. Verstärkt wird dies durch verhältnismässig kleinflächige Fenster (vgl. z.B. die Südost-Ansicht der Wintergärten auf der Westseite des Gebäudes) sowie durch den Umstand, dass die Wintergärten nicht über Glasdächer verfügen (vgl. zu diesem Kriterium: Urteil V 12 168 vom 28.9.2012 E. 3c/bb).

4.7.4. Neben diesen Überlegungen zum Begriff eines Wintergartens gilt es auch den Zweck von § 136 Abs. 3 PBG zu berücksichtigen (vgl. vorne E. 4.6). Wie aufgezeigt können hier die Wintergärten dem (zeitlich verlängerten) Aufenthalt von Personen dienen. Dieser Umstand und die vorgesehene bauliche Konstruktion rechtfertigen es, von «Wohn- und Arbeitsräumen» und nicht von «übrigen Bauten und Anlagen» gemäss § 136 Abs. 3 PBG auszugehen. Insbesondere die damit verbundenen Kosten sind denn auch höher als z.B. bei einem offenen Balkon. Die hier vorgesehene Konstruktion bietet eine zusätzliche Wohn- und Arbeitsfläche, auch wenn sie nicht beheizbar ist. Einer Qualifikation als «übrige Bauten und Anlagen» steht somit entgegen, dass sie – ausgenommen während kälteren Perioden – die Möglichkeit eines Wohn- oder Arbeitsaufenthalts bietet. Die Gewährleistung der Sicherheit von Personen und Sachwerten bzw. der Investitionsschutz unterstreichen diese Qualifikation als «Wohn- und Arbeitsräume».

4.8.

4.8.1. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es sich bei den projektierten Wintergärten entgegen der Auffassung der Vorinstanzen und der Beschwerdegegnerin um «Wohn- und Arbeitsräume» und nicht um «übrige Bauten und Anlagen» im Sinn von § 136 Abs. 3 PBG handelt.

Daran ändert auch der Hinweis der Dienststelle rawi auf eine langjährige Vollzugspraxis nichts. Diese wird von ihr nicht näher belegt und geht insbesondere nicht aus der genannten Richtlinie «Waldabstand innerhalb der Bauzonen» des BUWD vom 8. März 2005 hervor. Ferner geht die Dienststelle nicht auf die hier dargelegte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ein, welche den Begriff der «Wohn- und Arbeitsräume» in ihren Grundzügen auslegte und definierte (Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 00 178 vom 7.6.2002 E. 9a). Diese Rechtsprechung spricht ebenfalls dafür, die hier geplanten Wintergärten als «Wohn- und Arbeitsräume» zu qualifizieren.

4.8.2. Handelt es sich hier bei den Wintergärten um «Wohn- und Arbeitsräume» im Sinn von § 136 Abs. 3 PBG, können dafür Ausnahmegewilligungen zur Unterschreitung des Waldabstands nach § 136 Abs. 3 PBG von vornherein nur bis minimal 15 m gewährt werden.

Wie aufgezeigt wurde, befinden sich die westlichen Wintergärten im Abstand von ca. 12,4 m zum südwestlich stockenden Wald und unterschreiten daher den Minimalabstand gemäss § 136 Abs. 3 PBG von 15 m um ca. 2,6 m, weshalb eine entsprechende Ausnahmegewilligung nicht erteilt werden kann. Mangels einer solchen

Ausnahmebewilligung ist das Bauvorhaben als Ganzes nicht bewilligungsfähig und die angefochtene Baubewilligung wurde zu Unrecht erteilt.

4.8.3. 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. Die Bewilligung kann zudem durch das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement erteilt werden, wenn in ausserordentlichen Fällen historische oder wichtige raumplanerische Gründe für ein Bauvorhaben sprechen und diese Gründe gegenüber den forstlichen Interessen überwiegen (§ 136 Abs. 4 PBG). Eine Rodung wiederum kann nur ausnahmsweise bewilligt werden, denn Rodungen sind an sich untersagt (Art. 5 Abs. 1 WaG). Das Verbot ist die Konsequenz des aus Art. 1 und 3 WaG fliessenden Walderhaltungsgebots (dazu: BBl 1988 III 191). Eine Ausnahmebewilligung darf nur erteilt werden, wenn nachgewiesen ist, dass für die Rodung wichtige Gründe bestehen, die das Interesse an der Walderhaltung überwiegen und zudem die weiteren gesetzlichen Voraussetzungen nach Art. 5 Abs. 2 lit. a – c WaG erfüllt sind (BGE 119 Ib 401 E. 5b; BGer-Urteil 1C_153/2021 vom 12.4.2022 E. 3.3; vgl. dazu E. 4.6.3 hernach). Weiter ist dem Natur- und Heimatschutz Rechnung zu tragen (Art. 5 Abs. 4 WaG; BGer-Urteil 1C_448/2011 vom 5.7.2012 E. 3.1).

Eine solche Sonderbewilligung wurde vorliegend nicht erteilt. Mit Blick auf die notwendige Gewährleistung des funktionalen Instanzenzugs ist dem Kantonsgericht verwehrt, diese (strengen) Voraussetzungen erstinstanzlich zu prüfen. Sollte die Beschwerdegegnerin eine solche beantragen wollen, hat sie u.a. der zuständigen Fachbehörde aufzuzeigen, weshalb das Bauvorhaben auf den vorgesehenen Standort im Unterabstand zum Wald angewiesen und eine zonengemässe Nutzung des Grundstücks andernfalls nicht möglich sein soll. Zwar muss es sich im Sinn der relativen Standortgebundenheit nicht um den einzig möglichen Standort handeln, doch muss es objektive Gründe für dessen Wahl geben. Deshalb ist im Zusammenhang mit der Standortgebundenheit abzuklären, ob geeignetere Alternativen in Frage kommen (vgl. Dajcar, in: Fachhandbuch Öffentliches Baurecht [Hrsg. Griffel/Liniger/Rausch/Thurnherr], Zürich 2016, N 4.182). Dementsprechend verlangt auch die Dienststelle lawa für die Beurteilung der Voraussetzung der Standortgebundenheit nach Art. 5 Abs. 2 lit. a WaG den Nachweis von «explizit geprüften Varianten» (vgl. <https://lawa.lu.ch/wald/waldrecht/rodung>, besucht am 22.5.2022). Sinngemäss ist ein entsprechender Nachweis auch im Rahmen einer Sonderbewilligung gemäss § 136 Abs. 4 PBG erforderlich. Dass die Standortgebundenheit als eine der Voraussetzungen der Rodungsbewilligung bei dieser Sonderbewilligung nach § 136 Abs. 4 PBG erfüllt sein muss, wurde auch in der Botschaft zum kantonalen Waldgesetz, mit welchem die Waldabstandsvorschrift neu im PBG geregelt wurde, explizit betont (Botschaft Nr. 398 des Grossen Rats vom 19.8.1977 [B 99], in: Verhandlungen des Grossen Rats 1997 S. 1033). Damit eine Standortgebundenheit im Unterabstand zum Wald bejaht werden kann, ist daher erforderlich, dass die Baute zur Realisierung darauf angewiesen ist und eine andere Variante (z.B. Verzicht auf Wintergärten oder Verschiebung des Baukörpers vom Waldrand weg), welche der Schutzfunktion des Waldes besser Rechnung trägt, aufgrund der konkreten Umstände, namentlich raum-

planerisch, weder zweckmässig noch sachgerecht ist. Die Beweislast hierfür trägt die Bauherrschaft als Gesuchstellerin der Sonderbewilligung (zum Ganzen: Urteil des Kantonsgerichts 7H 18 103 vom 20.8.2019 E. 4.5).

Vor diesem Hintergrund ist es der Bauherrschaft überlassen, ob sie eine solche Sonderbewilligung beantragen oder das Bauvorhaben anpassen will. In Anbetracht dieser Umstände ist auf eine Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zu verzichten und der angefochtene Entscheid integral aufzuheben.

5. Die Beschwerdeführer dringen daher durch, ihre Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist im Sinn der Erwägungen gutzuheissen und der angefochtene Baubewilligungsentscheid Nr. Q._____ des Stadtrats K._____ vom 31. März 2021 sowie der Entscheid der Dienststelle rawi Nr. Q._____ vom 18. März 2021 sind aufzuheben. Mit dieser Feststellung hat es sein Bewenden und eine Prüfung der weiteren Vorbringen der Beschwerdeführer erübrigt sich. Immerhin ist aus prozessökonomischen Gründen Folgendes anzufügen:

5.1. Die Beschwerdeführer beanstanden, dass – angesichts des steilen und rutschigen Geländes – nicht aufgezeigt worden sei, wie die grosse Baugrube gesichert werden solle. Zwingend notwendig sei es, dass ein geologisches Gutachten und ein Baugrubenkonzept vorgelegt werden müsse. Die Einreichung eines Baustellen-Installationsplans vor Baubeginn reiche nicht aus.

5.2. Unter der Überschrift «Sicherheit» regelt § 145 Abs. 1 PBG, dass alle Bauten und Anlagen in Konstruktion und Material die für ihren Zweck notwendige Festigkeit und Feuersicherheit aufweisen müssen. Sie sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass weder Menschen noch Sachen gefährdet werden. Insbesondere haben sie genügende Sicherheit für ihre Bewohner und Benützer zu bieten. Nach Abs. 3 haben zudem die Grundeigentümer in Bauzonen dafür zu sorgen, dass von ihren Grundstücken keine von ihnen verursachten, gefahrdrohenden Zustände oder Vorgänge wie Rutsch oder Steinschlag ausgehen. Gemäss Abs. 4 sind bei Bau-, Unterhalts- und Abbrucharbeiten bauseits alle Sicherungsmassnahmen zu treffen, die zum Schutz der Nachbarschaft und der Verkehrsteilnehmer erforderlich sind. § 146 PBG ergänzt, dass in Gebieten, in denen Rutsch-, Steinschlag-, Lawinen- oder Überschwemmungsgefahr besteht, grundsätzlich keine Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen (Abs. 1) und Ausnahmen nur in Betracht fallen, wenn hinreichende Sicherheitsvorkehrungen getroffen werden (Abs. 2). Daraus ergibt sich, dass in einem Rutschgebiet Bauten nur dann zulässig sind und geduldet werden können, wenn sie eine genügende Festigkeit aufweisen, um den zu erwartenden Risiken standzuhalten, ohne dass ihre Benutzer oder deren Sachen gefährdet sind. Die Gemeinden sind aufgrund von § 146 PBG verpflichtet, die Erkenntnisse der Gefahrenkarten im Baubewilligungsverfahren umzusetzen. In Anbetracht dieser Rechtslage sind die Einwände der Beschwerdeführer nicht als rein privatrechtlicher Natur zu bezeichnen (vgl. zum Ganzen: Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 18 33 vom 12.12.2018 E. 5.2).

5.3. Im Übrigen stellt die Einhaltung der Regeln der Baukunde, insbesondere der Vermeidung von Gefährdungen von Nachbargrundstücken durch Bauarbeiten, eine der Grundanforderungen dar, welchen ein Bauvorhaben genügen muss (vgl. Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 20 225 vom 30.11.2021 E. 4.4, auch zum Folgenden). Es gehört zu den Pflichten der Baubewilligungsbehörde, sich bereits bei der Prüfung des Baugesuchs davon zu überzeugen, dass die Regeln der Baukunde eingehalten werden (Sommerhalder Forestier, in: Komm. zum Baugesetz des Kantons Aargau [Hrsg. Baumann/van den Bergh/Gossweiler/Häuptli/Häuptli-Schwaller/Sommerhalder Forestier], Bern 2013, § 52 BauG N 16, auch zum Folgenden). Sie hat dafür zu sorgen, dass der Detaillierungsgrad der Baugesuchsunterlagen für die Beurteilung der zu prüfenden Aspekte ausreicht. Nicht erforderlich – und mitunter nicht möglich – ist jedoch, dass die Baubewilligungsbehörde die eingereichten Berechnungen bei jedem Baugesuch nachrechnen oder sämtliche Unterlagen immer überprüfen lässt. Es ist Sache der Bauherrschaft, die anerkannten Regeln der Baukunde ohne Ausnahme zu erfüllen. Die Beurteilung der Baubewilligungsbehörde betrifft weitgehend eine Frage des technischen Ermessens, die entsprechend zurückhaltend zu prüfen ist (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., S. 872). Letztlich obliegt der Baubehörde die Aufgabe, diejenigen Unterlagen zu prüfen, welche dem Baugesuch beizulegen sind.

Die Anforderungen namentlich an Fundation, Konstruktion und Material sind – soweit technisch möglich – bereits bei Erteilung der Baubewilligung zu erfüllen oder zumindest auf den Baubeginn hin sicherzustellen; sie gelten auch während der Bauzeit (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., S. 872; vgl. Zaugg/Ludwig, Komm. zum Baugesetz des Kantons Bern, Bd. I, 4. Aufl. 2013, Art. 21 BauG N 7). Die Sicherheitsvorkehrungen auf Baustellen, einschliesslich derjenigen der Baugrube, gehören zur Bauausführung und werden nach herkömmlichem Verständnis von der Baubewilligung nicht erfasst. Der Bauherr hat wie erwähnt die nach den Umständen sich aufdrängenden Sicherheitsvorkehrungen als unmittelbar anwendbare Verhaltensvorschriften ohne Weiteres zu beachten. Gewöhnlich besteht daher kein Anlass, sie in das baurechtliche Verfahren einzubeziehen. Einem Bauherrn darf im Grundsatz zugestanden werden, dass er bei der Bauausführung die gebotene Sorgfalt walten lässt (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., S. 508 f. m.H.). Überdies darf angenommen werden, dass fachkundige Personen mit der Bauplanung und Bauausführung betraut werden, die auch nicht alltägliche Situationen einwandfrei zu meistern vermögen (Urteile des Kantonsgerichts Luzern 7H 18 259 vom 12.11.2019 E. 5.3.2 [bestätigt mit BGer-Urteil 1C_5/2020 vom 26.5.2020] und 7H 18 33 vom 12.12.2018 E. 5.4; BEZ 2008 Nr. 42). Anders ist die Situation zu beurteilen, wenn sich bereits aus den Baueingabeplänen ergibt, dass die geplante Baute nicht den anerkannten Regeln der Baukunde entspricht oder die geplanten Bauarbeiten die Umgebung des Baugrundstücks zu gefährden drohen. In diesem Fall hat die Baubehörde bereits im Baubewilligungsverfahren jene Anordnungen zu treffen, bzw. jene Angaben einzufordern, die für eine abschliessende Beurteilung notwendig sind (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., S. 509 m.H.).

5.4.

5.4.1. Das Baugrundstück befindet sich gemäss der Gefahrenkarte im Geoportal des Kantons Luzern – abgesehen vom südwestlichen Bereich – ausserhalb des bezüglich Rutschungen mit «erheblicher Gefährdung» (rot) markierten Bereichs. Ein Abgleich der Gefahrenkarte mit dem Situationsplan ergibt, dass das Bauvorhaben auch nicht in den erwähnten südwestlich gelegenen Bereich der Gefahrenzone hineinragt. Insofern lassen sich auch aus dem mit Fotos belegten Hinweis der Beschwerdeführer auf frühere Hangrutschungen und dadurch entstandene Schäden namentlich auf dem Grundstück Nr. V. _____, das im westlichen Bereich einen deutlichen Ausläufer der Gefahrenzone umfasst, zwar nicht ohne Weiteres Schlüsse auf die geologische Beschaffenheit des Baugrundstücks ziehen, zumal letzteres gemäss der Gefahrenkarte von der Gefahrenzone nur marginal erfasst ist. Indessen ist festzuhalten, dass aus den Akten eine Darstellung der Dimensionen der Baugrube nicht hervorgeht, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Gefahrenzone zumindest während der Bauphase tangiert würde.

Überdies ist auf die Stellungnahme der Gebäudeversicherung Luzern vom 26. Juni 2020 hinzuweisen, in welcher diese eine Beurteilung der Naturgefahren in Bezug auf das Bauvorhaben vornahm. Im Vordergrund stand dabei die Gewährleistung einer lückenlosen Versicherungsdeckung mit Blick auf Fälle nach § 24 des Gebäudeversicherungsgesetzes (SRL Nr. 750). Sie führte aus, entgegen der Angabe im Baugesuchsformular liege das geplante Gebäude im Grenzbereich einer erheblichen Gefährdung durch Rutsch- und Wasserprozesse. Es sei mit spontaner Rutschung von starker Intensität bei einer selten bis häufigen Eintretens-Wahrscheinlichkeit von

5.4.3. Es darf schliesslich davon ausgegangen werden, dass bei einer einwandfreien Ausführung des Bauvorhabens sowie den geplanten und – je nach Abklärungsergebnis – zu ergänzenden Sicherungsvorkehrungen eine genügende Stabilität des Bauvorhabens gewährleistet und insbesondere Rutschgefahr vermieden werden kann. Sollte sich zu Beginn und im Verlaufe der Bauarbeiten dennoch ergeben, dass die Sicherheit von Personen und Sachen gefährdet werden könnte, verbleibt der Vorinstanz – sofern öffentlichrechtliche Aspekte betroffen sind – immer noch die Möglichkeit, gestützt auf § 145 Abs. 4 und 5 PBG einzugreifen und zusätzlich notwendige Massnahmen, unter Androhung der Ersatzvornahme, anzuordnen (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., S. 509; vgl. zum Ganzen: Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 18 33 vom 12.12.2018 E. 5.4).

6. Nach dem Gesagten ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde im Sinn der Erwägungen gutzuheissen und der Baubewilligungsentscheid Nr. Q. _____ des Stadtrats K. _____ vom 31. März 2021 sowie der Entscheid der Dienststelle rawi Nr. Q. _____ vom 18. März 2021 sind aufzuheben.