

Gegenstand des Rekursverfahrens bildete die Erstellung eines Wohnhauses auf Landanlagegebiet. Das vollständig unter dem gewachsenen Boden liegende erste Untergeschoss sollte seeseitig durch Abgrabungen freigelegt werden. Dieser Gebäudeteil wies zum Seeufer einen Abstand von 14 - 18 m auf. Zu beurteilen war, ob freigelegte unterirdische Gebäudeteile den Mindestgewässerabstand gemäss Ziffer I.2. der Richtlinien einzuhalten haben.

Aus den Erwägungen:

6.4 Ziffer I.2 der Richtlinie statuiert, dass neue Gebäude auf Konzessionsland einen Gewässerabstand von mindestens 18 m einzuhalten haben. Ob sich diese Abstandspflicht auch auf unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile erstreckt, ist der Bestimmung nicht zu entnehmen. Zwar hält die Bestimmung weiter fest, dass der Minimalabstand unter gewissen Voraussetzungen «bei maximal zweigeschossigen Gebäuden» auf 8 m reduziert werden kann. Entgegen der Auffassung des Rekurrenten lässt sich daraus jedoch nicht ableiten, dass nur «Hochbauten» gewässerabstandspflichtig sind. Vielmehr wird dadurch lediglich verdeutlicht, dass für Gebäude, welche mehr als zwei Vollgeschosse aufweisen, die vorgesehene Erleichterung von vornherein ausser Betracht fällt.

Der Sinngehalt der fraglichen Bestimmung ist somit durch Auslegung zu ermitteln. Dabei ist vom Sinn und Zweck der in den Richtlinien festgehaltenen Baubeschränkungen auszugehen. Diese haben insbesondere dem in § 2 WWG verankerten Grundsatz Rechnung tragen, wonach im Rahmen konzessionsrechtlicher Bewilligungen darauf zu achten ist, dass Uferlandschaften geschont und bauliche Veränderungen gut gestaltet werden. Die fraglichen Gebäudeteile liegen vollständig unter dem gewachsenen Boden und haben somit als unterirdisch zu gelten. Durch die Abgrabungen treten diese Bauteile jedoch in Erscheinung und vermögen das Landschaftsbild nachhaltig zu beeinflussen. Angesichts der erwähnten Zielsetzungen der Richtlinien ist es deshalb sachgerecht, wenn auch freigelegte unterirdische Gebäudeteile auf Konzessionsland unter die fragliche Gewässerabstandspflicht fallen.