

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

1C 77/2021

Urteil vom 25. Mai 2021

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Kneubühler, Präsident,
Bundesrichter Müller, Merz,
Gerichtsschreiber König.

Verfahrensbeteiligte
A. _____ GmbH,
Beschwerdeführerin,
vertreten durch Rechtsanwalt Matthias Suter,

gegen

Baukommission Oberegg,
Dorfstrasse 17, 9413 Oberegg,

Bau- und Umweltdepartement
des Kantons Appenzell I.Rh.,
Gaiserstrasse 8, 9050 Appenzell,

Standeskommission
des Kantons Appenzell I.Rh.,
Marktgasse 2, 9050 Appenzell.

Gegenstand
Baubewilligung und Rückbau,

Beschwerde gegen den Entscheid des Kantonsgerichts
Appenzell I.Rh., Abteilung Verwaltungsgericht,
vom 29. September 2020 (V 1-2020).

Sachverhalt:

A.

Die A. _____ GmbH erhielt am 5. März 2013 eine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Waldabstandes auf der in ihrem Eigentum stehenden Parzelle Nr. "... " an der X. _____ strasse "... " in Oberegg. Im Rahmen eines Gesamtentscheids wurde ihr vom Bau- und Umweltdepartement des Kantons Appenzell Innerrhoden zudem am 22. Juli 2013 eine Baubewilligung für den Umbau und die Umnutzung der Liegenschaft auf dieser Parzelle erteilt.

Nachdem behördlicherseits festgestellt worden war, dass auf dem Grundstück der A. _____ GmbH von der Baubewilligung abweichende Bauarbeiten vorgenommen worden waren, stellte diese Gesellschaft ein nachträgliches Gesuch um eine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Waldabstandes und ein nachträgliches Baugesuch für das Erstellen von vorgehängten Balkonen aus Metall und Glas.

Mit Verfügung der Baukommission Oberegg vom 10. April 2019 wurde der A. _____ GmbH eröffnet, dass ihr keine nachträgliche Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Waldabstandes erteilt werde. Zugleich wies die Baukommission das nachträgliche Baugesuch ab. Ferner ordnete sie den Rückbau der nicht bewilligten Bauten (drei Balkone und zwei Sitzplätze) bis zum 30. Juni 2019 an.

B.

Gegen diese Verfügung erhob die A. _____ GmbH Rekurs an die Standeskommission Appenzell

Innerrhoden. Mit Entscheid vom 4. Februar 2020 wies diese den Rekurs ab. Dabei wurde angeordnet, dass die A. _____ GmbH innert drei Monaten ab Rechtskraft des Entscheids die nicht bewilligten drei Balkone und zwei Sitzplätze abzubauen habe.

Mit Urteil vom 29. September 2020 (versandt am 8. Januar 2021) wies das Kantonsgericht Appenzell Innerrhoden eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde der A. _____ GmbH ab.

C.

Mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vom 8. Februar 2021 beantragt die A. _____ GmbH beim Bundesgericht, das Urteil des Kantonsgerichts aufzuheben. Ferner beantragt sie sinngemäss, die Angelegenheit sei mit der Anweisung, die Baubewilligung zu erteilen, an die Baukommission Oberegg zurückzuweisen.

Das Kantonsgericht beantragt, die Beschwerde abzuweisen. Die Baukommission, das Bau- und Umweltdepartement und die Ständekommission liessen sich nicht vernehmen.

Erwägungen:

1.

Das angefochtene Urteil des Kantonsgerichts ist ein Entscheid einer letzten kantonalen Instanz (Art. 86 Abs. 1 lit. d BGG). Ihm liegt ein Beschwerdeverfahren betreffend die nachträgliche Bewilligung und den Rückbau von Balkonen und Sitzplätzen zugrunde, welche ohne die erforderliche Ausnahmbewilligung für die Unterschreitung des Waldabstandes und ohne die nötige baurechtliche Bewilligung erstellt wurden. Es handelt sich damit um eine öffentlich-rechtliche Angelegenheit im Sinne von Art. 82 lit. a BGG. Ein Ausschlussgrund nach Art. 83 BGG liegt nicht vor. Die Beschwerdeführerin nahm am vorinstanzlichen Verfahren teil, ist durch den angefochtenen Entscheid auch materiell beschwert und damit nach Art. 89 Abs. 1 BGG zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten legitimiert. Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen sind erfüllt und geben zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass. Auf die Beschwerde ist somit einzutreten.

2.

2.1. Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Das Bundesgericht wendet dieses von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG), prüft die bei ihm angefochtenen Entscheide aber grundsätzlich nur auf Rechtsverletzungen hin, welche von der Beschwerdeführerin geltend gemacht und begründet werden (vgl. Art. 42 Abs. 2 BGG). Erhöhte Anforderungen an die Begründung gelten, soweit die Verletzung von Grundrechten gerügt wird (Art. 106 Abs. 2 BGG). Die Anwendung von kantonalem Recht überprüft das Bundesgericht grundsätzlich nur auf Willkür und bloss insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet wird (Art. 95 BGG i.V.m. Art. 9 BV und Art. 106 Abs. 2 BGG).

2.2. Seinem Urteil legt das Bundesgericht den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz kann von Amtes wegen oder auf Rüge hin berichtigt oder ergänzt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig (d.h. willkürlich im Sinne von Art. 9 BV) ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG; vgl. BGE 137 I 58 E. 4.1.2 S. 62); ein entsprechendes Vorbringen unterliegt der qualifizierten Rügepflicht (Art. 97 Abs. 1 i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG).

Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur soweit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG).

3.

Die Beschwerdeführerin behauptet, ihre Liegenschaft liege oberhalb eines Felshanges und über dem umliegenden Wald. Auch macht sie geltend, der umliegende Wald bestehe faktisch nur aus Büschen, weil der Wald aufgrund seiner Lage oberhalb einer Kantonsstrasse und unterhalb der Liegenschaft regelmässig zurückgeschnitten werde.

Diese Sachumstände wurden seitens der Vorinstanz nicht festgestellt. Vielmehr liess die Vorinstanz ausdrücklich offen, ob sich der Wald an einem Steilhang befindet. Auch erklärte sie, es sei nicht relevant, wie der Wald konkret beschaffen sei.

Wie im Folgenden aufgezeigt wird, spielt für den Ausgang des vorliegenden Verfahrens keine Rolle, ob davon auszugehen ist, dass die Liegenschaft der Beschwerdeführerin über einem Felshang sowie oberhalb des umliegenden Waldes gelegen ist und der Wald lediglich aus Büschen besteht. Bei den

genannten, von der Beschwerdeführerin behaupteten Umständen handelt es sich mit anderen Worten nicht um rechtserhebliche Tatsachen, von deren Vorliegen es abhängt, ob die streitige Ausnahmegewilligung und die Baugewilligung zu erteilen sind und die Anordnung des Rückbaus aufzuheben ist. Demzufolge kann hier auch dahingestellt bleiben, ob diese tatsächlichen Umstände mit Blick auf das Novenverbot (Art. 99 Abs. 1 BGG; vorne E. 2.2) im vorliegenden Verfahren berücksichtigt werden könnten.

4.

Streitig ist vorliegend die Anwendung von waldrechtlichen Vorschriften (siehe dazu nachfolgend E. 5). Zudem erachtet die Beschwerdeführerin den angeordneten Rückbau als unverhältnismässig (siehe dazu nachfolgend E. 6).

5.

5.1.

5.1.1. Gemäss Art. 17 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über den Wald (Waldgesetz, WaG; SR 921.0) sind Bauten und Anlagen in Waldesnähe nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen (Abs. 1). Die Kantone schreiben einen angemessenen Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Waldrand vor. Sie berücksichtigen dabei die Lage und die zu erwartende Höhe des Bestandes (Abs. 2). Aus wichtigen Gründen können die zuständigen Behörden die Unterschreitung des Mindestabstandes unter Auflagen und Bedingungen bewilligen (Abs. 3).

Die Zielsetzung dieser Bestimmungen 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. Angemessen ist der Mindestabstand der 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 würden (Urteil 1C 321/ 2017 vom 7. August 2018 E. 5.2.1 mit Hinweis).

5.1.2. Art. 73 Abs. 1 des Baugesetzes des Kantons Appenzell Innerrhoden vom 29. April 2012 (BauG/AI; GS 700.000) schreibt vor, dass gegenüber Waldrändern (ausser bei forstwirtschaftlichen oder durch Mensch und Tier unbewohnten landwirtschaftlichen Gebäuden sowie bei Parkplätzen) ein Abstand von wenigstens 20 m einzuhalten ist (zur Möglichkeit, in Quartierplänen den Waldabstand bis auf 10 m zu senken, soweit es die örtlichen Verhältnisse erlauben, vgl. Art. 73 Abs. 2 BauG/AI). Gemäss Art. 77 Abs. 1 BauG/AI kann die Stadeskommission "Ausnahmen von Vorschriften dieses Gesetzes und dessen Ausführungsbestimmungen bewilligen, wenn das Gesetz dies ausdrücklich vorsieht oder wenn weder öffentliche noch nachbarliche Interessen erheblich beeinträchtigt werden und gleichzeitig ausserordentliche Verhältnisse vorliegen, beispielsweise wenn die Beachtung der Vorgaben nach Art. 68 bis 74 bei bestandesgeschützten Bauten deren Wiederaufbau oder Umnutzung unverhältnismässig erschwert".

Auf Verordnungsstufe ist vorgesehen, dass ausserordentliche Verhältnisse im Sinne von Art. 77 Abs. 1 BauG/AI vorliegen, wenn a) die Anwendung der Vorschriften für die Bauherrschaft zu einer offensichtlichen Härte führt oder ohne Ausnahmegewilligung die Erstellung von Bauten und Anlagen mit besonderer Zweckbestimmung verunmöglicht wird, oder b) eine den öffentlichen Interessen (insbesondere den Anliegen der Raumplanung besser entsprechende Lösung) ermöglicht werden kann (Art. 79 Abs. 1 der Verordnung vom 22. Oktober 2012 zum Baugesetz des Kantons Appenzell Innerrhoden [BauV/AI; GS 700.010]).

5.2. Vorliegend wird nicht in Abrede gestellt, dass die drei Balkone und zwei Sitzplätze, für welche die Beschwerdeführerin nachträglich um Erteilung einer Baugewilligung ersucht, den kantonalrechtlich massgebenden Waldabstand im Sinne von Art. 73 Abs. 1 BauG/AI unterschreiten und sie deshalb nur mit einer Ausnahmegewilligung gemäss Art. 77 Abs. 1 BauG/AI zulässig sind. Mangels anderer einschlägiger, ausdrücklicher Vorschrift im BauG/AI kann dabei der Beschwerdeführerin eine solche Ausnahmegewilligung nur erteilt werden, wenn (kumulativ) a) weder öffentliche noch nachbarliche Interessen erheblich beeinträchtigt werden und b) ausserordentliche Verhältnisse im Sinne von Art. 77 Abs. 1 BauG/AI gegeben sind (vgl. vorne E. 5.1). Auch in diesem Punkt sind sich die Verfahrensbeteiligten (richtigerweise) einig.

5.3.

5.3.1. Die Vorinstanz erklärt im angefochtenen Urteil, die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung nach Art. 77 Abs. 1 BauG/AI seien schon deshalb nicht erfüllt, weil keine ausserordentlichen Verhältnisse gegeben seien. Sie führt dazu im Wesentlichen aus, der Beschwerdeführerin sei bereits im Jahr 2013 eine weitgehende Ausnahmegewilligung erteilt worden, welche eine zweckmässige Umnutzung des (seinerzeit auf der Liegenschaft befindlichen) bestandesgeschützten Gastwirtschaftsgebäudes in Wohnraum ermöglicht habe. Damals seien auch Balkone auf der Südfassade erlaubt worden. Für die seinerzeit erteilte Ausnahmegewilligung hätten ausserordentliche Verhältnisse vorgelegen, da eine Verweigerung der Umnutzung allenfalls zu einem dauerhaften Leerstand geführt hätte. Es sei nicht widersprüchlich, dass demgegenüber heute ausserordentliche Verhältnisse verneint würden, habe die Beschwerdeführerin doch in keiner Weise dargelegt, inwiefern für die nunmehr streitgegenständlichen, ohne Bewilligung erstellten Balkone und Sitzplätze solche Verhältnisse vorliegen sollen. Diese Balkone und Sitzplätze würden lediglich einer Steigerung des Komforts der Wohnbaute dienen. Auch lägen keine besonderen Verhältnisse vor, wenn sich der Wald an einem Steilhang befinde.

5.3.2. Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Vorinstanz habe Art. 77 Abs. 1 BauG/AI willkürlich angewendet, indem sie ausserordentliche Verhältnisse im Sinne dieser Bestimmung verneint habe. Ausserordentliche Verhältnisse seien vorliegend insbesondere deshalb gegeben, weil die Liegenschaft der Beschwerdeführerin "vollständig im Waldabstand" liege. Letzteres entspreche nicht der "ordentlichen" Situation, bei welcher im (ausserhalb der Bauzone befindlichen) Wald keine Bauten stehen würden. Als ausserordentlich im Sinne von Art. 77 Abs. 1 BauG/AI sei die vorliegende Konstellation auch deshalb zu qualifizieren, weil sich der Wald unterhalb der Liegenschaft befinde und damit "nur aus der Vogelperspektive überhaupt eine Verletzung des Waldabstandes" erfolge. Die Darstellung der Vorinstanz, wonach die Beschwerdeführerin nicht vorgebracht habe, inwiefern in Bezug auf die streitgegenständlichen Balkone und Sitzplätze ausserordentliche Verhältnisse vorlägen, sei im Übrigen offensichtlich unzutreffend, fänden sich doch in der Beschwerde an die Vorinstanz einlässliche Ausführungen zu den ausserordentlichen Verhältnissen.

5.4. Die vorinstanzliche Würdigung, wonach keine ausserordentlichen Verhältnisse zu bejahen sind, welche gemäss Art. 77 Abs. 1 BauG/AI die Unterschreitung des Waldabstandes mit den streitbetroffenen Balkonen und Sitzplätzen rechtfertigen, erscheint nicht als offensichtlich unhaltbar: Art. 77 Abs. 1 BauG/AIG greift nach seinem Wortlaut namentlich dann, wenn ohne eine Ausnahmegewilligung die Umnutzung bestandesgeschützter Bauten unverhältnismässig erschwert würde. Vorliegend wurde mit der im Jahr 2013 erteilten Ausnahmegewilligung sowie mit der Baubewilligung vom 22. Juli 2013 eine Umnutzung eines bestandesgeschützten Gastwirtschaftsgebäudes in Wohnraum ermöglicht. Die Vorinstanz konnte vor diesem Hintergrund, ohne damit in Willkür zu verfallen, davon ausgehen, dass die nunmehr in Frage stehende Erstellung der unbewilligten Balkone und Sitzplätze nicht zu letzterer Umnutzung zählt, sondern getrennt hiervon zu beurteilen ist. Dies gilt umso mehr, als die Baubewilligung vom 22. Juli 2013 im Rahmen eines Gesamtentscheids erteilt worden war. Ins Gewicht fällt in diesem Kontext zudem, dass namentlich angesichts der seinerzeit bewilligten Balkone an der Südfassade nicht ersichtlich ist, inwiefern die vorliegend in Frage stehenden zusätzlichen Balkone und Sitzplätze zur vollständigen Realisierung der damals ermöglichten Umnutzung notwendig sein sollten.

Die Beschwerdeführerin hat sodann in ihrer Beschwerde an die Vorinstanz, soweit hier interessierend, nur geltend gemacht, aufgrund des Umstandes, dass die gesamte Liegenschaft den ordentlicherweise einzuhaltenden Waldabstand unterschreite, seien ausserordentliche Verhältnisse gegeben. Vor diesem Hintergrund nicht zu beanstanden sind die vorinstanzlichen Ausführungen, wonach die Beschwerdeführerin nicht dargelegt habe, inwiefern hinsichtlich der streitgegenständlichen Balkone und Sitzplätze ausserordentliche Verhältnisse anzunehmen seien. Es hätte - wie die Vorinstanz im Ergebnis richtig erkennt - der Beschwerdeführerin obliegen, entsprechende Verhältnisse darzutun, etwa durch den Nachweis, dass diese Balkone und Sitzplätze notwendiger Bestandteil einer weiteren Umnutzung bilden, welche bei Verweigerung der Ausnahmegewilligung unverhältnismässig erschwert würde. Es erscheint nicht als willkürlich, davon auszugehen, dass die Beschwerdeführerin dieser Obliegenheit nicht nachgekommen ist:

Insbesondere ist es unter Willküraspekten nicht geboten, im Umstand, dass die Liegenschaft der Beschwerdeführerin als Ganzes den normalerweise einzuhaltenden Waldabstand unterschreitet, ausserordentliche Verhältnisse im Sinne von Art. 77 Abs. 1 BauG/AI zu sehen. Würde entsprechend der Logik der Beschwerdeführerin allein daraus, dass eine bestehende Baute den ordentlicherweise massgebenden Waldabstand unterschreitet, ein Anspruch auf Gewährung weiterer Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes abgeleitet, würde dies die kantonale Ordnung unterlaufen, wonach die Vorschriften des BauG/AI und insbesondere Art. 68-74 BauG/AI einzuhalten und nur bei

ausserordentlichen Verhältnissen Ausnahmen möglich sind (vgl. Art. 77 Abs. 1 BauG/AI). Die Gewährung einer Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 77 Abs. 1 BauG/AI käme einem Freipass zur Nichtbeachtung der Waldabstandsordnung gleich, wenn gestützt auf eine einmal für eine Baute gewährte Ausnahmegewilligung ein Anspruch auf weitere, im Zusammenhang mit Erweiterungen dieser Baute stehende Ausnahmegewilligungen angenommen würde. Dies widerspräche nicht nur dem Sinn und Zweck von Art. 73 Abs. 1 und Art. 77 Abs. 1 BauG/AI, sondern liefe auch auf eine Vereitelung der bundesrechtlichen Vorgabe

hinaus, wonach Unterschreitungen des (angemessenen) Mindestwaldabstandes nur aus wichtigen Gründen bewilligt werden sollen (vgl. Art. 17 Abs. 3 WaG; vorne E. 5.1.1).

Bei einer auf Willkür beschränkten Überprüfung erscheint es auch vertretbar, bei der Beurteilung des Vorliegens ausserordentlicher Verhältnisse im Sinne von Art. 77 Abs. 1 BauG/AI dem Umstand, dass sich die Liegenschaft der Beschwerdeführerin (angeblich) oberhalb eines steilen Felsabhanges über dem Wald befindet, kein entscheidendes Gewicht beizumessen. Denn es bestehen keine Anhaltspunkte für die Annahme, der Gesetzgeber habe mit Art. 77 Abs. 1 BauG/AI dem Umstand Rechnung tragen wollen, dass bei Hanglagen die per Luftlinie oder vertikal gemessene Distanz zwischen einem Wald und einer Baute grösser sein darf als die auf einer zweidimensionalen Karte gemessene, für die Frage der Einhaltung des Waldabstandes im Sinne von Art. 73 Abs. 1 BauG/AI massgebende Distanz. Auch sprechen die im Gesetz genannten Beispiele für ausserordentliche Verhältnisse (unverhältnismässige Erschwerung des Wiederaufbaus oder der Umnutzung bestandesgeschützter Bauten) und die - soweit hier interessierend mit dem Bundesrecht sowie unter Willküraspekten auch mit dem übergeordneten kantonalen Recht vereinbare - Ausführungsvorschrift von Art. 79 Abs. 1 BauV/AI (vgl. vorne E. 5.1.2) dafür, solche Verhältnisse nur zu bejahen, wenn aufgrund eines besonderen

privaten oder öffentlichen Bedürfnisses eine strikte Durchsetzung der ordentlichen Waldabstandsregelung ausnahmsweise nicht angezeigt erscheint. Demgegenüber ist die in Frage stehende Regelung offenkundig nicht darauf ausgerichtet, bloss deshalb Erleichterungen zu ermöglichen, weil der konkrete Wald mit seinem Waldrand im Einzelfall aufgrund von besonderen Umständen im Vergleich zu anderen Wäldern und Waldrändern als weniger schutzbedürftig erscheinen könnte.

5.5. Nach dem Gesagten ist es nicht willkürlich, dass die Vorinstanz die Bewilligungsvoraussetzung der ausserordentlichen Verhältnisse im Sinne von Art. 77 Abs. 1 BauG/AI vorliegend als nicht erfüllt erachtet hat. Es ist demnach auch bundesrechtskonform, dass der Beschwerdeführerin gestützt auf diese Vorschrift keine Ausnahmegewilligung erteilt worden ist. Ob die streitbetroffenen Balkone und Sitzplätze gemäss Art. 77 Abs. 1 BauG/AI weder öffentliche noch nachbarliche Interessen erheblich beeinträchtigen, spielt dabei keine Rolle.

5.6. Die Beschwerdeführerin macht auch geltend, es verstosse gegen den Grundsatz von Treu und Glauben, dass ihr vorliegend eine Ausnahmegewilligung verweigert wurde, obschon ihr im Jahr 2013 bei "identischer Situation" eine solche Bewilligung eingeräumt worden sei.

Der Grundsatz von Treu und Glauben (vgl. Art. 5 Abs. 3 BV) umfasst ein Verbot widersprüchlichen Verhaltens und verleiht einer Person zudem unter Umständen (nach Art. 9 BV) Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens in behördliche Zusicherungen oder sonstiges, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden (BGE 131 II 627 E. 6.1 S. 636 f.). Vorliegend kann die Beschwerdeführerin aber schon deshalb nichts aus diesem Grundsatz ableiten, weil die Bewilligungserteilung im Jahr 2013 einen rechtswesentlich anders gelagerten Sachverhalt als den vorliegenden - nämlich die Umnutzung des gesamten bestandesgeschützten Gastwirtschaftsgebäudes in Wohnraum bzw. einen diesbezüglichen Gesamtentscheid - betraf (vgl. vorne E. 5.4). Aus diesem Grund lässt sich weder sagen, die Behörden hätten damals bei der Beschwerdeführerin die berechnete Erwartung geweckt, dass ihr inskünftig für Erweiterungen ihrer Liegenschaft weitere Ausnahmegewilligungen erteilt würden, noch mit Recht behaupten, die heutige Bewilligungsverweigerung stehe im Widerspruch zur damaligen Bewilligungserteilung.

5.7. Es ist somit bundesrechtskonform, dass der Beschwerdeführerin keine Bewilligung zur Unterschreitung des Waldabstandes mit den streitgegenständlichen Balkonen sowie Sitzplätzen und damit auch keine entsprechende Baubewilligung erteilt wurde.

6.

6.1. Die mit der Anordnung der Beseitigung einer Baute verbundene Beschränkung der Eigentumsгарantie (Art. 26 Abs. 1 BV) ist nur zulässig, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und als verhältnismässig qualifiziert werden kann (Art. 36 BV).

Das Verhältnismässigkeitsprinzip verlangt, dass eine Massnahme für das Erreichen ihres Ziels geeignet und erforderlich ist und sich für die Betroffenen in Anbetracht der Schwere der Grundrechtseinschränkung als zumutbar erweist (vgl. BGE 145 I 156 E. 4.1; 140 I 2 E. 9.2.2 mit Hinweisen). Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kann unverhältnismässig sein, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso, wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, die von ihm ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang, und ihre Fortsetzung nicht gewichtigen öffentlichen Interessen widerspricht. Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch ein Bauherr berufen, der nicht gutgläubig gehandelt hat. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem

Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (BGE 132 II 21 E. 6, insbesondere E. 6.4 S. 39 f. mit Hinweis). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts fällt eine Berufung auf den guten Glauben nur in Betracht, wenn die Bauherrschaft bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt annehmen durfte, sie sei zur Bauausführung berechtigt. Dabei darf vorausgesetzt werden, dass die grundsätzliche Bewilligungspflicht für Bauvorhaben allgemein bekannt ist (siehe zum Ganzen Urteil 1C 10/2019 vom 15. April 2020 E. 5.1).

6.2. Eine gesetzliche Grundlage für den angeordneten Rückbau findet sich vorliegend in Art. 88 Abs. 1 BauG/Al. Umstritten ist einzig, ob die Anordnung des Rückbaus der nicht bewilligten (und entsprechend dem Ausgeführten nicht zu bewilligenden) Balkone und Sitzplätze im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist.

6.2.1. Die Vorinstanz bejaht vorliegend ein hinreichendes öffentliches Interesse am angeordneten Rückbau und die Verhältnismässigkeit dieser Massnahme. Sie führt aus, der Rückbau sei selbstredend geeignet, den verbleibenden Waldabstand zu schützen. Es sei irrelevant, dass einzelne, aufgrund der Bewilligung aus dem Jahr 2013 errichtete Bauteile näher am Waldrand liegen würden als die streitbetroffenen Balkone und Sitzplätze. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin könne auch nicht argumentiert werden, die Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung sei ein milderes Mittel als die Anordnung des Rückbaus. Aus Sicht eines Baugesuchstellers sei nämlich die nachträgliche Bewilligung wohl immer das mildere Mittel. Es sei der Beschwerdeführerin auch zumutbar, den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Denn zum einen habe sie unbestrittenermassen nicht gutgläubig gehandelt. Zum anderen sei die Abweichung vom Erlaubten (bzw. vom im Jahr 2013 bewilligten Zustand) nicht als gering einzustufen, weil mit den nicht bewilligten drei Balkonen und zwei Sitzplätzen der schon deutlich verringerte Waldabstand weiter geschmälert werde. Das Interesse an der Erhaltung des verbleibenden Waldabstandes überwiege bei Weitem die gegen einen

Rückbau sprechenden Interessen, zumal es um die generellen Schutzziele des Waldabstandes und namentlich um ein Verhindern des Übergreifens von Flammen auf den Wald im Fall eines Brandes des Wohnhauses gehe.

6.2.2. Die Beschwerdeführerin macht demgegenüber geltend, die Vorinstanz habe es unterlassen, bei der Verhältnismässigkeitsprüfung in der gebotenen Weise auf alle Umstände des Einzelfalles einzugehen. Mit ihrer Aussage, dass durch die Balkone und Sitzplätze der bereits deutlich verringerte Waldabstand weiter geschmälert werde, habe die Vorinstanz verkannt, dass die im Jahr 2013 bewilligten Balkone und Sitzplätze näher am Waldrand liegen würden als die streitbetroffenen Balkone und Sitzplätze. Die Vorinstanz habe bei der Interessenabwägung zu Unrecht auch ignoriert, dass ein Übergreifen der Flammen bei einem allfälligen Brand des Wohnhauses gar nicht bzw. fast nicht möglich sei, weil sich der Wald dafür aufgrund der erhöhten Lage des Wohnhauses in einem zu grossen Abstand befinde und er nur aus Büschen bestehe. Der Schutz des Waldabstandes sei zudem kein Selbstzweck, weshalb zu berücksichtigen sei, dass der Waldabstand vorliegend bei vertikaler Betrachtung eingehalten sei. Es komme hinzu, dass die streitbetroffenen Sitzplätze und Balkone keine nachbarlichen Interessen tangieren würden. Als nicht dauerhaft verwendete Aussenbereiche des Hauses würden sie nur eine unbedeutende Abweichung vom Erlaubten bilden. Ins Gewicht falle auch,

dass öffentliche Interessen am Verzicht auf den Rückbau gegeben seien, weil die Balkone sowie Sitzplätze der Wohnhygiene der Hausbewohner dienen würden und damit im Interesse der Gemeinde qualitativ hochstehender Wohnraum geschaffen worden sei. Schliesslich macht die Beschwerdeführerin geltend, es bestünden vorliegend verschiedene rechtserhebliche Unterschiede zur Konstellation der rechtswidrig erstellten Poolüberdachung, bei welcher mit dem

bundesgerichtlichen Urteil 1C 168/2020 vom 27. November 2020 die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes als verhältnismässig eingeschätzt worden sei.

6.3. Die von der Vorinstanz vorgenommene Würdigung ist nicht zu beanstanden:

6.3.1. Vorab ist festzuhalten, dass ein gewichtiges öffentliches Interesse besteht, mit der Gewährleistung eines genügenden Waldabstandes den Wald vor natürlicher oder menschlicher Zerstörung (namentlich durch Feuer) zu bewahren, eine zweckmässige Bewirtschaftung sowie Erschliessung des Waldes zu ermöglichen und dem hohen ökologischen Wert des Waldrandes Rechnung zu tragen (vgl. Urteil 1C 415/ 2014 vom 1. Oktober 2015 E. 2.6). Der angeordnete Rückbau ist geeignet, zu diesen Zielen beizutragen. Er ist grundsätzlich auch dann als hierzu taugliches Mittel zu betrachten, wenn davon auszugehen wäre, dass ein Übergreifen eines Feuers vom Wohnhaus auf den umliegenden Wald aufgrund seiner Eigenheiten und der topographischen Lage kaum möglich ist; dass ein solches Übergreifen des Feuers gänzlich ausgeschlossen wäre, kann vorliegend nicht als erstellt erachtet werden, und zwar selbst unter der Annahme der von der Beschwerdeführerin behaupteten Gegebenheiten (Wohnhaus auf einem steilen Felsabhang über dem aus blossen Sträuchern bestehenden Wald) und unter Berücksichtigung des allgemein bekannten Umstandes, dass erhitzte Luft steigt. Es können nämlich brennende Elemente auf tieferliegende Flächen fallen. Zudem könnten die allfällige Lage des Waldrandes an einem Felsabhang und das allfällige Vorliegen eines bloss aus Büschen bestehenden Waldes nichts daran ändern, dass der Waldrand ökologischen Wert besitzt und der von Beschwerdeführerin geforderte Rückbau (auch) dem Schutz dieses Wertes dient. Haltlos ist sodann auch das Argument, mit einer Beseitigung der nicht bewilligten Balkone und Sitzplätze sei von vornherein kein besserer Schutz des Waldes und Waldabstandes zu erzielen, weil bewilligte Teile der Liegenschaft näher beim Waldrand liegen würden. Letzteres ergibt sich schon daraus, dass die nicht bewilligten Balkone und Sitzplätze die mit den Waldabstandsvorschriften im Ergebnis geschützte Gesamtläche zwischen den bewilligten Teilen der Liegenschaft und dem Waldrand verringern.

6.3.2. Es ist ferner nicht ersichtlich, dass die angeordnete Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zur Erreichung der genannten Zwecke des Schutzes des Waldabstandes nicht erforderlich ist, weil ein mildereres Mittel zur Verfügung stünde.

6.3.3. Was die Verhältnismässigkeit im engeren Sinne bzw. die Zumutbarkeit der Massnahme betrifft, ist zu berücksichtigen, dass die vorliegende Abweichung vom Erlaubten angesichts des gewichtigen Interesses am Schutz des Waldes und Waldrandes (entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin) nicht als unbedeutend erscheint, selbst wenn die Balkone und Sitzplätze keine nachbarlichen Interessen berühren sollten und sie direkt mit einem (bewilligten) Wohnhaus verbunden sind. Wie die Vorinstanz zutreffend ausführt, fällt sodann entscheidend ins Gewicht, dass die Beschwerdeführerin nicht gutgläubig gehandelt hat. Da die Beschwerdeführerin nicht davon ausgehen durfte, dass die Balkone und Sitzplätze nachträglich bewilligt würden, können die ihr bei einem Rückbau erwachsenden Nachteile - wenn überhaupt - nur beschränkt berücksichtigt werden. Solche Nachteile zu stark zu gewichten, liefe nämlich darauf hinaus, die Beschwerdeführerin für ihr unrechtmässiges Verhalten zu belohnen, und wäre mit Blick auf das Rechtsgleichheitsgebot problematisch.

Die von der Beschwerdeführerin behaupteten öffentlichen Interessen, welche für eine Duldung ihrer rechtswidrig erstellten Balkone und Sitzplätze sprechen sollen, erscheinen jedenfalls nicht als derart gewichtig, dass sie für sich allein oder zusammen mit den betroffenen privaten Interessen das öffentliche Interesse an der Wahrung des Waldabstandes überwiegen könnten. Balkone und Sitzplätze mögen zwar der Wohnhygiene und Gesundheit der Bewohner dienen und auch (zumindest indirekt) im Interesse der Gemeinde die Qualität des bewohnbaren Raumes steigern. Indessen kann dies schon deshalb nicht entscheidend sein, weil vorliegend mit der im Jahr 2013 erteilten Bewilligung im Rahmen einer Gesamtbeurteilung bereits (andere) Balkone und Sitzplätze bei der Liegenschaft der Beschwerdeführerin erlaubt wurden und heute gemäss den bindenden Feststellungen nur eine Steigerung des Wohnkomforts auf dem Spiel steht.

6.3.4. Soweit die Beschwerdeführerin meint, die Verhältnismässigkeitsprüfung müsse vorliegend mit Blick auf die im Urteil 1C 168/2020 vom 27. November 2020 angestellten Erwägungen zur Anordnung des Rückbaus einer Poolüberdachung anders ausfallen, kann ihr nicht gefolgt werden. Das Bundesgericht hat zwar beim damaligen Fall die Verhältnismässigkeit der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes insbesondere damit begründet, dass die rechtswidrig erstellte Poolüberdachung im geschlossenen Zustand ein grosses, nach aussen in Erscheinung tretendes Volumen aufweise (E. 3.4 des Urteils). Damit wurde aber nicht gesagt, dass bei einem kleineren

Volumen und/oder bei geringerer Sichtbarkeit der rechtswidrig erstellten Baute die Forderung eines Rückbaus in jedem Fall unverhältnismässig wäre. Der seinerzeit beurteilte Fall ist im Übrigen schon deshalb nicht mit dem vorliegenden vergleichbar, weil er nicht den Waldabstand betraf, an dessen Einhaltung - wie gesehen - ein gewichtiges öffentliches Interesse besteht.

7.

Gemäss den vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang hat die unterliegende Beschwerdeführerin die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens zu tragen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Parteientschädigungen für das bundesgerichtliche Verfahren sind keine auszurichten (vgl. Art. 68 Abs. 1 und 3 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 4'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird der Beschwerdeführerin, der Baukommission Oberegg, dem Bau- und Umweltdepartement des Kantons Appenzell I.Rh., der Standeskommission des Kantons Appenzell I.Rh. und dem Kantonsgericht Appenzell I.Rh., Abteilung Verwaltungsgericht, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 25. Mai 2021

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Kneubühler

Der Gerichtsschreiber: König