

Das Waldabstandsgebot im baurechtlichen Vollzug

1. Vollzugsprobleme aus forstwirtschaftlicher Sicht

Das Auftreten von Forstschädlingen und die Folgen von Trockenperioden lassen das Erfordernis eines Waldabstandes baulicher Anlagen und Feuerstätten in neuem Licht erscheinen. Bereits unter Geltung des § 73 Abs. 1 der Deutschen Bauordnung der DDR vom 2. Oktober 1958 galt ein Waldabstand von 30 Metern, den bauliche Anlagen mit Feuerungsanlagen von der „Holzbestandsgrenze“ einzuhalten hatten. Seinerzeit wurde dieser Waldabstand bereits häufig nicht mit der notwendigen Konsequenz gesichert. Bebauungen, insbesondere zu Eigenheimen erweiterte Bungalows und Eigenheimsiedlungen, entstanden in den siebziger bis neunziger Jahren am Rande von Naturverjüngungen und planmäßig bestockten Flächen. Diese Vollzugsdefizite führten zu Risiken und zu nicht unerheblichen Einschränkungen bei der Waldbewirtschaftung. Die mit Waldbäumen einhergehenden Gefährdungen werden häufig so lange ausgeblendet, bis der Schadensfall eingetreten ist. Auch unter dem geltenden Bauordnungs- und Bauplanungsrecht ist mitunter ein etwas sorgloser Umgang mit dem Gefährdungspotenzial von Baum- und Astwürfen durch Bauherren und Bauplaner festzustellen, dem von Seiten der Bauaufsichtsbehörden aus forstwirtschaftlicher

Sicht nicht immer mit der notwendigen Konsequenz begegnet wird.

Kritisch erscheint an der baurechtlichen Vollzugspraxis, dass mitunter Lückenbebauungen, Erweiterungen oder auch frei platzierte Neubauten in Unterschreitung des Waldabstandes gestattet werden. Begründet wird dies regelmäßig damit, dass der Waldbesitzer im räumlichen Umgriff des Bauvorhabens bereits wegen eines Bestandsgebäudes oder einer Straße verkehrssicherungspflichtig ist. Diese Sichtweise kann überzeugen. Bestehende Verkehrssicherungspflichten dienen der Risikominimierung. Sie führen jedoch nicht zum rechtlich erforderlichen Ausschluss der Gefährdungslage. Diese für die Bauherren vermeintlich günstige Sichtweise führt dazu, dass risikobehaftet Gebäude errichtet bzw. bei Lückenbebauungen bestehende Risikolagen vertieft werden. Problematisch erscheint mitunter auch, dass Blößen (temporär unbestockte Flächenanteile) bzw. nur noch mit Restbeständen bestockte Flächen nicht als Wald im Sinne von § 2 Abs. 1 Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG) identifiziert werden und somit ein Abstandsgebot verkannt wird.

Die vorstehend beschriebene Problemlage und eine jüngere Entscheidung des Sächsischen Obergerichtes aus dem Jahr 2018 geben Anlass, die Einhaltung des Waldabstan-

des wieder verstärkt zu berücksichtigen und die Einhaltung einzumahnen. Dabei geht es nicht darum, Lückenbebauungen, Erweiterungen und damit die gedeihliche Entwicklung der Orte im ländlichen Raum zu verhindern, sondern einen Ausgleich mit den forstfachlichen Interessen zu suchen und die Risiken bei den Beteiligten ins Bewusstsein zu rücken. Im Falle einer Unterschreitung erhöhen sich zudem für den Waldbesitzer die Verkehrssicherungspflichten und es werden zusätzliche Sichtkontrollen erforderlich. Schließlich kann die Unterschreitung konkrete kostenintensive Sicherungsmaßnahmen an einzelnen Bäumen oder waldbauliche Maßnahmen erforderlich machen. Kommt es zu Ast- oder Baumwürfen, dann wird stets der Waldbesitzer mit der Behauptung in Regress genommen, dass er seiner Verkehrssicherung nicht wirksam nachgekommen sei. Indessen reicht vielfach bereits eine geänderte Anordnung des Baufeldes und damit verbundene Vergrößerung des Waldabstandes aus, um den forstlichen Belangen besser Rechnung zu tragen.

2. Rechtsrahmen

Bevor die Entscheidung des Obergerichtes dargestellt wird, ist der Rechtsrahmen des Waldabstandsgebotes zu betrachten. Für den Freistaat Sachsen gibt § 25 Abs. 3 SächsWaldG vor:

„Bauliche Anlagen mit Feuerstätten müssen von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 Meter entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. Ausnahmen können gestattet werden. Größere Abstände können verlangt werden, soweit dies wegen des Brandschutzes oder zur Sicherheit der Gebäude erforderlich ist. Die Entscheidung trifft die untere Baurechtsbehörde im Benehmen mit der Forstbehörde.“

In der Praxis tauchen gelegentlich einige Auslegungsfragen auf, die hier kurz beleuchtet werden sollen. Das Merkmal des Bauens erfüllen alle Anlagen, die in einer auf Dauer gedachten Weise künstlich mit dem Erdboden verbunden sind. Entscheidend hierbei ist das Element der Dauerhaftigkeit. Ohne Bedeutung sind dabei das Material, die Art und Weise der Verbindung mit dem Boden sowie die konstruktive Beschaffenheit oder die Größe der Anlage. Auch ein Wohn- oder Bauwagen kann etwa eine bauliche Anlage in diesem Sinne



Beispiel: Dem Grundstückseigentümer wurde es gestattet, ein Einfamilienhaus mit Feuerungsanlage bis zu fünf Meter neben die Bestockung zu platzieren. Als Begründung wurde u. a. angeführt, dass die Lärchen und Fichten zwar das Gebäude gefährden können, jedoch sei der Waldbesitzer wegen der rechts im Bild verlaufenden und für den öffentlichen Verkehr gesperrten Straße auf dem Nachbarflurstück sowieso für die Bäume schon verkehrssicherungspflichtig. Montage: Sachsenforst

sein, wenn er bspw. ein ortsfestes Wochenendhaus oder eine ortsfeste Saunaanlage ersetzt. Auch die Klassifizierung einer Fläche als Wald gestaltet sich mitunter schwierig. Nach der Legaldefinition in § 2 Abs. 1 SächsWaldG ist Wald jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Grundfläche, die durch ihre Größe geeignet ist, eine Nutz-, Schutz- oder Erholungsfunktion (§ 1 Nr. 1 SächsWaldG) auszuüben (vgl. SächsOVG, Beschluss vom 13.10.2017, Az. 1 B 174/17, juris). Dabei ist es gleichgültig, ob die Forstpflanzen künstlich gesetzt wurden oder durch Naturverjüngung gewachsen sind. Die bestockte Grundfläche muss dazu eine Größe von wenigstens 0,2 ha aufweisen, die eine gewisse Intensität der Nutz-, Schutz- oder Erholungsfunktionen erwarten lässt. Lediglich mit einzelnen Bäumen oder Hecken bestockte Flächen oder Baumreihen auf kleineren Flächen stellen nach § 2 Abs. 3 SächsWaldG keinen Wald dar. Maßgeblich ist dabei der äußere Gesamteindruck eines entstehenden oder bestehenden Waldes. Es kommt allein auf die tatsächlichen Verhältnisse an, weshalb es für die Klassifikation als Wald nicht relevant ist, ob die Fläche als Wald in Forstkarten, Dokumentationen oder ähnlichem eingetragen ist. Doch auch bei Betriebsflächen kann die Einhaltung eines Waldabstandes fachlich geboten sein, was in der Vollzugspraxis gelegentlich übersehen wird. Nach § 2 Abs. 2 SächsWaldG gelten rechtlich als Wald auch „kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, [...] Holzlagerplätze, [...] Ödland sowie weitere mit dem Wald verbundene oder ihm dienende Flächen“. Einerseits können diese Freiflächen als Holzlagerplätze genutzt werden, die dann eine entsprechende Brandlast aufweisen. Andererseits können diese Freiflächen künftig auch wieder bestockt werden und dann zu Friktionen mit einer zwischenzeitlich errichteten Bebauung führen. Flächen, die nach Lage des Einzelfalls in Zukunft mit Waldbäumen bestockt werden oder Holzlagerplätze, können damit auch abstandsrelevant sein. Sofern abstandsrelevanter Wald im Sinne des § 2 SächsWaldG festzustellen ist, haben neu zu errichtende Gebäude einen Waldabstand von mindestens 30 Metern einzuhalten.

Zu den gelegentlichen Auslegungsschwierigkeiten tritt die baurechtliche Besonderheit hinzu, dass die Einhaltung des Waldabstandes nicht zum pflichtigen Prüfprogramm der Baugenehmigungsbehörde im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§§ 63, 72 Abs. 1 SächsBO) gehört, das in der Mehrzahl der Fälle, insbesondere bei Eigenheimen im ländlichen Raum, zur Anwendung kommt. Die Bauaufsichtsbehörde ist gehalten, das Benehmen mit der unteren Forstbehörde herzustellen, wenn

sie eine Unterschreitung feststellt. Hierzu hat die untere Forstbehörde für die entscheidungszuständige untere Bauaufsichtsbehörde eine gutachterliche Stellungnahme zur vorhandenen Vegetation, der Waldentwicklung, der Bestandszielhöhe und der Standfestigkeit der Bäume zu erstellen. Dabei ist einer Hanglage und der Hauptwindrichtung Rechnung zu tragen. Die untere Forstbehörde ist dann gehalten, die geplante Unterschreitung abzulehnen oder das sog. Benehmen herzustellen. Die untere Bauaufsichtsbehörde ist an das Votum der unteren Forstbehörde nicht gebunden, sondern kann sich auch über ein ablehnendes forstfachliches Votum hinwegsetzen. Wenn sich die Bauaufsichtsbehörde über das Votum der unteren Forstbehörde hinwegsetzt, macht sie dann regelmäßig bestimmte Vorgaben zur Aussteifung des Gebäudes zum Schutz der Bewohner vor Ast- und Baumwürfen. Damit wird zwar baurechtsrechtlich dem Schutz der Bewohner Rechnung getragen, die forstlichen Bewirtschaftungseinschränkungen und Regressrisiken im Schadensfall bleiben jedoch bestehen.

3. Entscheidung des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts, Beschluss vom 04.09.2018, Az. 3 A 522/18 (Vorinstanz: VG Chemnitz, Urteil vom 24.01.2018, Az. 3 K 2469/14)

Sofern der Waldabstand unterschritten werden soll, ist vom Waldabstandsgebot eine Ausnahmegenehmigung zu erteilen (§ 25 Abs. 3 Satz 2 SächsWaldG). Welchen Anforderungen eine solche Ausnahmegenehmigung unterliegt, hat das Sächsische Obergerverwaltungsgericht konkretisiert. Im Klageverfahren machte der Bauherr u. a. geltend, dass bereits ein Nachbargebäude in Unterschreitung des Waldabstandes errichtet wurde, aufgrund von Obstbäumen kein abstandsrelevanter Wald im Sinne des § 2 SächsWaldG vorliege und die Hauptwindrichtung vom Vorhabengrundstück weg weist. Das OVG stellte zunächst fest, dass einzelne Obstbäume den Gesamtcharakter einer Fläche als Wald nicht beeinträchtigen, sofern die überwiegende Bestockung überwiegend aus Waldbäumen besteht. Die Anforderungen an das Waldabstandsgebot formulierte das Obergerverwaltungsgericht in Rn. 24 des Beschlusses schließlich wie folgt:

„Eine Ausnahme kann gemäß § 25 Abs. 3 Satz 2 SächsWaldG erteilt werden, wenn die zuständige Behörde nach umfassender Ermittlung der nach dem Gesetzeszweck maßgeblichen Gesichtspunkte im Rahmen einer sachgerechten Abwägung zu dem Ergebnis gelangt, dass die Umstände des Einzelfalls eine Ausnahme rechtfertigen (SächsOVG, Beschl. v. 9. April 2015 – 1

A 366/14 – , juris Rn. 13). Ausnahmen setzen voraus, dass eine atypische Gefahrensituation gegeben ist, d. h. dass aufgrund der konkreten Situation eine atypische Risikoverringerung in Betracht zu ziehen ist, die die vom Gesetzgeber in § 25 Abs. 3 Satz 1 SächsWaldG vorgegebene abstrakte Gefährdungslage im Hinblick auf den Schutz von Menschen und Gebäuden sowie des Waldes vor Waldbränden im Einzelfall widerlegt. Solche Umstände können etwa besondere topografische Umstände sein, so wenn das Baugrundstück höher liegt als der Wald, oder sonstige Umstände, die es erwarten lassen, dass die in dem betreffenden Gebiet wachsenden Bäume standortbedingt keine Größe erreichen, die Gefahren durch Baumsturz bewirken (VGH BW, Ur. v. 8. Oktober 1993 – 8 S. 1578/93 – , juris Rn. 20). Ein Ausnahmefall liegt daher nicht schon dann vor, wenn keine konkreten Gefährdungen festzustellen sind, die die vom Gesetzgeber in den Blick genommene abstrakte Gefährdungslage im Einzelfall belegen, sondern erst dann, wenn konkrete Umstände feststellbar sind, die die abstrakte Gefährdungslage im Einzelfall ausschließen können. Hierfür ist der Antragsteller [d.h. der Bauherr und nicht der Waldbesitzer] beweis- und darlegungspflichtig.“

Lehrbuchartig führte das Obergerverwaltungsgericht dann weiter aus, dass die topografische Situation (hinter dem geplanten Baufeld verlief ein bestockter Hang) die vom Gesetzgeber angenommene abstrakte Gefährdungslage belegt. Die vom Objekt abgewandte Hauptwindrichtung hilft dem Bauherrn nicht, denn im Falle von Starkwindereignissen treten regelmäßig wechselnde Windrichtungen auf. Die Hanglage und der Magerboden im entschiedenen Fall lassen eine eingeschränkte Standsicherheit des Bestandes vermuten. Auch der Gleichbehandlungsgrundsatz hilft dem Kläger nicht, weil die gestattete Nachbarbebauung als Ersatzneubau eines historischen Bestandgebäudes zu klassifizieren war und sich die bestehende Gefährdung deshalb nicht verstärkte. Mit seiner Entscheidung legt das Obergerverwaltungsgericht einen strengeren Maßstab an die zulässige Unterschreitung des Waldabstandes an als die Vorinstanz. Nach Ansicht der Vorinstanz, nämlich des Verwaltungsgerichts, lag eine „atypische Gefahrensituation“ – die eine Abstandsunterschreitung zulässig macht – bereits vor,

„wenn aufgrund der örtlichen Situation die Gefahren, vor denen der Mindestwaldabstand schützen soll, ausgeschlossen, zu vernachlässigen oder vermeidbar sind.“

Nach Auffassung des Obergerverwaltungsgerichts ist die Ausnahme vom Waldabstand hingegen erst zulässig, „wenn konkrete Umstände feststellbar sind, die die abstrakte

Gefährdungslage im Einzelfall ausschließen können.“ Der Ausschluss einer Gefahr ist wohl nur in den wenigsten Fällen möglich. Der Beschluss des OVG setzt sich damit wohl auch in Widerspruch zur bisherigen Vollzugspraxis der unteren Bauaufsichtsbehörden, die Ausnahmen zulassen, wenn eine Lückenbebauung erfolgen soll und der Waldbesitzer deshalb bereits im räumlichem Umgriff des geplanten Objekts, nämlich für die Bestandsgebäude, verkehrssicherungspflichtig ist. Bestehende Verkehrssicherungspflichten minimieren zwar die abstrakte Gefährdungslage. Verkehrssicherungspflichten sind jedoch nicht geeignet, die Gefährdung des Bauvorhabens vor Ast- und Baumwürfen auszuschließen. Das Oberverwaltungsgericht folgt damit den von forstfachlicher Seite vorgetragenen Bedenken gegen eine leichtfertige Unterschreitung des Waldabstandes und legt an eine zulässige Unterschreitung einen strengen Maßstab an.

Zusammenfassung und Ausblick

Die Vollzugspraxis verfährt mitunter nach der riskanten Richtschnur, dass Erweiterungen oder Neubauten bei bestehenden Baum- und Astwurfrisiken gestattet werden, wenn Verkehrssicherungsobjekte in der Nähe sind, bspw. Bestandsgebäude oder öffentliche Straßen. So verständlich das wohlwollende Ansinnen gegenüber den Bauherren sein mag, die Praxis ist kritisch zu hinterfragen. Angesichts zunehmender Witterungsextreme und verschiedener Forstschutzrisiken bieten die Verkehrssicherungskontrollen, mögen sie auch sehr intensiv und versiert durchgeführt werden, nur eine sehr begrenzte Gewähr für die Standfestigkeit des Bestandes und der künftigen Bestockung. Keine Sicherheit geben auch zivilrechtliche Haftungsverzichte zwischen Bauherren und Waldbesitzern. Derartige Haftungsverzichte, die zur umfassen-

den Wirksamkeit einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch bedürfen, verlagern das Regressrisiko im Schadensfall lediglich teilweise. Ein Haftungsverzicht ändert jedoch nichts an den bestehenden Verkehrssicherungspflichten und minimiert die bestehenden Gefahren nicht, weshalb stets auf die Einhaltung eines risikoangemessenen Waldabstandes hingewirkt werden sollte. Hierzu kann der Waldbesitzer als Nachbar gegebenenfalls Widerspruch gegen eine erteilte Baugenehmigung einlegen, wenn das Vorhaben den Waldabstand unterschreitet und in dem Widerspruchsverfahren seine Bedenken und Einwände vorbringen.



Tobias Gockel
ist Leiter des Referats Recht bei
Sachsenforst