

Az.: 5 A 50/11
6 K 2535/04

Ausfertigung



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Im Namen des Volkes

Urteil

In der Verwaltungsrechtssache

des Herrn

- Kläger -
- Berufungsbeklagter -

prozessbevollmächtigt:

gegen

die Landeshauptstadt Dresden
vertreten durch die Oberbürgermeisterin
diese vertreten durch das Rechtsamt
Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden

- Beklagte -
- Berufungsklägerin -

wegen

Erschließungsbeitrags
hier: Berufung

hat der 5. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergerverwaltungsgericht Raden, die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Döpelheuer, den Richter am Obergerverwaltungsgericht Tischer aufgrund der mündlichen Verhandlung

am 15. Oktober 2013

für Recht erkannt:

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 3. September 2008 - 6 K 2535/04 - geändert. Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

- 1 Die Beklagte wendet sich mit ihrer Berufung gegen ein Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 3. September 2008 - 6 K 2535/04 -, durch das ihr gegen den Kläger erlassener Erschließungsbeitragsbescheid vom 2. April 2001 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 21. September 2004 insoweit aufgehoben wurde, als mit ihm ein Beitrag von mehr als 3.567,28 Euro festgesetzt worden war.
- 2 Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks R..... Straße... in D....., Gemarkung D....., Flurstück-Nr. F1.... Das Grundstück befindet sich in dem Bereich der R..... Straße zwischen Z..... Straße und D.....weg. Es ist 799 qm groß und mit einem eingeschossigen Wohnhaus bebaut. In dem Abschnitt Z..... Straße bis D.....weg wurden in der Zeit von 1991 bis 1999 mehrere Straßenbaumaßnahmen durchgeführt.
- 3 Ebenfalls in der R..... Straße zwischen Z..... Straße und D.....weg befindet sich das im Eigentum der Beklagten stehende Grundstück Gemarkung D....., Flurstück-Nr. F2...., das ca. 4.000 qm groß und mit Bäumen bewachsen ist, sowie das benachbarte Grundstück der Beklagten Gemarkung D....., Flurstück-Nr. F3....

- 4 Mit Bescheid vom 2. April 2001 zog die Beklagte den Kläger zu einem Erschließungsbeitrag von 9.566,30 DM (4.891,17 Euro) heran. Dieser Betrag errechnete sich wie folgt: Die Höhe des beitragsfähigen Erschließungsaufwands betrug 313.379,85 DM. Hiervon wurden 10% als Anteil der Gemeinde in Abzug gebracht. Die übrigen Kosten wurden nach der aus Grundstücksgröße und Nutzungsfaktor gebildeten Nutzungsfläche auf die bevorteilten Eigentümer umgelegt. Die Summe der für die bevorteilten Grundstücke errechneten Maßstabswerte betrug 23.556,80 qm. Das Grundstück des Klägers wurde mit seiner Gesamtfläche von 799 qm und einem Nutzungsfaktor von 1,0 für eingeschossige Bebauung herangezogen. Die im Eigentum der Beklagten stehenden Grundstücke Gemarkung D....., Flurstück-Nr. F2.... und F3... wurden bei der Berechnung der Gesamtmaßstabswerte nicht einbezogen. Auf den Widerspruch des Klägers wurde mit Widerspruchsbescheid der Beklagten vom 21. September 2004 auf Grundlage ihrer Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 12. Oktober 2000 - EBS 2000 - der Bescheid vom 2. April 2001 insoweit aufgehoben, als er den Betrag von 4.377,36 Euro überstieg; im Übrigen wurde der Widerspruch zurückgewiesen. Der geringere Beitrag ergab sich aus einer Verringerung des umlagefähigen Aufwands und einer Änderung des Verteilungsaufwands infolge einer stärkeren Belastung zweigeschossig bebaubarer Grundstücke.
- 5 Der Kläger erhob gegen den Erschließungsbeitragsbescheid vom 2. April 2001 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 21. September 2004 Klage vor dem Verwaltungsgericht. Mit Urteil vom 3. September 2008 - 6 K 2535/04 - hob das Verwaltungsgericht den Erschließungsbeitragsbescheid in Gestalt des Widerspruchsbescheids insoweit auf, als mit ihm ein Beitrag von mehr als 3.567,28 Euro festgesetzt worden war. Im Übrigen wies es die Klage ab. Die Beklagte habe zu Unrecht die Grundstücke Flurstück-Nr. F2.... und Flurstück-Nr. F3... nicht in die Verteilung des Erschließungsaufwands einbezogen. Sie habe diese Grundstücke zu Unrecht als mit Blick auf die Erschließungsanlage nicht bebaubar oder gewerblich nutzbar oder sonst erschließungsbeitragsrechtlich nutzbar gemäß § 131 Abs. 1 Satz 1 BauGB angesehen, weil sich auf ihnen Wald im Sinne des Sächsischen Waldgesetzes befinde bzw. eine Bebauung wegen des nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG zwingend zu berücksichtigenden Waldabstandes ausscheide. Beide Grundstücke lägen im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB, sodass von ihrer grundsätzlichen

Bebaubarkeit auszugehen sei. Zwar seien die auf dem Flurstück Nr. F2.... vorzufindenden Bäume als Wald gemäß § 2 Abs. 1 SächsWaldG einzuschätzen. Die Augenscheinseinnahme des Gerichts habe ergeben, dass von einer erhaltenswerten Schutz- und Erholungsfunktion trotz der konkreten Ausgestaltung des vorderen Bereichs des Grundstücks auszugehen sei. Auch dort sei zumindest die Schutzfunktion erhalten geblieben, obwohl durch diesen Bereich Zufahrten zu den im hinteren Teil der Grundstücke der Straße A..... vorhandenen Garagen verliefen. Grundsätzlich sei der Bewuchs auf dem Grundstück Flurstück-Nr. F2.... als Wald anzusehen und das sich aus § 8 Abs. 1 SächsWaldG ergebende Nutzungsverbot für andere als forstliche Zwecke zu beachten. Dieses Nutzungsverbot stehe einer (womöglich eingeschränkten) baulichen Nutzung des Grundstücks und damit der Berücksichtigung nach § 133 Abs. 1 BauGB aber nicht dauerhaft entgegen. Ein Bauvorhaben im vorderen Bereich des Grundstücks Flurstück-Nr. F2.... könne nicht dauerhaft verhindert werden. Das Grundstück stelle sich insbesondere im vorderen Bereich, dort aber in besonderer Weise, als bloße Baulücke dar. Nehme man von der R..... Straße aus das Grundstück in den Blick, sei auf beiden angrenzenden Grundstücken Bebauung erkennbar. Bei dem Angebot entsprechender Aufforstungsmaßnahmen müsste eine ins Ermessen gestellte Umwandlungsgenehmigung nach § 8 SächsWaldG erteilt werden. Es könne nicht davon ausgegangen werden, dass das Grundstück unfähig sei, die Voraussetzungen des § 133 BauGB jemals zu erfüllen. Allerdings sei das Grundstück nicht mit seiner gesamten Fläche in die Verteilung einzubeziehen, sondern unter Beachtung der Tiefenbegrenzungsregelung in § 5 Abs. 3 a) und b) EBS 2000 lediglich mit 2.228 qm. Bei einem Nutzungsfaktor von 1,5 für zweigeschossig bebaubare Grundstücke sei das Flurstück Nr. F2.... mit 3.342 qm bei der Beitragsfläche zu berücksichtigen. Auch das Flurstück Nr. F3... sei in die Flächenberechnung einzubeziehen. Da davon auszugehen sei, dass die Waldeigenschaft selbst der baulichen Nutzung des Grundstücks nicht entgegen gehalten werden könne, scheide dieser Bereich des Grundstücks jedenfalls auch aus, um die Bebaubarkeit des nicht mit Wald bestandenen Nachbargrundstücks gänzlich zu hindern. Insoweit gehe der Verweis auf § 25 Abs. 3 SächsWaldG ins Leere. Vielmehr werde eine situationsangepasste Nutzung erforderlichenfalls durch eine Ausnahmegenehmigung ermöglicht werden müssen. Stehe die Bewaldung eines Grundstücks dessen eigener Bebauung nicht entgegen, müsse dies erst recht für nicht bewaldete Nachbargrundstücke gelten. Auch könne nicht festgestellt werden, dass sich bauliche

Vorhaben auf diesem Grundstück nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung nicht einfügen würden. Die Erschließung des Flurstücks Nr. F3... sei hinreichend gesichert über das Flurstück Nr. F2..... Es sei somit nach § 5 Abs. 3 b) EBS 2000 von diesem Grundstück ein Flächenanteil von 1.723 qm, ebenfalls gewichtet mit dem Faktor 1,5, also 2.584,50 qm, in die Ermittlung der Gesamtbeitragsfläche einzubeziehen, sodass von einer gewichteten Gesamtbeitragsfläche von 32.024,50 qm auszugehen sei. Auf der Grundlage von 142.979,06 Euro und 32.024,50 qm gewichteter Beitragsfläche gelange man zu einem Beitragssatz von 4,4646774 Euro/qm. Für den Kläger führe dies nach Multiplikation mit 799 qm (Grundfläche seines Grundstücks mal Nutzungsfaktor 1,0) zu einem Beitrag von 3.567,28 Euro für sein Grundstück.

- 6 Das Sächsische Obergerverwaltungsgericht hat mit Beschluss vom 17. Januar 2011 - 5 A 620/08 - die Berufung der Beklagten gegen das Urteil zugelassen, soweit dieses ihren Erschließungsbeitragsbescheid vom 2. April 2001 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 21. September 2004 aufgehoben hat. Die Rechtssache habe grundsätzliche Bedeutung, weil sich das Obergerverwaltungsgericht noch nicht zu der entscheidungserheblichen Frage geäußert habe, ob im unbeplanten Innenbereich gelegene Waldflächen bereits deswegen nicht in die Verteilungsregelung gemäß § 133 BauGB einzubeziehen sind, weil aufgrund des Primats der Walderhaltung nach § 1 Abs. 1 und § 8 Abs. 2 Satz 2 SächsWaldG in der Erschließungsbeitragsserhebung eine Vermutung besteht, dass diese Flächen nicht bebaubar oder gewerblich nutzbar oder sonst erschließungsbeitragsrechtlich vergleichbar nutzbar sind.

- 7 Der Zulassungsbeschluss wurde der Beklagten am 9. Februar 2011 zugestellt. Sie hat die Berufung am 4. März 2011 begründet. Ihr Erschließungsbeitragsbescheid begegne auch in der Außerachtlassung der Teilflächen der Flurstücke Nr. F2.... und F3... der Gemarkung D..... mit einer Größe von ungewichtet 3.951 qm keinen Bedenken. Sie habe in rechtlich nicht zu beanstandender Weise die Teilflächen nicht als erschließungsbeitragsrechtlich zu berücksichtigende Flächen betrachtet. Der auf dem Flurstück Nr. F2.... aufstehende Wald schließe eine Bebaubarkeit aus wegen des aus § 8 Abs. 1 SächsWaldG folgenden Nutzungsverbot für andere als forstliche Zwecke. Für das Flurstück Nr. F2.... sei in rechtlich nicht zu beanstandender Weise die

Waldeigenschaft bejaht worden. Weitergehende detaillierte Überlegungen zu Ausnahmen, Befreiungen oder Umwandlungsgenehmigungen, welche von individuellen Anträgen abhingen, die ihrerseits darüber hinaus mit weitreichenden Kompensationsmaßnahmen und deren fachlicher Bewertung verbunden seien, müssten im erschließungsbeitragsrechtlichen Verfahren nicht mehr getätigt werden, es sei denn, sie drängten sich geradezu auf. Die Prüfung, ob ein Grundstück durch eine bestimmte beitragsfähige Erschließungsanlage erschlossen sei, müsse sich darauf erstrecken, ob sich aufgrund der gegebenen rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse die Annahme rechtfertige, dieses Grundstück werde die Voraussetzungen des § 133 Abs. 1 BauGB erfüllen können. Hieraus sei gerade nicht zu schließen, dass die erhebende Behörde bis in alle Details und Verästelungen des Rechtssystems und unter Zugrundelegung sämtlicher denkbarer Ausnahmen und Anträge die Bebaubarkeit der jeweiligen Fläche überprüfen müsse. Zum für die Beitragsentstehung maßgeblichen Zeitpunkt habe die prognostische Beurteilung der Beklagten ein Bebauungshindernis ergeben, dessen Überwindung sich nicht einfach aufgedrängt habe. Damit sei der erforderliche Prüfungsrahmen ausgeschöpft gewesen.

- 8 Selbst im Fall einer weitergehenden Überprüfungsverpflichtung hätte das Bebauungshindernis nicht durch die Annahme einer gebundenen Entscheidung im Umwandlungsverfahren nach § 8 SächsWaldG überwunden werden können. Die Beklagte hätte nicht prognostisch von einer zu erteilenden Umwandlungsgenehmigung gemäß § 8 Abs. 1 SächsWaldG ausgehen können. Zum einen sei in die Beurteilung einzustellen, dass die Flächeneigentümerin und Antragstellerin des Umwandlungsantrags erklärt habe, diesen Antrag aus grundsätzlichen, insbesondere umwelt- und naturschutzfachlichen Gründen nicht stellen zu wollen, und dies in der Ausweisung als Wald im Flächennutzungsplan dokumentiert habe. Im maßgeblichen Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflicht habe keinerlei Interesse bestanden, die Fläche nicht als Waldfläche zu nutzen. Übergeordnete Ziele ließen das Erreichen einer Waldquote von ca. 30% der Landesfläche als erforderlich erscheinen. Zum anderen sei keine gebundene Entscheidung auf Erteilung der Umwandlungsgenehmigung anzunehmen. Die nach § 37 Abs. 4 SächsWaldG zuständige obere Forstbehörde dürfe bei korrekter Ermessensentscheidung die Umwandlungsgenehmigung nicht erteilen. Zentrales Anliegen des Sächsischen Waldgesetzes sei es, die Funktionen des Waldes im Rahmen ordnungsgemäßer

Anbauwirtschaft unter Anwendung des klassischen forstlichen Nachhaltigkeitsprinzips im Interesse künftiger Generationen auf Dauer zu sichern und die Leistungen des Waldes, die heute sowohl dem Produktionsbereich als auch dem Dienstleistungsbereich zugehörten, nach Möglichkeit zu steigern. Es sei nicht allein die forstwirtschaftliche Betrachtungsweise der „Nutzfunktion“ in die Abwägung nach § 8 SächsWaldG einzustellen und zu gewichten, sondern auch die Bedeutung seiner „Schutzfunktion“ in städtischen Ballungsräumen. Dabei sei von maßgeblichem Gewicht, dass in einem Grünverbund, als dessen Teil die Flurstücke Nr. F2.... und Nr. F3... anzusehen seien, die geschützte Funktion nur dann aufrecht erhalten werden könne, wenn der Abstand zwischen den einzelnen „Trittsteinen“ im Grünverbund mit den umliegenden Gärten und Waldflächen (Restflächen des ehemaligen K.....waldes), die eine wesentliche Funktion im Ökosystem darstellten, eine gewisse Distanz nicht überschreite. Die Funktion des Waldes sei über die eigentlich lokale Schutz- und Erholungsfunktion hinaus dem Interesse der Grundstückseigentümerin deutlich übergeordnet.

9 Bei Annahme, dass die Teilfläche des Flurstücks Nr. F2.... erschließungsbeitragsrechtlich nicht heranzuziehen sei, erfülle auch das Flurstück Nr. F3... als nicht erschlossenes Hinterliegergrundstück nicht die Voraussetzungen des § 133 BauGB.

10 Die Beklagte beantragt,

das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 3. September 2008 - 6 K 2535/04 - teilweise zu ändern und die Klage abzuweisen.

11 Der Kläger beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

12 Der Kläger hält der Berufung entgegen, dass die Beklagte in dem von ihr vorgelegten Entwurf für den neuen Flächennutzungsplan die streitgegenständlichen Flächen als Gebiete mit einer Wohnbebauung mit geringer Bebauungsdichte/Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte ausgewiesen habe. Die Flurstücke seien nicht einmal als Grünflächen gekennzeichnet. Der Beiplan 09 „Grün- und Freiraumstruktur“ weise das

gesamte Gebiet unter der Rubrik „Durchgrünungsgrad von Bau- und Grünflächen“ als „groß grün geprägte“ Fläche aus. Damit habe die Beklagte ihren planerischen Willen dokumentiert, die streitgegenständlichen Flächen ebenfalls einer baulichen Nutzung zuzuführen und die Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit zu schaffen. Dies mache städtebaulich Sinn, weil sich das Schließen einer Baulücke aufgrund der Gegebenheiten vor Ort geradezu aufdränge. Das von ihr derzeit ins Feld geführte Argument des Primats der Walderhaltung werde durch ihr eigenes Verhalten konterkariert. Die Beklagte sei als Trägerin der Planungshoheit in der Lage, Planungsrecht im Hinblick auf den Flächennutzungsplan sowie etwaige Bebauungspläne zu schaffen. Sie sei sowohl untere Baubehörde als auch untere Forstbehörde und Mitglied im Planungsverband O..... Der für die Planungsregion geltende Regionalplan sehe für den streitgegenständlichen Bereich keinerlei raumordnerische Ziele oder Grundsätze vor. Das Gebiet sei weder als Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet ausgewiesen noch unterfalle es dem Waldschutz oder der Waldmehrung. Wenn die Beklagte selbst die geordnete bauliche Entwicklung in der Hand habe, stehe es ihr jederzeit offen, eine Bebaubarkeit herbeizuführen. Dies gelte selbst dann, wenn andere, aber behebbare Einschränkungen vorhanden seien. Die Beklagte nehme - wenn auch in funktional anderweitiger Zuständigkeit - die Aufgaben der unteren Forstbehörde wahr. Vor diesem Hintergrund könne sich die Beklagte auf eine auf das Primat der Walderhaltung gestützte Vermutung betreffend die Unbebaubarkeit der Flurstücke Nr. F2.... und Nr. F3... nicht berufen.

- 13 Wegen der Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichtsakten des Berufungsverfahrens und des erstinstanzlichen Verfahrens und der Verwaltungsvorgänge der Beklagten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

- 14 Die Berufung der Beklagten ist zulässig und begründet. Das Urteil des Verwaltungsgerichts ist insoweit zu ändern, als dieses den angefochtenen Erschließungsbeitragsbescheid vom 2. April 2001 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 21. September 2004 teilweise aufgehoben hat. Die Klage ist in vollem Umfang abzuweisen, weil der Erschließungsbeitragsbescheid und der Widerspruchsbescheid rechtmäßig sind und den Kläger nicht in seinen Rechten

verletzen (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Der Erschließungsbeitragsforderung der Beklagten liegt ein Beitragssatz zugrunde, der nicht überhöht ist. Die Beklagte hat die Flächen der Flurstücke Nr. F2.... und Nr. F3... zu Recht nicht in die Verteilungsfläche für den beitragsfähigen Erschließungsaufwand gemäß § 131 Abs. 1 BauGB aufgenommen.

15

Nach § 131 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist der ermittelte beitragsfähige Erschließungsaufwand für eine Erschließungsanlage auf die durch die Anlage erschlossenen Grundstücke zu verteilen. Dies sind die beitragspflichtigen Grundstücke nach § 133 Abs. 1 BauGB, also Grundstücke, für die eine bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist oder die nach der Verkehrsauffassung Bauland sind und nach der geordneten baulichen Entwicklung der Gemeinde zur Bebauung anstehen. Auszugehen ist davon, dass ein Grundstück durch eine Anbaustraße im Sinne des § 131 Abs. 1 Satz 1 BauGB erschlossen wird, wenn ihm durch diese Straße entweder eine Bebaubarkeit oder eine der Bebaubarkeit erschließungsbeitragsrechtlich gleichstehende Nutzbarkeit vermittelt wird. Voraussetzung für ein derartiges Erschlossensein eines Grundstücks ist daher grundsätzlich seine - allenfalls durch ausräumbare Hindernisse beeinträchtigte - Bebaubarkeit oder erschließungsbeitragsrechtlich vergleichbare Nutzbarkeit. Grundstücke, denen es im insoweit maßgeblichen Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Erschließungsbeitragspflicht (§ 133 Abs. 2 Satz 1 BauGB) beispielsweise wegen ihrer Lage im Außenbereich an einer Bebaubarkeit oder erschließungsbeitragsrechtlich vergleichbaren Nutzbarkeit mangelt und die deshalb nicht als Bauland im Sinne des § 133 Abs. 1 BauGB qualifiziert werden können, gehören nicht zu den nach § 131 Abs. 1 Satz 1 BauGB erschlossenen Grundstücken. Entsprechendes gilt für Grundstücke, die aus anderen Gründen einer Bebaubarkeit oder einer erschließungsbeitragsrechtlich vergleichbaren Nutzbarkeit entzogen sind, etwa weil ein Bebauungsplan sie als Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) oder öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) ausweist. Derartige Grundstücke sind generell ungeeignet, eine Erschließungsbeitragspflicht nach § 133 Abs. 1 BauGB auszulösen, und müssen deshalb schon bei der Aufwandsverteilung nach § 131 Abs. 1 Satz 1 BauGB unberücksichtigt bleiben (BVerwG, Urt. v. 23. Oktober 1996 - 8 C 40/95 -, BVerwGE 102, 159 m. w. N.)

- 16 Der für die Verteilung des Erschließungsaufwands maßgebliche Zeitpunkt ist der Tag, an dem sämtliche auf die Erschließungsanlage bezogenen Beitragsvoraussetzungen erstmals erfüllt sind (OVG Hamburg, Urt. v. 29. September 1992 - Bf. VI 52/89 -, juris Rn. 36). Ein Grundstück gehört in die Verteilungsmasse, wenn es eine im Hinblick auf die jeweilige Anlage erschließungsrelevante Nutzung bzw. Nutzbarkeit aufweist und einen anlagenbezogenen Erschließungsvorteil besitzt. Hindernisse, die diesem Vorteil entgegenstehen, müssen ausräumbar sein. Die Möglichkeit, dass ein Hindernis beseitigt werden kann, reicht für die Einbeziehung in die Verteilungsfläche nach § 131 Abs. 1 BauGB aus; eine Heranziehung des Grundstücks nach § 133 BauGB ist erst zulässig, wenn die Hindernisse tatsächlich ausgeräumt sind (VG München, Beschl. v. 27. Februar 2012 - M 2 S 12.523 -, juris Rn. 24).
- 17 Die Prüfungspflicht der Beklagten, welche Grundstücke in die Verteilung aufzunehmen waren, durfte sich nicht allein am Ist-Zustand ausrichten, sondern erstreckte sich auf die Möglichkeit der Beseitigung zum damaligen Zeitpunkt bestehender Bebauungshindernisse. Sie umfasste auch die Frage, ob nach den objektiven Gegebenheiten die Voraussetzungen für etwaige Ausnahmegenehmigungen erfüllt waren. Dies war auch dann zu untersuchen, wenn derartige Ausnahmegenehmigungen nicht offenkundig waren.
- 18 Bei der Verteilung sind Grundstücke außer Acht zu lassen, die generell ungeeignet sind, eine Beitragspflicht im Sinne des § 133 Abs. 1 BauGB auszulösen, d.h. die unfähig sind, die Voraussetzungen des § 133 Abs. 1 BauGB jemals zu erfüllen (BVerwG, Urt. v. 14. Februar 1986 - 8 C 115/84 -, juris Rn. 12). Für die Flurstücke Nr. F2.... und Nr. F3... kann dies nicht gänzlich und für die Zukunft ausgeschlossen werden. Selbst wenn es sich bei dem Bewuchs des Flurstücks Nr. F2.... um Wald handelt und eine Umwandlungsgenehmigung nach § 8 Abs. 2 Satz 1 SächsWaldG im Jahr 2000 zu versagen war, ist es nicht ausgeschlossen, dass sich die Waldqualität in den nächsten Jahren (oder Jahrzehnten) ändert und eine bauliche Nutzung beider Grundstücke dann in Betracht kommt.
- 19 Des Weiteren gehören nicht solche Grundstücke in die Verteilungsmasse, bei denen eine bauliche Nutzbarkeit möglicherweise erst zu einem Zeitpunkt eintritt, in dem dem Grundstück durch die konkrete Erschließungsanlage überhaupt kein Vorteil mehr

vermittelt wird. In die Verteilung des Erschließungsaufwands sind lediglich solche Grundstücke mit einzubeziehen, denen die Erschließungsanlage zukünftig einen konkret nutzbaren Erschließungsvorteil bieten kann. Es sind alle jene Grundstücke in die Verteilung einzubeziehen, deren zukünftige Erschließung durch eine Erschließungsanlage als möglich erscheint (OVG Hamburg, Urt. v. 29. September 1992 - Bf. VI 52/89 -, juris Rn. 39). Danach waren die Flurstücke Nr. F2.... und F3... nicht in die Verteilungsfläche aufzunehmen, weil hinsichtlich des Flurstücks Nr. F2.... die Voraussetzungen einer Umwandlungsgenehmigung nach § 8 Abs. 2 Satz 1 SächsWaldG nicht erfüllt waren und somit für das Flurstück Nr. F3... die Abstandsregelung des § 25 Abs. 3 SächsWaldG Anwendung fand.

- 20 Die Beklagte hat zu Recht die Fläche des Flurstücks Nr. F2.... nicht in die Verteilung einbezogen.
- 21 Bei dem Bewuchs des Flurstücks Nr. F2.... handelt es sich um Wald i.S.v. § 2 Abs. 1 SächsWaldG. Die Fläche ist zu einem großen Teil mit Bäumen bewachsen, wie aus den in der Beweisaufnahme des Verwaltungsgerichts gefertigten Fotos hervorgeht. Nach dem Schreiben des Sächsischen Forstamtes vom 18. Juni 1998 in der Verwaltungsakte handelt es sich dabei um 60 bis 120 Jahre alten Stieleichen-Kiefern-Mischbestand. Die Mindestgröße für das Vorliegen von Wald im Sinne von § 2 Abs. 1 SächsWaldG liegt bei 0,2 ha (SächsOVG, Beschl. v. 11. Mai 2010 - 3 A 720/08). Zudem ist ein Grundstück mit einer Größe von ca. 4.000 qm grundsätzlich geeignet, eine Schutz- und Erholungsfunktion auszuüben.
- 22 Die Beklagte musste bei der Ermittlung der erschließungsbeitragsrechtlich relevanten Flächen nach § 131 Abs. 1 BauGB nicht davon ausgehen, dass ihr für das Flurstück Nr. F2.... eine Umwandlungsgenehmigung hätte erteilt werden können. Eine solche Umwandlungsgenehmigung war an die Voraussetzungen aus § 8 Abs. 2 Satz 1 SächsWaldG gebunden. Es kann nicht angenommen werden, dass der Beklagten automatisch eine solche Umwandlungsgenehmigung erteilt worden wäre, weil sie sowohl Grundstückseigentümerin/Waldbesitzerin als auch untere Forstbehörde und untere Baugenehmigungsbehörde war. Die Behördenidentität entbindet nicht von der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben aus § 8 SächsWaldG und § 34 BauGB. Dies

folgt bereits aus dem Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung aus Artikel 20 Abs. 3 GG.

- 23 Die Voraussetzungen für eine Umwandlungsgenehmigung nach § 8 Abs. 2 SächsWaldG waren nicht erfüllt.
- 24 Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 SächsWaldG sind bei der Entscheidung über einen Umwandlungsantrag die Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Waldbesitzers sowie die Belange der Allgemeinheit gegeneinander und untereinander abzuwägen. Die Genehmigung soll nach § 8 Abs. 2 Satz 2 SächsWaldG versagt werden, wenn die Umwandlung mit den Zielen nach § 6 Abs. 1 SächsWaldG nicht vereinbar ist oder die Erhaltung des Waldes überwiegend im öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn der Wald für den Naturhaushalt, die forstwirtschaftliche Produktion, die Erholung der Bevölkerung oder für den Biotop- oder Artenschutz von vorrangiger Bedeutung ist. Aus dem Wortlaut folgt, dass ein Rechtsanspruch auf die Genehmigung erst dann besteht, wenn die für eine Waldumwandlung sprechenden Belange jedenfalls gleichgewichtig sind, d.h. wenn nach Lage der Dinge kein zu berücksichtigender Belang eine Gewichtungsvorgabe beanspruchen kann (zur insoweit gleich lautenden Vorschrift des § 39 Abs. 3 Satz 1 LandesforstG NW: OVG NW, Beschl. v. 26. September 2007 - 20 A 3343/06 -, juris Rn. 4). Erweist sich bei der gerichtlichen Prüfung der Abwägung, dass die für die Umwandlung sprechenden Belange des Waldbesitzers und die gegenläufigen Interessen der Allgemeinheit gleichrangig sind oder dass die für die Umwandlung sprechenden Gesichtspunkte überwiegen, ist die Waldumwandlung zu genehmigen (für § 39 Abs. 3 Satz 1 LandesforstG NW: VG Arnsberg, Urt. v. 19. Juli 2006 - 1 K 1678/04 -, juris Rn. 28). Die Abwägung unterliegt einer umfassenden gerichtlichen Kontrolle. Der Forstbehörde kommt bei der Gewichtung der einander widerstreitenden Interessen weder ein Ermessen noch ein Beurteilungsspielraum zu (VGH BW, Urt. v. 18. März 1999 - 5 S 328/99 -, juris Rn. 19; OVG MV, Urt. v. 24. November 1999 - 2 L 30/98 -, juris Rn. 33; VG Köln, Urt. v. 3. Juli 2012 - 14 K 7343/09 -, juris Rn. 28). Es handelt sich insoweit um eine gerichtlich voll überprüfbare, gestaltende Interessenabwägung (VG Potsdam, Urt. v. 13. September 2001 - 5 K 4398/97 -, juris Rn. 23).

25 Nach einer solchen Abwägung war das öffentliche Interesse an einem Fortbestand des Waldes vorrangig gegenüber einem privaten Umwandlungsinteresse.

26 Ein dem öffentlichen Interesse an der Walderhaltung in etwa adäquates Privatinteresse ist nur dann gegeben, wenn der Waldbesitzer sich auf konkrete Gründe berufen kann, die eine besondere Situation erkennen lassen, die über das hinausgeht, was jeder andere Waldbesitzer mit gleichem Recht auch vorbringen könnte, wie z.B. die volle wirtschaftliche Verwertung des Eigentums (OVG MV, Urt. v. 24. November 1999 - 2 L 30/98 -, juris Rn. 35; VG Köln, Urt. v. 3. Juli 2012 - 14 K 7343/09 -, juris Rn. 32). Der an allgemeinen wirtschaftlichen Gesichtspunkten orientierten Interessenlage des Waldbesitzers bei Erstreben wirtschaftlicher Vorteile aus einer anderweitigen Nutzung der Waldfläche kann in der Abwägung gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Walderhaltung allein keine durchgreifende Bedeutung zugemessen werden; es muss vielmehr ein besonderes, nämlich über das allgemeine wirtschaftliche Interesse hinausgehendes Interesse an der Waldumwandlung bestehen (VG Potsdam, Urt. v. 13. September 2001 - 5 K 4398/97 -, juris Rn. 28). Für eine Umwandlung müssen besondere Sachzwänge vorliegen (OVG NW, Beschl. v. 26. September 2007 - 20 A 3343/06 -, juris Rn. 9; VG Potsdam, Urt. v. 13. September 2001 - 5 K 4398/97 -, juris Rn. 28); sie muss von entscheidender Bedeutung für die wirtschaftliche Existenz des Eigentümers sein (VG Arnsberg, Urt. v. 19. Juli 2006 - 1 K 1678/04 -, juris Rn. 33/34). Es ist nicht erkennbar, dass im Jahr 2000 eine Umwandlung des Waldgrundstücks Flurstück Nr. F2.... für die Beklagte dringend geboten war, etwa um ihre wirtschaftliche Situation zu verbessern oder ein bestimmtes Projekt zu verwirklichen; hiergegen spricht bereits der Umstand, dass sich nach wie vor ein Wald auf dem Grundstück befindet und eine Bebauung nicht aus städtebaulichen Gründen als notwendig erscheint, weil sich das Waldstück gut in den von Häusern mit großen Gärten und Baumbestand geprägten Ortsteil einfügt.

27 Das Interesse an der Herstellung der späteren Bebaubarkeit eines Grundstücks stellt allerdings ein privates wirtschaftliches Interesse dar, welches das öffentliche Interesse an einer Walderhaltung überwiegen kann (VGH BW, Urt. v. 18. März 1999 - 5 S 328/99 -, juris Rn. 24). Die Ermöglichung einer baulichen Nutzung ist schon deshalb als abwägungsrelevantes privates Interesse anzusehen, weil mit ihr eine erhebliche Steigerung des Grundstückswertes verbunden ist. Dies gilt erst recht dann, wenn sich

- wie hier - das Waldgrundstück im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB befindet und eine Bebauung regelmäßig bauplanungsrechtlich zulässig ist. Auf den tatsächlichen Willen des Eigentümers, eine Bebauung herbeizuführen, kommt es insofern nicht an. Das konkrete Interesse der Beklagten, eine Bebaubarkeit des Grundstücks herbeizuführen, war jedoch dadurch gemindert, dass aufgrund der gebotenen Tiefenbegrenzung nur ein Teil der Fläche bebaubar wäre. Hinzukommt, dass die Beklagte bei einer Umwandlung verpflichtet gewesen wäre, an einem anderen Standort Aufstockungsflächen zu schaffen. Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 SächsWaldG kann zum vollen oder teilweisen Ausgleich nachteiliger Wirkungen einer dauernden Umwandlung für die Schutz- oder Erholungsfunktion des Waldes bestimmt werden, dass in der Nähe als Ersatz eine entsprechende Neuaufforstung innerhalb einer bestimmten Frist vorzunehmen ist. Wie die Vertreterin der Beklagten in der mündlichen Verhandlung dargelegt hat, wäre die Erteilung einer Umwandlungsgenehmigung von einer solchen Ersatzaufforstung abhängig gemacht worden. Es befanden sich in ihrem Eigentum aber keine für eine Ersatzaufforstung geeigneten Grundstücke. Sie hätte von einem Dritten ein entsprechendes Grundstück erwerben und aufstocken müssen; die hiermit verbundenen Kosten hätten ihren wirtschaftlichen Vorteil durch die Schaffung der Bebaubarkeit des Flurstücks Nr. F4.... deutlich reduziert.

- 28 Demgegenüber war das öffentliche Interesse an einem Erhalt des Waldes auf dem Flurstück Nr. F2.... vorrangig. Die Beklagte hat in der mündlichen Verhandlung substantiiert und nachvollziehbar vorgetragen, aus welchen Gründen dem Waldbestand eine beachtliche Funktion im Ökosystem zukommt. Das Waldstück gehört einem Grünverbund mit den umliegenden Gärten und den Restflächen des ehemaligen K.....waldes an, dessen geschützte Funktion nur dann aufrecht erhalten werden kann, wenn der Abstand zwischen den einzelnen Trittsteinen eine gewisse Distanz nicht überschreitet. Das Flurstück Nr. F2.... stellt einen wichtigen Trittstein für die Erhaltung des Restbestandes des ehemaligen K.....waldes dar. Bei einer Bebauung würde der verbliebene Zusammenhang der bewaldeten Flächen beeinträchtigt. Durch die Trittsteine wird der biologische Austausch der Flora und Fauna zwischen den größeren Waldflächen ermöglicht, vor allem für kleinere Tiere wie Insekten und Vögel. Die Trittinseln vernetzen die einzelnen Waldstücke miteinander und schaffen die Voraussetzungen dafür, dass sich Pflanzen und Tiere ausbreiten können, indem sie

von einem Trittstein zum nächsten wandern. Wegen dieser Verbindungsfunktion ist das Flurstück Nr. F4.... als besonders schutzwürdig anzusehen, ohne dass es darauf ankommt, ob es für sich genommen einen ökologisch wertvollen Bestand an Flora und Fauna aufweist. Diese Trittsteinfunktion wäre bereits dann beeinträchtigt, wenn eine teilweise Umwandlung und Bebauung des Grundstücks genehmigt würde. Es stünde den Pflanzen und Tieren dann ein kleinerer Lebensraum bzw. ein kleinerer Rastraum zur Verfügung, der größeren Störungen ausgesetzt wäre. Auch verlöre der verbleibende Teil die Waldqualität nach § 2 Abs. 1 SächsWaldG, wenn seine Größe 0,2 ha unterschritte. Gleiches gilt auch für den Fall, dass das Flurstück Nr. F4.... einer Bebauungsplanung unterzogen würde, die einen Teil weiterhin als Grünfläche ausweist. Die ökologische Bedeutung des Grundstücks für den Grünverbund ist zudem höher einzustufen als die der benachbarten Gartenflächen. Zum einen ist es größer und kann daher mehr Pflanzen und Tieren Lebensraum bieten. Zum anderen kann die Beklagte als Eigentümerin dafür Sorge tragen, dass das Grundstück als Trittinsel erhalten bleibt; auf Änderungen des Baumbestandes in den Privatgärten vermag sie hingegen nur begrenzt Einfluss zu nehmen.

- 29 Einer Schutzwürdigkeit des Waldstücks steht nicht entgegen, dass im Entwurf des neuen Flächennutzungsplans das Flurstück Nr. F2.... als Wohnbebauung ausgewiesen ist. Wie die Beklagtenvertreterin in der mündlichen Verhandlung ausgeführt hat, steht noch nicht fest, ob der Flächennutzungsplan in der Fassung des gegenwärtigen Entwurfs tatsächlich beschlossen wird. Zudem kommt es auf die Verhältnisse bei Inkrafttreten der Erschließungsbeitragssatzung im Jahr 2000 an, über die der Entwurf keine Aussage trifft.
- 30 Die Beklagte hätte auch nicht einen Teil der Fläche des Flurstücks Nr. F3... in die Verteilungsfläche für den Erschließungsaufwand aufnehmen müssen. Für sie stand fest, dass das Grundstück nicht bebaubar war. Das Sächsische Forstamt Dresden hatte ihr mit Schreiben vom 18. Juni 1998 mitgeteilt, dass eine Bebauung des Flurstücks Nr. F3... in ihrer Beziehung zum Wald auf Flurstück Nr. F2.... nicht die Forderung des § 25 Abs. 3 SächsWaldG erfülle, weil der zwischen Gebäuden und Wald grundsätzlich zu haltende Mindestabstand von 30 Metern deutlich unterschritten werde. Eine Unterschreitung des 30-Meter-Mindestabstands rechtfertigende Ausnahmetatbestände in forstlicher Wertung träfen nicht zu. Auch konnte die Beklagte nicht davon

ausgehen, dass ihr für das Grundstück Flurstück Nr. F2.... eine Umwandlungsgenehmigung nach § 8 Abs. 2 SächsWaldG erteilt würde mit der Folge, dass der Waldabstand nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG entfiele.

- 31 Die Flurstücke Nr. F2.... und F3... waren nicht aus Gründen des Vertrauensschutzes bei der Aufwandsverteilung zu berücksichtigen. Ein Grundstück ist - unabhängig von der Frage des Erschlossenseins - ausnahmsweise dann in die Verteilung des Erschließungsaufwands einzubeziehen, wenn die Eigentümer der übrigen durch die Anlage erschlossenen Grundstücke nach den bestehenden Verhältnissen schutzwürdig die Berücksichtigung auch dieses Grundstücks bei der Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands erwarten konnten (BVerwG, Urt.v. 17. Juni 1994 - 8 C 24/92 -, juris Rn. 16). Ein solcher Ausnahmefall ist jedoch nicht gegeben. Er setzt voraus, dass zum Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflicht Umstände vorliegen, die diese Erwartung stützen. Die Erwartung muss aus den Gegebenheiten und Verhältnissen bei Entstehen der sachlichen Beitragspflicht begründet sein. Bloße Mutmaßungen über künftige Entwicklungen reichen dafür nicht aus (BVerwG, Urt. v. 27. September 2006 - 9 C 4/05 -, juris Rn. 13; VGH BW, Urt. v. 11. Oktober 2012 - 2 S 185/12 -, juris Rn. 35). Im Jahr 2000 waren für die Eigentümer der Grundstücke des Erschließungsabschnitts keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass der Aufwand auch auf die Flurstücke Nr. F2.... und F3... zu verteilen gewesen wäre. Ein Vorteil durch den Straßenausbau bestand für die unbebauten Grundstücke damals nicht. Auch vermochten die Eigentümer der anderen Grundstücke allenfalls Vermutungen über die Voraussetzungen der Erteilung einer Umwandlungsgenehmigung nach § 8 SächsWaldG und die dabei abzuwägenden Interessen anzustellen.
- 32 Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.
- 33 Die Revision ist nicht zuzulassen, da keiner der Gründe des § 132 Abs. 2 VwGO vorliegt.

Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Sächsischen Obergerverwaltungsgericht, Ortenburg 9, 02625 Bautzen, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Beschlusses schriftlich oder

in elektronischer Form nach Maßgabe der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums der Justiz und für Europa über den elektronischen Rechtsverkehr in Sachsen (SächsERVerkVO) vom 6. Juli 2010 (SächsGVBl. S. 190) in der jeweils geltenden Fassung einzulegen. Die Beschwerde muss den angefochtenen Beschluss bezeichnen.

Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Beschlusses zu begründen. Die Begründung ist bei dem oben genannten Gericht schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe der SächsERVerkVO einzureichen.

In der Begründung der Beschwerde muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der Obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der der Beschluss abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.

Für das Beschwerdeverfahren besteht Vertretungszwang; dies gilt auch für die Einlegung der Beschwerde und für die Begründung. Danach muss sich jeder Beteiligte durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, der die Befähigung zum Richteramt besitzt, als Bevollmächtigten vertreten lassen.

In Angelegenheiten, die ein gegenwärtiges oder früheres Beamten-, Richter-, Wehrpflicht-, Wehrdienst- oder Zivildienstverhältnis oder die Entstehung eines solchen Verhältnisses betreffen, in Personalvertretungsangelegenheiten und in Angelegenheiten, die in einem Zusammenhang mit einem gegenwärtigen oder früheren Arbeitsverhältnis von Arbeitnehmern im Sinne des § 5 des Arbeitsgerichtsgesetzes stehen, einschließlich Prüfungsangelegenheiten, sind auch Gewerkschaften und Vereinigungen von Arbeitgebern sowie Zusammenschlüsse solcher Verbände für ihre Mitglieder oder für andere Verbände oder Zusammenschlüsse mit vergleichbarer Ausrichtung und deren Mitglieder vertretungsbefugt. Vertretungsbefugt sind auch juristische Personen, deren Anteile sämtlich im wirtschaftlichen Eigentum einer dieser Organisationen stehen, wenn die juristische Person ausschließlich die Rechtsberatung und Prozessvertretung dieser Organisation und ihrer Mitglieder oder anderer Verbände oder Zusammenschlüsse mit vergleichbarer Ausrichtung und deren Mitglieder entsprechend deren Satzung durchführt, und wenn die Organisation für die Tätigkeit der Bevollmächtigten haftet. Diese Bevollmächtigten müssen durch Personen mit der Befähigung zum Richteramt handeln.

Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich durch eigene Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt oder durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt anderer Behörden oder juristischer Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse vertreten lassen.

Ein Beteiligter, der zur Vertretung berechtigt ist, kann sich selbst vertreten.

gez.:

Raden

Döpelheuer

Tischer

Beschluss
vom 15. Oktober 2013

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf

810,08 Euro

festgesetzt.

Gründe

- 1 Die Festsetzung des Streitwerts folgt aus § 47 Abs. 1 Satz 1, § 52 Abs. 3 GKG.
- 2 Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 68 Abs. 1 Satz 5, § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:
Raden

Döpelheuer

Tischer

Ausgefertigt:
Bautzen, den

