

**Az.: 6 A 356/22**  
7 K 900/19 VG Dresden



# **SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT**

**Im Namen des Volkes**

## **Urteil**

In der Verwaltungsrechtssache

des Herrn Rechtsanwalt

– Kläger –  
– Berufungskläger –

gegen

den Freistaat Sachsen  
vertreten durch die Landesdirektion Sachsen  
Altchemnitzer Straße 41, 09120 Chemnitz

– Beklagter –  
– Berufungsbeklagter –

beigeladen:

wegen

Aufhebung einer Ausnahme vom Waldabstandsgebot, .....  
hier: Berufung

hat der 6. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergerverwaltungsgericht Dehoust, die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Drehwald und die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Dr. Radtke auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 19. Februar 2026

### **für Recht erkannt:**

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 28. April 2022 – 7 K 900/19 – wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens vor dem Obergerverwaltungsgericht mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen, die dieser selbst trägt.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

### **Tatbestand**

Die Beteiligten streiten um die Rechtmäßigkeit einer dem Kläger in einer Baugenehmigung gestatteten und auf den Widerspruch des Beigeladenen aufgehobenen Ausnahme vom Waldabstandsgebot gem. § 25 Abs. 3 Satz 2 SächsWaldG.

Der Kläger ist Eigentümer des Flurstücks G1..... in..... R....., auf dem sich die unter Denkmalschutz stehende ehemalige Gaststätte „F.....“ befindet. Der Beigeladene ist Eigentümer des westlich, nördlich und östlich angrenzenden Waldgrundstücks (Flurstück G2...), das mit bis zu 40 m hohen Bäumen (Rotbuche, Stieleiche und Winterlinde) bestockt ist.

Der Kläger beantragte unter dem 10. Oktober 2015 beim Landratsamt Bautzen eine Baugenehmigung für die Sanierung und Umnutzung der ehemaligen Gaststätte „F.....“ zum Wohnen. Das Bauvorhaben soll im nordöstlichen Grundstücksbereich auch die Errichtung eines Garagen-Gebäudes für drei Fahrzeuge umfassen. Das auf dem Grundstück vorhandene Garagen-Gebäude nebst Schuppen und überdachtem Grillplatz wurde inzwischen ab Sommer 2016 abgerissen.

Mit Schreiben vom 30. November 2015 stellte der Kläger einen Antrag auf Gestattung einer Ausnahme vom Waldabstand für das Wohngebäude und die geplante Garage.

Zu dem Vorhaben gab die untere Forstbehörde des Landkreises Bautzen am 26. Januar 2016 eine Stellungnahme ab, in der sie das Benehmen zur Umnutzung zum Wohnhaus nur unter der Bedingung herstellte, dass das bestehende Gebäude nebst Anbauten rechtmäßig erbaut sei und Bestandsschutz besitze, weil (zwar) eine Gefährdung des beabsichtigten Vorhabens durch den Wald nicht ausgeschlossen werden könne, sich in der Vergangenheit das Risiko durch Baumwurf bereits realisiert habe und eine atypische Gefahrensituation, die eine Unterschreitung des Mindestabstandes nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG rechtfertige, nicht vorliege; im Falle des Bestandsschutzes für das bestehende Gebäude sei die Waldbewirtschaftung (aber) bereits eingeschränkt. Nicht hergestellt wurde das Benehmen zur Errichtung der Garage, da sich der Abstand zwischen Wald und Gebäude auf null Meter reduzieren würde. Dies sei mit einer nicht unerheblichen Bewirtschaftungseinschränkung des Waldes verbunden. Der Waldbesitzer würde mit höherer Wahrscheinlichkeit als bisher polizeilichen Eingriffsmaßnahmen und Schadensersatzansprüchen des Bauherrn bei Schäden durch Fällarbeiten, Ausasten grenznaher Bäume und bei Wind-, Schnee- oder Eisbruch ausgesetzt. Eine im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahren in Aussicht gestellte Waldumwandlungsgenehmigung sei nicht erteilt worden.

Mit Tektur vom 9. Februar 2016 wurde das Vorhaben im Hinblick auf die Errichtung einer „Garage für Wohnmobil und PKW mit Photovoltaikanlage“ mit einer Grundfläche von 93,10 m<sup>2</sup> und einer Firsthöhe von 7,31 m geändert. Die Abstandsfläche vor der nördlichen Außenwand der geplanten Garage liegt mit einer Fläche von ca. 24,5 m<sup>2</sup> auf dem Waldflurstück G2...; die Entfernung zu diesem beträgt 0,4 m. Den Tekturunterlagen war ein „Abweichungsantrag mit Abstandsflächenplan zur Erstreckung der Abstandsfläche auf Nachbargrundstück/Nichteinhaltung der Abstandsflächen auf Grundstück G2... in Abweichung von § 6 SächsBO“ beigefügt, auf denen der Beigeladene jeweils handschriftlich seine Zustimmung erteilt hatte. Zuvor hatte der Kläger den Beigeladenen mit E-Mail vom 16. Januar 2016 um Zustimmung der Erstreckung der Abstandsflächen auf das Waldgrundstück gebeten und darauf hingewiesen, dass er das „weitere Thema Befreiung vom Waldabstandsgebot (...) mit der Genehmigungsbehörde natürlich ebenfalls noch zu klären“ haben werde.

Unter dem 7. Februar 2016 hielt die untere Forstbehörde an ihrer Stellungnahme vom 26. Januar 2016 fest. Nach E-Mail-Abstimmung der Amtsleiter des Bauaufsichtsamts und der unteren Forstbehörde am 23./24. März 2016 erteilte das Bauaufsichtsamt mit Bescheid vom 31. März 2016 die Baugenehmigung für das Vorhaben einschließlich der Errichtung einer Garage (Nr. 1), stimmte dem Antrag auf Abweichung von § 6 SächsBO zu (Nr. 2) und gestattete eine Ausnahme von dem Mindestabstand zu Wald nach § 25 Abs. 3 Satz 2 SächsWaldG (Nr. 3). Auf die Bescheidgründe wird Bezug genommen.

Schon bevor ihm der Bescheid vom 31. März 2016 mit Schreiben vom 15. August 2017 zugestellt wurde, erhob der Beigeladene mit Schreiben vom 3. Oktober 2016 „Einspruch“ gegen das Vorhaben betreffend den Neubau der Garage mit den seines Wissens geplanten Ausmaßen von ca. 90 m<sup>2</sup> Grundfläche und etwa 8 m Höhe. Ursprünglich habe er „das Vorhaben toleriert“, da der Kläger versichert habe, dass er keine Notwendigkeit zu weiteren Eingriffen in den Baumbestand sehe und dass das Wurzelwerk der direkt neben der geplanten Garage stehenden großen Buche beim Bau nicht beschädigt werde. Zu seiner Überraschung habe ihn der Kläger nun im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben aufgefordert, vier weitere Großbäume im Wald rund um sein Flurstück zu fällen. Er bitte daher um Auskunft, ob und ggf. auf welcher Grundlage das Vorhaben mit den genannten Ausmaßen genehmigt worden sei, obwohl sich bislang auf dem Grundstück nur eine kleine Doppelgarage mit einer Fläche von etwa 40 m<sup>2</sup> sowie ein überdachter Unterstand direkt an der Flurgrenze zum Waldgelände, jedoch in einer Position mit viel geringerer Dichte an Großbäumen befunden hätten. Die Ausnahme-genehmigung nach § 25 Abs. 3 Satz 2 SächsWaldG hätte nicht erteilt werden dürfen. Eine Garage dürfe nur in der bisherigen Größe und Kubatur so dicht am Wald neu errichtet werden, um sein Haftungsrisiko und den Umfang vorbeugender Baumpflegemaßnahmen nicht wesentlich zu erhöhen. Zudem würde sich die geplante Garage in unmittelbarer Nähe eines als Biotop erfassten Kleingewässers befinden.

Nachdem ihm das Bauaufsichtsamt mit Schreiben vom 18. Oktober 2016 mitgeteilt hatte, dass dem Kläger mit Bescheid vom 31. März 2016 die Baugenehmigung samt Zustimmung zur Abweichung von § 6 SächsBO und Gestattung einer Ausnahme vom Mindestabstand zu Wald erteilt worden sei, hielt der Beigeladene den „Einspruch“ vom 3. Oktober 2016 mit eigenhändig unterzeichnetem Schreiben vom 27. November 2016 sowie nach erfolgter Zustellung per E-Mail vom 12. September 2017 als Widerspruch aufrecht.

Die im Widerspruchsverfahren um fachliche Stellungnahme gebetene obere Forstbehörde teilte mit Schreiben vom 29. Januar 2018 mit, dass die untere Forstbehörde für den geplanten Garagenneubau zu Recht das Benehmen nicht hergestellt habe. Die untere Baubehörde habe bei der Abwägung den Aspekt der Erhöhung der Gefährdung durch den Wald auf das direkt am Waldrand liegende (Garagen-)Gebäude nicht betrachtet. Mit der Zulassung der Unterschreitung des Waldabstandes auf null Meter durch die auf der Grundstücksgrenze geplante Garage werde der Waldbesitzer über das normale Maß hinaus mit Verkehrssicherungspflichten belastet. Erschwerend komme hinzu, dass der Wald in Hauptwindrichtung vor dem Gebäude stehe und dadurch die Windwurfwahrscheinlichkeit erhöht sei.

Mit Widerspruchsbescheid vom 27. März 2019, dem Kläger zugestellt am 3. April 2019, hob der Beklagte die auf § 25 Abs. 3 SächsWaldG gestützte Ausnahme-gestattung für den

Garagenneubau in Nr. 3 der Baugenehmigung vom 31. März 2016 auf und wies den Widerspruch des Beigeladenen im Übrigen zurück. Zur Begründung wurde ausgeführt: Der Widerspruch gegen die in Nr. 2 der Baugenehmigung zugelassene Abweichung von § 6 SächsBO sei wegen der erklärten Zustimmung und des darin liegenden Verzichts auf das Widerspruchsrecht unzulässig. Im Übrigen sei der Widerspruch zulässig, insbesondere nicht verspätet erhoben, aber hinsichtlich der Baugenehmigung für den Garagenneubau (Nr. 1 des Bescheids vom 31. März 2016) unbegründet, da sie nicht gegen bauplanungsrechtliche Bestimmungen, die auch dem Schutz Dritter zu dienen bestimmt seien, verstoße. Das Rücksichtnahmegebot, das bei Bauvorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu beachten sei, sei nicht betroffen, da das Vorhaben keine Immissionskonflikte auslöse; auf die Beachtung abstandsflächenrechtlicher Bestimmungen habe der Beigeladene verzichtet und die Einhaltung waldabstandsflächenrechtlicher Bestimmungen sei beim Nachbarwiderspruch nicht im Rahmen des Rücksichtnahmegebots, sondern bei der Ausnahme nach § 25 Abs. 3 Satz 2 SächsWaldG als eigenständiger Verwaltungsakt zu prüfen. Hinsichtlich dieser Ausnahmegestattung sei der Widerspruch begründet. Bei § 25 Abs. 3 Satz 2 SächsWaldG handele es sich um eine Erlaubnisvorschrift und nicht um eine Abweichung i. S. d. § 67 Abs. 2 Satz 3 (richtig: 2) SächsBO, so dass über die beantragte Gestattung nicht gemäß § 63 Satz 1 Nr. 2 SächsBO im Rahmen des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens zu entscheiden und sie ggf. unabhängig von der Baugenehmigung zu versagen sei. Hier erweise sich die Entscheidung, die streitige Ausnahme zuzulassen, als ermessensfehlerhaft. Es fehle an der dafür erforderlichen atypischen Gefahrensituation. Vielmehr sei eine Gefährdung des Vorhabens infolge des geringen Abstandes zum Wald durch Baumwurf und Kronenbruch – noch erhöht durch Position in der Hauptwindrichtung – real gegeben. Gemäß der Stellungnahme der höheren Forstbehörde ergäben sich aber für den Beigeladenen erhebliche Einschränkungen bei der Bewirtschaftung seines Waldes und er würde weit über das normale Maß hinaus mit Verkehrssicherungspflichten belastet. Es stehe zu erwarten, dass er künftig weitaus höheren Schadensersatzforderungen ausgesetzt wäre als im Vergleich zu der kleineren Garage und dem überdachten Grillplatz, die sich bislang an der Grundstücksgrenze befunden hätten. Die geplante Garage weise eine wesentlich größere Kubatur auf. Zudem könne auch die großflächige Photovoltaikanlage, die auf der waldabgewandten Gebäudeseite vorgesehen sei, im Falle eines Baumwurfs beschädigt werden. Der Kläger sei nach derzeitigem Kenntnisstand auch nicht bereit, dem aus seinem Vorhaben resultierenden höheren Haftungsrisiko dergestalt zu begegnen, dass er den Beigeladenen durch Vereinbarung von Haftungsansprüchen freistelle. Der Gesichtspunkt, dass Garagen nicht zum Aufenthalt von Personen bestimmt und daher keine Personenschäden zu befürchten seien, könne für sich allein genommen nicht die Zulassung der Ausnahme rechtfertigen. Soweit sich der Kläger darauf berufe, dass sich auch das Wohnhaus in der Baumwurfzone befinde und sich aus diesem Umstand Einschränkungen für den

Beigeladenen ergäben, sei zu bedenken, dass es sich bei dem Wohnhaus um ein Bestandsgebäude handele, das kein zusätzliches Gefährdungspotential hervorrufe.

Der Kläger hat am 2. Mai 2019 Klage erhoben, die das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 28. April 2022 im Wesentlichen mit folgender Begründung abgewiesen hat:

Die auf den richtigen Beklagten umgestellte Klage sei als isolierte Anfechtungsklage gemäß § 42 Abs. 1 Alt. 1, § 68 Abs. 1 Nr. 2 VwGO zulässig und begründet. Die Widerspruchsbehörde habe über den Widerspruch des Beigeladenen entscheiden dürfen, da dieser sich hinsichtlich der Ausnahme vom Waldabstandsgebot auf eine mögliche Verletzung drittschützender Vorschriften habe berufen können. Nach § 25 Abs. 3 Satz 1 SächsWaldG müssten bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 Meter entfernt sein; die gleiche Entfernung sei mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. Nach § 25 Abs. 3 Satz 3 SächsWaldG könnten größere Abstände verlangt werden, soweit dies wegen des Brandschutzes oder zur Sicherheit der Gebäude erforderlich sei. Das Waldabstandsgebot habe nach der Rechtsprechung des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts eine den Waldeigentümer schützende Wirkung jedenfalls insoweit, als es um die Vermeidung von durch die Errichtung des geplanten Gebäudes verursachte Waldbrandgefahren gehe. Der Beigeladene habe auch weder auf die Einlegung von Rechtsmitteln gegen die Nichteinhaltung des Waldabstands verzichtet, noch stelle sich sein Widerspruch als Verstoß gegen das Gebot von Treu und Glauben dar. Die Zustimmung, die der Beigeladene gegenüber dem Kläger zu einer Unterschreitung von Abstandsflächen erklärt habe, sei weder ausdrücklich noch konkludent auch eine Zustimmung zu einer Ausnahme nach § 25 Abs. 3 Satz 2 SächsWaldG gewesen. In der Gesamtbetrachtung der vorliegenden Unterlagen habe er ausdrücklich nur einer Abweichung von den Abstandsflächen im Sinne des § 6 SächsBO zugestimmt, also einer Abweichung von den baurechtlichen Abstandsflächen. Dies gehe bereits aus der Formulierung des Abweichungsantrags des Klägers und des angeschlossenen Lageplans hervor. Der Abweichungsantrag des Klägers sei nach § 67 Abs. 1 SächsBauO ausweislich des Wortlauts nur auf die „Erstreckung der Abstandsflächen auf Nachbargrundstück/Nichteinhaltung der Abstandsflächen auf Grundstück G2... in Abweichung von § 6 SächsBO“ gerichtet gewesen. Nur zu diesen baurechtlichen Abweichungen habe der Beigeladene auf dem Abweichungsantrag vermerkt „Zustimmung erteilt“. Gleiches gelte für den Vermerk auf dem Abstandsflächenplan vom 5. Februar 2016 („Zustimmung für Abweichung erteilt“). In dem Plan seien allein die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen vermerkt und als Baulast auf dem Flurstück des Beigeladenen eingetragen. Eine Abweichung nach § 67 Abs. 1 SächsBO sei von vornherein jedoch nur auf eine Abweichung von baurechtlichen Vorschriften gerichtet, die keine Bestimmungen über die Einhaltung eines Abstandes zu angrenzendem Wald enthielten. Abweichungen von einem Waldabstand richteten sich demgegenüber nach § 25 Abs. 3 Satz

1 und 2 SächsWaldG. Dass die nach § 25 Abs. 3 Satz 4 SächsWaldG zuständige untere Baurechtsbehörde über die Ausnahme gestattung einheitlich im Rahmen der Entscheidung über einen Bauantrag entscheiden könne, ändere nichts daran, dass es sich bei der Abweichung von bestimmten baurechtlichen Vorschriften und bei der Gestattung von Ausnahmen vom einzuhaltenden Waldabstand um rechtlich getrennte Entscheidungen handele. Dem Wortlaut und den näheren Umständen der Erklärungen des Beigeladenen könne nicht entnommen werden, dass sich seine Zustimmung dennoch auch auf die Abweichung von § 25 Abs. 3 Satz 1 SächsWaldG bezogen habe. Eine einheitliche Zustimmung des Beigeladenen zu beiden Fragen sei bereits deshalb fernliegend, weil die Abstandsflächen nach der Bauordnung und dem Waldgesetz unterschiedlichen Schutzzwecken dienen und insbesondere auch für den Beigeladenen gänzlich andere Rechtsfolgen nach sich zögen. Im Hinblick auf die baurechtlichen Abstandsflächen sei es nach der Interessenlage einleuchtend, dass er nach eigener Auskunft allein hierzu seine Zustimmung habe erteilen wollen. Denn nach der Beschaffenheit des Grundstücks, insbesondere der eingeschränkten Bebaubarkeit aufgrund der Bewaldung, sei es unwahrscheinlich, dass er darauf bauliche Anlagen in unmittelbarer Grenznähe errichten wolle. Im Hinblick auf den gesetzlichen Waldabstand bestehe demgegenüber eine andere Interessenlage. Hier drohten dem Waldbesitzer im Zweifel kostenintensive Beseitigungs- und/oder Schadensersatzansprüche. Aus dem Schriftverkehr zwischen dem Kläger und dem Beigeladenen ergebe sich zudem, dass den Beteiligten der Unterschied zwischen den baurechtlichen Abstandsflächen und den Waldabstandsflächen durchaus bekannt gewesen sei.

Die Aufhebung der Ausnahme vom Waldabstand durch die Landesdirektion sei rechtlich nicht zu beanstanden. Die Gestattung durch die Ausgangsbehörde sei ermessensfehlerhaft. Die Entscheidung der Widerspruchsbehörde, die Abweichung aufzuheben, sei aufgrund einer dahingehenden Ermessensreduzierung rechtmäßig. Die Entscheidung über die Gewährung einer Ausnahme nach § 25 Abs. 3 Satz 2 SächsWaldG sei in das pflichtgemäße Ermessen der zuständigen Behörde gestellt. Der in § 25 Abs. 3 Satz 1 SächsWaldG enthaltene Mindestabstand baulicher Anlagen mit Feuerstätten oder Gebäude von 30 m (ggf. mehr) zu Wäldern diene zum einen der Vermeidung von Gefahren, die von Naturereignissen wie Stürmen für Leib und Leben sowie für Gebäude ausgehen könnten (insb. Holzwurf). Darüber hinaus solle auch die Gefahr von Waldbränden vermindert werden, die durch das Betreiben von Feuerstätten in den baulichen Anlagen entstehen könnten. Ausnahmen setzten nach der Rechtsprechung des Sächsischen Obergerichtes voraus, dass eine atypische Gefahrensituation oder Risikoverringerung gegeben sei, 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 widerlege. Ein Ausnahmefall liege daher erst dann vor, wenn konkrete Umstände feststellbar seien, die die abstrakte Gefährdungslage im Einzelfall ausschließen könnten. Vor diesem Hintergrund stelle

sich die von der Ausgangsbehörde erteilte Abweichungsentscheidung als ermessensfehlerhaft dar. Das Landratsamt habe in der Begründung zur Abweichungsentscheidung selbst ausgeführt, dass Ausnahmen, welche eine atypische Gefahrensituation begründen und eine Unterschreitung des Mindestabstandes nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG rechtfertigen, nicht vorlägen. Ganz im Gegenteil habe das Landratsamt eine Gefährdung des beabsichtigten Vorhabens insbesondere durch Baumwurf als auch durch Ast- und Kronenbruch infolge des geringen Abstandes zwischen Gebäude und Wald und der Dimension der vorhandenen Waldbäume als gegeben angesehen und erkannt, dass sich das Risiko in der Vergangenheit bereits realisiert habe. Soweit es die Abweichung vom Waldabstand dennoch mit der Begründung gestattet habe, dass die geplante Garage im Vergleich mit den bestehenden und nunmehr zurückzubauenen Garagen sowie dem überdachten, mit Mauern eingefassten Grillplatz eine geringere Grundfläche aufweisen würde und somit eine wesentliche zusätzliche Beeinträchtigung insbesondere der Waldbewirtschaftung nicht zu erwarten sei, handele es sich um Erwägungen, die für sich genommen eine atypische Gefahrenlage nicht rechtfertigen könnten. Sie stellten sich vielmehr als eine „Vermischung von Erwägungen eines baurechtlichen Bestandsschutzes mit Erwägungen zu einer Gefahrenlage nach dem SächsWaldG“ dar. Im Falle eines baurechtlichen Bestandsschutzes wäre eine Ausnahme vom Waldabstand gar nicht erforderlich. Der Garagenneubau unterscheide sich aber nach Größe und Lage derart von den bestehenden baulichen Anlagen, dass er sich nicht im Rahmen einer bestandsgeschützten baulichen Anlage bewege.

Die Entscheidung der Widerspruchsbehörde zur „Versagung“ einer Ausnahme vom Waldabstand sei rechtlich nicht zu beanstanden. Der Kläger sei dafür beweis- und darlegungspflichtig, dass die für die Erteilung einer Ausnahme erforderliche atypische Gefahrenlage gegeben sei. Umstände wie topographische Besonderheiten, die die Verringerung der dem einzuhaltenden Waldabstand zugrundeliegende Gefährdungssituation im Streitfall widerlegen könnten, seien aber weder vorgetragen noch erkennbar. Vielmehr bestehe eine konkrete Gefährdung des unmittelbar an der Grundstücksgrenze beabsichtigten Vorhabens sowohl durch Baumwurf als auch durch Ast- und Kronenbruch wegen des geringen Abstandes zwischen Gebäude und Wald sowie wegen der Größe der Bäume mit bis zu 40 Metern. Ferner nehme der Kläger den Beigeladenen vor dem Landgericht Görlitz zivilrechtlich bereits aufgrund diverser Schäden durch herabfallende Baumteile in Anspruch. Eine Waldbrandgefahr sei ebenfalls nicht widerlegt. Angesichts dessen sei das der Widerspruchsbehörde zustehende Ermessen „auf null“ reduziert. Entgegen der Auffassung des Klägers habe sie als milderer Mittel zur Erteilung einer Ausnahme vom Waldabstand auch keine Auflagen in Betracht ziehen müssen. Denn es sei nicht ersichtlich, dass eine Reduzierung der abstrakten Gefahrensituation durch ein geändertes Vorhaben erreichbar wäre.

Gegen dieses Urteil richtet sich die vom Senat wegen ernstlicher Zweifel gemäß § 124 Abs. 1 Nr. 1 VwGO zugelassene Berufung, die der Kläger im Wesentlichen wie folgt begründet:

Der Widerspruch des Beigeladenen sei bereits aufgrund eines Verstoßes gegen Treu und Glauben unzulässig. Der Beigeladene habe vor der Ausnahmegestattung des Landratsamtes ausdrücklich die Zustimmung zur Unterschreitung der Abstandsflächen durch die direkt am Wald geplante Garage erteilt, ohne irgendwelche Vorbehalte hinsichtlich der Befreiung vom Waldabstandsgebot kundzutun. Er habe daher kein beachtliches Interesse an der Einhaltung des Waldabstandes und missbrauche seinen Widerspruch lediglich als Schikanemaßnahme, um ihn – den Kläger – erklärtermaßen zum Verzicht auf sein Verlangen zur Fällung von Bäumen zu nötigen. Für die Beurteilung der Widersprüchlichkeit komme es auf die natürliche Betrachtung des Verhaltens des Beigeladenen und nicht auf die rechtliche Unterscheidung von Baugenehmigung und Befreiung vom Waldabstandsgebot an.

Die bestandskräftig genehmigte neue Garage stelle sich als Ersatzbau für die bei Erteilung der Befreiung noch vorhandene alte Garage mit danebenliegendem Schuppen und angrenzendem Grillplatz mit überdachtem Bereich dar. Die Landesdirektion habe bei Aufhebung der Befreiung übergangen, dass gleichzeitig der zur Zeit des Befreiungsbescheides noch vorhandene Garagen-Schuppen-Grillplatz-Komplex mit offener Feuerstelle mindestens eine vergleichbare Brandgefahr wie die geplante neue Garage (mit bestandskräftiger Baugenehmigung) gebildet habe. Aus den Genehmigungsplänen sei ersichtlich, dass die Ostwand des Garagen-Schuppen-Komplexes etwa in Flucht der Ostwand des F.....-Gebäudes gelegen habe. Daneben habe westlich der offene Grillplatz mit überdachtem Teilbereich sowie eine vom überdachten Bereich bis zum Schuppen durchgezogene Rückwand angegrenzt. Dieser in DDR-Zeiten errichtete und unter Bestandsschutz fallende Gesamtkomplex sei etwa 15 m lang und für Wandlampe und Kühlschrank auch elektrifiziert gewesen. Brandgefahren durch die genehmigte neue Garage seien ersichtlich geringer als sie von dem damals bestehenden Garagen-Schuppen-Grillplatz-Komplex ausgegangen seien. Die Aufhebung der Ausnahmegestattung durch die Landesdirektion unter Berufung auf eine Erhöhung von Brandgefahren und Waldpflege-Aufwand infolge der neuen Garage sei daher ermessensfehlerhaft und missachte die Bestandsschutz-Auswirkungen des damaligen Komplexes und der Baugenehmigung für die als Ersatzbau genehmigte neue Garage. Es sei auch nicht zutreffend, dass die geplante Garage einen höheren oder andersartigen Baumpflege-Aufwand für den Beigeladenen bedinge, denn das gesamte Grundstück des Klägers sei durch geeignete Waldbewirtschaftung und Baumpflege – einschließlich Fällen umsturzgefährdeter Bäume – von Gefahren freizuhalten. Unter anderem sei im Jahr 2017 ein Baum von dem Grundstück des Beigeladenen auf den Standort des vorher abgerissenen Komplexes gestürzt, ein weiterer Baum im Juli 2021 auf den nunmehr von ihm genutzten F.....-Parkplatz, auf dem die neue Garage geplant sei.

Der Beigeladene verhalte sich so, als könne er seine Verkehrssicherungspflichten in Ansehung des vorhandenen Grundstücks einfach ignorieren und als ob seine Verkehrssicherungspflichten erst durch die neue Garage entstehen würden. Dies sei jedoch abwegig und kein geeignetes Ermessenskriterium für die Aufhebung der Befreiung vom Waldabstandsgebot.

Selbst wenn die genehmigte Photovoltaikanlage auf dem Dach oder die Gebäudehöhe der neuen Garage – wie tatsächlich nicht – eine genehmigungsrelevante Erhöhung der Brandlast oder der Waldpflege-Anforderungen gegenüber dem vorherigen Garagen-Schuppen-Grillplatz-Komplex darstellten, hätte die Landesdirektion den Befreiungsbescheid nicht aufheben dürfen, sondern unter Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes allenfalls Auflagen (über zulässige Gebäudehöhe oder nicht einzubauende Photovoltaikanlage) erteilen dürfen.

Der zeitliche Zusammenhang zwischen der genehmigten neuen Garage und dem im Sommer 2016 abgerissenen Garagen-Schuppen-Grillplatz-Komplex sei ausreichend. Die Errichtung der genehmigten neuen Garage sei nur durch das seit Herbst 2016 durchgeführte Widerspruchsverfahren und das anschließende verwaltungsgerichtliche Verfahren verzögert worden, was nicht zu seinen Lasten gehen könne.

Der Kläger beantragt,

das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 28. April 2022 – 7 K 900/19 – zu ändern und den Widerspruchsbescheid der Landesdirektion Sachsen vom 29. März 2019 aufzuheben, soweit darin die in Nr. 3 des Bescheids des Landratsamts Bautzen vom 31. März 2016 erteilte Ausnahme von der Einhaltung des Waldabstands aufgehoben wurde.

Der Beklagte beantragt

die Berufung zurückzuweisen.

Er verteidigt das angefochtene Urteil und trägt im Hinblick auf die im Zulassungsbeschluss aufgeworfenen Fragen zum Bestandsschutz vor: Für den Neubau der Garage könne sich der Kläger nicht auf Bestandsschutz berufen. Das Vorhaben befinde sich im Außenbereich, sodass sich ein baurechtlicher Bestandsschutz nach § 35 Abs. 4 BauGB richte, nach dessen Nummern 1 bis 6 ein Bestandsschutz nicht in Betracht komme. Ein solcher scheidet auch bereits deshalb aus, weil das neu zu errichtende Gebäude wesentlich andere Maße habe als der abgerissene Altbau. Zwar seien bei Ersatzbauten geringfügige Erweiterungen und Standortabweichungen zulässig, jedoch würden deutliche Vergrößerungen hiervon nicht erfasst. Während es sich bei den Altbauten (Garage, teilweise überdachter „Grillplatz“) um relativ einfach gehaltene Objekte handelte, sei die geplante Garage mit einer Grundfläche von ca. 93,10 m<sup>2</sup> und einer Firsthöhe von 7,31 m aufgrund der wesentlich erweiterten Kubatur nicht mehr als

Ersatzbau anzusehen. Selbst wenn man entgegen der insoweit klaren Rechtslage einen baurechtlichen Bestandsschutz annehmen würde, sei fraglich, ob dieser Auswirkungen auf die Entscheidung nach § 25 Abs. 3 Satz 2 SächsWaldG habe. § 35 Abs. 4 BauGB gewähre keinen umfassenden bauplanungsrechtlichen Bestandsschutz. Nach § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB könnten den sog. teilprivilegierten Vorhaben nur nicht die dort aufgezählten Belange entgegengehalten werden, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich seien. Da der so geregelte Bestandsschutz bereits nicht alle bauplanungsrechtlichen Hindernisse beseitige, könne § 35 Abs. 4 BauGB kein allgemeiner, auf andere Gebiete des öffentlichen Rechts übertragbarer Rechtsgedanke entnommen werden. Darüber hinaus stelle § 25 Abs. 3 Satz 2 SächsWaldG eine von der Baugenehmigung unabhängige, eigenständige Entscheidung dar. Gegen eine Übertragbarkeit des bauplanungsrechtlichen Bestandsschutzes spreche daher auch, dass die Bestimmungen andere Regelungsgegenstände hätten. Während das Baugesetzbuch bodenrechtliche Spannungen verhindern wolle, sei das sächsische Waldgesetz auf den Schutz des Waldes ausgerichtet und stelle im Kern eine forstrechtliche, keine baurechtliche Bestimmung dar. Auch aus dem Waldgesetz selbst lasse sich kein Bestandsschutz ableiten. Es kenne schlicht keine Regelungen zum Bestandsschutz. Es fehle hier auch an einer früher erteilten Ausnahmegenehmigung, die einen solchen vermitteln könnte. Im Anwendungsbereich des Waldgesetzes könne ein Bestandsschutz daher höchstens aus der Eigentumsgarantie nach Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG, Art. 31 Abs. 1 Satz 1 SächsVerf folgen. Ein solcher Bestandsschutz rechtfertige aber zumindest nicht den Ersatzbau an Stelle eines bestandsgeschützten Altbaus.

Bei der Gefahrenprognose komme es allein darauf an, welche Gefahren durch den Neubau geschaffen würden. Entscheidend sei der Vergleich zur Situation ohne jede Baulichkeit an dieser Stelle, weshalb der Altbau nicht zu berücksichtigen sei. Andernfalls würde der Altbau einen faktischen Bestandsschutz entfalten, den der Waldgesetzgeber gerade nicht vorgesehen habe. Ausgehend davon könne eine Ausnahmegenehmigung nicht erteilt werden, da keine atypische Situation vorliege. Selbst wenn man – was freilich nicht angezeigt sei – bei der Gefahrenprognose auf einen Vergleich zwischen der Altgarage und der Neugarage abstellen würde, ergebe sich nichts anderes. Es sei bereits nicht nachgewiesen, dass an dem sog. „Grillplatz“ überhaupt eine fest installierte Feuerstätte existiert habe, deren Brandgefahr durch den Neubau wegfiere. Unterstellt, dass durch die neue Garage bestimmte Gefahrenquellen beseitigt würden, würden aber gleichzeitig mit elektrischer Beleuchtung, einer Photovoltaikanlage und einem elektrischen Rolltor neue Gefahrenquellen geschaffen. Darüber hinaus könne eine Brandgefahr auch stets aus in der Garage gelagerten Gegenständen bzw. PKW entstehen. Damit sei es auch nicht möglich die Brandgefahr mit mildereren Mitteln wie einer modifizierenden Auflage zu beseitigen. Zu keinem anderen Ergebnis führe der neue Tatsachenvortrag zum angeblichen Bestandsschutz des alten Garagen-Schuppen-Komplexes, zumal der Kläger

nicht begründe, warum ein Bestandsschutz der alten Anlage dazu berechtigen sollte, eine wesentlich andere Anlage zu errichten.

Der Beigeladene stellt keinen Antrag.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Gerichtsakte sowie die beigezogenen Behördenvorgänge verwiesen.

### **Entscheidungsgründe**

Die zulässige Berufung hat keinen Erfolg. Das Verwaltungsgericht hat die Klage gegen den Widerspruchsbescheid der Landesdirektion Sachsen vom 29. März 2019, soweit darin die dem Kläger in Nr. 3 des Bescheids des Landratsamts Bautzen vom 31. März 2016 erteilte Ausnahme von der Einhaltung des Waldabstands aufgehoben wurde, zu Recht abgewiesen. Der Widerspruchsbescheid ist insoweit rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten, § 113 Abs.1 Satz 1, § 115 VwGO. Die dem Kläger erteilte Ausnahme musste auf den Widerspruch des Beigeladenen aufgehoben werden, weil dieser zulässig und begründet ist.

1. Der Widerspruch der Beigeladenen ist gemäß § 68 Abs. 1 Satz 1 VwGO statthaft und auch im Übrigen zulässig.

a) Der Beigeladene ist widerspruchsbefugt. Er kann geltend machen, dass ein ihm aufgrund § 25 Abs. 3 SächsWaldG zustehendes subjektiv öffentliches Recht durch die dem Kläger im Ausgangsbescheid erteilte Ausnahmegestattung betroffen ist. Nach § 25 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 2 SächsWaldG ist eine Entfernung von mindestens 30 Meter mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten; Ausnahmen können nach § 25 Abs. 3 Satz 2 SächsWaldG gestattet und größere Abstände nach § 25 Abs. 3 Satz 3 SächsWaldG verlangt werden, soweit dies wegen des Brandschutzes oder zur Sicherheit der Gebäude erforderlich ist. Die Vorschrift dient zwar nicht primär den Interessen der Waldeigentümer, sondern den Interessen der sich in dem geplanten Wohngebäude aufhaltenden Personen. Jedoch hat die grundsätzlich vorgeschriebene Mindestentfernung in § 25 Abs. 3 Satz 1 SächsWaldG jedenfalls auch eine den Kreis der Waldeigentümer schützende Wirkung, soweit es um die Vermeidung von durch die Errichtung des geplanten Gebäudes verursachten Waldbrandgefahren geht (SächsOVG, Beschl. v. 13. Oktober 2017 – 1 B 174/17 –, juris Rn. 28; VGH BW, Ur. v. 31. August 1995 - 8 S 1719/95 -, juris Rn. 23; Brockmann/Sann, Waldgesetz für den Freistaat Sachsen, 2008, § 25 Rn. 7, § 25 Rn. 4 und 5). Dementsprechend vermittelt die Vorschrift zumindest unter diesem Gesichtspunkt auch subjektiv-öffentliche Rechte, deren Beachtung bei der Gestattung einer Ausnahme von der regelmäßig einzuhaltenden Mindest-

entfernung von dem Beigeladenen als dem hier betroffenen Waldeigentümer grundsätzlich verlangt werden kann.

b) Der Widerspruch ist auch fristgerecht eingelegt worden. Mangels einer gegenüber dem Beigeladenen als Eigentümer des bewaldeten Nachbargrundstücks erfolgten Bekanntgabe des Bescheids des Landratsamts i. S. d. § 41 Abs. 1 VwVfG i. V. m. § 1 Satz 1 SächsVwVfZG begann für diesen keine Frist für die Einlegung des Widerspruchs zu laufen. Das Widerspruchsrecht des Beigeladenen ist auch nicht verwirkt. Hat der Nachbar trotz fehlender amtlicher Bekanntgabe sichere Kenntnis von einer Baugenehmigung erlangt oder hätte er sie erlangen müssen, so kann ihm nach Treu und Glauben die Berufung darauf versagt sein, dass sie ihm nicht amtlich bekanntgegeben wurde. Für ihn läuft dann die Widerspruchsfrist nach § 58 Abs. 2 VwGO so, als sei ihm die Baugenehmigung in dem Zeitpunkt amtlich bekannt geworden, in dem er von ihr sichere Kenntnis erlangt hat oder hätte erlangen müssen (vgl. BVerwG, Urt. v. 11. September 2018 – 4 B 34/18 –, juris Rn. 9, v. 25. Januar 1974 – 4 C 2.72 –, Rn. 20 ff.). Nichts anderes gilt für den Nachbarn, dem die dem Bauherrn gestattete Ausnahme von der Einhaltung des Regelabstands zu seinem Waldgrundstück nicht bekannt gegeben wird.

Im Streitfall erhielt der Beigeladene erst durch die Mitteilung im Schreiben des Landratsamts vom 18. Oktober 2016 sichere Kenntnis davon, dass dem Kläger mit Bescheid vom 31. März 2016 die Baugenehmigung (Nr. 1) samt der hier streitgegenständlichen Gestattung einer Ausnahme vom Mindestabstand zu seinem Waldgrundstück erteilt worden war. Bei Kenntniserlangung wäre mithin die Jahresfrist i. S. d. § 58 Abs. 2 VwGO noch nicht verstrichen gewesen, als der Beigeladene mit eigenhändig unterzeichnetem Schreiben vom 27. November 2016 seinen bereits zuvor erhobenen „Einspruch“ vom 3. Oktober 2016 als Widerspruch aufrechterhielt. Auf den vorsorglich erneut per einfacher E-Mail vom 12. September 2017 erhobenen Widerspruch kommt es daher nicht an.

c) Der Widerspruch war auch sonst nicht verwirkt. Entgegen der Auffassung des Klägers war der Landesdirektion Sachsen eine Sachentscheidung über den Widerspruch gegen die streitbefangene Ausnahmegestattung nicht deshalb verwehrt, weil der Beigeladene wirksam auf die Ausübung des Widerspruchsrechts verzichtet hätte und die Einlegung des Widerspruchs wegen seiner am 6. Februar 2016 erklärten „Zustimmung zur Abweichung“ gegen Treu und Glauben verstoßen würde.

Für die Bestimmung des Umfangs der Zustimmung ist eine Auslegung der Erklärung entsprechend §§ 133, 157 BGB erforderlich. Hierbei ist zunächst vom Wortlaut der Erklärung auszugehen und auch deren Entstehungsgeschichte sowie die Interessenlage der Beteiligten in den

Blick zu nehmen. Bei der Auslegung von Willenserklärungen ist nicht der innere, sondern der erklärte Wille maßgebend, wie ihn der Adressat bei objektiver Würdigung verstehen konnte (st. Rspr., BVerwG, Urt. v. 26. Juni 2025 – 10 A 6.23 –, juris Rn. 17 m. w. N.). Das Verwaltungsgericht hat ausführlich begründet, warum die „Zustimmung“, die der Beigeladene auf dem Antragsformular zur Abweichung nach § 67 Abs. 1 SächsBO und auf dem Lageplan am 6. Februar 2016 erteilte, ausgehend vom Wortlaut, von seinem Interesse als Waldbesitzer und dem vorherigen Schriftverkehr dahin auszulegen ist, dass sie sich allein auf die Abweichungen von § 6 SächsBO und nicht auch auf eine nach § 25 Abs. 3 Satz 2 SächsWaldG zu gestattende Ausnahme von der in § 25 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 2 SächsWaldG geregelten Mindestentfernung von 30 Metern zwischen Gebäuden und Wäldern bezog, die der Kläger selbst in der um Zustimmung bittenden E-Mail vom 16. Januar 2016 lediglich als ein noch zu klärendes weiteres Thema erwähnt hatte. Zwecks Vermeidung von Wiederholungen nimmt der Senat insoweit vollumfänglich Bezug auf das angefochtene Urteil (UA S. 10 letzter Absatz bis S. 12 erster Absatz), dessen Einschätzung er nach eigener Prüfung teilt.

Ergänzend ist auszuführen, dass das Vorbringen des Klägers in der Klageschrift und den darauf Bezug nehmenden Schriftsätzen zur Zulassung und Begründung der Berufung vom 8. August 2022 und 11. Januar 2025 der Auslegung, dass der Beigeladene schriftlich nur den Abweichungen von § 6 SächsBO zugestimmt hat, nicht entgegensteht. Der Kläger stellt darin nur sehr allgemein dar, der Beigeladene habe in dem gemeinsamen Ortstermin am 6. Februar 2016 „sowohl mündlich die Zustimmung zum Garagenneubau“ als auch schriftlich die „Zustimmung für Abweichung“ erteilt und folgert daraus, dass er „ausdrücklich“ die Zustimmung zur Unterschreitung der Abstandsflächen erteilt habe, „ohne irgendwelche Vorbehalte hinsichtlich der Befreiung vom Waldabstandsgebot kundzutun“. Zwar läge es nahe, die am 6. Februar 2016 erklärte schriftliche „Zustimmung für Abweichung“ auch als auf die walddrechtliche Ausnahme gestattet bezogen zu verstehen, wenn sich der Beigeladene tatsächlich im Ortstermin am selben Tag damit einverstanden erklärt hätte, ohne eine Haftungsfreistellung zu verlangen; denn eine mündlich erklärte Zustimmung zu einer Ausnahme gestattet nach § 25 Abs. 3 Satz 2 SächsWaldG könnte ohne Weiteres ebenfalls als Zustimmung zu einer „Abweichung“, nämlich von der in § 25 Abs. 3 Satz 1 SächsWaldG normierten Regelentfernung von 30 Metern, bezeichnet werden. Indessen enthalten schon die Klageschrift und ebenso die erwähnten Schriftsätze keinerlei Details zu einem etwaigen Gespräch über den Waldabstand, und in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat gab der Kläger auf Nachfrage an, an ein derartiges Gespräch gar keine Erinnerung zu haben, während der Beigeladene wiederholt bekräftigte, dass es in dem Ortstermin allein um eine Zustimmung zu den Abweichungen von § 6 SächsBO gegangen sei. Der Kläger scheint insoweit die schriftliche Zustimmung allein deshalb auch auf den Waldabstand zu beziehen, weil nicht ausdrücklich klargestellt worden ist, dass sie sich

nur auf die Abweichungen von § 6 SächsBO beziehen sollte. Damit vermag er die den Senat überzeugende Auslegung der Zustimmung durch das Verwaltungsgericht nicht zu erschüttern.

Keinen Anlass zu einer anderen Auslegung der am 6. Februar 2016 erklärten Zustimmung gibt ferner der „Einspruch“ des Beigeladenen vom 3. Oktober 2016, in dem dieser erklärte, er habe das Vorhaben ursprünglich toleriert. Einen Anhalt dafür, dass der Beigeladene damit eingeräumt habe, am 6. Februar 2016 auf die Einlegung eines Widerspruchs gegen die in einer Baugenehmigung oder getrennt davon noch zu erteilende Ausnahmegestattung von § 25 Abs. 3 Satz 1 SächsWaldG im Vorhinein verzichtet zu haben, kann darin nicht gesehen werden. Eine solche Verzichtserklärung müsste zwar nicht ausdrücklich, wohl aber in der Sache eindeutig, unzweifelhaft und unmissverständlich zum Ausdruck kommen (vgl. BVerwG, Urt. v. 28. April 1978 – VII C 50.75 –, juris Rn. 13 zum Klageverzicht; ThürOVG, Beschl. v. 28. Juli 1993 – 1 EO 1/93 –, juris Rn. 41 zum Drittwiderspruch gegen Baugenehmigung). Daran mangelt es, da der Beigeladene in dem Einspruchsschreiben eher im Gegenteil zum Ausdruck bringt, dass er von einer ursprünglichen Tolerierung des Bauvorhabens (nachträglich) nur im Hinblick darauf spricht, dass der Kläger ihm damals versichert habe, keine Notwendigkeit zu weiteren Eingriffen in den Baumbestand zu sehen, während er nunmehr angekündigt habe, ein „Schiedsverfahren“ in Bezug auf die Fällung weiterer Bäume anzustrengen. Einen vorbehaltlosen, unabhängig von dieser Versicherung konkludent erklärten Verzicht auf die Einlegung eines Widerspruchs hat er damit nicht mit der gebotenen Eindeutigkeit zu erkennen gegeben.

2. Der Widerspruchsbescheid ist, soweit damit die dem Kläger im Ausgangsbescheid neben der Baugenehmigung (Nr. 1) erteilte waldrechtliche Ausnahmegestattung (Nr. 3) aufgehoben wurde, rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten. Der Widerspruch des Beigeladenen ist insoweit begründet, weil die Ausnahmegestattung als von der Baugenehmigung trennbarer Verwaltungsakt rechtswidrig ist und den Beigeladenen in eigenen, durch § 25 Abs. 3 Satz 1 SächsWaldG geschützten Rechten verletzt.

a) Die isolierte Aufhebung der Ausnahmegestattung nach § 25 Abs. 3 Satz 2 SächsWaldG unter gleichzeitiger Zurückweisung des auch gegen die Baugenehmigung gerichteten Widerspruchs des Beigeladenen durch den Widerspruchsbescheid ist freilich nicht schon deshalb rechtswidrig, weil der Ausgangsbescheid insoweit nicht teilbar wäre.

Die Teilbarkeit eines Verwaltungsakts setzt voraus, dass der rechtlich unbedenkliche Teil nicht in einem untrennbaren inneren Zusammenhang mit dem rechtswidrigen Teil steht. Der rechtswidrige Teil muss in der Weise abtrennbar sein, dass der Verwaltungsakt im Übrigen in sinnvoller und rechtmäßiger Weise als selbstständige Regelung weiter existieren kann, ohne

seinen ursprünglichen Bedeutungsgehalt zu verändern. Das Bestehen eines derartigen inneren Zusammenhangs ist durch Auslegung zu ermitteln, bei der der Bedeutungsinhalt der Gesamtregelung in den Blick zu nehmen und zu fragen ist, ob die Behörde die (Rest-)Regelung auch isoliert erlassen hätte (BVerwG, Beschl. v. 16. Oktober 2025 – 6 B 6.25 –, juris Rn. 26, Urt. v. 13. Dezember 2023 – 1 C 34.22 –, juris Rn. 23). Letzteres ist hier nicht fraglich, weil der Ausgangsbescheid in Gestalt des Widerspruchsbescheids (§ 79 Abs. 1 Nr. 1 VwGO) regelt, dass die Baugenehmigung ohne die (aufgehobene) Gestattung einer Ausnahme vom Waldabstand erteilt wird. Die Baugenehmigung kann auch ohne die walddrechtliche Ausnahme-gestattung als selbstständige Regelung weiter existieren. Zwar zählen zum Prüfprogramm im hier maßgeblichen vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gemäß § 63 Satz 1 Nr. 2 SächsBO auch beantragte Abweichungen im Sinne des § 67 Abs. 2 Satz 2 SächsBO, mithin Abweichungen von Vorschriften, die – wie die materiell dem Bauordnungsrecht zuzurechnende Mindestentfernungsregelung von 30 Metern zwischen Gebäuden und Wäldern in § 25 Abs. 2 Satz 1 Halbs. 2 SächsWaldG – im Genehmigungsverfahren nicht zu prüfen sind. Jedoch ist in der Rechtsprechung des für das Baurecht zuständigen 1. Senats des Sächsischen Obergerichtes anerkannt, dass über eine Ausnahme von § 25 Abs. 3 Satz 1 SächsWaldG auch getrennt von der Baugenehmigung mit selbstständigem Bescheid entschieden werden kann (vgl. SächsOVG, Beschl. v. 13. Oktober 2017 – 1 B 174/17 –, juris Rn. 21). Anders wäre es nur, wenn der Baugenehmigung – wie nicht – Konzentrationswirkung oder die Ausnahme-gestattung ersetzende Bedeutung zukäme (vgl. zur nicht vertretenen Schlusspunkttheorie: SächsOVG, Urt. v. 8. Juni 1995 – 1 S 154/95 –, SächsVBl. 1995, 165 f.; Urt. v. 9. November 2015 – 1 A 317/14 –, juris Rn. 20 f.).

b) Die Ausnahme-gestattung ist rechtswidrig, weil die Voraussetzungen, unter denen § 25 Abs. 3 Satz 2 SächsWaldG die Erteilung einer Ausnahme von der Mindestentfernungsregelung des Satzes 1 Halbs. 2 zulässt, nicht vorliegen.

Die Entscheidung über die Erteilung einer Ausnahme vom Waldabstandsgebot des § 25 Abs. 3 Satz 1 SächsWaldG ist in das pflichtgemäße Ermessen der Behörde gestellt („können gestattet werden“). Eine Ausnahme gemäß § 25 Abs. 3 Satz 2 SächsWaldG kann daher 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. 20. Januar 2022 – 6 A 1019/19 –, juris Rn. 9, v. 4. September 2018 – 3 A 522/18 –, juris Rn. 24, v. 9. April 2015 – 1 A 366/14 –, juris Rn. 13). Voraussetzungen, unter denen Ausnahmen zugelassen werden können, sind in § 25 Abs. 3 Satz 2 SächsWaldG nicht ausdrücklich normiert; sie lassen sich aber aus der Regel-Ausnahme-Systematik der Vorschriften selbst ableiten und führen dazu, dass bei Nichtvorliegen das behördliche

Gestattungsermessen im Sinne einer Reduzierung auf null vorstrukturiert ist (vgl. auch VGH BW, Beschl. v. 29. August 2022 – 3 S 149/21 –, juris Rn. 16). So haben der 3. Senat und – ihm folgend – der erkennende Senat zu § 25 Abs. 3 Satz 2 SächsWaldG ausgeführt (vgl. SächsOVG, Beschl. v. 20. Januar 2022 a. a. O., v. 4. September 2018 a. a. O.):

„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, Urt. 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 beweis- und darlegungspflichtig.“

Ausgehend davon hat die Vorinstanz die Voraussetzungen für die Gestattung einer Ausnahme im Streitfall zu Recht verneint, weil die vom Gesetzgeber angenommene abstrakte Gefahr bei geringerem Mindestabstand zwischen Gebäuden und Wald als 30 Meter durch besondere Umstände des Einzelfalls nicht erheblich verringert, geschweige denn ausgeschlossen wird. Dies folgt daraus, dass das geplante Garagengebäude unmittelbar mit einem Abstand von nur 0,4 Meter an der Grenze zum Waldflurstück des Beigeladenen errichtet werden soll, auf dem bis an die Grundstücksgrenze Bäume mit bis zu 40 Meter Höhe stehen, ohne dass Gründe vorgetragen oder erkennbar sind, warum die abstrakte Gefahr von Baumstürzen auf die Garage oder von auf die Garage oder den Wald übergreifenden Bränden bei derart geringer Entfernung nicht oder nur vermindert bestehen sollte als bei Einhaltung des Mindestabstandes. Insbesondere geht eine Brandgefahr durch das Vorhaben im Hinblick auf die unmittelbare Grenznähe nicht allein von der geplanten Photovoltaikanlage aus, so dass durch deren Untersagung oder durch beschränkende Auflagen die Gefahr eines von einem Brand in der Garage auf den Wald übergreifenden Feuers nicht hinreichend reduziert werden könnte.

Dagegen wendet der Kläger ohne Erfolg ein, die bestandskräftig genehmigte und geplante Garage stelle sich als Ersatzbau für den zu DDR-Zeiten bestandsgeschützt errichteten und bei der Gestattung der Abweichung im Ausgangsbescheid noch vorhandenen „Garagen-Schuppen-Grillplatz-Komplex“ dar, und Brandgefahren, die von der geplanten Garage auf den Wald und umgekehrt ausgingen, seien im Vergleich zur Gefahrenlage um den abgerissenen Komplex „ersichtlich geringer“. Dabei kann die zwischen den Beteiligten streitige Frage, ob der Komplex zu DDR-Zeiten in zulässiger Weise errichtet worden ist, offen bleiben. Denn dem Kläger wurde die Baugenehmigung für das Teilvorhaben der Neuerrichtung der Garage

offensichtlich nicht aus Bestandsschutzgründen als Ersatzbau für den inzwischen abgerissenen Komplex genehmigt, sondern als Bestandteil bzw. Annex zu der Änderung oder Nutzungsänderung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäudeteile des ehemaligen Gasthauses „F.....“, welche unter den Bedingungen des § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB im Außenbereich zugelassen werden kann. Dass die Baugenehmigung tatsächlich auf diese Rechtsgrundlage gestützt worden ist, ergibt sich aus den Gründen des Ausgangsbescheids, in denen unter dem Punkt „Zum Bauordnungsrecht“ ausgeführt wird, dass über die „planungsrechtliche Zulässigkeit des rechtmäßig errichteten und zudem erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Vorhabens (...) gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) zu entscheiden“ war. Hingegen gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass dem Kläger die Baugenehmigung für die Neuerrichtung der Garage unabhängig von diesem Zulässigkeitstatbestand allein aus verfassungsrechtlichen Bestandsschutzgründen erteilt worden wäre, zumal die frühere Bestandsschutzrechtsprechung seit langem aufgegeben wurde und es seither an jeglicher Grundlage für die Auffassung fehlt, dass der Gesetzgeber in § 35 BauGB keine abschließende Regelung habe treffen und den Außenbereich für einen „erweiterten Bestandsschutz“ über die in § 35 Abs. 4 BauGB geregelten Fälle hinaus habe offenhalten wollen (st. Rspr., vgl. BVerwG, Urt. v. 12. März 1998 – 4 C 10/97 –, juris Rn. 28).

Soweit der Kläger eine Art „waldrechtlichen Bestandsschutz“ daraus ableiten will, dass in der Nähe zu der geplanten Garage früher der inzwischen abgerissene Komplex stand, welcher die vorgeschriebene Mindestentfernung auch schon nicht einhielt, vermag er ebenfalls nicht zu überzeugen. Die Regelungen in § 25 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 2 und Abs. 2 SächsWaldG sehen einen solchen Bestandsschutz nicht vor. Anknüpfungspunkt für die nach diesen Vorschriften anzustellende Prognose ist nicht ein früherer Bebauungszustand in der näheren Umgebung des Vorhabenorts, sondern eine die gefahrenvorbeugende Mindestentfernung zwischen Gebäude und Wald einhaltende gebäudefreie Fläche und im Vergleich dazu, ob atypische Umstände vorliegen, die bei Realisierung des geplanten Bauvorhabens sicherstellen, dass den abstrakten Gefahren von Brand und Baumsturz in mindestens gleicher Weise wie bei Einhaltung des Mindestabstandes begegnet wird. Der vom Kläger gewünschte Vergleich der Gefahrenlage mit der früheren Bebauung stellt dies nicht sicher. Vielmehr widerspricht es dem Sinn und Zweck der Ermächtigungsgrundlage des § 25 Abs. 3 Satz 2 SächsWaldG, eine Ausnahme zuzulassen, wenn die geplante neue Garage die abstrakten Gefahren, denen mit der Mindestentfernung von 30 Metern vorgebeugt werden soll, im Vergleich zu dem alten Komplex zwar nicht erhöht oder sogar vermindert, aber schon dieser die für die Mindestentfernung maßgeblichen abstrakten Gefahren nicht ausschloss oder zumindest erheblich reduzierte. Hiervon geht der Kläger selbst aus, wenn er den Grillplatz und die Gesamtlänge des ebenfalls in unmittelbarer Nähe zum Waldgrundstück gelegenen Komplexes von 15 Meter in den Vergleich mit einbezieht.

Sind nach alledem die sich aus der Regel-Ausnahme-Struktur des § 25 Abs. 3 Satz 1 und 2 SächsWaldG ergebenden Voraussetzungen für die Gestattung einer Ausnahme vom Waldabstand im Streitfall nicht erfüllt und konnte deshalb nur eine Entscheidung gegen die Gestattung ermessensfehlerfrei getroffen werden, so ist deren Aufhebung durch den Widerspruchsbescheid rechtmäßig, ohne dass es auf die weiteren Ermessenserwägungen ankommt, die die Widerspruchsbehörde zu höheren Verkehrssicherungspflichten und Schadensersatzforderungen angestellt hat, denen der Beigeladene bei Baumstürzen auf die im Vergleich zu dem abgerissenen Komplex wertvollere und größere Garagenkubatur nebst Photovoltaikanlage ausgesetzt wäre. Der Senat beschränkt sich deshalb auf die Bemerkung, dass es sich dabei um Erwägungen handelt, die nach der Rechtsprechung des Baurechtssenats von dem drittschützenden Zweck des § 25 Abs. 3 Satz 1 SächsWaldG, den Waldbesitzer vor durch Gebäude verursachten Waldbrandgefahren zu bewahren, nicht gedeckt wären (vgl. SächsOVG, Beschl. v. 13. Oktober 2017 – 1 B 174/17 –, juris Rn. 28; vgl. auch VGH BW, Urt. v. 31. August 1995 – 8 S 1719/95 –, juris Rn. 23). Die von der Landesdirektion Sachsen berücksichtigten Interessen des Waldbesitzers sind nach dieser Rechtsprechung bei der Prüfung der Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung am Maßstab des Rücksichtnahmegebots, soweit ihm drittschützende Wirkung zukommt, zu beachten und führen zu deren Rechtswidrigkeit, wenn die Belastung des Waldbesitzers die Zumutbarkeitsschwelle übersteigt (vgl. zur Abwägung einerseits VGH BW, Urt. v. 7. Dezember 1988 – 3 S 2993/88 –, juris und andererseits BayVGH, Beschl. v. 26. April 2021 – 15 CS 21.1081 –, juris). Diese Prüfung kommt hier freilich nicht in Betracht, da der Beigeladene gegen die Zurückweisung seines Widerspruchs betreffend die Baugenehmigung keine Klage erhoben hat.

3. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO 1, § 162 Abs. 3 VwGO. Es besteht keine Veranlassung, die außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen aus Billigkeit für erstattungsfähig zu erklären. Denn der Beigeladene ist auch im Berufungsverfahren mangels Antragstellung kein eigenes Kostenrisiko (§ 154 Abs. 3 VwGO) eingegangen.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i. V. m. § 708 Nr. 10, § 711 ZPO.

Die Revision ist nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 132 Abs. 2 VwGO nicht vorliegen.

### **Rechtsmittelbelehrung**

Die Nichtzulassung der Revision in diesem Urteil kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Sächsischen Obergerverwaltungsgericht, Ortenburg 9, 02625 Bautzen, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils schriftlich einzulegen. Die Beschwerde muss das angefochtene Urteil bezeichnen. Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils zu begründen. Die Begründung ist bei dem oben genannten Gericht schriftlich einzureichen.

Die Schriftform ist auch bei Übermittlung als elektronisches Dokument nach Maßgabe des § 55a der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) sowie der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung – ERVV) vom 24. November 2017 (BGBl. I S. 3803), die durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 349, S. 10) zuletzt geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, gewahrt. Verpflichtet zur Übermittlung als elektronisches Dokument in diesem Sinne sind nach Maßgabe des § 55d VwGO Rechtsanwälte, Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse; ebenso die nach der Verwaltungsgerichtsordnung vertretungsberechtigten Personen und Bevollmächtigten, für die ein sicherer Übermittlungsweg nach § 55a Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 oder 3 VwGO zur Verfügung steht; ausgenommen sind nach § 67 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 Halbsatz 1 oder Nr. 2 VwGO vertretungsbefugte Personen. Ist eine Übermittlung aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich, bleibt die Übermittlung nach den allgemeinen Vorschriften zulässig. Die vorübergehende Unmöglichkeit ist bei der Ersatzeinreichung oder unverzüglich danach glaubhaft zu machen; auf Anforderung ist ein elektronisches Dokument nachzureichen.

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 das Urteil abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden. In Rechtstreitigkeiten aus dem Beamtenverhältnis und Disziplinarrecht kann auch die Abweichung des Urteils von einer Entscheidung eines anderen Obergerverwaltungsgerichts vorgetragen werden, wenn es auf dieser Abweichung beruht, solange eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in der Rechtsfrage nicht ergangen ist.

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.

VRiOVG Dehoust ist urlaubsbedingt  
an der Beifügung der Unterschrift  
gehindert.

gez.:  
Drehwald

gez.:  
Dr. Radtke

gez.:  
Drehwald

### **Beschluss vom 10. April 2026**

Der Streitwert wird auch für das Berufungsverfahren auf 5.000 festgesetzt.

### **Gründe**

Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf § 63 Abs. 2 Satz 1, § 47 Abs. 1 Satz 1, GKG i. V. m. § 52 Abs. 2 GKG und folgt der Festsetzung der Vorinstanz.

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

VRiOVG Dehoust ist urlaubsbedingt  
an der Beifügung der Unterschrift  
gehindert.

gez.:  
Drehwald

gez.:  
Dr. Radtke

gez.:  
Drehwald