HAGER · BUSCH

context KOMMENTAR

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

Kommentar

9. Auflage

BOORBERG

38 Die in § 3 I enthaltene Anforderung, bei der Errichtung und Nutzung baulicher Anlagen insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht zu bedrohen, kann im **Einzelfall Nachbarschutz** bewirken. Dies vor allem dann, wenn das relevante Schutzgut nicht von einer – nachbarschützenden – Detailanforderung in der LBO oder einem Fachgesetz abgedeckt ist, sondern auf diesen grundlegenden Schutz zurückgegriffen werden muss.

ZWEITER TEIL
Das Grundstück und seine Bebauung

§ 4
Bebauung der Grundstücke

(1) Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat; bei Wohnwegen kann auf die Befahrbarkeit verzichtet werden, wenn keine Bedenken wegen des Brandschutzes bestehen.

(2) Die Errichtung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken ist zulässig, wenn durch Baulast gesichert ist, dass keine Verhältnisse eintreten können, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen.

(3) [1]Bauliche Anlagen mit Feuerstätten müssen von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 m entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. [2]Dies gilt nicht für Gebäude, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem geringeren Abstand als nach Satz 1 zulässig sind, sowie für bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen rechtmäßig bestehender baulicher Anlagen. [3]Ausnahmen können zugelassen werden. [4]Größere Abstände können verlangt werden, soweit dies wegen des Brandschutzes oder zur Sicherheit der Gebäude erforderlich ist.

Erläuterung:

Übersicht Rn.

A. Allgemeines . . . 1
B. Notwendige Erschließung . . . 3
I. Begriff der Erschließung . . . 3
II. Befahrbare öffentliche Verkehrsflächen . . . 5
III. Verzicht bei Wohnwegen . . . 10
C. Absatz 2 – Gebäude auf mehreren Grundstücken . . . 12
I. Gebäude über Grundstücksgrenzen . . . 12
II. Vereinigungsbaulast . . . 15
III. Vereinigungsbaulast für andere Fallgestaltungen . . . 18
D. Absatz 3 – Waldabstand . . . 19
I. Schutzziele . . . 19
II. Abstände baulicher Anlagen . . . 23
III. Waldabstand . . . 26
IV. Sonderregelungen . . . 29
V. Ausnahmen . . . 37
VI. Größere Abstände . . . 45

E. Nachbarschutz 48
I. Erschließung 48
II. Vereinigungsbaulast 49
III. Waldabstand 51

A. Allgemeines

§ 4 enthält drei recht unterschiedliche Regelungen zur Bebauung von Grundstücken. Absatz 1 enthält die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die **Erschließung** von Baugrundstücken, nämlich die unmittelbare Lage an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Absatz 2 definiert Voraussetzungen, unter denen ein **Gebäude auf mehreren Grundstücken** errichtet werden kann. Absatz 3 beinhaltet den sog. Waldabstand und in diesem Zusammenhang einen Mindestabstand zwischen Gebäuden und einem Wald, regelt im Weiteren, unter welchen Voraussetzungen diese Abstandsanforderung nicht gilt, und lässt Ausnahmen i. S. v. § 56 III zu. 1

Zum **Waldabstand** ist anzumerken, dass diese Regelung in der baden-württembergischen Landesbauordnung überrascht, die Regelungsinhalte weder in Bezug auf die zugrundeliegenden Schutzgüter noch in sich konsistent sind und in der baurechtlichen Praxis den Adressaten kaum überzeugend erklärt werden können. Die Waldabstandsregelungen wurden 1972 in die Landesbauordnung eingefügt und inzwischen mehrfach i. S. v. Einschränkungen ihrer Geltung geändert;[1] die Musterbauordnung[2] enthält keine vergleichbare Regelung.[3] 2

B. Notwendige Erschließung

I. Begriff der Erschließung

Für die bauplanungsrechtliche wie auch für die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB bzw. von Gebäuden i. S. v. § 2 II ist die **gesicherte Erschließung** des Baugrundstücks eine unabdingbare Voraussetzung.[4] Während der bauplanungsrechtliche Begriff der Erschließung ein umfassender ist und neben dem Anschluss an die örtlichen Verkehrsflächen[5] auch die Erschließung mit Wasser, Abwasser, Strom und weiterer Energie bzw. Wärme sowie Telekommunikation umfasst, beschränkt sich der bauordnungsrechtliche Erschließungsbegriff auf die Lage an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Der bauplanungsrechtliche Begriff der Erschließung wird durch das Bauordnungsrecht weder ergänzt noch verändert. Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Lage des Baugrundstücks an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche decken sich zwar teilweise mit dem bundesrechtlichen 3

1) LBO 1972, in Kraft seit 01.07.1972; in der ab dem 01. März 2010 geltenden Fassung wurde eingefügt: „Dies gilt nicht für Gebäude, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem geringeren Abstand als nach Satz 1 zulässig sind, sowie für bauliche Änderungen rechtmäßig bestehender baulicher Anlagen" und mit der ab dem 29.06.2025 geltenden Fassung wurde auch die Nutzungsänderung rechtmäßig bestehender Gebäude von der Geltung des Waldabstandes ausgenommen.

2) Fassung 2002, zuletzt geändert durch Beschluss der Bauministerkonferenz vom 26./27.09.2024.

3) Systematisch besser passend wäre eine solche Regelung im Landeswaldgesetz.

4) S. a. §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB.

5) Auch im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit der Erschließungsanlage – BVerwG (U), 19.09.1986 – 4 C 15.84.

Erschließungserfordernis, sind jedoch gem. § 29 II BauGB eigenständig beachtlich[6] und stehen somit neben diesem.

4 Die mit der notwendigen Erschließung verfolgten **Schutzziele** sind insbesondere die in § 3 I geforderte öffentliche Sicherheit und Ordnung im Allgemeinen und hier die Zufahrtsmöglichkeit für Fahrzeuge der Feuerwehr, der Rettungsdienste und der Polizeibehörde im Konkreten. Insbesondere kommt den in § 15 enthaltenen brandschutzrechtlichen Schutzzielen „Rettung von Menschen und Tieren" sowie „wirksame Löscharbeiten" eine hervorgehobene Bedeutung zu. Dies wird z. B. auch durch die Anforderungen an die Zufahrt zu Baugrundstücken in § 15 VI und die Löschwasserversorgung in § 15 VIII deutlich.

II. Befahrbare öffentliche Verkehrsflächen

5 Nach § 4 I Satz 1 dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer **befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche** liegt. Die Erschließungsanforderung beschränkt sich durch den explizit verwendeten Begriff auf Gebäude; bauliche Anlagen, die kein Gebäude sind, unterfallen somit nicht dieser Anforderung.[7] Der hier verwendete Begriff des Grundstücks knüpft – ebenso wie der städtebaurechtliche Grundstücksbegriff – an das Grundstück im grundbuchrechtlichen Sinne – also an das Buchgrundstück[8] – an.

6 Eine öffentliche Verkehrsfläche ist eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Fläche.[9] Diese muss nach ihrer Breite und ihrem Ausbauzustand i. d. R. für alle üblichen Kraftfahrzeuge befahrbar sein – so z. B. auch für Fahrzeuge der Feuerwehr, der Rettungsdienste, der Polizeibehörde oder der Müllabfuhr. Dies ist der Fall, wenn eine lichte Breite von mindestens 3 m und eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m gewährleistet ist.[10] Es ist ausreichend, wenn die Verkehrsfläche tatsächlich befahrbar ist; sie muss nicht auch rechtlich (uneingeschränkt) befahrbar sein; insoweit kann auch eine Fußgängerzone oder ein landwirtschaftlicher Weg die erforderliche Erschließung sicherstellen.

7 In **angemessener Breite** liegt ein Grundstück dann an einer öffentlicher Verkehrsfläche, wenn eine gemeinsame Grenze von mindestens 3 m vorliegt.[11] Die tatsächliche Möglichkeit der Zufahrt kann – so z. B. bei größeren oder gewerblich genutzten Grundstücken – für eine zweckentsprechende Nutzung notwendig sein, ist jedoch rechtlich nicht regelmäßig erforderlich. Deshalb ist die bauordnungsrechtliche

6) S. a. Johlen in: Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch, § 30 Rn. 12 ff.

7) So gelten etwa Sport- oder Spielflächen i. S. v. § 1 I Satz 3 Nr. 4 als bauliche Anlagen – sind aber keine Gebäude und unterliegen somit nicht der Geltung von § 4 I.

8) Ein Buchgrundstück ist der Teil der Erdoberfläche, der im Grundbuch als eigenständiges Grundstück in einem gesonderten Grundbuchblatt oder unter einer besonderen Nummer eines gemeinschaftlichen Grundstücksblatte geführt wird – s. a.: §§ 3 und 4 der Grundbuchordnung sowie: BVerwG (U), 14.02.1991 – 4 C 51.87.

9) Dies könnte von dem Begriff der Verkehrsfläche ausgehend auch eine Schienenstrecke oder eine Wasserstraße sein; in Bezug auf das öffentliche Baurecht sind aber nur Straßen, Wege oder sonstige mit Kraftfahrzeugen befahrbare Flächen von Bedeutung; s. a.: § 5 Straßengesetz Baden-Württemberg und § 2 Bundesfernstraßengesetz.

10) Siehe § 15 VI und VwV Feuerwehrflächen.

11) HessVGH (B), 04.07.2023 – 4 B 518/23, juris; OVG NRW (U), 30.10.2009 – 7 A 2548/08, BauR 2010, S. 446 – ein 2 m breiter Weg ist nicht geeignet, die Erreichbarkeit des Vorhabengrundstücks sicherzustellen.

Zugänglichkeit im Regelfall auch dann gegeben, wenn ein Grundstück von der Straße aus nur fußläufig betreten werden kann, etwa – was in Baden-Württemberg nicht untypisch ist – das Gebäude auf einem Baugrundstück in Hanglage von der Straße aus nur über Treppen zu erreichen ist. So kann etwa die Erschließung gewährleistet sein, obwohl die öffentliche Verkehrsfläche von einer Hecke begrenzt wird oder ein Höhenunterschied zwischen beiden Flächen vorhanden ist, soweit der zwischen Straße und Baugrundstück liegende Zwischenraum in zumutbarer Weise – so z. B. über eine mehrstufige Treppe – überwunden werden kann.[12)]

8 Anstatt der unmittelbaren Lage eines Grundstücks an einer öffentlichen Verkehrsfläche führt auch eine öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche zur Erfüllung der Erschließungsanforderung. Hier wird ausdrücklich eine Zufahrt – also eine mit Kraftfahrzeugen tatsächlich befahrbare Fläche – gefordert. Diese muss öffentlich-rechtlich – also mit einer **Baulast** gem. § 71 – gesichert sein. Eine privatrechtliche Sicherung beispielsweise mit einer Grunddienstbarkeit nach § 1018 BGB[13)] oder eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Baurechtsbehörde nach § 1090 BGB ist nicht ausreichend, könnte aber die Grundlage für eine Befreiung nach § 56 V darstellen. Erst recht stellt ein bloßes Notwegerecht nach § 917 BGB keine öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt dar.

9 Mit der sog. Erschließungs- bzw. Zufahrtsbaulast verpflichtet sich der Eigentümer des belasteten Grundstücks gegenüber der Baurechtsbehörde auf einer im Lageplan konkret und eindeutig bezeichneten Fläche zugunsten des bezeichneten Grundstücks die Errichtung, Nutzung und Instandhaltung einer Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche zu dulden. Diese **Zufahrtsbaulast** ist – als flächenbezogene Baulast – nur wirksam, wenn die auf dem Grundstück freizuhaltende Zufahrts- bzw. Abfahrtsflächen hinreichend bestimmbar sind. Dass der mit der Baulast verfolgte Zweck hinreichend bestimmbar ist, genügt nicht.[14)] Eine solche Zufahrtsbaulast kann auch zur Erschließungsbeitragspflicht des sog. Hinterliegergrundstücks führen.[15)]

12) VGH BW (B), 17.11.2022 – 2 S 290/22, vd-bw.

13) Aus bundesrechtlicher Sicht reicht für die gesicherte Erschließung auch eine dingliche Sicherung z. B. durch eine Grunddienstbarkeit – BVerwG (U), 03.05.1988 – 4 C 54.85, BauR 1988, S. 576.

14) VGH BW (U), 04.05.2026 – 5 S 1140/14, vd-bw.

15) VGH BW (B), 23.02.2023 – 2 S 2691/22, vd-bw.

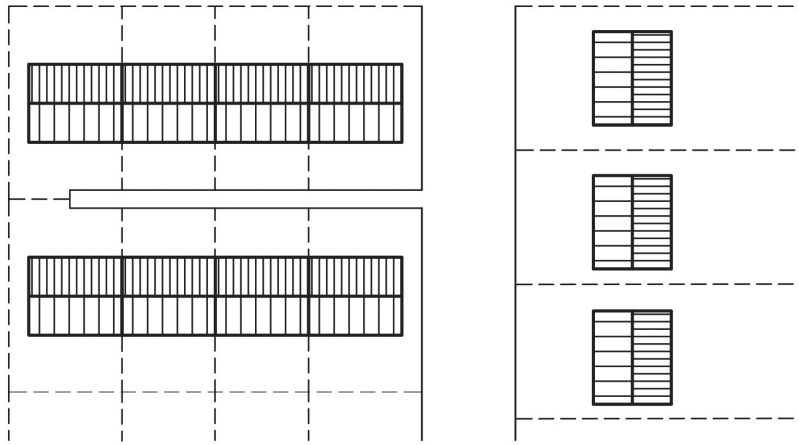

Abb. 1: Lage an einer befahrbaren Verkehrsfläche – Wohnweg.

III. Verzicht bei Wohnwegen

10 Nach § 4 I Hs. 2 kann bei **Wohnwegen** auf die Befahrbarkeit der Verbindung zur öffentlichen Verkehrsfläche verzichtet werden, wenn keine Bedenken wegen des Brandschutzes bestehen. Diese Sonderregelung berücksichtigt besondere städtebauliche Bauweisen wie Doppelhäuser oder Hausgruppen,[16] die z. B. senkrecht zur Erschließungsstraße angeordnet sind. Hier erschließt ein relativ schmaler, nicht mit Kraftfahrzeugen befahrbarer sog. Wohnweg die einzelnen Baugrundstücke und stellt die – öffentlich-rechtlich gesicherte – Verbindung der einzelnen Baugrundstücke zur Erschließungsstraße dar.

11 Diese Erschließungsvariante setzt voraus, dass keine Bedenken wegen des Brandschutzes bestehen. Ob Bedenken wegen des **Brandschutzes** bestehen, richtet sich nach den Verhältnissen des Einzelfalls, insbes. nach Größe, Art und Lage des Gebäudes und den Einsatzmöglichkeiten von Feuerwehr und Rettungsdienst.[17] Keine Bedenken bestehen, wenn der Zugang oder die Zufahrt zu den Gebäuden für die Feuerwehr und die erforderliche Löschwasserversorgung gewährleistet ist. Davon ist in aller Regel auszugehen, wenn die Gebäude auf bereits bebauten Grundstücken nicht mehr als 80 m und bei unbebauten Grundstücken nicht mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind.[18] Im konkreten Einzelfall entscheidet dies die Baurechtsbehörde im Benehmen mit der zuständigen Brandschutzdienststelle.

16) S. a. § 22 Baunutzungsverordnung – Hausformen in der offenen Bauweise.
17) VGH BW (B), 22.10.2007 – 2 S 157/07, BWGZ 2008, 75.
18) S. dazu die Anforderungen zur Durchführung wirksamer Lösch- und Rettungsarbeiten durch die Feuerwehr in § 15 VI.

C. Absatz 2 – Gebäude auf mehreren Grundstücken

I. Gebäude über Grundstücksgrenzen

Nach § 4 II ist die Errichtung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken zulässig, wenn durch Baulast gesichert ist, dass keine Verhältnisse eintreten können, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen. Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens weist verschiedene Bezüge zu dem Baugrundstück auf. Baugrundstück ist zunächst ein bestimmtes Buchgrundstück.[19] Eine Errichtung eines Gebäudes auf **mehreren Grundstücken** liegt vor, wenn das Gebäude von mindestens einer Grundstücksgrenze durchlaufen wird, es also auf zwei oder mehreren Buchgrundstücken liegt. Diese Situation ist dagegen nicht einschlägig, wenn das Gebäude nahe an Grundstücksgrenzen oder auf einer oder mehreren Grundstücksgrenzen errichtet werden soll. Eine bauliche Anlage kann auch dann auf mehreren Baugrundstücken liegen, wenn sie sich vollständig im Luftraum des Nachbargrundstücks befindet, aber mit dem Gebäude auf dem Baugrundstück konstruktiv verbunden ist.[20] Widersprüche zu Rechtsvorschriften können auch entstehen, wenn Grundstücksgrenzen nachträglich geändert werden; auch hier kann § 4 II zur Anwendung kommen. **12**

Die Errichtung eines Gebäudes auf mehreren Buchgrundstücken führt zu **Konflikten** mit bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Dies betrifft regelmäßig die Brandwandanforderung gem. § 27c II und kann betreffen die notwendige Erschließung (§ 4 I), die Lage von Abstandsflächen auf den eigenen Grundstück nach § 5 II sowie die Herstellung von Kinderspielplätzen (§ 9 II) oder von notwendigen Stellplätzen (§ 37 V).[21] Es kann auch betreffen Vorschriften aufgrund der Landesbauordnung wie z. B. bauordnungsrechtlichen Verordnungen oder örtlichen Bauvorschriften. **13**

Eine Bebauung mehrerer Grundstücke liegt jedoch i. d. R. nicht vor, wenn das Nachbargrundstück lediglich mit Bau- oder Gebäudeteilen überbaut wird – der sog. **Eigengrenzüberbau**. Dies sind häufig lediglich untergeordnete Bauteile wie z. B. ein Dachüberstand oder eine nachträgliche Wärmedämmung, können aber auch größere Gebäudeteile sein. Wird eine Grundstücksgrenze durch ein Gebäude – nur im Luftraum oder auch in der unmittelbaren Verbindung mit dem Erdboden – überbaut, wird der hinübergebaute Gebäudeteil nicht Bestandteil des überbauten Grundstücks, sondern das Gebäude bildet als einheitliches Ganzes einen wesentlichen Bestandteil des Grundstücks, von dem aus übergebaut worden ist.[22] Eine Überbauung mehrere Grundstücke liegt nicht vor bei einer Diaprojektionswerbeanlage bei der sich Projektor und Projektionswand auf verschiedenen Grundstücken befinden.[23] **14**

II. Vereinigungsbaulast

Die Errichtung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken ist aber dann zulässig, wenn öffentlich-rechtlich – also durch Baulast – gesichert wird, dass die bebauten **15**

19) S. a.: § 4 LBOVVO – Angaben im schriftlichen und zeichnerischen Teil des Lageplans.

20) NdsOVG (U), 07.09.2023 – 1 LB 3/23, vd-bw – an einem Gebäude angebrachte aber vollständig im Luftraum des Nachbargrundstücks liegende Werbeanlage.

21) Unabhängig davon führt die Errichtung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken i. d. R. auch zu Konflikten mit bauplanungsrechtlichen Vorschriften wie z. B. der offenen Bauweise gem. § 22 II BauNVO.

22) BGH (U), 12.10.2001 – V ZR 268/00, juris.

23) NdsOVG (U), 26.09.2000 – 1 L 96/00, BauR 2001, 379.

Grundstücke bauordnungsrechtlich wie ein Grundstück zu betrachten sind. Dies geschieht durch eine sog. **Vereinigungsbaulast**. In dieser erklären die Grundstückseigentümer gegenüber der Baurechtsbehörde, dass die benannten Buchgrundstücke bauordnungsrechtlich wie ein Grundstück – das Baugrundstück – behandelt werden sollen. Mit Wirksamkeit dieser Baulast werden die Grundstücksgrenzen zwischen den betroffenen Buchgrundstücken bauordnungsrechtlich ausgeblendet, sind also unbeachtlich. Diese Baulast ist aber auch erforderlich, wenn die Grundstückseigentümer identisch sind, da die baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben sowie auch die Wirkung einer Baugenehmigung unabhängig vom Eigentum sind.

16 Die Vereinigungsbaulast ist ein **bauordnungsrechtliches** Instrument und wirkt somit unmittelbar nur in Bezug auf bauordnungsrechtliche Regelungen – also Vorschriften der Landesbauordnung selbst, der bauordnungsrechtlichen Verordnungen und örtlichen Bauvorschriften aufgrund von § 74. Konflikte mit bauplanungsrechtlichen Regelungen – so insbesondere mit den Festsetzungen eines Bebauungsplans – können damit nicht unmittelbar gelöst werden. Eine entsprechende Vereinigungsbaulast kann aber die Grundlage für eine entsprechende Befreiung nach § 31 II oder III BauGB sein[24)].

17 Eine Vereinigungsbaulast kann jedoch nicht nur Rechtskonflikte lösen, sondern kann auch zu neuen **Widersprüchen** zu Rechtsvorschriften führen. So z. B. in Bezug auf die zulässige Grenzbebauung durch Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume nach § 6 I Satz 3, da zur Ermittlung der Länge der Grenzbebauung nun die vereinigten Buchgrundstücke zusammen betrachtet werden.

24) Dies gilt auch für sog. Flächenbaulasten, mit denen ein bestimmter Anteil eines Nachbargrundstücks bei der Ermittlung der GRZ, GFZ oder BMZ berücksichtigt wird.

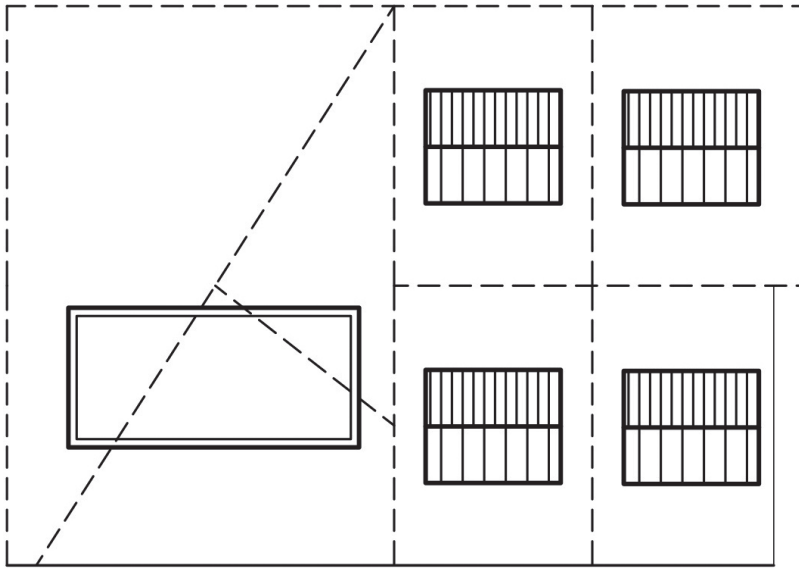

Abb. 2: Anwendungsmöglichkeiten der Vereinigungsbaulast (§ 4 II): Gebäude auf mehreren Grundstücken oder Erschließung eines Hinterliegergrundstücks.

III. Vereinigungsbaulast für andere Fallgestaltungen

Unterschiedliche Auffassungen gibt es bezüglich der Frage ob eine Vereinigungsbaulast auch für andere Fallgestaltungen als die Errichtung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken zur Anwendung kommen kann. So z. B. für die Sicherung einer befahrbaren Zufahrt (§ 4 I), die Übernahme von Abständen und Abstandsflächen (§§ 5 und 6), die Sicherung gemeinsamer Bauteile (§ 13) oder die Sicherung von Flächen für die Herstellung von Kinderspielplätzen (§ 9 II) oder notwendigen Stellplätzen (§ 37 V).[25] Grundsätzlich ist es vorzugswürdig die speziellere Baulast zu wählen – so z. B. zur Lösung eines Abstandsflächenkonflikts die Abstandsflächenbaulast oder zur Sicherung der Erschließung eines Hinterliegergrundstücks die Zufahrtsbaulast. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen auch für solche Fallgestaltungen – insbesondere auch zur **Lösung mehrerer Konflikte** – das Instrument der Vereinigungsbaulast zu nutzen.[26] **18**

25) Hellriegel/Titarenko: Das große Missverständnis der Vereinigungsbaulast – der rechtssichere Umgang mit Baulasten, LKV 2021, S. 97; Johlen: Baulasten in der Baurechtspraxis, BauR 2018, S. 1359; Prahl: Eigentümeridentität, Baulast und Vereinigung der beiden Grundstücke, BauR 2007, S. 1675; Prahl: Zu den Grenzen der Vereinigungsbaulast im Bauordnungsrecht am Beispiel der Zufahrtsbaulast, BauR 2003, S. 1519.

26) Soweit ersichtlich gibt es zur Frage des zulässigen Anwendungsbereichs keine dezidierte Rechtsprechung des VGH BW.

D. Absatz 3 – Waldabstand

I. Schutzziele

19 § 4 III beinhaltet den sog. **Waldabstand**. Diese Regelung dient der Gebäudesicherheit, dem Waldschutz sowie der Waldbewirtschaftung. Die Vorschrift dient der Gefahrenabwehr, nicht aber der Vermeidung von Haftungsansprüchen.[27)]

20 Schutzziel des Abstandes von baulichen Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern, Mooren und Heiden (§ 4 III Satz 1 Hs. 1) ist die Gefahr einer **Brandentstehung** in diesen Gebieten durch Funkenflug aus den Feuerstätten der baulichen Anlagen. Die Gefahr einer Brandentstehung in den genannten Biotoptypen ist zwar im Allgemeinen durch klimawandelbedingte häufigere Trocken- und Hitzeperioden aktuell eher zunehmend, während jedoch eine Brandentstehung durch von Feuerstätten ausgehendem Funkenflug nur dann zu befürchten ist, wenn diese mit Festbrennstoffen wie Holz oder Kohle betrieben werden.

21 Schutzziel des Abstandes von Gebäuden zu Wäldern (§ 4 III Satz 1 Hs. 2) ist die durch umstürzende oder **abbrechende Bäume** bzw. Baumteile entstehende Gefahr für die sich in den Gebäuden aufhaltenden Menschen sowie die Gebäude selbst. Auch diesbezüglich ist festzustellen, dass klimawandelbedingt die Häufigkeit von Stürmen oder Gewitterereignissen eher zunimmt; darüber hinaus führen auch Krankheiten[28)] zur mangelnden Standsicherheit von Bäumen.

22 Schutzziel der Waldabstandsregelungen ist auch die Erleichterung der **Waldbewirtschaftung**. Dies betrifft zum einen die Entbehrlichkeit einer besonderen Beobachtung und Pflege des zu Gebäuden hin orientierten Waldrandes wie auch eine einfachere Waldernte.[29)]

II. Abstände baulicher Anlagen

23 Bauliche Anlagen mit Feuerstätten müssen von Wäldern; Mooren und Heiden mindestens 30 m entfernt sein. Erfasst von dieser Abstandsanforderung sind zunächst Gebäude i. S. v. § 2 III und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind (§ 2 II). **Feuerstätten** sind jedoch nach der Legaldefinition in § 2 XII Anlagen und Einrichtungen, die in oder an Gebäuden ortsfest benutzt werden und dazu bestimmt sind, durch Verbrennung Wärme zu erzeugen. Insoweit kann es gemäß der Definition keine bauliche Anlage ohne Gebäudeeigenschaft mit Feuerstätte geben. Auch praktisch sind Feuerstätten in aller Regel nur in Gebäuden vorzufinden.[30)]

24 Wald ist jede mit Forstpflanzen (Waldbäume und Waldsträucher) bestockte Grundfläche. Als Wald gelten jedoch auch zahlreiche weitere Flächen, wie z. B. kahlgeschlagene Flächen, Lichtungen, Waldwiesen oder auch bestimmte Moore, Heiden und Ödflächen[31)]. Für die Beurteilung als **Wald** i. S. v. § 2 LWaldG ist es nicht von Bedeutung, ob die Bestockung durch planmäßiges menschliches Handeln oder ohne menschliches Zutun entstanden ist. Auch eine Ansammlung von Waldbäumen und Waldsträuchern

---

27) VGH BW (U), 23.07.2020 – 5 S 824/18, vd-bw.

28) So z. B. das Eschentriebsterben – eine Baumkrankheit, die durch einen aus Ostasien stammenden Pilz verursacht wird (s. a.: Bundesanstalt für Umwelt – BFU).

29) S. a.: LT-Drs. 15/1320.

30) Insoweit sollte an dieser Stelle besser der Begriff „Gebäude“ verwendet werden.

31) § 2 LWaldG – Waldgesetz für Baden-Württemberg.

auf bisher nicht im Waldverzeichnis geführten Flächen, die eine bestimmte Größe ausweist und einen flächenhaften Eindruck vermittelt, kann als Wald zu beurteilen sein. Nicht als Wald gelten jedoch nach § 2 IV LWaldG in der Flur oder in bebauten Gebieten gelegene Flächen, die mit einzelnen Baumgruppen, Baumreihen oder mit Hecken bestockt sind, sowie „zum Wohnbereich gehörende Parkanlagen". Der Waldabstand gilt also nur für Wald i. S. d. LWaldG und nicht gegenüber Bäumen oder Baumgruppen auf öffentlichen Flächen innerhalb der bebauten Gebiete oder in privaten Gärten oder in Parkanlagen.

Moore sind Ökosysteme, in denen durch Niederschläge, Grundwasserzufluss, Oberflächen- oder Quellwasser der Boden permanent wassergesättigt ist. Abgestorbenes organisches Material kann aufgrund von Sauerstoffmangel daher nicht oder nur unvollständig abgebaut werden.[32)] Heide ist die Bezeichnung für einen Vegetationstyp des Offenlandes, der durch niedrige Zwergsträucher wie z. B. Besenheide, Heidelbeere und Preiselbeere mit immergrünem, hartem Laub geprägt ist.[33)] 25

III. Waldabstand

Nach § 4 III Satz 1 Hs. 2 müssen Gebäude von Wald einen **Abstand von 30 m** einhalten; ebenso muss Wald von Gebäuden diesen Abstand einhalten. Diese Anforderung betrifft alle Gebäude i. S. der Legaldefinition von § 2 II. Sie gilt unabhängig von dem Vorhandensein von Aufenthaltsräumen, also beispielsweise auch für Garagen oder Gerätehütten. Der Abstand wird von der dem Wald zugewandten Gebäudeaußenwand bis zum nächstgelegenen Punkt der im Waldverzeichnis als Wald eingetragenen Grundfläche gem. § 2 LWaldG gemessen – unabhängig davon, ob auf den Waldflächen aktuell Bäume stehen und wie groß diese sind. In Bezug auf die Zulassung einer Ausnahme nach § 4 III Satz 3 sind aber die Standorteigenschaften sowie die topografische Situation durchaus von Bedeutung. 26

Die Waldabstandsregelungen gelten nicht für einzelne Bäume, Baumgruppen, Alleen oder baumbestandene Flächen, die nicht Wald i. S. v. § 2 LWaldG sind. Dies können auch private Gärten oder öffentliche **Parkanlagen** mit größeren Baumbeständen und vor allem sehr großen Bäumen sein. 27

Die Anforderung des Waldabstandes gilt auch für den Wald selbst. Diese Regelung betrifft Flächen, die neu als **Wald angelegt** werden sollen – so z. B. als Ersatz für eine Waldumwandlung an anderer Stelle – oder sich auf natürliche Weise als Wald entwickeln. In einem Bereich innerhalb des Abstandes von 30 m zu Gebäuden darf somit auch dort, wo sich Forstpflanzen angesiedelt und zu einer stattlichen Größe entwickelt haben, kein Wald in das Waldverzeichnis eingetragen werden. 28

IV. Sonderregelungen

Satz 2 von Absatz 3 beschreibt Situationen in denen die Anforderungen des Satzes 1 nicht gelten. Dies betrifft durchaus auch zahlreiche Fallgestaltungen, in denen aufgrund eines nahegelegenen Waldes die Schutzziele in Bezug auf eine Waldbrandgefahr und eine Gefahr durch umstürzende Bäume durchaus betroffen sein können. In Fällen einer durch das Nebeneinander von Gebäuden (mit Aufenthaltsräumen) und Wald entstehenden **konkreten Gefahr** können entsprechende Entscheidungen der Bau- 29

32) S. a.: Definition von Bundesamt für Naturschutz (BfN).

33) S. a.: § 30 II Satz 1 Nr. 2 BNatSchG: Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden.

rechtsbehörde auf § 3 – also die grundlegenden bauordnungsrechtlichen Schutzziele und hier insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit – gestützt werden.

30 Die Anforderung Waldabstand gilt nicht für Gebäude, die nach den **Festsetzungen des Bebauungsplans** mit einem geringeren Abstand als 30 m zulässig sind. Dies ist insbesondere der Fall, wenn der Bebauungsplan mit Baugrenzen gem. § 23 III BauNVO überbaubare Grundstücksflächen festsetzt und innerhalb dieser ein Gebäude errichtet werden soll. Aber beispielsweise auch dann, wenn im Geltungsbereich eines – ggf. auch nicht qualifizierten – Bebauungsplans (§ 30 III BauGB) die Errichtung von Gebäuden im waldnahen Bereich lediglich nicht ausgeschlossen ist.

31 Häufig können solche Situationen zu finden sein im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, die vor Mitte 1972 beschlossen wurden, da es bis zu diesem Zeitpunkt keine Waldabstandsregelung in der Landesbauordnung gab. Darüber gibt es aber auch durchaus jüngere Bebauungspläne, die eine **waldnahe Bebauung** zulassen.[34)] Soweit diese Bebauungspläne wirksam sind, ist § 4 III nicht anzuwenden.

32 Die Anforderung eines Waldabstandes gilt auch nicht für bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen **rechtmäßig bestehender** baulicher Anlagen. Eine bauliche Anlage besteht rechtmäßig, wenn sie über eine Baugenehmigung verfügt und so wie genehmigt errichtet wurde und genutzt wird. Sie ist aber auch dann rechtmäßig, wenn sie zu irgendeinem Zeitpunkt ihres Bestehens hätte genehmigt werden können – also den geltenden materiellen Anforderungen nicht widersprochen hat.[35)] Mit dieser Regelung soll für rechtmäßig bestehende, aber den Waldabstand unterschreitende Gebäude eine über den baurechtliche Bestandsschutz hinausgehende Bestandssicherung erfolgen. So sollen solche Gebäude baulich weiterentwickelt und – seit 2025 – auch in der Nutzung geändert werden können.[36)]

33 **Bauliche Änderungen** beinhalten die Veränderung von Bauteilen, aber auch das Hinzufügen von Bauteilen. Unter diesen Begriff fallen somit auch Anbauten und Aufstockungen. Dabei ist es unerheblich, ob z. B. ein Anbau auf der waldabgewandten oder der waldzugewandten Seite errichtet werden soll. Auch für einen Dachausbau oder eine ein- oder zweigeschossige Aufstockung eines rechtmäßig bestehenden Gebäudes gilt der Waldabstand nicht. Die vorgesehene Nutzung der im waldnahen Anbau oder in der Aufstockung vorgesehenen Räume ist ohne Relevanz – hier können ohne jede Beschränkung Aufenthaltsräume eingerichtet werden. Wird aber durch die baulichen Änderungen die Identität des bestandsgeschützten Gebäudes verlassen – es entsteht ein sog. Aliud – handelt es sich nicht mehr um bauliche Änderungen, es entsteht vielmehr etwas Neues.

34 Eine **Nutzungsänderung** liegt vor, wenn die Variationsbreite der in der Baugenehmigung beschriebene Nutzung verlassen wird.[37)] Im Regelfall führt eine Nutzungsänderung zum Verlust des baurechtlichen Bestandsschutzes i. S. v. § 76 I. Hier wird aber

34) In diesen Fällen konnte die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der Belange der Gebäudesicherheit, des Waldschutzes und der Waldbewirtschaftung in der Abwägung – durchaus rechtmäßig – in einem geringeren Waldabstand erfolgen.

35) S. die Legaldefinition des baurechtlichen Bestandsschutzes in § 76 I.

36) VGH BW (B), 29.08.2022 – 3 S 149/21, vd-bw – allerdings noch zur Fassung der LBO 2019, in der nur bauliche Änderungen privilegiert zulässig waren.

37) Dies ist z. B. bereits dann der Fall, wenn die Nutzung von Wohnen in Ferienwohnen oder Büroflächen für freiberufliche Aktivitäten geändert werden soll.

auch die Nutzungsänderung explizit privilegiert; insoweit also der Bestandsschutz für diese Fallgestaltung ausgeweitet.[38] Unabdingbare Voraussetzung für die Nichtgeltung des Waldabstandes ist, dass die ursprüngliche Nutzung rechtmäßig bestand – also genehmigt wurde oder zumindest zu irgendeinem Zeitpunkt des Bestehens materiell zulässig war. Die Nutzungsänderung kann jedoch ggf. mit einer deutlichen Erhöhung des Gefahrenpotenzials einhergehen; hier ist – soweit erforderlich – für Nebenbestimmungen auf § 3 I zurückzugreifen.[39]

Auch für die **Kombination** von baulicher Änderung und Nutzungsänderung rechtmäßig errichteter Gebäude gilt der Waldabstand nicht. In diesem Fall wird aber die Schwelle zu einem Aliud – es entsteht etwas Neues – deutlich geringer sein. **35**

Soweit die Waldabstandsregelungen aufgrund von § 4 II nicht anzuwenden sind, kann aber trotzdem aufgrund der Nähe von Gebäuden zum Wald eine Gefahrensituation bestehen. Abstrakte Gefahren, die dadurch bestehen, dass jeder Baum umfallen und in diesem Sinn gefährlich sein kann, reichen generell nicht als Begründung für baurechtliche Maßnahmen. Besteht aber eine **konkrete Gefahr** für Leben und Gesundheit bei der Nutzung waldnaher Gebäude, weil z. B. das Waldgrundstück höher liegt oder steil ansteigt, kann die Baurechtsbehörde unmittelbar auf der Grundlage von § 3 I zusätzliche bauliche Anforderungen stellen oder Maßnahmen nach § 47 I ergreifen.[40] **36**

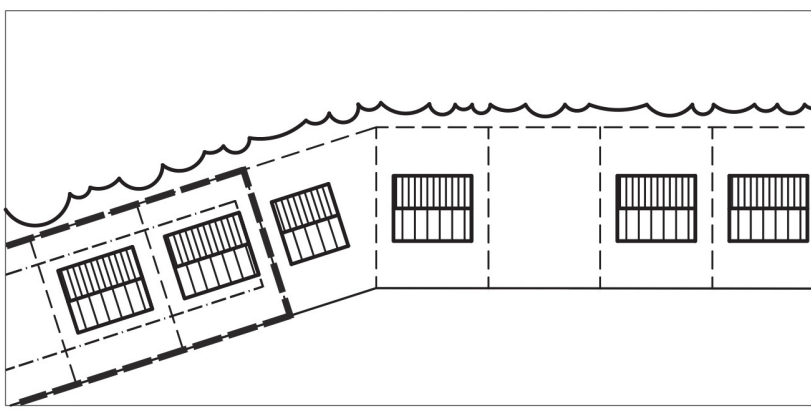

Abb. 3: Waldabstand von 30 m – gilt nicht für Lage in Bebauungsplan, bauliche Änderung und Nutzungsänderung (§ 4 III).

V. Ausnahmen

Satz 3 von Absatz 3 formuliert lapidar: Ausnahmen können zugelassen werden. Dies ist eine Ausnahme i. S. v. § 56 III, die zugelassen werden kann, wenn sie mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und die für die **Ausnahme** festgelegten Voraussetzungen vorliegen. Entsprechende Voraussetzungen werden in dieser Regelung nicht **37**

38) Andere Vorschriften des öffentlichen Baurechts bleiben unberührt – die neue Nutzung muss also insbesondere auch bauplanungsrechtlich zulässig sein.

39) So z. B. die Nutzungsänderung zu einer Waldgaststätte oder einem Waldkindergarten.

40) OVG Rh.-Pf. (U), 24.05.2017 – 8 A 11822/16, juris; LT-Drs. 15/1320, S. 1-3, – zur Anwendung von § 4 III i. d. F. ab 01. März 2010.

festgelegt; insoweit ist im Rahmen der Ermessensentscheidung die Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen zu prüfen. Diese wäre im konkreten Fall der grundlegend in § 3 I formulierte Schutz von Leben und Gesundheit sowie die in § 4 III konkretisierten Schutzziele, also die Vermeidung von Gefahren in Bezug auf die Entstehung von Waldbränden bzw. die von Waldbränden ausgehenden Gefahren auf Gebäude, die Waldbewirtschaftung sowie die von abbrechenden Ästen bzw. umstürzenden Bäumen ausgehenden Gefahren. In dem letztgenannten Fall geht es um den Schutz der sich in den Gebäuden aufhaltenden Menschen[41)] und den Schutz der Gebäude selbst. Voraussetzung zur Erteilung einer Ausnahme ist also, dass in einem konkreten **atypischen Fall** die genannten Schutzziele nicht oder nicht erheblich betroffen sind oder dass Maßnahmen ergriffen werden, die z. B. die Gefahrensituation auf das Maß einer abstrakten Gefahr beschränken. Nicht gefolgt werden kann der „gefestigten" Rechtsprechung des VGH BW darin, dass eine Ausnahme ausschließlich im Falle einer atypischen Gefahrensituation erteilt werden könne.[42)]

38 Geringere Abstände können in aller Regel bei **Gebäuden ohne Aufenthaltsräume** und ohne Feuerstätten wie Garagen, Gerätehütten oder Feldscheunen zugelassen werden. Hier besteht weder eine Waldbrandgefahr noch eine Gefahr für sich in den Gebäuden aufhaltenden Menschen.[43)] Alleine der Aspekt einer unbehinderten Waldbewirtschaftung wäre – unter Berücksichtigung der geringeren Bedeutung dieser Gebäude – in der konkreten Ermessensentscheidung zu würdigen.

39 In Bezug auf die Gefahr durch umstürzende Bäume kann es wegen spezieller Standortverhältnisse sowie einer besonderen Topografie atypische Verhältnisse geben. Einerseits wäre dies der Fall, wenn aufgrund der **Standortverhältnisse** – z. B. felsiger Untergrund – nicht mit dem Aufwuchs größerer Bäume zu rechnen ist. Andererseits ist dies der Fall, wenn das Waldgrundstück tiefer liegt oder steil nach unten abfällt. In diesen Fällen ist eine Ausnahme ohne weitere Anforderungen zu erteilen.[44)]

40 Erklärt sich beispielsweise der Waldeigentümer bereit, den Waldrand innerhalb des Abstandes von 30 m so zu bewirtschaften und **zu pflegen**, dass eine über eine abstrakte Gefahr hinausgehende Gefahrensituation nicht vorliegt, wäre der Zweck der Regelung in Bezug auf die von umstürzenden Bäumen ausgehenden Gefahren erfüllt.[45)] Die entsprechende Verpflichtung des Waldeigentümers ist öffentlich-rechtlich – also mit einer Baulast – zu sichern.

41 Auch eine **statische Ertüchtigung** eines geplanten Gebäudes kann die durch umstürzende Bäume möglichen Gefahren soweit begrenzen, dass eine Ausnahme vom Waldabstand zu erteilen ist. Bei einer entsprechend stabilen Gebäudekonstruktion besteht für sich im Gebäude aufhaltende Menschen auch bei einem umstürzenden Baum

41) Bei Sturm oder Unwetter – also einer Situation, in der in einem erhöhten Maß mit abbrechenden Ästen oder umstürzenden Bäumen zu rechnen ist – wird sich ein verständiger Mensch nicht außerhalb der schutzbietenden Gebäude aufhalten.

42) VGH BW (B), 27.10.2017 – 8 S 576/16, vd-bw.

43) Die gilt aber nicht für Wochenendhäuser – diese beinhalten Aufenthaltsräume; s. a.: VG Stuttgart (U), 17.02.2016 – 2 K 2219/14, vd-bw.

44) Zum Ausschluss der Gefahr durch Funkenflug: siehe Rn. 42.

45) NdsOVG (U), 24.02.2021 – 1 KN 75/18.

keine konkrete Gefahrensituation und es werden sich auch die Schäden an dem Gebäude selbst in einem vertretbaren Rahmen halten.[46] [47]

Die durch den Betrieb von Feuerstätten mögliche Gefahr der Brandentstehung in Wäldern, Mooren und Heiden kann regelmäßig durch das Verbot von mit **festen Brennstoffen** betriebenen Feuerungsanlagen[48] gebannt werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit offenes Feuer auf dem Baugrundstück – generell oder in Trockenperioden – zu untersagen. Dies kann in der Baugenehmigung als Nebenbestimmung in Form der Auflage gem. § 36 VwVfG erfolgen. 42

Haftungsverzichtserklärungen sind regelmäßig nicht geeignet, die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme gem. § 4 III Satz 3 zu schaffen, da sie gerade nicht für die Sicherheit des Gebäudes und der sich darin aufhaltenden Menschen sorgen. Sie können lediglich Einschränkungen der Waldbewirtschaftung vermindern.[49] 43

Die Frage einer **Ausnahme** von dem Waldabstandsgebot stellt sich beispielsweise in Bezug auf die Baulückenschließung einer am Waldrand gelegenen und nach § 34 BauGB zu beurteilenden Ortsrandsituation in einem besonderen Maße. Das Ermessen der entscheidenden Behörde geht hier – unter der Voraussetzung der o. g. Möglichkeiten zur Beschränkung möglicher Gefahren – gegen Null. Die Zulässigkeit einer Ausnahme vom Waldabstandsgebot stellt sich auch für Gebäude, die aufgrund der vorgesehenen Nutzung auf eine Lage innerhalb des Waldes angewiesen sind. So z. B. Waldgaststätten in Erholungsgebieten oder Waldkindergärten. Aufgrund der größeren Anzahl und der ggf. größeren Schutzbedürftigkeit der sich hier aufhaltenden Menschen sind an die Minderung möglicher Gefahren durch herabfallende Baumteile bzw. umstürzende Bäume höhere Anforderungen zu stellen. Die Zulassung der Ausnahme sollte in solchen Fällen in Abstimmung und im Einvernehmen mit dem Waldeigentümer und der Forstbehörde erfolgen. 44

VI. Größere Abstände

Nach § 4 III Satz 4 können auch **größere Abstände** als 30 m verlangt werden, soweit dies wegen des Brandschutzes oder zur Sicherheit der Gebäude erforderlich ist. 45

Die Gefahr eines Brandes von Wäldern, Mooren und Heiden durch Funkenflug kann gut mit entsprechenden Nebenbestimmungen vermindert werden. So wäre es in der Situation einer höheren Wahrscheinlichkeit oder möglicher größerer Folgen einer 46

---

46) Dies ist umstritten, aber insbes. im Falle von Baulückenschließungen in nach § 34 BauGB zu beurteilende Situation eine der wenigen sinnvollen Lösungen; s. a. VGH BW (B), 27.10.2017 – 8 S 576/16, vd-bw; VGH BW (U), 06.03.1985 – 3 S 2670/83 BWGZ 1985, S. 755.

47) Unabhängig davon gilt für den Waldeigentümer die Verkehrssicherungspflicht, also die notwendigen und zumutbaren Vorkehrungen zu treffen, um eine Schädigung anderer möglichst zu verhindern – ständige Rechtsprechung BGH wie z. B. BGH (U), 16.05.2006 – VI ZR 189/05 oder BGH (U), 19.12.1989 – VI ZR 182/89.

48) Nur bei der Verbrennung fester Brennstoffe wie Holz oder Kohle ist üblicherweise mit einem Funkenflug und somit mit einer Brandentstehung in angrenzenden Bereichen zu rechnen.

49) VGH BW (U), 07.12.1988 – 3 S 2993/88, BauR 1989, 441: Wer sein als Wochenendhaus genehmigtes Gebäude entsprechend den Festsetzungen eines Bebauungsplans so nahe an den Waldrand stellt, dass die nicht nur entfernte Möglichkeit eines Schadens durch Windbruch, Schneebruch oder Eisbruch oder besonders beim Fällen und Ausasten grenznaher Bäume entsteht, beeinträchtig den Waldeigentümer i. d. R. unzumutbar in der forstwirtschaftlichen Nutzung seines Waldes, wenn er keine entsprechende Haftungsverzichtserklärung und Haftungsfreistellungserklärung abgibt und grundbuchrechtlich sichert.

Brandentstehung[50] möglich, neben der Verwendung fester Brennstoffe in Feuerstätten auch jedes **offene Feuer** auf dem Baugrundstück zu untersagen.

47 Größere Abstände zur Sicherheit der Gebäude können notwendig werden, wenn entweder aufgrund der Standortverhältnisse mit einer Baumhöhe von deutlich mehr als 30 m zu rechnen ist oder wenn aufgrund der **topografischen Verhältnisse** umstürzende Bäume zu größeren Schäden führen können. Dies ist insbesondere der Fall, wenn das Waldgrundstück in Relation zu den danebenstehenden Gebäuden höher liegt oder steil ansteigt.

E. Nachbarschutz

I. Erschließung

48 Die in § 4 I enthaltene Anforderung einer gesicherten Erschließung dient dem **öffentlichen Interesse** an der Zugänglichkeit bebauter Grundstücke. Auch entsprechende Zufahrtsbaulasten entfalten keinen unmittelbaren Nachbarschutz, da die Duldung der Zufahrt durch den Belasteten gegenüber der Baurechtsbehörde erklärt wurde. Insoweit betrifft eine solche Baulast lediglich im Verhältnis der Baurechtsbehörde zu dem Baulastbegünstigten einzelne Voraussetzungen für die Genehmigungs- oder Dispensfähigkeit eines Vorhabens. Ihr kommt insoweit eine rein tatsächlich begünstigende Wirkung zu, die sich als **bloßer Reflex** erweist.[51]

II. Vereinigungsbaulast

49 Die gegenüber der Baurechtsbehörde erklärte Vereinigungsbaulast dient dem **öffentlichen Interesse**, dass die Errichtung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken nicht im Widerspruch zu bauordnungsrechtlichen Vorschriften steht. Die Baulasterklärenden nehmen nur reflexartig an den Vorzügen dieser öffentlich-rechtlichen Sicherung teil, verlieren aber gleichzeitig die Rolle des Baunachbarn und die damit verbundenen Rechte.[52]

50 Da eine bauordnungsrechtliche Baulast den bauplanungsrechtlichen Grundstücksbegriff nicht verändern kann, besteht das in § 15 I Satz 2 BauNVO oder § 34 BauGB enthaltene Gebot der baunachbarlichen **Rücksichtnahme** weiter. Dieses vermittelt somit auch weiterhin grundsätzlich bauplanungsrechtlichen **Drittschutz** auch auf durch Baulast (bauordnungsrechtlich) vereinigten Grundstücken.[53]

III. Waldabstand

51 § 4 III Satz 1 vermittelt **Nachbarschutz** zum einen in Beziehung auf den notwendigen Abstand von baulichen Anlagen mit Feuerstätten zum Wald. Diese Regelung schützt also Eigentümer von Wald, Mooren und Heiden in Bezug auf die Brandübertragung durch Funkenflug.[54]

---

50) So führen z. B. Moorbrände zu gravierenden Umweltauswirkungen und sind nur sehr schwer erfolgreich zu bekämpfen.
51) VG Karlsruhe (B), 27.04.2023 – 2 K 564/23, juris; OVG NRW (B), 14.01.2014 – 2 B 1476/13, juris.
52) VG Karlsruhe (U), 25.05.2023 – 2 K 3265/22.
53) BVerwG (U), 07.12.2000 – 4 C 3.00, BauR 2001, S. 914.
54) VGH BW (B), 27.10.2017 – 8 S 576/16, juris.

§ 4 III Satz 1 vermittelt ebenso **Nachbarschutz** in Beziehung auf den notwendigen Abstand von Wald zu Gebäuden, also in den Fällen, in denen Wald gebäudenah neu angelegt wird oder im Laufe der Zeit innerhalb des Abstandes von 30 m zu Gebäuden Wald entsteht. 52

Die Regelung des Waldabstands dient jedoch nicht der Vermeidung von Haftungsansprüchen, die durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste entstehen können.[55] 53

§ 5
Abstandsflächen

(1) [1]Vor den Außenwänden von baulichen Anlagen müssen Abstandsflächen liegen, die von oberirdischen baulichen Anlagen freizuhalten sind. [2]Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden an Grundstücksgrenzen, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften

1. **an die Grenze gebaut werden muss, es sei denn, die vorhandene Bebauung erfordert eine Abstandsfläche, oder**
2. **an die Grenze gebaut werden darf und öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück ebenfalls an die Grenze gebaut wird.**

[3]Die öffentlich-rechtliche Sicherung ist nicht erforderlich, wenn nach einer festgesetzten oder in der näheren Umgebung im Sinne von § 34 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) vorhandenen Bauweise unabhängig von der Bebauung auf dem Nachbargrundstück an die Grenze gebaut werden darf.

(2) [1]Die Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. [2]Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen liegen, bei beidseitig anbaubaren Flächen jedoch nur bis zu deren Mitte.

(3) [1]Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken. [2]Dies gilt nicht für Abstandsflächen von Außenwänden, die in einem Winkel von mehr als 75° zueinander stehen.

(4) [1]Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur jeweiligen Wand gemessen. [2]Als Wandhöhe gilt das Maß vom Schnittpunkt der Wand mit der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. [3]Ergeben sich bei einer Wand durch die Geländeoberfläche unterschiedliche Höhen, ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend. [4]Sie ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage an den Eckpunkten der baulichen Anlage; liegen bei einer Wand die Schnittpunkte mit der Dachhaut oder die oberen Abschlüsse verschieden hoch, gilt dies für den jeweiligen Wandabschnitt. [5]Maßgebend ist die tatsächliche Geländeoberfläche nach Ausführung des Bauvorhabens, soweit sie nicht zur Verringerung der Abstandsflächen angelegt wird oder wurde.

(5) [1]Auf die Wandhöhe werden angerechnet

1. **die Höhe von Dächern oder Dachaufbauten mit einer Neigung von mehr als 70° voll und von mehr als 45° zu einem Viertel,**

55) VGH BW (U), 23.07.2020 – 5 S 824/18, juris; VGH BW (U), 16.10.1996 – 3 S 2332/95; a.A.: VGH BW (U), 07.12.1988 – 3 S 2993/88, BauR 1989, 441.