

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Burgenland erkennt durch seinen Vizepräsident Dr. Giefing über die Beschwerde der Frau BF, wohnhaft in ***, ***, vertreten durch die RAe GmbH in Wien, vom 12.11.2020 gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Oberwart vom 12.10.2020, Zl. *** wegen Abweisung eines Antrages auf Rodungsbewilligung nach dem Forstgesetz (ForstG)

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

II. Eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang:

I.1. Mit angefochtenem Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Oberwart vom 12.10.2020, Zl. *** wurde der Antrag der Beschwerdeführerin auf Erteilung einer Rodungsbewilligung gemäß den §§ 17 Abs. 1 und 3 sowie 170 Abs. 1 ForstG für die Teilflächen der Grundstücke Nr. *** und *** der KG Jormannsdorf im Ausmaß von 1,42 ha abgewiesen. Begründend wurde dabei (auszugsweise) ausgeführt:

„Frau [es folgt der Name der Beschwerdeführerin] beantragte mit Eingabe vom 3.7.2020 die Erteilung einer Rodungsbewilligung für Teilflächen der Grundstücke Nr. *** und *** der KG Jormannsdorf, um diese Flächen ‚einer Bebauung zuzuführen‘. Sie selbst hat keine Baupläne. Sie beabsichtigt, die Grundstücke nach Erteilung der beantragten Rodungsbewilligung an die AA GenmbH zu verkaufen. Die Käuferin plant die Errichtung von Doppelwohnhäusern und Wohnungen. Die erkennende Behörde veranlasste Beweisaufnahmen in dieser Angelegenheit. BB, Amtssachverständiger für Forsttechnik, legt in seinem Gutachten vom 21.8.2020 schlüssig dar, dass es sich um Waldflächen handelt, die hohe Wohlfahrtswirkung und mittlere Erholungswirkung haben. [...]

Ein besonderes, einer Rodungsbewilligung nach § 17 Abs. 2 Forstgesetz 1975 entgegenstehendes öffentliches Interesse an der Walderhaltung ist nach den Gesetzesmaterialien (RV 970 BLBG. Nr. 21 GP, 32) dann gegeben, wenn es sich um Waldflächen handelt, denen mittlere und hohe Schutzwirkung, mittlere oder hohe Wohlfahrtswirkung oder hohe Erholungswirkung gemäß Waldentwicklungsplan zukommt. Ob dies im konkreten Fall zutrifft, ist von der Forstbehörde anhand des Gutachtens eines forsttechnischen Sachverständigen zu beurteilen, wobei dem Waldentwicklungsplan eine wesentliche Indizwirkung zukommt (vgl. z.B. das [...] Erkenntnis [des Verwaltungsgerichtshofes] vom 16. Juni 2011, Zl. 2009/10/0173, und dort zitierte Vorjudikatur).

Der forsttechnische Sachverständige stellt mit Hilfe der Richtlinie zur Erstellung des Waldentwicklungsplanes die Wirkungen einer Waldfläche qualitativ und quantitativ fest. Die qualitative Feststellung bezieht sich auf die Art der Wirkung, die quantitative Komponente wird durch die Festlegung der jeweiligen Wertigkeit bzw. Wertziffern zum Ausdruck gebracht. Die Begründung der Wertigkeit ist spezifisch auf die Rodungsfläche abzustellen. Diese Wertigkeit muss mit der Wertziffer der Funktionsfläche gemäß Waldentwicklungsplan, in der die Rodungsfläche liegt, nicht übereinstimmen.

Erwägungen:

Aufgrund der Wertigkeit (hohe Wohlfahrtswirkung) ist eine Abwägung der öffentlichen Interessen im Sinne des § 17 Abs. 3 Forstgesetz 1975 vorzunehmen. Diese Interessensabwägung kann im Gegenstandsfall nicht zugunsten der Rodung ausfallen. Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes kann

auch das Interesse eines Privaten, eine Grundfläche in Bauland umzuwandeln, als ein öffentliches Interesse zur Begründung eines Rodungsantrages geltend gemacht werden; dies allerdings nur dann, wenn das Privatinteresse als mit dem öffentlichen Interesse des Siedlungswesens im Einklang stehend angesehen werden kann, wenn es also mit dem Interesse der Allgemeinheit, die durch die Gemeinde als der Verkörperung der örtlichen Gemeinschaft repräsentiert wird, zu vereinbaren ist. Ein privates Siedlungsinteresse fehlt, wenn die in Rede stehenden Grundflächen an Dritte verkauft werden sollen, private Siedlungszwecke in ungewisser Zukunft liegen oder Grundflächen, die nicht Wald sind, zur Verfügung stehen (vgl. die Erk. vom 29.1.1985, Slg. 11656/A, und vom 25.9.1986, Zl. 83/07/0366). Im Gegenstandsfall fehlt das private Siedlungsinteresse. Die verfahrensgegenständlichen Grundstücke sollen an Dritte verkauft werden.“

I.2. Dagegen wurde fristgerecht Beschwerde erhoben. Zum Projektvorhaben, welches zum Rodungsantrag geführt hat, wird dabei (wörtlich) vorgebracht:

„Die Beschwerdeführerin ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ *** (bestehend aus Grundstücke Nr. *** und ***) KG Jormannsdorf. Die gegenständliche Liegenschaft umfasst eine Fläche im Gesamtausmaß von 2,006 ha. Laut derzeit gültigem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Bad Tatzmannsdorf ist die Liegenschaft im südlichen Bereich als Bauland mit einer Gesamtfläche von 1,429 ha (Aufschließungsgebiet Wohngebiet [„AW“]) und ansonsten im nordöstlich L-förmig verlaufenden Bereich als Grünland Park („GP“) mit einer Gesamtfläche von 0,581 ha gewidmet.

Die Liegenschaft soll nunmehr im Bereich der Baulandwidmung einer nachhaltigen Bebauung durch die AA Siedlungsgenossenschaft zugeführt werden. Es wurde bereits ein Vorvertrag abgeschlossen; ein Vorprojekt der geplanten Bebauung durch die künftige Eigentümerin wurde der Gemeinde vorgestellt.

Anlässlich dieses Vorvertrags wurde auch bereits am 11.7.2019 beantragt, dass der Gemeinderat iSd § 45 Abs. 2 Bgld RPG 2019 durch Verordnung feststellen möge, dass die Erschließung gesichert ist, zumal die Liegenschaft durch Verkehrsflächen — im Süden durch die L 237 und im Norden durch die GN 523 — sowie an der Landesstraße verlaufende Versorgungsleitungen erschlossen ist. Über diesen Antrag hat die Gemeinde bis heute nicht entschieden.

Dieser geplanten widmungsgemäßen Bebauung steht allerdings entgegen, dass die Liegenschaft derzeit bewaldet ist. Der gesamte Waldbestand der Liegenschaft befindet sich jedoch in der Zerfallsphase, sodass auch die als Grünland gewidmete Fläche (weitgehend) geschlägert und wieder aufgeforstet werden muss.“

Zu den „Beschwerdegründen“ wird wörtlich vorgebracht (hier: ohne Wiedergabe der Randzahlen, Fußnoten und Hervorhebungen in der Beschwerde):

„Zur inhaltlichen Rechtswidrigkeit: unrichtige Gesetzesanwendung

a) Besonderes öffentliches Interesse an der Walderhaltung liegt nicht vor § 17 Abs. 2 iVm Abs. 3 ForstG ordnen an, dass eine Interessenabwägung

zwischen dem öffentlichen Interesse an der Walderhaltung und sonstigen — in Abs. 4 leg cit demonstrativ genannten — öffentlichen Interessen nur dann vorzunehmen ist, wenn überhaupt ein besonderes öffentliches Interesse an der konkreten Walderhaltung besteht. Besteht ein solches nicht, ist die Rodung ohne weitere Abwägungen zu bewilligen.

Dieses besondere öffentliche Interesse liegt aber genau — entgegen der aktenwidrigen und fehlerhaften Darstellung im Bescheid (siehe hierzu im Detail noch unten) - erst gar nicht vor. Der ASV hat in seinem Gutachten nämlich dargetan, dass sich das besondere öffentliche Interesse an der Walderhaltung aus der hohen Wohlfahrtswirkung ergäben könnte, die wiederum unmittelbar mit der Verordnung zum Wasserschongebiet zusammenhänge.

Der ASV hat daher offengelassen, ob die Behörde diese Schongebietsverordnung derart versteht, dass eine erhöhte Wohlfahrtswirkung und damit ein besonderes öffentliches Interesse vorliegen. Im forsttechnischen Gutachten heißt es hierzu wörtlich,

‚dass grundsätzlich eine erhöhte Ziffer (Wohlfahrtswirkung) zutreffend wäre, wenn Wald eben den Wasserhaushalt ausgleicht, zur Filterung und Reinigung des Wassers nachweisbar beiträgt oder ein Wasservorkommen vor Einträgen schützt.‘

Ergänzend stellt der ASV dazu in den Raum, die belangte Behörde könnte zur Auffassung gelangen, dass die erhöhte Wohlfahrtswirkung nur in Verbindung zB mit einer wasserrechtlichen, geologischen Bewilligung zutreffend sein könnte. Derartige Feststellungen liegen — wie unten noch gesondert zu rügen ist — hinsichtlich der gegenständlichen Fläche aber nicht vor. Es gibt auch keine unmittelbare Rechtsgrundlage dafür, die die (sachverständige) Annahme einer erhöhten Wohlfahrtswirkung zwingend mit dem bloßen Vorliegen einer wasserrechtlichen Verordnung nach §§ 34 und 37 WRG koppeln würde. Diese Ausführungen des Sachverständigen sind bei Betrachtung der gegenständlichen Schongebietsverordnung auch nachvollziehbar; die Verordnung normiert nämlich nichts anderes, als dass in dem Gebiet ‚für Aufgrabungen, Bohrungen, Sprengungen und Bauten in einer Tiefe von mehr als 6 m neben der nach anderen Vorschriften etwa erforderlichen Genehmigung auch eine wasserrechtliche Bewilligung einzuholen ist.‘ Auf Veränderungen der Bepflanzung oder auch des Waldbodens nimmt die Verordnung überhaupt keinen Bezug. Zur Begründung eines besonderen öffentlichen Interesses im gegenständlichen Fall ist sie daher auch faktisch, textlich völlig untauglich; eine Interessenabwägung wäre demnach erst gar nicht vorzunehmen und die Rodungsbewilligung zu erteilen gewesen.

b) Fehlerhafte Interessensabwägung: Rodungsbewilligung selbst nach Abs. 3 zu erteilen

Kann eine Bewilligung wegen eines — hier gar nicht vorliegenden — besonderen öffentlichen Interesses an der Walderhaltung nicht sogleich erteilt werden, ist eine Rodungsbewilligung dennoch zu erteilen, wenn ein öffentliches Interesse an einer anderen Verwendung der zur Rodung beantragten Fläche das Interesse an der Erhaltung als Wald überwiegt. Selbst das wäre — wie bereits der ASV völlig richtig ausgeführt hat — hier der Fall.

Zunächst hält bereits der ASV — wie von der belangten Behörde schlicht ignoriert fest,

„dass durch die örtliche Flächenwidmung aus forstfachlicher Sicht der beantragte Rodungszweck den geordneten örtlichen raumplanerischen Zielsetzungen zugeordnet werden kann und dadurch im Grundsatz ein besonderes öffentliches Interesse an der Umsetzung des Rodungsvorhabens gesehen werden kann.“

Anstelle aber wenigstens im Zuge der (wenn auch fälschlich vorgenommenen) Interessensabwägung dem ASV zu folgen und die Rodungsbewilligung zu erteilen, verkennt die belangte Behörde schon, dass die gegenständliche Liegenschaft als Bauland gewidmet ist. Entgegen der unrichtigen Ausführung im angefochtenen Bescheid soll die Liegenschaft nicht in Bauland ‚umgewandelt‘ werden, sie ist vielmehr bereits Bauland, weil Aufschließungsgebiete gemäß § 33 Abs 2 Bgld RPG 2019 schlicht Bauland sind. Im Übrigen wäre die Ausweisung als Aufschließungsgebiet aufgrund der vorliegenden Erschließung längst aufzuheben gewesen.¹

Daran anknüpfend erwägt die Behörde unter Verweis auf Rechtsprechung aus den 1980ern, dass zwar ein Privatinteresse mit dem öffentlichen Siedlungswesen im Einklang stehen kann, ein privates Siedlungsinteresse jedoch fehle, wenn die in Rede stehende Grundfläche an Dritte verkauft werden solle, private Siedlungszwecke in ungewisser Zukunft liegen oder Grundflächen, die nicht Wald sind, zur Verfügung stehen. Die Interessensabwägung ist jedoch — anders als die belangte Behörde suggeriert — nicht zwischen Wald und ‚Einfamilienhaus‘ vorzunehmen, sondern an einem laut Flächenwidmungsplan zulässigen Bauvorhaben. Die gegenständliche Liegenschaft weist gut 2 ha auf; ein ‚rein privates‘ Siedlungsinteresse anzunehmen, grenzt an Absurdität und kann dem Gesetzeszweck auch nicht unterstellt werden. Dies wäre auch völlig unnötig, weil die Rodungsbewilligung ohnehin zeitlich zu befristen wäre. Vor allem geht daher die Zurückziehung auf (historische) Rechtssätze insgesamt am Gesetz und dem gegenständlichen Sachverhalt vorbei. Es liegt ein ganz konkretes, der Gemeinde und der belangten Behörde bekanntes Vorprojekt vor.

Die Behörde hätte daher — rein theoretisch und wenn überhaupt — eine Interessenabwägung zwischen 1,42 ha Wald (in schlechtem Zustand) und dem öffentlichen Interesse der widmungskonformen Verwendung des Grundstücks für ein nachhaltiges Bauvorhaben einer gemeinnützigen Genossenschaft bestehend aus 11 Doppelhäusern und 12 Wohnungen vornehmen müssen.¹ Dies hat sie verabsäumt.

Zur Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften

Der ASV legte in seinem Gutachten tatsächlich schlüssig ua. dar, dass es sich gegenständlich um Waldflächen handelt, die hohe Wohlfahrtswirkung und mittlere Erholungswirkung haben (könnten). Allerdings relativierte der ASV die hohe Wohlfahrtswirkung dahingehend, dass diese im Allgemeinen nur aufgrund des wasserrechtlichen Schongebiets anzunehmen wäre und ließ eine Beurteilung in concreto, sowohl in fachlicher, wassertechnischer Hinsicht als

auch rechtlicher Hinsicht (arg. ‚sollte die Behörde jedoch zur Auffassung gelangen, [...]‘) offen. Vor allem aber erklärte der ASV auch, dass (selbst unter Annahme eines besonderen öffentlichen Interesses) durch die örtliche Flächenwidmung aus forstfachlicher Sicht der beantragte Rodungszweck den geordneten, raumplanerischen Zielsetzungen zugeordnet und dadurch ein besonderes öffentliches Interesse an der Umsetzung gesehen werden kann. (Nur) diese — positiven — fachlichen Darlegungen wurden von der Beschwerdeführerin zur Kenntnis genommen.

Die ‚Sachverhaltszusammenfassung‘ der belangten Behörde ist daher aktenwidrig. Hätte die belangte Behörde rechtsrichtig sämtliche Aussagen des maßgeblichen forst-technischen Gutachtens festgestellt und gewürdigt, hätte sie die beantragte Rodungs-bewilligung erteilen müssen.

Dass die belangte Behörde die beantragte Rodungsbewilligung versagt, war für die Beschwerdeführerin demnach freilich auch gänzlich ‚überraschend‘, zumal aufgrund des ASV-Gutachtens keinesfalls damit gerechnet werden konnte, dass die belangte Behörde weder im Sinne des forsttechnischen ASV entscheidet, noch weitere Gutachten, insbesondere in wassertechnischer Hinsicht einholt.

Daran anknüpfend ist festzustellen, dass die Behörde — hätte sie die erhöhte Wohlfahrtswirkung annehmen wollen — laut ASV-Gutachten noch Erhebungen zu den Fragen hätte anstellen müssen, ob der Wald in concreto den Wasserhaushalt ausgleicht, zur Filterung und Reinigung des Wassers nachweisbar beiträgt oder das Wasservorkommen vor Einträgen schützt. Auch das hat sie verabsäumt. Diese Ermittlungsfehler sind wesentlich, weil die Behörde bei Einholung weiterer Gutachten erkennen hätte müssen, dass all dies nicht zutrifft und die beantragte Rodungsbewilligung daher überhaupt ohne Vornahme einer Interessensabwägung zu erteilen ist.

Selbst wenn aber eine erhöhte Wertziffer bei der Wohlfahrtsfunktion — entgegen dem Waldentwicklungsplan — anzunehmen wäre, hätte die belangte Behörde verkannt, dass sie aufgrund der *Offizialmaxime* verpflichtet ist, sämtliche öffentliche Interessen zu prüfen.¹ Abgesehen von der mangelhaften Wertung der Siedlungsinteressen im Hinblick auf das bekannte Bauprojekt, wären auch weitere Ermittlungen zur Widmung anzustellen gewesen. Ein öffentliches Interesse ist nämlich bereits dann anzunehmen, wenn eine Grundfläche der Verwirklichung eines nach dem Flächenwidmungsplan zulässigen Bauvorhabens dienen soll. Sodann hätte die Behörde eine nachprüfbare Gewichtung der festgestellten öffentlichen Interessen im Verhältnis zur Walderhaltung auf dieser Fläche vorzunehmen gehabt.¹ Hätte die Behörde ein solches ordnungsgemäßes Ermittlungsverfahren durchgeführt, hätte sie selbst bei Vornahme einer Interessensabwägung die beantragte Rodungsbewilligung erteilen müssen.“

Der Beschwerde wurde ein von der Beschwerdeführerin in Auftrag gegebenes privates Gutachten der „CC GmbH“ vom Mai 2020 beigegeben, das die Überprüfung der Verkehrssicherheit (Stand- und Bruchsicherheit) und des Gesundheitszustandes bzw. der Erhaltungswürdigkeit des Baumbestandes im

Schlosspark Jormannsdorf zum Gegenstand hatte. Zusammenfassend kam man dabei zum Ergebnis, dass

- „der waldartige Bestand [...] aus Altbäumen — vorwiegend Eschen, Weiden, Rotbuchen, Hainbuchen, Rosskastanie und Erlen von außergewöhnlichen Dimensionen [besteht].
- die markierten Bäume (siehe Baumliste) bilden in etwa die Grenze zwischen dem Bauland (westlich der gedachten Linie) und dem verbleibenden Bestand (östlich der gedachten Linie).
- ein Großteil der hier stockenden Eschen ist massiv vom Eschentriebsterben mit einhergehender Wurzelfäule befallen und stellt damit eine massive Gefährdung dar (eine Vielzahl dieser Eschen ist bereits umgestürzt). Weiters befindet sich im südöstlichen Bereich eine Feuchtstelle, die aufgrund verminderter Scherfestigkeiten im nassen Oberboden begünstigend auf Baumstürze wirken kann.
- durch die entstehenden Bestandslücken befindet sich nahezu der gesamte Waldbestand in einer terminalen Entwicklungsphase (Zerfallsphase) was mit einer massiv erhöhten Gefährdungslage für Waldbesucher einhergeht. Die Umwandlung eines solchen Bestandes in eine parkartige Landschaft erscheint daher nicht möglich bzw. zielführend (massives Restrisiko für Besucher).
- Eine Variante wäre es, diese Waldbereiche als ökologisch besonders wertvolles Refugium zu erhalten und außer Nutzung (Betretung) zu nehmen.
- Ansonsten wäre hier nur eine nahezu gänzliche Entfernung des gefährlichen Waldbestandes anzuraten und eventuell ein Erhalt einzelner Bäume nach Auswahl und visueller Überprüfung.“

I.3. In einer aufgetragenen Gegenschrift verteidigt die belangte Behörde den angefochtenen Bescheid. Sie weist insbesondere auch auf die Stellungnahme der Gemeinde Bad Tatzmannsdorf vom 10.9.2020 hin, in welcher die Gemeinde mitteile, dass ausreichend Baulandreserven vorhanden seien. Daraus lasse sich nicht ableiten,

„dass seitens der Gemeinde in Wahrnehmung der Interessen der Allgemeinheit ein Interesse an Baulandbeschaffung auf den gegenständlichen Grundstücken besteht. Damit lag kein öffentliches Siedlungsinteresse vor, sondern lediglich das Interesse eines Privaten [...]“

I.4. In einer Replik bekräftigte die Beschwerdeführerin ihre Kritik am Gutachten des Amtssachverständigen und vor allem den Schlussfolgerungen der Verwaltungsbehörde und hielt ihr Beschwerdevorbringen weiterhin aufrecht.

I.5. Die Stellungnahme der Gemeinde Bad Tatzmannsdorf im verwaltungsbe-

hördlichen Verfahren vom 10.09.2020, auf die in der Gegenschrift Bezug genommen wurde und welche auf gerichtliche Anfrage für das Beschwerdeverfahren von der Gemeinde weiterhin inhaltlich aufrechterhalten wurde, lautet (wörtlich) wie folgt:

„Bezugnehmend auf die dortige Anfrage betreffend „Rodungsantrag“ für die Parzellen *** und *** der KG Jormannsdorf von [es folgt der Name der Beschwerdeführerin] wurde in den zuständigen Gemeindegremien und im Rahmen der Gemeinderatssitzung vom 09.09.2020 über die Causa ‚Rodungsantrag‘ unter Einbeziehung der Bürgerinitiative (Initiative zur Rettung und Erhaltung des Jormannsdorfer Schlossparks der Kurgemeinde Bad Tatzmannsdorf) beraten.

Ad1.)

Der Gemeinderat Bad Tatzmannsdorf hat in seiner Sitzung vom 09.09.2020 einhellig dafür ausgesprochen, dass eine Verbauung des ehemaligen Schlossparkareals hintangestellt werden soll. An einem Teilbebauungsplan für dieses Gebiet wird derzeit gearbeitet. Der vordere Bereich der Grundstücksparzelle ***, KG Jormannsdorf ist durch Versorgungsleitungen an der südlichen Grundstücksgrenze erschlossen. Jene Teilflächen der Parzellen *** und ***, welcher in GP (Grünflächen, Parks, Gärten) ausgewiesen sind, sind nicht erschlossen und hier ist auch keine Absicht gegeben, eine Aufschließung zu veranlassen.

Ad2.)

Rückblickend auf die letzten 5 Jahre wurden in der KG Jormannsdorf im Durchschnitt pro Jahr rd. 4 Baubewilligungen erteilt.

Ad3.)

Die Siedlungsstruktur der Gemeinde Bad Tatzmannsdorf zeigt deutlich auf, dass die drei Ortsteile (Bad Tatzmannsdorf, Jormannsdorf und Sulzriegel) im letzten Jahrzehnt eng zusammengewachsen sind und sich insofern nicht differenzieren lassen. (Siehe dazu Erläuterungsbericht im ÖEK - GR-Beschluss vom 13.03.2019, GZ: R1729, Seite 45: Siedlungsstruktur). Im Rahmen des ÖKE wurde der Baulandbedarf für die Gemeinde Bad Tatzmannsdorf errechnet und festgestellt das ausreichend Baulandreserven vorhanden sind.

Ad4) Frau [es folgt der Name der Beschwerdeführerin] ist nicht wohnhaft in der Gemeinde Bad Tatzmannsdorf und besitzt, außer der o.a. Parzellen keine weiteren Grundstücke in der Gemeinde. Der Ankauf durch die Familie der genannten Parzellen dürfte eher aus finanztechnischer Überlegung heraus getätigt worden sein. Laut Mitteilung an die Gemeinde, besteht ein Optionsvertrag mit AA Gen.mbH, ***, *** auf beide Parzellen. D.h. Frau [es folgt der Name der Beschwerdeführerin] würde die Grundstücke unmittelbar nach Rodungsbewilligung bzw. positive Erledigung des Umwidmungsverfahrens von AW in BW verkaufen. Laut Auskunft der AA plant diese hier den Bau von 11 Doppelwohnhäusern und 12 Wohnungen.“

I.6. Im gerichtlichen Ermittlungsverfahren hat das Landesverwaltungsgericht

aufgrund des Beschwerdevorbringens ein ergänzendes Gutachten eines zweiten forstfachlichen Amtssachverständigen, DD, eingeholt. Es lautet wörtlich wie folgt (Hervorhebungen auch im Original):

„Ausgangslage

Seitens des LdVerwG erging mit Schreiben von 6.7.2021 das Ersuchen, ein forstfachliches Gutachten darüber abzugeben, ob hinsichtlich einer beantragten Rodung auf den Gst. *** und ***, je KG Jormannsdorf, mittlere oder erhöhte Wohlfahrts- und /oder Erholungswirkung des zu rodenden Waldes vorliege.

1. Befund

Die zur Rodung beantragte Waldfläche auf Gst. *** und ***, je KG Jormannsdorf, im Ausmaß von etwa 1,42 ha (im Norden und Osten der etwa 2 ha großen Waldfläche soll plangemäß ein randlicher Waldstreifen bestehen bleiben) liegt im Ortsgebiet von Jormannsdorf und ist mit einem Altholz, bestehend aus großen, imposanten Einzelbäumen in der Oberschicht (vorwiegend Hainbuche, Esche, Erle) sowie im Unterwuchs Naturverjüngung dieser Baumarten sowie Sträuchern wie Hartriegel, Liguster, Holunder etc. bestockt. Es handelt sich um einen bachbegleitenden Standort, also Auwald bis Unterhang mit einigen vernässten Flächen und kleinen Tümpeln.

[Bild entfernt]

Unmittelbar westlich angrenzend befindet sich das Schloss Jormannsdorf bzw. ein Parkplatz zu diesem.

Anzeichen von Benützung durch Erholungssuchende (Wege etc.) konnten nicht festgestellt werden.

[Bild entfernt]

Der aktuell gültige Waldentwicklungsplan (nachfolgend kurz als WEP bezeichnet) weist für die Funktionsfläche, innerhalb der die betreffende Fläche liegt, Wertziffern von 123 aus, was geringe Schutzfunktion, mittlere (nicht hohe) Wohlfahrtsfunktion und hohe Erholungsfunktion bedeutet.

Wie auf nachstehender Darstellung betreffend die rote Funktionsfläche in Stadtschlaining ersichtlich ist, wäre es bei Erstellung des WEP durchaus möglich gewesen, wenn dies indiziert gewesen wäre, auch für Teilbereiche dieser (gelben) Funktionsfläche abweichende Wertigkeiten festzulegen. Diesfalls etwa für den Ortsbereich von Jormannsdorf. Da dies nicht erfolgte, ist davon auszugehen, dass die festgestellten Wirkungen auch für diesen Bereich Gültigkeit haben sollten.

[Bild entfernt]

Es besteht eine VO des LH von Burgenland vom 24.10.1975, welche ein Wasserschongebiet zur Sicherung der Heilquellen und Mineralwasservorkommen im Raume Bad Tatzmannsdorf festlegt.

In diesem ist, wie auch von der Beschwerdeführerin bzw. deren Vertretung festgehalten, für Bodenabtrag, Sprengungen und Bauten in einer Tiefe von mehr als 6 m eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.

Die zur Rodung beantragte Fläche liegt innerhalb dieses Schongebietes am Nordrand des unten eingefügten Lageplanes. [In der Folge wird diese Verordnung vom 24.10.1975, veröffentlicht im Landesamtsblatt für das Burgenland vom 5.12.1975 im Gutachten wiedergegeben – siehe dazu unter Punkt „Rechtslage“].

[Bild entfernt]

In der Gemeinde gab und gibt es aufgrund einer geologischen Bruchzone im Gebiet einige thermale Quellen, die teilweise für den Kurbetrieb in Bad Tatzmannsdorf genutzt werden.

[Bild entfernt]

Soweit das Gutachten des DI [es folgt der Name des Erstgutachters der Verwaltungsbehörde] richtig interpretiert wurde, stellt er abweichend von den Wertziffern laut WEP 132 fest, womit er die Erholungswirkung (letzte Ziffer) auf 2 abstuft. Für die zweite Wertziffer Wohlfahrtswirkung hält er relativierend fest, dass eine hohe Wertziffer (3) trotz des Wasserschongebietes möglicherweise nur durch ein hydrologisches Gutachten argumentierbar wäre. Da die Wertziffer laut WEP aber ohnehin nur 2 beträgt (mittlere Wohlfahrtswirkung) ist diese Überlegung für den vorliegenden Sachverhalt unerheblich, da auch eine mittlere Wohlfahrtswirkung öffentliches Interesse an der Walderhaltung begründet und damit eine Interessensabwägung im Sinne § 17 (3) ForstG erforderlich macht.

Diese jedenfalls mittlere Wohlfahrtswirkung (Wertziffer 2) wird auch im Gutachten [es folgt der Name des Erstgutachters] im vorletzten Satz des dritten Absatzes auf Seite 6 folgendermaßen beschrieben: ‚Der im WEP ausgewiesene Code ist als gutes Indiz zu sehen, dass aufgrund der mittleren Wohlfahrtswirkung der Wald auf der beantragten Fläche nach wie vor eine zumindest erhöhte Bedeutung für die Luft- und Wasserreinigung, auch den Klimausgleich, hat.‘ Hinsichtlich einer noch höheren Wertziffer (3) denkt es diese an, legt sich aber letztendlich nicht fest.

2. Gutachten

Die zur Rodung beantragte Waldfläche auf Gst. *** und ***, je KG Jormannsdorf, im Ausmaß von etwa 1,42 ha (im Norden und Osten der etwa 2 ha großen Waldfläche soll plangemäß ein randlicher Waldstreifen bestehen bleiben) liegt im Ortsgebiet von Jormannsdorf und ist mit einem Altholz, bestehend aus großen, imposanten Einzelbäumen in der Oberschicht (vorwiegend

Hainbuche, Esche, Erle) sowie im Unterwuchs Naturverjüngung dieser Baumarten sowie Sträuchern wie Hartriegel, Liguster, Holunder etc. bestockt. Es handelt sich um einen bachbegleitenden Standort, also Auwald bis Unterhang mit einigen vernässten Flächen und kleinen Tümpeln in sehr naturnahem kaum beeinflusstem Zustand. Unmittelbar westlich angrenzend befindet sich das Schloss Jormannsdorf bzw. ein Parkplatz zu diesem. Es bestehen laut WEP mit einer Wertziffer von 123 höherwertige Wohlfahrts- und Erholungswirkung.

Gemäß Beurteilung des Gefertigten ist folgendes festzuhalten

1. Wertziffer Wohlfahrt: Aufgrund der vorliegenden Thermalquellsituation an einer Störung im Rechnitzer Penninikum (Vorkommen von stark gesäuerten Mineralwässern, die wegen der günstigen geothermischen Tiefenstufe als Thermen weiter aufgeschlossen wurden) in der Gemeinde Bad Tatzmannsdorf wurde auch das mit LGBL 31/1975 kundgemachte Wasserschongebiet in diesem Bereich festgelegt. Mag man auch hinsichtlich der dort festgehaltenen Indikationen für eine notwendige Wasserrechtliche Bewilligung die Situation aus wasserrechtlicher Sicht nicht so bedeutsam ansehen, ist der zu beurteilende FORSTLICHE Sachverhalt davon abweichend zu beurteilen.

Unstrittig ist, dass Waldflächen bzw. -bestände aufgrund ihrer Bodendurchwurzelung, Humusbildung und der erhöhten biologischen Aktivität der hier vorkommenden Bodenlebewesen zu einer weitaus besseren Fähigkeit gegenüber verdichteten und „gestörten“ Bodenoberflächen von Siedlungen und auch landwirtschaftlich genutzten Böden führen, Niederschläge sowohl zu speichern und erst langsam in das Grundwasser abfließen zu lassen als auch durch den biologisch günstigen, nacheiszeitlich erfolgten und im Wesentlichen natürlich gebliebenen Bodenaufbau Verunreinigungen zu filtern und nicht oberflächlich abfließen zu lassen.

Diese Tatsache im Zusammenhang mit der oberwähnten Verordnung eines Wasserschongebietes in genau diesem Gebiet der Gemeinde Bad Tatzmannsdorf begründet ausreichend die Wertziffer 2, die vom Gefertigten in Übereinstimmung mit der Ausweisung im WEP (auch für die konkret zur Rodung beantragte Fläche) festgelegt wird.

Wenn nicht in der vorliegenden Situation mit Wasserschongebiet und Thermalquellen, wann sollte dann eine zumindest mittlere Wohlfahrtswirkung im Sinne des Wasserhaushaltes festgelegt werden? Auf weitere Aspekte der Wohlfahrtswirkung wie Luftfilterung, Sauerstoffproduktion, Windbremsung, geringere Austrocknung durch Beschattung etc. sei verwiesen.

Eine diskutierte höhere Wertigkeit mit 3 wird von mir nicht gesehen, da auf den betroffenen Grundstücken kein Quellschutzgebiet festgelegt wurde.

2. Erholungswirkung: Diese wird abweichend vom WEP mit 2 bewertet, da keine Anzeichen einer Nutzung der Waldfläche zur Erholung festgestellt werden konnten. Es existiert hier keinerlei touristische Infrastruktur wie Wege, Bänke etc. Lediglich am Nordrand führt eine wenig befahrene Straße vorbei, die möglicherweise für Freizeit und Erholungszwecke eine gewisse Rolle spielt.

Stattgefundene und beabsichtigte Bauprojekte im konkreten Bereich aus kommunaler Sicht legen eine besonders hohe Bedeutung dieses und des angrenzenden Areals nicht nahe.

Abschließend ist zu erwähnen, dass das hiermit begutachtete Öffentliche Interesse an der Walderhaltung eine Rodung nicht verunmöglicht. Es wäre lediglich eine Interessensabwägung mit allfälligen weiteren Öffentlichen Interessen wie etwa dem von der Rodungswerberin geltend gemachten Siedlungswesen vorzunehmen.“

I.7. Das Landesverwaltungsgericht führte in dieser Rechtssache insbesondere zum Zweck der Erörterung des Gutachtens eine mündliche Verhandlung durch. Dabei wurde der Amtssachverständige DD mit dem Vorhalt der Beschwerdeführerin und ihres privaten Sachverständigen von der „CC GmbH“, wonach sich der zu beurteilende Wald bereits in einer „Zerfallsphase“ befinde, konfrontiert. Dazu gab der Amtssachverständige zu Protokoll:

„Tatsächlich gibt es alte Bäume, und dabei insbesondere die Eschen, die möglicherweise nicht mehr lange leben. Es handelt sich aber hier lediglich um einen kleinen Teil des Gesamtbestandes. Auch ist es richtig, dass [mir] einige umgefallene Bäume im Bereich der vernässten Gebiete [...] aufgefallen sind. Dies alles, was aber hier der private SV genannt hat, ist für die Wohlfahrtswirkung nicht relevant, allerdings für die Erholungswirkung nachteilig. Ich habe im Gutachten ausgeführt, was für die Filterwirkung des Waldbodens, und damit für die Wohlfahrtswirkung wichtig ist, das ist insbesondere der Bestand mit Laubbäumen, die durch bessere Durchwurzelung und Humusbildung eine bessere Filterwirkung erzeugen können. Dabei kommt es nicht darauf an, ob einzelne Bäume absterben und umfallen, wobei sie durch Naturverjüngung ohnehin ersetzt werden.“

II. Sachverhalt und Beweiswürdigung:

Die Beschwerdeführerin ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ *** (bestehend aus Grundstücke Nr. *** und ***) KG 34032 Jormannsdorf (ehemaliger - historisch belegter - „Schlosspark Jormannsdorf“). Ihr Vater hatte bereits im Jahr 1988 die Grundstücke erworben. Die gegenständliche Liegenschaft umfasst eine Fläche im Gesamtausmaß von 2,006 ha. Laut derzeit gültigem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Bad Tatzmannsdorf ist die Liegenschaft im südlichen Bereich Aufschließungsgebiet Wohngebiet [„AW“] mit einer Gesamtfläche von 1,429 ha und im Übrigen im nordöstlich L-förmig verlaufenden Bereich als Grünland Park („GP“) mit einer Gesamtfläche von 0,581 ha gewidmet. Nach dem Vorhaben der Beschwerdeführerin soll diese Liegenschaft nunmehr im Bereich der Baulandwidmung einer nachhaltigen Bebauung

durch die AA zugeführt werden. Es wurde bereits ein Vorvertrag abgeschlossen; ein Vorprojekt der geplanten Bebauung durch die künftige Eigentümerin wurde der Gemeinde vorgestellt.

Die zur Rodung beantragte Waldfläche auf Gst. *** und ***, je KG Jormannsdorf, im Ausmaß von etwa 1,42 ha (im Norden und Osten der etwa 2 ha großen Waldfläche soll plangemäß ein randlicher Waldstreifen bestehen bleiben) liegt im Ortsgebiet von Jormannsdorf (lt. Beschwerdeführerin „im Ortszentrum“) und ist laut Befund des Amtssachverständigen mit einem Altholz, bestehend aus großen, imposanten Einzelbäumen in der Oberschicht (vorwiegend Hainbuche, Esche, Erle) sowie im Unterwuchs Naturverjüngung dieser Baumarten sowie Sträuchern wie Hartriegel, Liguster, Holunder etc. – überwiegend mit Laubhölzern - bestockt. Es handelt sich um einen bachbegleitenden Standort, also Auwald mit einigen vernässten Flächen und kleinen Tümpeln.

Dass es sich hier um eine Waldfläche handelt, wurde von den in den Verfahren beigezogenen Amtssachverständigen übereinstimmend bejaht und wurde auch von der Beschwerdeführerin nicht in Zweifel gezogen.

Die beantragte Rodefläche ist eben gelegen und wird im Norden weitgehend von einem öffentlichen Weg erschlossen und begrenzt. Im Nordosten schließen kleinere mit Laubhölzern bestockte Waldflächen an. Im Osten fließt der „Tschababach“ vorbei und im Südosten grenzt Bauland an. Die Jormannsdorfer Straße (L 237) grenzt im Süden an und erschließt die Fläche, ebenso wie das Schlossgebäude (Schloss Jormannsdorf), welches im Westen (samt Parkplatz) angrenzt.

Der gerichtlich bestellte Amtssachverständige konnte keine Anzeichen einer Benützung durch Erholungssuchende (Wege etc.) feststellen. Ein parkmäßiger Aufbau bzw. Nutzung ist nicht mehr zu erkennen. Die zur Rodung beantragte Fläche liegt innerhalb des durch Verordnung des Landeshauptmannes von Burgenland vom 24.10.1975 festgelegten Wasserschongebietes, zur Sicherung der Heilquellen und Mineralwasservorkommen im Raume Bad Tatzmannsdorf. In diesem Schongebiet ist für Bodenabtrag, Sprengungen und Bauten in einer Tiefe von mehr als 6 m eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. In der Gemeinde gab und gibt es aufgrund einer geologischen Bruchzone im Gebiet einige thermale Quellen, die teilweise für den Kurbetrieb in Bad Tatzmannsdorf genutzt werden.

Bereits der von der Verwaltungsbehörde herangezogene Amtssachverständige merkte an, dass diese Waldflächen seit geraumer Zeit („wohl einigen Jahrzehnten“) „keine pfleglichen Eingriffe zur Erhöhung der Bestandsstabilität erfahren haben“, wobei auch in der Bestandesentwicklung eine „gewisse Mortalität“ zu beobachten sei, was der gerichtlich bestellte Amtssachverständige insbesondere für Eschen bestätigte (welche auch zum Teil bereits umgestürzt sind), dies aber insofern relativierte, als es sich nur um einen kleinen Teil des Gesamtbestandes handelte und dies lediglich für die Erholungswirkung (nicht aber für die Wohlfahrtswirkung) relevante - nachteilige - Auswirkungen habe. Dass der Wald allein wegen dieser Mortalität nicht erhaltenswert sei und sogar eine Gefahr für Erholungssuchende darstellt, sollte das private Gutachten belegen, wobei dieses Gutachten aber gleichzeitig auch auf die Möglichkeit hinweist, „diese Waldbereiche als ökologisch besonders wertvolles Refugium zu erhalten“ und der private Sachverständige in der Verhandlung auf die „großartige Wohlfahrtswirkung“ verweist.

Der Waldentwicklungsplan (WEP) weist für die Funktionsfläche, innerhalb der die betreffende Fläche liegt, die Wertziffern von 123 aus, was geringe Schutzfunktion, mittlere (nicht hohe) Wohlfahrtsfunktion und hohe Erholungsfunktion bedeutet.

Dieser Sachverhalt steht als Ergebnis der mündlichen Verhandlung fest. Er gründet sich vor allem auf Befund und Gutachten des gerichtlich bestellten Amtssachverständigen. Dabei teilt das Landesverwaltungsgericht auch seine fachlichen Schlussfolgerungen hinsichtlich der von ihm bewerteten Waldwirkungen. Sehr überzeugend – insbesondere im Hinblick auf das Wasserschongebiet und die Thermalquellen in diesem Gebiet - begründete er dabei die hier strittige die Wohlfahrtswirkung mit der (mittleren) Wertziffer 2 in Übereinstimmung mit dem WEP. Dabei gelang es ihm, auch bestehende Unklarheiten, die aus dem Erstgutachten vor der Verwaltungsbehörde entstanden sind, auszuräumen. Den gutachterlichen Ausführungen zu den Waldwirkungen wurde auch nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten. Angemerkt wird hierbei, dass auch der private Sachverständige der Beschwerdeführerin in der mündlichen Verhandlung die Wohlfahrtswirkung alles andere als gering eingeschätzt hat. Das Verwaltungsgericht ist zur Überzeugung gelangt, dass diese gutachterlichen Stellungnahmen des gerichtlich bestellten Amtssachverständigen in sich schlüssig sind, zudem den Erfahrungen des täglichen Lebens, also den Denkgesetzen nicht zuwiderlaufen, vollständig und widerspruchsfrei

sind. Die Feststellung einer Waldeigenschaft und die Einschätzung der Waldwirkungen zählt zu den alltäglichen Aufgaben des Amtssachverständigen. Das Landesverwaltungsgericht folgt auch den Ausführungen des Amtssachverständigen hinsichtlich der von ihm relativierten Mortalität des Waldbestandes. Ihm ist aufgrund seiner (universitären) Ausbildung und seiner langjährigen beruflichen Erfahrung auf diesem Gebiet jedenfalls zuzumuten, derartige Sachverhalte richtig zu befunden und in seinen Auswirkungen richtig einzuschätzen. Andernfalls würde er sich zivilrechtlichen Haftungsrisiken aussetzen.

Demgegenüber steht es den Parteien eines Verwaltungsverfahrens im Rahmen ihrer Verteidigung frei, den Sachverhalt aus ihrer Sicht (allenfalls auch wahrheitswidrig) darzulegen, ohne Sanktionen befürchten zu müssen. Im Übrigen hatte die Beschwerdeführerin in der mündlichen Verhandlung auch ausreichend Gelegenheit, das Gutachten des Amtssachverständigen auf gleicher fachlicher Ebene zu bekämpfen (was hier lediglich zum Thema Erholungswirkung - und hier konkret zum Subthema der Verkehrssicherheit – zumindest versucht wurde).

Ein weiteres geologisches oder wassertechnisches Gutachten zum Beitrag des Waldes auf die Filter- und Reinigungswirkung des Wassers (welches mit einem hohen technischen Aufwand verbunden wäre) erwies sich einerseits vor dem Hintergrund der sehr deutlichen Ausführungen im vom Verwaltungsgericht eingeholten forsttechnischen Gutachten andererseits aus prozessökonomischen Gründen als nicht erforderlich. Auch war aus letzteren Erwägungen kein Sachverständiger aus dem Bereich der Raumplanung beizuziehen (vgl. dazu insbesondere auch die Ausführungen des Verwaltungsgerichtes unter dem Punkt „rechtliche Erwägungen“).

III. Rechtslage:

§ 17 Abs. 1 bis 5 ForstG lautet:

„Rodung

§ 17. (1) Die Verwendung von Waldboden zu anderen Zwecken als für solche der Waldkultur (Rodung) ist verboten.

(2) Unbeschadet der Bestimmungen des Abs. 1 kann die Behörde eine Bewilligung zur Rodung erteilen, wenn ein besonderes öffentliches Interesse an der Erhaltung dieser Fläche als Wald nicht entgegensteht.

(3) Kann eine Bewilligung nach Abs. 2 nicht erteilt werden, kann die Behörde eine Bewilligung zur Rodung dann erteilen, wenn ein öffentliches Interesse an einer anderen Verwendung der zur Rodung beantragten Fläche das öffentliche Interesse an der Erhaltung dieser Fläche als Wald überwiegt.

(4) Öffentliche Interessen an einer anderen Verwendung im Sinne des Abs. 3 sind insbesondere begründet in der umfassenden Landesverteidigung, im Eisenbahn-, Luft- oder öffentlichen Straßenverkehr, im Post- oder öffentlichen Fernmeldewesen, im Bergbau, im Wasserbau, in der Energiewirtschaft, in der Agrarstrukturverbesserung, im Siedlungswesen oder im Naturschutz.

(5) Bei der Beurteilung des öffentlichen Interesses im Sinne des Abs. 2 oder bei der Abwägung der öffentlichen Interessen im Sinne des Abs. 3 hat die Behörde insbesondere auf eine die erforderlichen Wirkungen des Waldes gewährleistende Waldausstattung Bedacht zu nehmen. Unter dieser Voraussetzung sind die Zielsetzungen der Raumordnung zu berücksichtigen.“

Die Verordnung des Landeshauptmannes von Burgenland vom 24. Oktober 1975 betreffend die Festlegung eines Schongebietes zur Sicherung der Heilquellen- und Mineralwasservorkommen im Raume Bad Tatzmannsdorf lautet (auszugsweise) wie folgt:

„§ 1

Zur Sicherung der Heilquellen- und Mineralwasservorkommen im Raume Bad Tatzmannsdorf wird mit der im § 2 beschriebenen Umgrenzung ein Schongebiet festgesetzt.

§ 2

Die Grenzen des Schongebietes sind in der Anlage ersichtlich und werden wie folgt festgelegt:

Beginnend beim Eintritt der Gleisachse der Lokalbahn Oberschützen-Oberwart in das Grundstück Nr. 295, Katastralgemeinde Jormannsdorf, folgt die Grenzlinie der Gleisachse in Richtung Oberwart bis zum Gemeindegeweg Grundstück Nr. 4118 (Feldweg), Katastralgemeinde Oberschützen, von dort in Richtung Osten entlang dieses Weges bis zum Gemeindegeweg Grundstück Nr. 2093, Katastralgemeinde Bad Tatzmannsdorf. Hier biegt die Grenzlinie nach Süden und zieht sich ständig entlang der Katastralgemeindegrenzen von Bad Tatzmannsdorf-Oberschützen, Bad Tatzmannsdorf-Sankt Martin in der Wart, Bad Tatzmannsdorf-Drumling bis zum Grundstück Nr. 663, Katastralgemeinde Bad Tatzmannsdorf. Von diesem Punkt verläuft die Grenze in nördlicher Richtung entlang der Grenzen der Katastralgemeinden Bad Tatzmannsdorf-Stadtschlaining, Bad Tatzmannsdorf-Neustift bei Schlaining, mündet ein in die Grenze der Katastralgemeinden Mariasdorf-Bergwerk, wendet sich nach Osten bis zum Tauchenbach, von dort nach Nordwesten entlang des Tauchenbaches bis zur Eisenstädter Bundesstraße. Von hier zieht sie sich entlang der Grenze der Katastralgemeinden Mariasdorf Bernstein bis zur Spitzwiesenbrücke (Abzweigung der alten Bundesstraße Bernstein-Tauchen). Von der Spitzwiesenbrücke verläuft die Grenze entlang der Grenze der Katastralgemeinden Tauchen und Mariasdorf bis zur Verbindungsstraße Oberschützen-Aschau, wendet sich am östlichen Straßenrand entlang dieser Straße nach Süden bis zu dem Punkt, wo der Waldweg Mariasdorf-Willersdorf die Straße Oberschützen-Aschau

kreuzt. Von diesem Punkt führt sie wieder entlang der Katastralgemeindegrenze Mariasdorf-Oberschützen bis zu dem Punkt, wo die Katastralgemeindegrenzen Mariasdorf-Bad Tatzmannsdorf-Oberschützen zusammenstoßen, in der Folge entlang der Katastralgemeindegrenze Oberschützen-Bad Tatzmannsdorf bis zum Eintritt der Gleisachse der Lokalbahn Oberschützen-Oberwart in das Grundstück Nr. 295, Katastralgemeinde Jormannsdorf.

§ 3

Innerhalb dieses Gebietes ist für Aufgrabungen, Bohrungen, Sprengungen und Bauten in einer Tiefe von mehr als 6 m neben der nach anderen Vorschriften etwa erforderlichen Genehmigung auch die wasserrechtliche Bewilligung einzuholen.

§ 4

Eine Bewilligung nach § 3 darf nur erteilt werden, wenn dadurch keine nachteilige, insbesondere qualitative Beeinflussung der Heilquellen- und Mineralwasservorkommen eintritt.

§ 5

Wer den Bestimmungen des § 3 zuwiderhandelt, wird gemäß § 137 WRG 1959, BGBl. Nr.;215/1959, bestraft.

§ 6

Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Landeshauptmannes von Burgenland vom 3. Jänner 1951, LGBl. Nr. 10/1952, in der Fassung der Verordnung LGBl. Nr. 8/1958, außer Kraft.“

IV. Rechtliche Erwägungen:

Nach den schlüssigen und nachvollziehbaren gutachterlichen Äußerungen des gerichtlich bestellten Amtssachverständigen, dem das Landesverwaltungsgericht folgt, liegt aufgrund der erhöhten Wohlfahrts- und Erholungswirkung ein öffentliches Interesse an der Walderhaltung vor, das einer Rodungsbewilligung nach § 17 Abs. 2 ForstG entgegensteht. Es ist daher – wie der Gutachter zutreffend ausführt – eine Interessenabwägung nach § 17 Abs. 3 ForstG dergestalt vorzunehmen, ob dieses öffentliche Interesse an der Walderhaltung dem im Siedlungswesen begründeten Interesse der Beschwerdeführerin überwiegt.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist es im Rahmen einer im Grunde des § 17 Abs. 3 ForstG ergehenden Entscheidung Sache der Forstbehörde, gestützt auf entsprechende Ermittlungsergebnisse in einer der nachprüfenden Kontrolle zugänglichen Weise darzulegen, ob und inwiefern am dargelegten Rodungszweck ein öffentliches Interesse besteht und

gegebenenfalls, ob und aus welchen Gründen dieses öffentliche Interesse jenes an der Erhaltung der zur Rodung beantragten Fläche als Wald überwiegt. Die von der Forstbehörde vorzunehmende Interessenabwägung setzt somit voraus, dass festgestellt wird, ob und in welchem Ausmaß ein öffentliches Interesse an einer anderen Verwendung der zur Rodung beantragten Fläche besteht

Das Landesverwaltungsgericht geht im Einklang mit dem Amtssachverständigen von der in der Literatur allgemein bekannten Tatsache aus, dass Waldflächen aufgrund der Bodendurchwurzelung, Humusbildung und der erhöhten biologischen Aktivität der hier vorkommenden Bodenlebewesen besser als andere (etwa landwirtschaftlich genutzte) Böden die Fähigkeit haben, Niederschläge sowohl zu speichern und erst langsam in das Grundwasser abfließen zu lassen. Durch den natürlich gebliebenen Bodenaufbau ist Waldboden auch besser geeignet, Verunreinigungen zu filtern und nicht oberflächlich abfließen zu lassen als andere Böden. Im Hinblick auf das Wasserschongebiet zum Schutz der Thermalquellen in der näheren Umgebung fällt diese Filter- und Reinigungsfunktion des hier schon für längere Zeit – weitgehend unberührten – Auwaldes stark für das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Waldes ins Gewicht.

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes liegt ein im Siedlungswesen begründetes öffentliches Interesse jedenfalls dann vor, wenn Grundflächen der Verwirklichung eines nach dem Flächenwidmungsplan zulässigen Bauvorhabens dienen sollen. Dieser Umstand vermag aber noch nicht das Überwiegen dieses öffentlichen Interesses gegenüber jenem an der Walderhaltung zu begründen. Selbst wenn nämlich die Rodungsfläche in einem bereits bestehenden Flächenwidmungsplan der Gemeinde als Bauplatz (im vorliegenden Fall: nur Aufschließungsgebiet-Wohngebiet) ausgewiesen ist, bedeutet dies noch nicht, dass eine Verwirklichung dieser anderen Widmung entgegen dem Grundsatz der Walderhaltung auf jeden Fall zulässig wäre; es hat vielmehr die Forstbehörde festzustellen, ob die erforderliche Rodungsbewilligung auf Grund der forstrechtlichen Vorschriften als im öffentlichen Interesse gelegen zu erteilen ist. Die Verwirklichung der von der Gemeinde vorgesehenen anderen Verwendung einer Waldfläche ist in jedem Fall von der Entscheidung der Forstbehörde abhängig, die auf einer dem Gesetz entsprechenden Interessenabwägung beruhen muss.

Dabei hat der Verwaltungsgerichtshof wiederholt dargelegt, dass ein mit dem öffentlichen Interesse im Einklang stehendes privates Siedlungsinteresse fehle, wenn die in Rede stehenden Grundflächen an Dritte verkauft werden sollen, private Siedlungszwecke in ungewisser Zukunft liegen oder Grundflächen, die nicht Wald sind, zur Verfügung stehen (vgl. etwa VwGH vom 11.12.2009, 2006/10/0223).

Die Beschwerdeführerin hat im Verfahren ein konkretes Bauvorhaben genannt, welches nach Verkauf der Grundflächen durch eine gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft durchgeführt werden soll. Es wurden dafür auch Pläne vorgelegt und ein Vorvertrag mit der Genossenschaft abgeschlossen. Nach ständiger Rechtsprechung kann aber von einem Überwiegen des öffentlichen Interesses an der Rodung einer Waldfläche für Bauzwecke nicht gesprochen werden, wenn in der Gemeinde eine ausreichende Baulandreserve vorhanden ist. Dies hat die Gemeinde in einer Stellungnahme in ausreichend nachvollziehbarer Weise nachgewiesen, wobei der Bürgermeister gegenüber dem Landesverwaltungsgericht von einem „Baulandüberhang“ sprach. Aus der Stellungnahme der Gemeinde ergibt sich auch, dass die Gemeinde an einem Teilbebauungsplan „arbeite“.

Das Vorgehen der Gemeinde steht auch im Einklang mit der von der Landesregierung mit Bescheid vom 01.09.1981, Zl. LAD-3303/25-1981 genehmigten Änderung des Flächenwidmungsplanes von Bad Tatzmannsdorf vom 14.04.1980, 18.07.1980 und 13.02.1981, bei der nach vorangegangenen Verhandlungen mit der Raumplanungsabteilung des Landes nach Rücksichtnahme auf deren Einwendungen unter anderem auch Teile der hier gegenständlichen Rodungsfläche in Aufschließungsgebiet-Wohngebiet umgewidmet wurden. Bei dieser Genehmigung sah sich die Landesregierung „zu folgenden Bemerkungen veranlasst“: Zur widmungsgemäßen Nutzung eines Grundstückes sind gegebenenfalls Bewilligungen nach zusätzlichen Bundes- und landesgesetzlichen Vorschriften erforderlich. Explizit genannt werden hier die Rodungsbestimmungen nach dem Forstgesetz. Des Weiteren dürfen Aufschließungs(wohn)gebiete erst bei gesicherter Erschließung zu Bauland erklärt werden und ist für neue Baugebiete vor Durchführung konkreter Baumaßnahmen oder Grundstücksteilungen ein Teilbebauungsplan auszuarbeiten.

Da vor all diesen Erwägungen sohin die Interessenabwägung zugunsten des öffentlichen Interesses an der Erhaltung der Waldfläche ausfällt, war daher spruchgemäß zu entscheiden.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, weil keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung (vgl. etwa VwGH 17.12.2014, 2013/10/0267, VwGH vom 11.12.2009, 2006/10/0223 mwN aus der Rspr). Die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist einheitlich. Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage liegen nicht vor.

Dr. G i e f i n g

Dieses Dokument ist amtssigniert. Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels finden Sie unter <http://www.signaturpruefung.gv.at>
Die Echtheit eines Ausdruckes kann durch Vorlage beim LVwG Burgenland verifiziert werden. Das Logo des Landesverwaltungsgerichts ist die Bildmarke.