

Az.: 1 A 868/17
4 K 38/15



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Im Namen des Volkes

Urteil

In der Verwaltungsrechtssache

des Herrn

- Kläger -
- Berufungskläger -

prozessbevollmächtigt:

gegen

die Stadt Leipzig
vertreten durch den Oberbürgermeister
Martin-Luther-Ring 4-6, 04109 Leipzig

- Beklagte -
- Berufungsbeklagte -

wegen

Bauvorbescheid für zwei Einfamilienhäuser
hier: Berufung

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerichts durch den Vorsitzenden
Richter am Obergericht Meng, die Richterin am Obergericht
Schmidt-Rottmann und den Richter am Obergericht Ranft

aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 8. Oktober 2020

für Recht erkannt:

Das Urteil des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 12. Juli 2017 - 4 K 38/15 - wird geändert.

Die Beklagte wird unter Aufhebung des Bescheids vom 23. Mai 2014 in Gestalt des Widerspruchsbescheids der Landesdirektion Sachsen vom 13. Februar 2015 verpflichtet, dem Kläger den beantragten Vorbescheid zu erteilen.

Der Kostenbescheid der Beklagten vom 27. Mai 2014 in Gestalt des Widerspruchsbescheids der Landesdirektion Sachsen vom 2. Februar 2015 wird aufgehoben.

Die Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen.

Das Urteil ist wegen der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

- 1 Die Beteiligten streiten über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Errichtung zweier Einfamilienhäuser, wobei zwischen den Beteiligten die Wirksamkeit des Bebauungsplans und - im Falle seiner Unwirksamkeit - die Lage der Vorhabenflurstücke im Innen- oder Außenbereich umstritten ist.
- 2 Der Kläger ist Eigentümer der Grundstücke, zu denen die Flurstücke G1.... und G2..... gehören. Er beabsichtigt, auf diesen aneinandergrenzenden Flurstücken jeweils ein Einfamilienhaus zu errichten. Derzeit sind die Flurstücke unbebaut und werden als Grün- und Weidefläche für Alpakas des Klägers genutzt. Sie befinden sich im Ortsteil H..... der Beklagten südlich der in Ost-West-Richtung verlaufenden Straße T....., an die sie mit einer Gesamtlänge von ca. 75 m angrenzen. Im Osten grenzt das Flurstück G2.. mit einer Länge von ca. 22 m an die in Nord-Süd-Richtung verlaufende M..... Straße, wobei dort eine grenzständige Mauer mit einer Höhe von ca. 2 m als Einfriedung dient. Diese Mauer verläuft noch etwa 10 m an der Grundstücksgrenze der Straße T..... Im Süden schließt sich an

beide Flurstücke das Flurstück G3..... an, welches in seinem nördlichen Teil (ca. 30 m) unbebaut ist. Auf seinem südlichen Teil (ca. 30 m) ist es mit einem Wohnhaus mit Nebenanlagen bebaut. Südlich davon befinden sich mehrere kleinere mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke, die vom Z..... Ring, in den die M..... Straße etwa 95 m südlich des Flurstücks G2.. einmündet, erschlossen werden. Der Kläger selbst bewohnt das in seiner Nord-Süd-Ausdehnung ca. 110 m lange Flurstück G4..... welches auf einer Länge von ca. 8 m südöstlich an das Flurstück G1.... angrenzt. Auf dem klägerischen Grundstück G4..... befinden sich mehrere mittlerweile zu Wohnzwecken genutzte Gebäude eines ehemaligen Bauernguts. Das ursprüngliche Wohnhaus ist ca. 65 m südlich vom Flurstück G1.... gelegen. Eine zu Wohnzwecken umgebaute ehemalige Scheune befindet sich ca. 25 m südlich vom Flurstück G1.... entfernt. Von seinem Anwesen G4..... aus betreibt der Kläger zudem sein Gewerbe als Feuerwerker. Westlich des Vorhabenflurstücks G1.... liegt - durch eine mannshohe Mauer abgegrenzt - das Flurstück G5.... mit einer Ost-West-Ausdehnung von ca. 225 m. Der kleinere östliche Teil des Flurstücks G5.... ist parkartig angelegt, sein westlicher Teil geht in Wald über. Dieser Wald setzt sich sowohl südwestlich (ca. 6.600 m²) als auch nordwestlich (ca. 68.000 m²) fort. An ihn schließen sich in mehreren Richtungen Wiesen und Felder an. Das Flurstück G5.... wird vom Kläger, zusammen mit Teilen des Flurstücks G4, auch für die Haltung von zwei Alpakas genutzt.

- 3 Die M..... Straße ist nördlich vom Flurstück G2.. ca. 200 m beidseitig durchgängig mit mehrgeschossigen zum Teil freistehenden, zum Teil als Doppelhäuser errichteten Wohngebäuden bebaut. In südlicher Richtung befinden sich beidseitig Gebäude mit Wohn- und gewerblicher Nutzung.
- 4 Die Straße T..... ist eine Sackgasse, die in Höhe der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks G1.... nach Nordwesten abknickt und danach noch ca. 135 m lang ist. Sie ist ab dem Knick beidseitig mit Wohngebäuden in offener Bauweise bebaut. Auch auf einem Flurstück gegenüber dem Flurstück G1.... wurde ein Wohngebäude errichtet. Das gegenüber dem Flurstück G6.. liegende Flurstück ist unbebaut und dient als Freifläche des angrenzenden Mehrfamilienhauses.

5 Im Flächennutzungsplan der Beklagten ist der Bereich der Vorhabenflurstücke als Flächen für Landwirtschaft (Wiese, Weide, Acker) dargestellt. Die Vorhabenflurstücke liegen zudem im Geltungsbereich des vorzeitigen Bebauungsplans Dieser setzt für den zu ihnen südlich gelegenen Bereich die Nutzung als Dorfgebiet fest, wobei die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis Nr. 8 BauNVO für zulässig, diejenige nach § 4 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO (Tankstellen) für unzulässig erklärt wurden. Im nördlichen Bereich, in dem sich die Vorhabenflurstücke befinden, wurde die Nutzungsart allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei die zur tatsächlichen Bebauung vorgesehene Fläche durch Baugrenzen ersichtlich wird. Die Fläche der Vorhabenflurstücke liegt außerhalb der Baugrenzen und ist zudem als private Grünfläche festgesetzt. Ergänzend ist die Fläche der Vorhabenflurstücke - wie der überwiegende Teil der des nördlichen Planbereichs außerhalb der Baugrenzen - als vorhandener Wald festgesetzt worden.

6 In der Begründung des Bebauungsplans wurde u. a. ausgeführt:

„Das Plangebiet liegt im westlichen Teil des Gemeindegebietes und umfasst größtenteils den historischen Ortskern Z..... Die prägnante Form des Rundlings stellt sich von innen nach außen wie folgt dar:

1. Teich mit angelagerten Erschließungswegen und Vorgärten,
2. Hofanlagen, ursprünglich größtenteils Dreiseitenhöfe und
3. Bauerngärten als Weide und Obstgärten.

Grundanliegen dieses B-Planes ist, diese Zonierung zu erhalten. Als Lebensstätte wildlebender Tiere und Pflanzen besitzen die Bauerngärten und die darauf vorhandenen Streuobstwiesen eine außerordentlich große Bedeutung. Dieser Lebensraum wird mit Hilfe dieses Planes geschützt, anders geartete Nutzungen sind im Hinblick auf das ökologische Gleichgewicht über die mit Bestandsschutz bereits Bestehenden hinaus nicht vorzusehen. Ziel der Gemeinde ist es das Bauen auf die bereits durch bauliche Anlagen bestehenden Bereiche zu begrenzen und den äußeren ‚grünen Ring‘ zu erhalten bzw. zu festigen.“

(Rahmenbedingungen für den vorgezogenen Bebauungsplan, Natur und Landschaft)

„Einen besonderen Platz nimmt in diesem Gebiet das nordwestlich liegende Pappelwäldchen ein, welches in jüngster Vergangenheit gewerblich genutzt wurde. Hier beabsichtigt die Gemeinde in nächster Zeit über eine geeignete Nutzung (z. B. Seniorenwohnungen) dieses Gebiet von den alten Einbauten zu befreien und einer neuen Nutzung zuzuführen. Dabei sollen Teilflächen bebaut, große Teile des Pappelwäldchens stufenweise neu mit einheimischen Laubbäumen aufgeforstet werden. Die vorgesehene Bebauung wird durch den vorhandenen Pappelbestand auf dem Gelände

nicht ausgeschlossen, da mit einer Umwandlung des Pappelreinbestandes in eine Bestockung mit standortgerechten, heimischen Baumarten (SEi, WLi, HBu) gleichzeitig eine entsprechende Waldrandgestaltung erfolgt, wobei ein ca. 30 m breiter Übergang mit Sträuchern bzw. Bäumen zweiter Ordnung geschaffen wird.“

(Grünordnung)

„Die Anordnung der noch bestehenden Hofanlagen und die dazwischen und dahinterliegenden Weideflächen und Bauerngärten bilden jedoch weiterhin ein relativ einheitliches harmonisches Gefüge, so dass trotz kaum noch betriebener Landwirtschaft diese Anlagen weitgehend das Ortsbild bestimmen.“

(Begründung zum B-Plan, Allgemeines)

„Bedingt durch strukturelle Probleme der Landwirtschaft und die für Abwanderer aus den Großstädten attraktive ländliche Wohnlage mit nur 7 km Entfernung zum Zentrum Leipzig erhöht sich der Investitionsdruck auf die Baulücken im städtebaulich interessanten Ortsbereich.

Dabei ist eine Entwicklung deutlich abzusehen. Diese Baulücken in städtebaulich bedeutender, zentraler Lage in der Ortsmitte werden mit verschiedensten Materialien und Häusern moderner Bauweisen aufgefüllt und somit der typische Dorfcharakter und die städtebauliche Gestalt unwiederbringlich zerstört.“

(Begründung zum B-Plan, Anlass zur Aufstellung der Satzung)

„3. Änderung im Bereich des Pappelwäldchens im nordwestlichen Planteil
Die vielfach von den TÖB geäußerte Zustimmung zu der qualitativen Umwandlung des Pappelbestandes sowie der Beseitigung der vorhandenen Altlasten kann nur mit einer anschließenden verträglichen Nutzung einhergehen. Dazu hat der Gemeinderat für die Flächen, die gegenwärtig keinen Baumbestand tragen, eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Gleichzeitig gibt es Überlegungen ein Objekt für altersgerechtes Wohnen und damit verbundene Funktionen auf diesem Standort zu integrieren. Ohne diese nachfolgende verträgliche Nutzung ist die Entsorgung der vorhandenen Baracken nebst Asbestdächern sowie des betriebsinternen Treibstofflagers und die zielgerichtete Umwandlung des Pappelwäldchens nicht möglich.“

(Eingebrachte Änderungen während des Planverfahrens)

- 7 Nachdem ein Beschluss über den Bebauungsplan vom 21. August 1997 mit Beschluss des Gemeinderats der ehemaligen Gemeinde H..... vom 16. Juli 1998 aufgehoben worden war, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 22. Oktober 1998 die von der Bürgermeister vorgelegten Abwägungsvorschläge befürwortet und in seiner Sitzung vom 19. November 1998 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen und seine Begründung gebilligt.

8 Nach Eingliederung der Gemeinde H..... in die Beklagte zum 1. Januar 1999 durch § 1 Abs. 1 Eingliederungsgesetz L....., erteilte das damalige Regierungspräsidium Leipzig unter dem 22. Februar 1999 der Beklagten die Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB. Der Oberbürgermeister der Beklagten fertigte die Satzung unter dem 25. Mai 1999 aus. Die Bekanntmachung unter Hinweis auf §§ 214, 215 BauGB erfolgte im L..... Amtsblatt vom 3. Juli 1999. Weder wurde im Folgejahr die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften geltend gemacht noch erfolgte eine Geltendmachung von Mängeln der Abwägung innerhalb von sieben Jahren nach Bekanntmachung.

9 In einem anderen zwischen den Beteiligten geführten Rechtsstreit über die Rechtmäßigkeit einer Beseitigungsverfügung ist das Verwaltungsgericht Leipzig mit Urteil vom 22. April 2010 - 4 K 1054/08 - (rechtskräftig durch Senatsbeschl. v. 13. Januar 2012 - 1 A 799/10 -) von der Wirksamkeit des Bebauungsplans ausgegangen und hat ergänzend und vorsorglich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem unverbauten Bereich zwischen der Bebauung entlang der Straße T..... und derjenigen entlang des Z..... Rings um Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB handeln würde, wenn der Bebauungsplan unwirksam wäre.

10 Der Kläger beantragte bei der Beklagten unter dem 7. Juni 2012 die Erteilung eines Vorbescheids nach § 75 SächsBO mit der Frage:

„Ist es möglich, auf den Grundstücken „T.....“ Flurstück G1.... und G2..., wie im beigelegten Lageplan 2 Einfamilienhäuser zu errichten?
Die Einfamilienhäuser entsprechen dem aktuell gültigen Bebauungsplan.“

11 Aus dem Lageplan ging hervor, dass die beiden frei stehenden Einfamilienhäuser jeweils eine Grundfläche von 100 m², zwei Vollgeschosse und ein Satteldach mit einer Dachneigung von 45° haben sollen.

12 Unter dem 23. Mai 2014 erteilte die Beklagte den hier gegenständlichen Bescheid und beantwortete die gestellte Frage wie folgt:

„Nein. Das beantragte Vorhaben (zwei Einfamilienhäuser) befindet sich vollständig innerhalb einer im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche, konkretisiert durch die Signatur ‚vorhandener Wald‘ und mithin

außerhalb der im o. g. B-Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Vorhaben widersprechen somit den Festsetzungen des B-Planes Nr. und sind daher planungsrechtlich n i c h t zulässig.“

- 13 Unter dem 27. Mai 2014 erließ die Beklagte einen Kostenbescheid, mit dem sie Verwaltungskosten in Höhe von 146,25 € zzgl. 2,19 € Auslagen, mithin einen Gesamtbetrag von 148,44 € gegen den Kläger festsetzte.

- 14 Gegen beide Bescheide erhob der Kläger mit Telefax vom 24. Juni 2014 Widerspruch. Er führte aus, der Bebauungsplan sei unwirksam und das Vorhaben nach § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig. Daher könne auch der Kostenbescheid keinen Bestand haben. Die Beklagte half dem Widersprüchen nicht ab und legte die Akten der Landesdirektion Sachsen vor, welche den Widerspruch gegen den Kostenbescheid Widerspruchsbescheid vom 2. Februar 2015 (Aktenausfertigung datiert auf 13. Februar 2015) und den Widerspruch zum negativen Vorbescheid mit Widerspruchsbescheid vom 13. Februar 2015 zurückwies.

- 15 Der Kläger hatte bereits am 12. Januar 2015 eine auf Verpflichtung der Beklagten zur Erteilung eines positiven Vorbescheids und Aufhebung des Kostenbescheids vom 27. Mai 2015 gerichtete Klage erhoben. Nach Erlass der Widerspruchsbescheide hat er seinen Klageantrag entsprechend angepasst.

- 16 Das Verwaltungsgericht Leipzig hat die Klage mit Urteil vom 12. Juli 2017 - 4 K 38/15 - abgewiesen. Der Kläger habe keinen Anspruch auf Erlass des beantragten Vorbescheids. Das Vorhaben widerspreche den Festsetzungen des Bebauungsplans in dessen Geltungsbereich es liege und sei daher nach § 30 Abs. 1 BauGB unzulässig. Der Bebauungsplan setze für die Flächen der Flurstücke G1.... und G2.. Grünflächen fest, so dass eine Nutzung mit der vorgesehenen Wohnbebauung nicht zulässig sei. Für den Fall der Unwirksamkeit des Bebauungsplans richte sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 35 Abs. 2, Abs. 3 BauGB. Danach sei es unzulässig, weil es die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lasse. Der Kostenbescheid sei ebenfalls nicht zu beanstanden.

- 17 Mit der durch Senatsbeschluss vom 4. Oktober 2019 zugelassenen Berufung verfolgt der Kläger sein Begehren auf Verpflichtung der Beklagten zur Erteilung eines

Vorbescheids und auf Aufhebung des Kostenbescheids weiter. Mit der Berufungsbegründung vom 17. Oktober 2019 hält er daran fest, dass der Bebauungsplan unwirksam sei. Es liege ein Abwägungsausfall vor. Eine vollständige Abwägung der zum damaligen Zeitpunkt eingegangenen Anregungen sei in der Sitzung des Gemeinderats H..... vom 14. März 1996 erfolgt. In den Sitzungen vom 17. April 1997, vom 10. Juli 1997 und vom 22. Oktober 1998 habe nur noch eine Abwägung zu den geänderten Teilen des Planentwurfs stattgefunden. Diese Abschichtung der Abwägung widerspreche den gesetzlichen Anforderungen. Zudem enthielten die Planaufstellungsunterlagen die Bekanntmachung für die erneuten Offenlagen nicht, so dass unklar sei, ob diese den Hinweis nach § 4a Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB enthalten haben. Darüber hinaus sei für nahezu das gesamte Baugebiet ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt worden, obschon zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine bewirtschaftete Hofstelle mehr existiert habe. Mit der Ansiedlung von dorfgebietstypischen Betrieben habe auch nicht gerechnet werden können, weil die im Plangebiet verfügbaren Bauflächen für aktuelle Betriebsstellen eines landwirtschaftlichen Betriebs zu klein seien. Die plangebende Gemeinde habe daher eine Festsetzung vorgenommen, die den Zielen der Planung widersprochen habe und daher nicht nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich gewesen sei. Dies gelte umso mehr, als auch weitere Festsetzungen des Bebauungsplans nicht geeignet seien, die behaupteten Planungsziele - Sicherung einer ortsbildprägenden Gebäudestruktur, Sicherung der Einheit von Wohn- und Wirtschaftsnutzung und Stellung dieser Nutzung zueinander, Erhaltung eines Dorfgebietscharakters - zu erreichen. So seien nach Ziffer 2.6 der textlichen Festsetzungen Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger nach § 13 BauNVO zulässig. Da in § 13 BauNVO aber festgehalten sei, dass in Dorfgebieten sogar Gebäude für die Tätigkeit von Freiberuflern errichtet werden dürfen, erscheine der Regelungsgehalt unklar. Nach Ziffer 2.1 der textlichen Festsetzungen seien in den als Dorfgebiet vorgesehenen Bauflächen überwiegend Grundflächenzahlen von 0,5 vorgesehen und gleichzeitig sei von der Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abgesehen worden. Das habe - da die Flächen außerhalb der Baugrenzen nicht berücksichtigt werden dürften - zur Folge, dass die zulässige Grundflächenzahl durch die Hälfte der Bestandsgebäude überschritten werde. Die Festsetzungen zu den Pflanzgeboten seien nicht vollziehbar, da sie sich überwiegend auf privaten Grund bezögen. Die textliche Festsetzung

Ziffer 5 „Grenzabstände gemäß § 6 Pkt. 14 SächsBO“, wonach die Grenzbebauung bzw. die grenznahe Bebauung von ca. 0,5 m (vorgenanntes Traufrecht) im Interesse der städtebaulichen Gestalt liege und die genaue Einordnung des jeweiligen Gebäudes durch die untere Bauaufsichtsbehörde vorgenommen werde, stehe in keinem erkennbaren Zusammenhang zu § 6 Abs. 14 SächsBO. Die weiteren gestalterischen Festsetzungen unter Ziffer 6.1 bis 6.4 seien unbestimmt und daher nicht vollzugsfähig. Soweit durch den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans im Westen des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche festgesetzt wurde, sei keine Zweckbestimmung angegeben worden. Zudem sei nicht abgewogen worden, dass das mittig aufstehende Gebäude durch den Bebauungsplan materiell unzulässig geworden sei. Die Wiederaufforstung des Pappelwäldchens mit einheimischen Laubbäumen sei als Planungsziel der privaten Grünfläche von vornherein nicht erreichbar gewesen, weil die Gemeinde kein Mitgestaltungsrecht besitze. Demzufolge würden nunmehr auch erhebliche Bereiche der als private Grünfläche ausgewiesenen Fläche als Hausgärten genutzt.

18 Sei der Bebauungsplan unwirksam, bestimme sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB. Das Flurstück G2.. sei das einzige an der M..... Straße, welches noch nicht bebaut sei und nehme an dem von der M..... Straße vermittelten Bebauungszusammenhang teil. Das Flurstück G1.... sei ebenfalls eine Baulücke. Die geplante Bebauung finde ihre Entsprechung in der gegenüberliegenden Bebauung der Straße T.....

19 Der Kläger beantragt,

das Urteil des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 12. Juli 2017 - 4 K 38/15 - abzuändern
und
die Beklagte unter Aufhebung des negativen Bauvorbescheids vom 23. Mai 2014, des Kostenbescheids vom 27. Mai 2014 sowie der hierzu ergangenen Widerspruchsbescheide der Landesdirektion Sachsen vom 2. Februar und vom 13. Februar 2015 zu verpflichten, dem Kläger entsprechend dem Antrag vom 13. Juni 2012 einen Bauvorbescheid für die Errichtung zweier Einfamilienhäuser zu erteilen,
hilfsweise,
die Beklagte unter Aufhebung der Bescheide, soweit sie dem entgegenstehen, zu verpflichten, einen Bauvorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Flurstück G2.. zu erteilen.

20 Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

- 21 Das Vorhaben sei nicht an § 34 BauGB zu messen, weil der Bebauungsplan, gegen dessen Festsetzungen es verstoße, wirksam sei. Ein Abwägungsausfall bei der Planaufstellung liege nicht vor, da der Gemeinderat der ehemaligen Gemeinde H..... am 22. Oktober 1998 die gesamten seit Beginn der Beteiligung zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen zum Gegenstand seiner Abwägungsentscheidung gemacht habe. Aus den Verwaltungsakten gehe zudem die ordnungsgemäße Bekanntmachung der jeweiligen öffentlichen Auslegungen hervor. Die Festsetzung eines Dorfgebiets sei zulässig gewesen, weil - selbst, wenn im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses keine bewirtschaftete Hofstelle mehr existiert habe - mit der Herstellung dorfgebietstypischer Nutzungen habe gerechnet werden können. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befänden sich mehrere Grundstücke, die für die Errichtung von Hofstellen und die Wiederaufnahme einer landwirtschaftlichen Nutzung geeignet seien. Auch die vom Kläger selbst gewerblich angemeldete Land- und Forstwirtschaft sei nur in einem Dorfgebiet zulässig. Gleiches gelte für die von ihm angelegten Reit- und Bewegungsflächen für Pferde und Alpakas. Ziffer 2.6 der textlichen Festsetzungen sei als bloßer Verweis auf § 13 BauNVO zu verstehen und habe daher keine eigenständige Regelungswirkung. Zu Recht sei auch die Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausgeschlossen worden. Die festgesetzten Grundflächenzahlen entsprächen im Wesentlichen den bereits baulich genutzten Flächen und machten eine Anwendung dieser Vorschrift entbehrlich, zumal eine Erweiterung der baulichen Nutzung der Grundstücke habe ausgeschlossen werden sollen. Für besondere Fälle bestehe die Möglichkeit, Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB zu erteilen. Die Festsetzungen zu den Pflanzgeboten in Ziffer 3.1 bis 3.4 sei gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 bzw. Nr. 25a BauGB zum Zweck der Begrünung der Baugebiete bzw. des Plangebietes getroffen worden und könne ggf. im Wege einer Anordnung nach § 178 BauGB durchgesetzt werden. Ziffer 5.0 der textlichen Festsetzung lasse sich dahingehend auslegen, dass im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren die Möglichkeit der Grenzbebauung und grenznaher Bebauung von ca. 0,5 m nach § 6 Abs. 14 SächsBO geprüft werden soll. Auch die gestalterischen Festsetzungen seien nicht zu unbestimmt. Den Bauherren hätten grundsätzlich Spielräume offen gehalten werden sollen. Lediglich extreme gestalterische Unterscheidungen hätten verhindert werden sollen. Überdies würde die

Unwirksamkeit der gestalterischen Festsetzungen nicht die Unwirksamkeit der übrigen Festsetzungen des Planes zur Folge haben. Es könne dahinstehen, ob die fehlenden Festsetzungen von Zweckbestimmungen für die festgesetzten öffentlichen Grünflächen von Bedeutung seien. Die Grünflächen stünden im Eigentum der Beklagten und einer Kirchgemeinde und würden vornehmlich als Freifläche eines Kindergartens und als Friedhof genutzt. Die Gebäude seien jeweils nicht von der Festsetzung Grünfläche betroffen. Soweit der ehemalige Pappelwald für die Wohnhäuser und die zugehörigen Hausgärten der Straße T..... gerodet worden sei, habe eine Genehmigung des zuständigen Landesforstforstpräsidiums vorgelegen. In die für diesen Bereich geltende Festsetzung einer privaten Grünfläche sei durch die mittlerweile ausgeführten Bauvorhaben nicht über das erlaubte Maß hinweg eingegriffen worden. Hingegen sei die rechtliche Grundlage der Rodung auf den Vorhabenflurstücken unklar. Der Kläger sei weiter nach Ziffer 3.5 der textlichen Festsetzungen verpflichtet, beseitigte Bäume zu ersetzen. Unabhängig davon sei die mit dem Bebauungsplan verfolgte Zielsetzung, eine Grünzäsur zu erhalten, weiter eingehalten. Soweit wegen der Festsetzung der Vorhabenflurstücke sowohl als Teil des allgemeinen Wohngebiets als auch als Grünfläche und als vorhandener Wald die Art ihrer Nutzung nicht hinreichend bestimmt sei, habe dies nicht die Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans und auch nicht die Unwirksamkeit aller Festsetzungen für den nördlichen Teil des Bebauungsplans zur Folge. Vielmehr handle es sich dann um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB und das Vorhaben des Klägers sei wegen seiner Situierung außerhalb der festgelegten Baugrenzen unzulässig.

- 22 Der Senat hat im Rahmen der mündlichen Verhandlung vom 8. Oktober 2020 die Vorhabenflurstücke und ihre Umgebung in Augenschein genommen. Hinsichtlich des Inhalts und des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird gemäß § 125 Abs. 1, § 117 Abs. 3 Satz 2 VwGO auf den Protokollinhalt Bezug genommen. Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Akten des Verfahrens, auf die Akten des beigezogenen Verfahrens 1 A 799/10 (VG Leipzig 4 K 1054/08), welche jeweils Luftbilder der Vorhabenflurstücke und der Umgebung enthalten, sowie auf die von der Beklagten sowie der Landesdirektion übersandten Verwaltungsvorgänge zum Verfahren, zum Widerspruchsverfahren und zur

Aufstellung des Bebauungsplans verwiesen, die Gegenstand der mündlichen Verhandlung waren.

Entscheidungsgründe

- 23 Die zulässige Berufung hat Erfolg. Das Urteil des Verwaltungsgerichts Leipzig ist gemäß § 129 VwGO zu ändern, da die vom Kläger erhobene zulässige Klage begründet ist.
- 24 I. Die Beklagte ist gemäß § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO zu verpflichten, den beantragten Vorbescheid zu erlassen. Der Kläger hat einen Anspruch auf Erteilung des Vorbescheids. Das Vorhaben ist im für die Entscheidung maßgeblichen Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Verhandlung des Senats bauplanungsrechtlich zulässig. Der negative Bescheid der Beklagten vom 23. Mai 2014 in Gestalt des Widerspruchsbescheids der Landesdirektion Sachsen vom 13. Februar 2015 ist rechtswidrig und verletzt den Kläger in seinen Rechten.
- 25 Der Kläger hat einen Anspruch auf die Erteilung eines Vorbescheids, weil dem genehmigungspflichtigen Vorhaben, soweit es mit dem Antrag auf Erteilung des Vorbescheids „abgefragt“ wird, keine von der Bauaufsichtsbehörde zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, § 75 Satz 1 und Satz 4 SächsBO i. V. m. § 72 Abs. 1 SächsBO. Die vom Kläger zur Entscheidung gestellte Frage betrifft - wie in der mündlichen Verhandlung vom Kläger klar gestellt und von der Beklagten sowie vom Verwaltungsgericht zutreffend zugrunde gelegt - die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens der Errichtung zweier Einfamilienhäuser auf den Flurstücken G1.... und G2... Diese ist nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme zu bejahen. Das Vorhaben ist aus bauplanungsrechtlicher Sicht nach § 34 BauGB zu beurteilen (nachstehend unter 1.). Gemessen an den Voraussetzungen des § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB fügt es sich in jeder Hinsicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein (unter 2.). Die Erschließung ist gesichert (unter 3.) Gemäß § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB bleiben die Anforderungen an gesunde Lebensverhältnisse mit der Verwirklichung des Vorhabens gewahrt und eine Beeinträchtigung des Ortsbilds ist nicht zu erwarten (unter 4.).

- 26 1. Das Vorhaben (§ 29 Abs. 1 BauGB) ist nach § 34 BauGB zu beurteilen, da die Vorhabenflurstücke dem Innenbereich zuzuordnen sind (nachstehend b). Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist nicht wegen der Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zu bestimmen, weil die Festsetzungen für den nördlichen Teil des Bebauungsplans unwirksam sind. Daher kommt auch eine Anwendung der Festsetzungen zu den Baugrenzen nach § 30 Abs. 3 BauGB nicht in Betracht (nachstehend a).
- 27 a) Die die Vorhabenflurstücke betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplans zur Nutzungsart sind wegen eines Verstoßes gegen höherrangiges Recht unwirksam. Die Unwirksamkeit der Festsetzung zur Nutzungsart im nördlichen Teil des Bebauungsplans hat die vollständige Unwirksamkeit des inzident zu prüfenden Bebauungsplans in diesem Planbereich zur Folge.
- 28 Das zwischen den Beteiligten ergangene rechtskräftige Urteil des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 22. April 2010 - 4 K 1054/08 - entfaltet keine Bindungswirkungen dahingehend, dass der Bebauungsplan wirksam ist. Die Rechtskraft nach § 121 VwGO erstreckt sich nur darauf, dass der dort angegriffene Verwaltungsakt - eine Beseitigungsanordnung betreffend ein auf den Flurstücken G4 und G5.... errichtetes Gebäude - rechtmäßig war (vgl. Kilian/Hissnauer, in: Sodan/Ziekow, VwGO, 5. Aufl. 2018, § 121 Rn. 70). Bei der vom Verwaltungsgericht angenommenen Wirksamkeit des Bebauungsplans handelte es sich um eine Vorfrage, die an der Rechtskraftwirkung nicht teilnimmt (Kilian/Hissnauer a. a. O., § 121 Rn. 60).
- 29 aa) Die Festsetzungen zur Art der Nutzung im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans verstoßen gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.
- 30 Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gegen dieses Gebot verstößt ein Bebauungsplan, der aus tatsächlichen oder Rechtsgründen der Vollzugsfähigkeit entbehrt (vgl. BVerwG, Urt. v. 23. November 2016 - 4 CN 2.16 -, BVerwGE 156, 336-344, juris Rn. 10). So liegt der Fall hier. Die Festsetzungen zur Art der Nutzung der Vorhabenflurstücke und der überwiegenden

Fläche des nördlichen Teils des Bebauungsplans sind entgegen § 9 Abs. 1 BauGB getroffen worden. Sie widersprechen einander und sind daher mangels Bestimmtheit nicht vollziehbar.

- 31 Für die Nutzung der Vorhabenflurstücke sieht der Bebauungsplan in seinen zeichnerischen Darstellungen drei Festsetzungen vor. Die Vorhabenflurstücke sind als allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO), als private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) und als Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchst. b BauGB) festgesetzt. Diese Festsetzungen konkurrieren miteinander und können deshalb für dieselben Flächen nicht nebeneinander festgesetzt werden (vgl. für Festsetzung von Grünfläche und Wohngebiet: SächsOVG, NK-Urt. v. 20. März 2007 - 1 D 20/04 -, juris Rn. 59 f.).
- 32 aaa) Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO) ist nicht auf das durch die Baugrenzen (gestrichelte blaue Linie) auf dem (ehemaligen) Flurstück G7... bestimmte Baufenster beschränkt.
- 33 Eine entsprechende Beschränkung wäre nur anzunehmen, wenn die Baugrenze entgegen der ausdrücklichen Benennung unter „A. Festsetzung durch Planzeichen“ nicht als solche, sondern als Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen anzusehen sein würde. Eine solche Auslegung - die für den gesamten Bebauungsplan mit der Folge gelten müsste, dass mangels Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB nicht gewollt war - lässt sich bereits nicht mit der textlichen Festsetzung nach Ziffer 2.5 vereinbaren. Dort wurde festgesetzt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, soweit sie dem Gebietscharakter nicht widersprechen. Diese Festsetzung setzt das Vorhandensein der Baugrenzen voraus. Demzufolge erstreckt sich die Festsetzung allgemeines Wohngebiet auf den nördlichen Teil des Plangebiets bis zur Perlenschnur oder Knödellinie (vgl. Ziff. 15.14 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 [im Folgenden: PlanZV]) südlich der (ehemaligen) Flurstücke G8.. und G9 und westlich des Flurstücks G8... Denn Wohngebiete enden dort, wo sie an Verkehrsflächen, an die Gemarkungsgrenzen oder an die Perlenschnur angrenzen (vgl. SächsOVG, NK-Urt. v. 20. März 2007 a. a. O., Rn. 60, 62).

34 bbb) Gleichzeitig wurden die Flächen außerhalb der Baugrenzen als private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) festgesetzt.

35 Diese Festsetzung kann nicht entgegen der zeichnerischen Festsetzung als eine bloße örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke nach § 83 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 5 Satz 1 SächsBO a. F. (jetzt: § 89 Abs. 1 Nr. 5, Abs. 3 Satz 1 SächsBO) angesehen werden (vgl. hierzu BayVGh, Urt. v. 22. November 1985 - 23 B 83 A.2659 -, BayVBl. 1986, 756). Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans enthalten unter Ziffern 6.0 bis 6.12 eine Gestaltungssatzung, die auf die Festsetzung der privaten Grünfläche nicht eingeht. Überdies ergibt sich aus der Begründung zum Bebauungsplan, dass die Gemeinde H..... die als Grünflächen gekennzeichneten Bereiche - sowohl die im südlichen Teil befindlichen Gartenflächen, als auch die hier maßgeblichen Flächen des Pappelwäldchens - grundsätzlich einer Bebauung entziehen wollte, so dass für eine einschränkende Auslegung der zeichnerischen Festsetzung ‚Grünfläche privat‘ vorliegend kein Raum ist. Hinzu kommt, dass mit der Festsetzung ‚Grünfläche privat‘ keine Vorgaben zur Formung der betroffenen Fläche, etwa durch Vorgaben zur Art der Bepflanzung (vgl. Spiekermann, in: Jäde/Dirnberger/Böhme, Bauordnungsrecht Sachsen, Stand: 82. Lfg. Juni 2020, § 89 Rn. 47), gemacht worden sind und daher auch inhaltlich keine Gestaltung i. S. d. § 83 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO a. F. vorliegt.

36 ccc) Schließlich wurde der überwiegende Teil der als private Grünfläche festgesetzten Fläche im nördlichen Planbereich, u. a. die Fläche der Vorhabenflurstücke, als Wald nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchst. b BauGB festgesetzt.

37 Der Umstand, dass die Gemeinde H..... sich insoweit nicht des Planzeichens nach Ziff. 12.2 PlanZV bedient hat, ist nicht von Belang, weil die Planzeichen gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 PlanZV nur verwendet werden sollen. Nach § 2 Abs. 5 PlanZV ist eine Verletzung von Vorschriften der Absätze 1 bis 4 unbeachtlich, wenn u. a. die Darstellung und Festsetzung hinreichend deutlich sind. Aus § 2 Abs. 5 PlanZV folgt, dass die Gemeinde bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nicht strikt an die Planzeichen der Planzeichenverordnung gebunden ist. Weicht sie von der Darstellungsart der Planzeichenverordnung ab, so wird hierdurch die Bestimmtheit nicht in Frage gestellt, wenn der Inhalt der Festsetzung gleichwohl hinreichend

deutlich erkennbar ist (vgl. BVerwG, Beschl. v. 10. Januar 2001 - 4 BN 42.00 -, juris Rn. 6). Das ist hier der Fall. Insbesondere handelte sich bei der Verwendung des selbst gestalteten Planzeichens ‚vorhandener Wald‘ nicht um einen bloßen Hinweis auf die aktuelle Nutzung der betreffenden Fläche zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Das Planzeichen befindet sich im Abschnitt „A. Festsetzung durch Planzeichen“ und nicht im Abschnitt „Hinweise“ des Bebauungsplans, welcher eine Legende für zeichnerische Darstellungen enthält, die keine Festsetzungen sein sollten. Auch die Begründung des Bebauungsplans, in der die Gemeinde konkrete Erwartungen zum Austausch des vorhandenen Pappelbestands mit heimischen Baumarten geäußert und die Aufwertung der ökologischen Leistungsfähigkeit des Waldes hervorgehoben hat, stützt die Auslegung, dass mit der zeichnerischen Darstellung eine Festsetzung und kein bloßer Hinweis verbunden war.

- 38 ddd) Die Festsetzungen allgemeines Wohngebiet einerseits und private Grünfläche sowie Wald andererseits nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchst. b BauGB schließen sich aus, weil es sich jeweils um selbständige Festsetzungen handelt.
- 39 Selbstständige Festsetzungen bestimmen die Nutzungsqualität einer Fläche für sich allein. Sie können in Bezug auf die gleiche Fläche nicht mit anderen selbstständigen Festsetzungen verbunden werden, denn es würden sich Nutzungskonkurrenzen ergeben, die nicht miteinander vereinbar sind (vgl. SächsOVG, NK-Urt. v. 20. März 2007 a. a. O., Rn. 60 m. w. N.). Die Festsetzung eines Baugebiets - wie eines allgemeinen Wohngebiets - legt einen grundsätzlich bebaubaren Bereich fest. Durch die Festlegung von Baulinien und Baugrenzen wird der Charakter der Fläche als Bauland nicht berührt (vgl. BayVGH a. a. O.). Hingegen wird der Festsetzung einer Grünfläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB lediglich die Einrichtung einer begrünten Anlage bezweckt und gestattet (vgl. BVerwG, Urt. v. 16. Februar 1973 - IV C 66.69 -, BVerwGE 42, 5-8, juris Rn. 30). Bei den Grünflächen handelt es sich grundsätzlich um für eine bauliche Nutzung nicht vorgesehene Flächen, so dass die Festsetzung nach Nr. 15 von der Festsetzung von Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung abzugrenzen ist (vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 138. EL Mai 2020, § 9 Rn. 124). Ähnliches gilt für die Festsetzung Wald. Diese dient dazu, die Flächen für eine forstwirtschaftliche Nutzung

zu sichern und damit zugleich forstwirtschaftsfremde Nutzungen auszuschließen (vgl. BVerwG, Urt. v. 25. Juni 2014 - 4 CN 4.13 -, juris Rn. 10). Die Festsetzung von Flächen für Wohnbebauung ist mit der Zweckbestimmung Wald unvereinbar (vgl. BVerwG, Urt. v. 27. Oktober 2011 - 4 CN 7.10 -, juris Rn. 12 f.).

40 Auch die Festsetzung Grünfläche einerseits und die Festsetzung Wald andererseits sind voneinander abzugrenzen. Vor allem die mit der Festsetzung Wald bezweckte Förderung der Forstwirtschaft steht einer Kombination mit der Festsetzung als Grünfläche entgegen (vgl. Söfker a. a. O., § 9 Rn. 148c). So erlaubt beispielsweise § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine ergänzende Festsetzung von Bepflanzungsvorgaben nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für die betreffende Fläche, was für die Festsetzung Wald nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchst. b BauGB gerade nicht möglich ist (vgl. BVerwG, Urt. v. 25. Juni 2014 a. a. O., juris Rn. 11).

41 eee) Der durch die Unbestimmtheit der Regelungen über die Art der Nutzung bewirkte Verstoß gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist nicht nach § 233 Abs. 2 Satz 3 BauGB i. V. m. § 215 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (im Folgenden: BauGB a. F.) unbeachtlich geworden. Bei dem Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB handelt es sich weder um eine in § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB a. F. genannte Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften noch gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB a. F. um einen Mangel der Abwägung. Vielmehr setzt die Regelung des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB der Bauleitplanung eine erste, strikt bindende Schranke (vgl. BVerwG, Urt. v. 27. März 2013 - 4 C 13.11 -, juris Rn. 9); die Verletzung von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB begründet einen sog. Einigkeitsmangel.

42 bb) Die Unwirksamkeit der Festsetzung über die Art der Nutzung hat hier die Unwirksamkeit der gesamten Festsetzungen zum nördlichen Planbereich (Pappelwäldchen) zur Folge.

43 aaa) Der nördliche Planbereich ist gesondert und unabhängig vom südlichen Teil des Bebauungsplans zu betrachten, weil - ungeachtet der Frage, ob auch der südliche Planbereich mit durchgreifenden Mängeln behaftet ist - beide Teile ohne den jeweils anderen sinnvoll blieben - Grundsatz der Teilbarkeit - und mit Sicherheit anzunehmen ist, dass die Gemeinde den jeweils anderen Teil auch allein erlassen hätte - Grundsatz

des mutmaßlichen Willens des Normgebers - (vgl. BVerwG, Beschl. v. 30. Oktober 2019 - 4 B 37.18 -, juris Rn. 6 m. w. N.).

44 Der Bebauungsplan der Beklagten besteht aus zwei voneinander unabhängigen Teilen. Die damalige Gemeinde H..... wollte einerseits mit den Festsetzungen für den südlichen Teil die vorhandene Bebauungsstruktur des Rundlings um Dorfanger und Kirche erhalten und ordnen sowie den aus Bauerngärten bestehenden Grüngürtel um diese Bebauung sichern. Andererseits wollte sie mit den Festsetzungen für den nördlichen Teil eine Planungsgrundlage für eine Neubebauung im Bereich eines vorhandenen Pappelwäldchens schaffen, welche mit der Beseitigung von vorhandenen baulichen Anlagen einhergehen sollte. Diese beiden in der Begründung des Bebauungsplans dargestellten Planungsziele gehen auch aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans hervor. So ist im Bereich des Pappelwäldchens die Festsetzung private Grünfläche zusätzlich mit „Pappelwald“ beschrieben und zeichnerisch mit einem eigenen Planzeichen dargestellt. Zwischen dieser Fläche und der privaten Grünfläche, die nach den Vorstellungen der Gemeinde als Bauerngärten dienen sollten, ist eine Grenze des Baugebiets (Perlenschnur) eingetragen. Gleiches gilt in der Abgrenzung zur öffentlichen Grünfläche, die nach den Angaben der Beklagten vom Kindergarten genutzt wird und der südlichen, zu erhaltenden Bebauungsstruktur zuzurechnen ist. Als Art der baulichen Nutzung sind im nördlichen Teil ein allgemeines Wohngebiet (WA) und im südlichen Teil mehrere Dorfgebiete (MD) festgesetzt. Auch die Festsetzungen zur Grundflächenzahl - für allgemeines Wohngebiet 0,4 mit Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO; für Dorfgebiete 0,5 und 0,6 ohne Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO - und zur Anzahl der Vollgeschosse - für allgemeines Wohngebiet „II+D“; für Dorfgebiet „I“ und „II“ - unterscheiden sich zwischen dem nördlichen und dem südlichen Teil.

45 Auf die zwischen den Beteiligten streitige Wirksamkeit einer Dorfgebietsfestsetzung für das südlich der Vorhabenflurstücke gelegene Gelände kommt es daher ebenso wenig an, wie auf die mangelnde Zweckbestimmung der dort festgesetzten Grünflächen und die Nichtausweisung des Kindergartens als Baufläche.

46 bbb) Für die Frage der Teil- oder Gesamtnunwirksamkeit aller Festsetzungen zum nördlichen Planbereich ist wiederum darauf abzustellen, ob die nicht von der Art der

Nutzung betroffenen Regelungen auch ohne diese sinnvoll bleiben und mit Sicherheit anzunehmen ist, dass sie auch ohne die Regelung zur Nutzungsart erlassen worden wären (vgl. BVerwG, Beschl. v. 30. Oktober 2019 a. a. O.). Dies ist hier nicht der Fall.

47 Ohne die Festsetzung zur Nutzungsart würde der Bebauungsplan im Wesentlichen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise enthalten. Der Auffassung der Beklagten, dass der Bebauungsplan damit grundsätzlich weiterhin geeignet sei, die städtebauliche Entwicklung als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB mitzusteuern, ist entgegenzuhalten, dass die Art der Nutzung in der Regel das zentrale Element der Festsetzung bildet. So lässt sich beispielsweise eine künftige Planung grundsätzlich nicht nach § 14 Abs. 1 BauGB durch eine Veränderungssperre sichern, solange die Art der beabsichtigten Nutzung unklar ist (vgl. SächsOVG, NK-Urt. v. 9. Juli 2020 - 1 C 26/19 -, juris Rn. 29 m. w. N.). Auch richten sich grundsätzlich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an den Erfordernissen der Nutzungsart aus (vgl. § 17 Abs. 1 BauNVO). Daher ist ein einfacher Bebauungsplan hauptsächlich für bebaute Bereiche (ggf. auch im Außenbereich) geeignet, in denen die städtebauliche Ordnung nur einer partiellen Ausrichtung oder Korrektur bedarf, was für eine „Neuplanung auf der grünen Wiese“ nicht zutrifft (vgl. Rieger, in: Schrödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 30 Rn. 30).

48 Die Unwirksamkeit der Nutzungsart im nördlichen Teil des Plangebiets betrifft hier aber eine Fläche, die sich zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung bauplanungsrechtlich als unbebauter Außenbereich (§ 35 BauGB) darstellte. Die vorhandenen baulichen Anlagen waren aufgegeben und sollten abgetragen werden. Sie konnten eine städtebauliche Ordnung der weiteren Entwicklung nicht mehr vorgeben. Angesichts der Vielgestaltigkeit der Nutzungen, die bei einer Beurteilung nach § 30 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 35 Abs. 1, Abs. 2 BauGB möglich waren, konnte der verbleibende Rest des Bebauungsplans auch in Verbindung mit § 35 BauGB eine tatsächliche Ordnungsfunktion i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB nicht bewirken. Dies gilt umso mehr, als zum damaligen Zeitpunkt kein Flächennutzungsplan vorlag und damit auch das Ordnungskriterium nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB nicht zum Tragen kommen konnte. Die verbleibenden Regelungen waren daher nicht sinnvoll. Überdies war auch die das Maß der baulichen Nutzung betreffende Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse „II+D“ wegen eines Verstoßes gegen § 16 Abs. 3 Nr. 2, § 20 Abs. 1

BauNVO i. V. m. § 2 Abs. 4 SächsBO a. F. (jetzt: § 2 Abs. 6 SächsBO) unwirksam (vgl. BVerwG, Beschl. v. 25. Februar 1997 - 4 NB 30.96 -, juris Rn. 13).

- 49 b) Die Zulässigkeit des klägerischen Vorhabens bestimmt sich nach § 34 BauGB, da sich die Vorhabenflurstücke in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil befinden. Die Tatbestandsmerkmale „im Zusammenhang bebaut“ und „Ortsteil“ gehen nicht ineinander auf, sondern sind kumulativer Natur.
- 50 aa) „Ortsteil“ im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Diese Voraussetzungen liegen vor, wovon auch die Beteiligten ausgehen. Die Vorhabenflurstücke befinden sich - was auch der Bebauungsplan so benennt - in einem der Ortskerne H....., einem Stadtteil der Beklagten.
- 51 bb) Die Vorhabenflurstücke nehmen auch an dem Bebauungszusammenhang des Ortsteils teil. Dies steht nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme zur Überzeugung des Senats fest.
- 52 aaa) Der erforderliche „Bebauungszusammenhang“ ist gegeben, soweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken nach der Verkehrsanschauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt (BVerwG, Urt. v. 30. Juni 2015 - 4 C 5.14 -, juris Rn. 11 m. w. N.). Ein Grundstück fällt nicht bereits deshalb unter § 34 Abs. 1 BauGB, weil es von einer zusammenhängenden Bebauung umgeben ist. Erforderlich ist, dass das Grundstück selbst einen Bestandteil des Zusammenhangs bildet, selbst also an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teilnimmt. Fehlt es hieran, so liegt das Grundstück zwar geographisch, nicht jedoch auch im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB „innerhalb“ eines Bebauungszusammenhangs. Mögliche Bestandteile eines Bebauungszusammenhangs sind nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, der der Senat folgt, erstens bebaute Grundstücke, soweit die darauf befindliche Bebauung geeignet ist, den Bebauungszusammenhang selbst herzustellen oder an seiner Entstehung mitzuwirken. Zweitens können auch unbebaute Grundstücke dem Bebauungszusammenhang angehören, wenn es sich um eine

Baulücke im engeren Sinne des Wortes handelt, d. h. um ein zwar unbebautes, aber bebauungsfähiges Grundstück, das trotz der fehlenden Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit der umgebenden Bebauung nicht stört. Dem Fall eines unbebauten Grundstücks gleichzustellen sind Grundstücke mit baulichen Anlagen, die selbst nicht geeignet sind, den Bebauungszusammenhang herzustellen oder an seiner Entstehung mitzuwirken. Bestandteil des Bebauungszusammenhangs können drittens auch freie Flächen sein, die wegen ihrer natürlichen Beschaffenheit oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung einer Bebauung entzogen sind (BVerwG, Urt. v. 30. Juni 2015 a. a. O. juris Rn. 13; Senatsurt. v. 3. Mai 2017 - 1 A 403/15 -, juris Rn. 20 ff.). Den Bebauungszusammenhang selbst herstellen oder zu seiner Entwicklung beitragen können nur Bauwerke, die optisch wahrnehmbar sind und ein gewisses Gewicht haben, so dass sie geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten Charakter zu prägen. Hierzu gehören grundsätzlich nur Bauwerke im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (BVerwG, Beschl. v. 5. April 2017 - 4 B 46.16 -, juris Rn. 9). Das sind insbesondere Wohngebäude und gewerblich genutzte Anlagen (vgl. Söfker a. a. O., § 34 Rn. 19 m. w. N.; Senatsurt. v. 3. Mai 2017 a. a. O., Rn. 22). Hierzu können des Weiteren landwirtschaftlichen und erwerbsgärtnerischen Zwecken dienende Betriebsgebäude und gewerblich genutzte Gebäude zählen (BVerwG, Beschl. v. 6. Dezember 2011 - 4 B 13.11 -, juris Rn. 6). Baulichkeiten, die nur vorübergehend genutzt werden oder die in einem weiteren Sinne „Nebenanlagen“ zu einer landwirtschaftlichen, (klein-) gärtnerischen oder sonstigen Hauptnutzung sind, sind in aller Regel keine Bauten, die für sich genommen ein für die Siedlungsstruktur prägendes Element darstellen (BVerwG, Beschl. v. 5. April 2017 a. a. O., juris Rn. 6 f.; Senatsurt. v. 3. Mai 2017 a. a. O., Rn. 22).

- 53 Maßgeblich für das Bestehen eines Bebauungszusammenhangs ist, wieweit eine aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandenen Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche selbst diesem Zusammenhang angehört. Das ist nicht nach geographisch-mathematischen Maßstäben zu entscheiden. Vielmehr bedarf es einer umfassenden Wertung und Bewertung der konkreten Gegebenheiten. Ein Bebauungszusammenhang scheidet auch bei einer

Grundstückslage am Ortsrand nicht von vornherein aus. Zwar endet er in aller Regel am letzten Baukörper; örtliche Besonderheiten können es aber rechtfertigen, ihm noch bis zu einer natürlichen Grenze (z. B. Fluss, Waldrand o.ä.) ein oder mehrere Grundstücke zuzuordnen, die unbebaut sind oder trotz des Vorhandenseins von Baulichkeiten sonst nicht zur Prägung der Siedlungsstruktur beitragen (BVerwG, Beschl. v. 2. März 2000 - 4 B 15.00 -, juris Rn. 4 m. w. N.; Senatsurt. v. 3. Mai 2017 a. a. O., Rn. 23).

54 bbb) Die jeweils vornehmlich von Wohngebäuden geprägte Bebauung beiderseits der von Norden nach Süden verlaufenden M..... Straße vermittelt zusammen mit der Bebauung Z..... Ring und derjenigen der Straße T..... den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit. Sie bildet nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme den hier maßgeblichen Bebauungszusammenhang. Dem steht nicht entgegen, dass die straßenbegleitenden Gebäude der M..... Straße nördlich der Einmündung der Straße T..... als Mehrfamilienhäuser größer sind, als die südlich dieser Einmündung vorhandenen Wohngebäude und sich in den Straßen T..... und Z..... Ring, anders als in der M..... Straße, keine Doppelhäuser befinden. Für Maßgeblichkeit des tatsächlich vorhandenen Bebauungszusammenhangs kommt es nicht darauf an, ob der Bebauungskomplex einem bestimmten städtebaulichen Ordnungsbild entspricht oder ein harmonisches Gesamtbild der Bebauung darstellt (Söfker a. a. O., § 34 Rn. 18). Die vorhandene Bebauung ist tatsächlich aufeinanderfolgend und besteht mit Wohngebäuden aus Bauwerken, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen.

55 Die Vorhabenflurstücke nehmen an diesem Bebauungszusammenhang teil. Sie werden von drei Seiten (Norden, Osten und Süden) von ihm umschlossen. Sowohl der M..... Straße als auch der Straße T..... kommt verbindende Wirkung zu. Beide Straßen sind - abgesehen von den Vorhabenflurstücken - überwiegend beidseitig bebaut. Soweit nördlich der Einmündung der Straße T..... in die M..... Straße eine kleine Freifläche vorhanden ist (Flurstück G10.) wird diese als Hausgarten des angrenzenden Wohnhauses (Flurstück G11.) genutzt, was den Bebauungszusammenhang nicht unterbricht (vgl. Söfker a. a. O., § 34 Rn. 22). Das dem Vorhabenflurstück G1.... gegenüberliegende, unregelmäßig geschnittene und als Garten genutzte Grundstück (Flurstück G12..) ist bis auf den schmalen

Einfahrtsbereich vollständig von bebauten Grundstücken umgeben und unterbricht den Bebauungszusammenhang ebenfalls nicht. Im Süden nimmt zumindest die Freifläche des Flurstücks G3. an dem durch das aufstehende Wohngebäude vermittelten Bebauungszusammenhang - ungeachtet der Frage, ob es sich um überbaubare Grundstücksflächen handelt - teil. Dies gilt umso mehr, als der Ausbau der angrenzenden Scheune zu Wohnzwecken auf dem klägerischen Flurstück G4 den der Hauptnutzung zugeordneten Bereich dieses Flurstücks nach Norden verschoben hat. Die Freifläche des Flurstücks G3. ist daher ebenfalls als ein zum Innenbereich gehörender, durch Nebenanlage geprägter hinterer Grundstücksbereich anzusehen (vgl. Söfker a. a. O., § 34 Rn. 25).

56 Der Umstand, dass im Westen keine einen Bebauungszusammenhang vermittelnde Bebauung vorhanden ist, führt nicht dazu, dass sich der Außenbereich über die Vorhabenflurstücke erstreckt. Die im Nordwesten der Vorhabenflurstücke vorhandene beidseitige Bebauung der Straße T....., findet nach der Verkehrsauffassung ihre natürliche Fortsetzung auf den Vorhabenflurstücken in den dichter bebauten Bereich des Ortskerns hinein. Die Größe der Flurstücke bietet zwar Raum für mehr als nur zwei Bauplätze, ist aber noch nicht so beträchtlich, dass das prägende Gewicht der Umgebungsbebauung geschwunden ist und für sie eine von der Umgebung unabhängige städtebaulichen Entwicklung und Planung möglich erscheint. Vor diesem Hintergrund bilden die Vorhabenflurstücke eine Baulücke.

57 ccc) Der festgestellten Innenbereichslage der Vorhabenflurstücke steht nicht entgegen, dass zur Begründung der Gesamtunwirksamkeit der Festsetzungen für den nördlichen Planbereich des Bebauungsplans u. a. auf die Lage dieses Planbereichs im Außenbereich nach § 35 BauGB abgestellt wurde. Die Feststellung zur Lage im Außenbereich, welche auf der Grundlage des in der mündlichen Verhandlung vom 8. Oktober 2020 übergebenen Luftbilds und des Luftbilds Bl. 132 des beigezogenen Verfahrens 4 K 1054/08 sowie der Begründung des Bebauungsplans getroffen wurde, betraf die Situation zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans im Jahr 1999. Damals war die Straße T..... zum Teil noch nicht hergestellt und - vor allem - waren die umliegenden Flächen noch nicht bebaut. Nördlich der Vorhabenflurstücke reichte der Außenbereich zum damaligen Zeitpunkt an die Bebauung der M..... Straße heran. Diese Situation hat

sich durch die Wohnbebauung nördlich und nordwestlich der Vorhabenflurstücke grundlegend geändert.

- 58 2. Das Vorhaben des Klägers fügt sich auch gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Maßstabsbildend im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist die Umgebung, insoweit sich die Ausführung eines Vorhabens auf sie auswirken kann und insoweit, als die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst. Dabei ist die nähere Umgebung für die in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezeichneten Merkmale jeweils gesondert zu ermitteln (BVerwG, Urt. v. 8. Dezember 2016 - 4 C 7.15 -, juris Rn. 9; Beschl. v. 14. Oktober 2019 - 4 B 27.19 -, juris Rn. 7). Die Grenzen der näheren Umgebung lassen sich nicht schematisch festlegen, sondern sind nach der tatsächlichen städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehen Grundstück eingebettet ist (BVerwG, Urt. v. 11. Februar 1993 - 4 C 15.92 -, juris).
- 59 Ein Vorhaben fügt sich demnach in diesem Sinne ein, wenn es bezogen auf die in der Vorschrift genannten Kriterien den seiner Umgebung ableitbaren Rahmen einhält, indem es dort ein „Vorbild“ oder eine „Entsprechung“ findet. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Bereich des § 34 Abs. 1 BauGB somit nach dem sich aus der vorhandenen Bebauung ergebenden Maßstab. Entspricht diese Bebauung einem der Baugebiete, die in der Baunutzungsverordnung geregelt sind (§§ 2 ff. BauNVO), beurteilt sich die Zulässigkeit seiner Art nach indes allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre, § 34 Abs. 2 BauGB. Anderenfalls gelten die allgemeinen Kriterien des § 34 Abs. 1 BauGB. Geht das Vorhaben über den Rahmen, der aus seiner Umgebung hervorgeht, hinaus, fügt es sich trotzdem ein, wenn es keine bodenrechtlichen Spannungen verursacht, die nur durch einen Bebauungsplan bewältigt werden können (vgl. Senatsurt. v. 4. Juli 2018 - 1 A 150/18 -, juris Rn. 39).
- 60 a) Der Senat kann dahinstehen lassen, ob die nähere Umgebung einem reinen oder einem allgemeinen Wohngebiet entspricht. Die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Nutzungsart als Wohngebäude ergibt sich entweder aus § 34 Abs. 2 Halbsatz 1

BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO oder aus § 34 Abs. 2 Halbsatz 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.

- 61 Die für die Art der baulichen Nutzung maßgebliche nähere Umgebung des Vorhabengrundstücks bildet die beidseitige Bebauung entlang der M..... Straße, beginnend mit der Wohnbebauung M..... Straße 21 bis zur Einmündung in den Z..... Ring. Weiter ist die beidseitige Bebauung entlang der Straße T....., die nördliche Bebauung des Z..... Rings von der Einmündung der M..... Straße bis zum klägerischen Grundstück mit der Hausnummer.. sowie die Bebauung der A.....-Straße bis zum W..... in den maßgeblichen räumlichen Umkreis einzubeziehen. Insoweit kann sich die Ausführung eines Vorhabens im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung auf die Umgebung auswirken und die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägen oder beeinflussen. In diesem Bereich befinden sich außer Wohngebäuden mit Nebenanlagen nur ein gewerblicher Saunatreff (M..... Straße.), eine Geschäftsstelle des DRK-Kreisverbandes (A.....-Straße.) und das gewerbliche Unternehmen des Klägers (G4.....). Es handelt sich um einen (zumindest vorwiegend) dem Wohnen dienenden Bereich.
- 62 Anhaltspunkte dafür, dass dem Vorhaben das Rücksichtnahmegebot nach § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO missachten könnte, sind weder vorgetragen noch ersichtlich. In der Berufungsverhandlung hat die Beklagte erklärt, dass eine Wohnnutzung zulässig sei, soweit eine Innenbereichslage gegeben sei (Niederschrift v. 8. Oktober 2020, S. 3)
- 63 b) In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise sieht der Senat eine bodenrechtliche Wechselwirkung des Vorhabens in einem engeren räumlichen Umfang als hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (vgl. BVerwG, Beschl. v. 13. Mai 2014 - 4 B 38.13 -, juris Rn. 7). Maßstabsbildend ist insoweit die Bebauung an der Straße T....., der M..... Straße beidseitig, beginnend mit der dem erste Gebäude nördlich der Einmündung der Straße T..... (Flurstücke G11. und G13) bis zur Einmündung in den Z..... Ring sowie die nördliche Bebauung des Z..... Rings von der M..... Straße bis zur Hausnummer G4.....

- 64 aa) Bei der vergleichenden Betrachtung für das Maß der baulichen Nutzung ist auf die wahrnehmbaren und besonders prägenden Maßkriterien, also auf die flächenmäßige Ausdehnung, die Geschosszahl und die Höhe der den Rahmen bildenden Gebäude abzustellen (vgl. BVerwG, Urt. v. 8. Dezember 2016 - 4 C 7.15 -, BVerwGE 157, 1-8, juris Rn. 17; Senatsurt. v. 4. Juli 2018 a. a. O., Rn. 47). Die vom Kläger geplanten zweigeschossigen Einfamilienhäuser mit Satteldach und einer Grundfläche von 10 m x 10 m finden ihre Entsprechung in den Wohngebäuden entlang der Straße T..... und an der Einmündung der M..... Straße in den Z..... Ring. Das nach Verwirklichung des Vorhabens entstehende Verhältnis des bebauten Bereichs zur umgebenden Freifläche wird in etwa demjenigen gleichen, welches in der Straße T..... auf den Flurstücken G14... und G15... vorzufinden ist. Daher hat der Kläger für sein Vorhaben das Maß der baulichen Nutzung der näheren Umgebung aufgenommen.
- 65 bb) Im vorbenannten Bereich herrscht eine offene Bauweise (vgl. § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO) vor, so dass das Vorhaben, welches die Errichtung zweier nicht grenzständiger, freistehender Einfamilienhäuser zum Gegenstand hat, dem faktisch vorgegebenen Rahmen auch insoweit entspricht.
- 66 c) Schließlich geht der Senat von einem „Einfügen“ i. S. d. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB auch hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, aus.
- 67 Mit dem Merkmal der „Grundstücksfläche, die überbaut werden soll“, ist neben der konkreten Größe der Grundfläche der baulichen Anlage ihre räumliche Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung gemeint. Zur Konkretisierung des der Umgebungsbebauung zu entnehmenden Maßstabs kann dabei auf die in § 23 BauNVO enthaltenen Begriffsbestimmungen zur Baulinie, Baugrenze und Bebauungstiefe zurückgegriffen werden (vgl. BVerwG, Beschl. v. 22. September 2016 - 4 B 23.16 -, juris Rn. 6, Beschl. v. 13. Mai 2014 - 4 B 38.13 -, juris Rn. 9, Beschl. v. 16. Juni 2009 - 4 B 50.08 -, juris Rn. 4). Die Prüfung richtet sich u.a. darauf, ob der maßgebenden Umgebungsbebauung eine faktische Baugrenze oder Baulinie zu entnehmen ist oder ob die Bebauungstiefe (§ 23 Abs. 4 BauNVO), die mit dem Vorhaben verwirklicht wird, dort ein Vorbild hat (Senatsurt. v. 4. Juli 2018 a. a. O., Rn. 50).

68 Maßstabsbildende nähere Umgebung ist hier die den Vorhabenflurstücken gegenüberliegende Bebauung der Straße T..... sowie die westliche Bebauung der M..... Straße beginnend mit der dem erste Gebäude nördlich der Einmündung der Straße T..... (Flurstück G11.) bis zur Einmündung in den Z..... Ring sowie die nördliche Bebauung des Z..... Rings von der M..... Straße bis zur Hausnummer G4..... Da die Straße T..... nordwestlich des Vorhabenflurstücks G1.... nach Nordwesten abknickt mangelt es der dann folgenden Bebauung im Hinblick auf die überbaubaren Grundstücksflächen an einer Wechselwirkung mit den Vorhabenflurstücken. Gleiches gilt für die Bebauung östlich der M..... Straße, zumal die gesamte westliche Straßenseite zwischen T..... und Z..... Ring mit einer ca. 2 m hohen Mauer abgeschirmt ist.

69 Für die Feststellung einer faktischen Baulinie - einer Linie, auf der grundsätzlich gebaut werden muss (vgl. § 23 Abs. 2 Satz 1 BauGB) - können nur diejenigen Gebäude betrachtet werden, für die diese Linie auch maßgeblich sein kann. Da die südliche Straßenseite der Straße T..... noch unbebaut ist, kann dort keine vordere oder hintere Baulinie festgestellt werden. Durch die Gebäude auf den Flurstücken G16, G17 und G3. wird zudem keine seitliche Baulinie - hier im Osten - vermittelt, da sich diese Gebäude nicht auf einer exakten Linie liegen. Es kann allenfalls von einer Baugrenze ausgegangen werden, welche das geplante Einfamilienhaus auf dem Flurstück G2.. beachten würde. Insofern kann dahinstehen, ob die drei Wohngebäude bereits eine Baugrenze über das Flurstück G2.. vermitteln können. Vordere oder hintere Baugrenzen oder eine Bebauungstiefe sind der insoweit heterogenen näheren Umgebung nicht zu entnehmen, ein begrenzender Rahmen liegt daher insoweit nicht vor. So ist das Wohngebäude auf dem Flurstück G11. grenzständig zum Straßengrundstück bebaut, die Wohnhäuser auf den Flurstücken G18.. und G16 weisen einen Abstand zur erschließenden Straße aus, der in etwa demjenigen entspricht, den der Kläger für die von ihm geplanten Einfamilienhäuser wünscht. Hingegen sind die Wohngebäude auf den Flurstücken G3., G19 und G4 (dort die ausgebaute Scheune) weiter von der erschließenden Straße entfernt.

70 3. Der Senat folgt den Beteiligten, die sich darüber einig sind, dass gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB die Erschließung der geplanten Einfamilienhäuser über die Straße T..... gesichert ist. Das gilt umso mehr, als der Kläger in der

Berufungsverhandlung unwidersprochen mitgeteilt hat, dass einige Medien in den Vorhabenflurstück bereits anliegen.

71 4. Anhaltspunkte dafür, dass mit der Verwirklichung des Vorhabens die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse i. S. d. § 34 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB nicht gewahrt werden, bestehen nicht.

72 Die Vorhabenflurstücke befinden sich außerhalb des Bereichs der Bauerngärten, die dem historischen Ortskern Z..... zuzurechnen sind. Dieser nach der Begründung des Bebauungsplans das Ortsbild mitbestimmende Bereich wird vom Vorhaben nicht berührt. Es ist daher nichts dafür ersichtlich, dass mit der Umsetzung der geplanten Einfamilienhäuser, die sich am Bestand im T..... orientieren, entgegen § 34 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB das Ortsbild beeinträchtigt wird.

73 II. Die Aufhebung des Kostenbescheids der Beklagten vom 27. Mai 2014 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 2. Februar 2015 gemäß § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO folgt der Aufhebung der Sachentscheidung. Sie steht einer erneuten Kostenentscheidung der Beklagten für den zu erteilenden Vorbescheid nicht entgegen.

74 III. Die Kostenentscheidung für dieses Verfahren beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.

75 Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 Abs. 1, Abs. 2 VwGO i. V. m. § 708 Nr. 11, § 709 ZPO.

76 Die Revision ist nicht zuzulassen, weil keiner der in § 132 Abs. 2 VwGO genannten Gründe vorliegt.

Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Sächsischen Obergerverwaltungsgericht, Ortenburg 9, 02625 Bautzen, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe des § 55a der Verwaltungsgerichtsordnung und der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach

(Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung) vom 24. November 2017 (BGBl. I S. 3803) in der jeweils geltenden Fassung einzulegen. Die Beschwerde muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils zu begründen. Die Begründung ist bei dem oben genannten Gericht schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe des § 55a der Verwaltungsgerichtsordnung und der Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung einzureichen.

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

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

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

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

gez.:

Meng

Schmidt-Rottmann

Ranft