

Az.: 1 D 33/00



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Im Namen des Volkes

Urteil

Normenkontrollverfahren

1. des Herrn

2. des Herrn

- Antragsteller -

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwälte

gegen

die Gemeinde Gohrisch
vertreten durch die Bürgermeisterin
Neue Hauptstraße 116 b, 01824 Gohrisch

- Antragsgegnerin -

wegen

Gültigkeit einer Klarstellungssatzung

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergerverwaltungsgericht Dr. Sattler, die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Dahlke-Piel, den Richter am Verwaltungsgericht Meng und die Richter am Obergerverwaltungsgericht Künzler und Kober ohne mündliche Verhandlung

am 23. Oktober 2000

für Recht erkannt:

Die Klarstellungssatzung Gemeindeteil Kurort Gohrisch der Antragsgegnerin vom 15. März 2000 (Beschluss-Nr. BGR 43-III/00) wird für nichtig erklärt.

Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

Die Antragsteller sind Eigentümer des Grundstücks (Flurstück), das mit einer frei stehenden Villa bebaut ist, sowie des unbebauten Grundstücks Gemarkung , Flurstück . Sie wenden sich gegen die Klarstellungssatzung für den Gemeindeteil Kurort Gohrisch der Antragsgegnerin vom 15.3.2000. Nach dieser Satzung verläuft die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich mitten durch das Grundstück . Das angrenzende Flurstück ist insgesamt nicht in den Innenbereich einbezogen.

§ 1 der Satzung lautet:

„Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil des Gemeindeteils Kurort Gohrisch umfasst die in der beigefügten Flurkarte gelb gekennzeichneten und rot abgegrenzten Flächen.

(2) Die dargestellte Bebauung ist teilweise unmaßstäblich nachrichtlich in der Flurkarte eingetragen. Die Abgrenzung zum Außenbereich verläuft, wenn nicht auf der Flurstücksgrenze, unmittelbar an der Außenkante der dargestellten Gebäude.

...

(4) Die beigelegte Flurkarte im Maßstab 1 : 2730 ist Bestandteil der Satzung.“

Die Planzeichnung besteht aus zwei Flurkarten im Maßstab 1 : 2730, die mit einem Stempel der Antragsgegnerin und einer Unterschrift der Bürgermeisterin versehen sind.

Die Klarstellungssatzung ist im Gohrischen Anzeiger vom Mai 2000 veröffentlicht.

Die Antragsteller haben am 25.7.2000 die vorliegende Normenkontrollklage erhoben, mit der sie sich auch gegen den Vorhaben- und Erschließungsplan „ „ gewandt haben. Sie machen im Wesentlichen geltend, die Antragsgegnerin habe das Flurstück zu Unrecht nicht dem Innenbereich zugeordnet. Dies widerspreche früheren mündlichen Zusicherungen der Antragsgegnerin, auf die sie vertraut hätten. Im Übrigen sehen die Antragsteller einen Zusammenhang mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan „ „.

Die Antragsteller beantragen,

die Klarstellungssatzung der Antragsgegnerin vom 15.3.2000 (Beschluss-Nr. BGR 43-III/00) für nichtig zu erklären.

Die Antragsgegnerin beantragt,

den Antrag zurückzuweisen.

Sie ist der Auffassung, die Flurstücke und hätten nicht in den Innenbereich einbezogen werden können, weil der Bebauungszusammenhang dadurch unterbrochen sei, dass es sich bei dem Flurstück um eine Waldparzelle handele. Die Bebauung auf dem Flurstück sei deshalb deutlich von dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil abgesetzt.

Durch Beschluss vom 28.8.2000 hat das Gericht den Normenkontrollantrag gegen den seinerzeit noch nicht veröffentlichten Bebauungsplan „ „ abgetrennt. Das unter dem Az. 1 D 39/00 weitergeführte Verfahren ist zwischenzeitlich durch Antragsrücknahme beendet. Nach Veröffentlichung haben die Antragsteller am 9.10.2000 erneut einen Normenkontrollantrag gestellt, der unter dem Az. 1 D 44/00 anhängig ist.

Die Berichterstatterin hat aufgrund des Beweisbeschlusses vom 12.9.2000 Beweis erhoben über die örtlichen Verhältnisse der Grundstücke der Antragsteller und ihrer Umgebung durch Einnahme eines Augenscheins. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll vom 17.10.2000 Bezug genommen.

Die Beteiligten haben auf mündliche Verhandlung verzichtet.

Dem Gericht hat die Originalsatzung der Antragsgegnerin einschließlich der Flurkarten sowie der Veröffentlichungsnachweis vorgelegen. Darauf und auf den Inhalt der Gerichtsakte wird wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes ergänzend Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Das Gericht kann gemäß § 101 Abs. 2 VwGO ohne mündliche Verhandlung entscheiden, weil sich alle Beteiligten damit einverstanden erklärt haben. Dem steht die neue Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urt. v. 16.12.1999, NVwZ 2000, 810 = Baurecht 2000, 679 = DVBl. 2000, 801) zu Art. 6 Abs. 1 Satz 1 EMRK nicht entgegen, worauf das Bundesverwaltungsgericht am Ende dieser Entscheidung selbst hingewiesen hat.

Der Normenkontrollantrag der Antragsteller ist zulässig (dazu unter 1.) und begründet (dazu unter 2.).

1. Die Antragsteller sind antragsbefugt. Sie sind nämlich Eigentümer eines Grundstücks (Flurstück), das durch die Klarstellungssatzung teilweise dem Innen- und teilweise dem Außenbereich zugewiesen wird (vgl. zur Antragsbefugnis Schmaltz in: Schrödter, BauGB, § 34 RdNr. 79 und 62; Jäde in: Jäde/Dirnberger/Weiß, BauGB, § 33 RdNr. 60). Der Annahme

der Antragsbefugnis steht nicht entgegen, dass die Klarstellungssatzung nach allgemeiner Meinung nur deklaratorisch ist. Denn sie bindet jedenfalls öffentliche Planungsträger und sonstige öffentliche Stellen, insbesondere die Baugenehmigungsbehörde (vgl. Krautzberger in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 7. Aufl., § 34 RdNr. 64 a.E.).

Weiter ergibt sich die Antragsbefugnis auch daraus, dass die Antragsteller Eigentümer des Flurstücks sind. Dem steht § 2 Abs. 3 BauGB nicht entgegen, obwohl dieses Grundstück insgesamt außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegt. Zwar gilt auch für Klarstellungssatzungen der Grundsatz des § 2 Abs. 3 BauGB, wonach ein Anspruch auf Aufstellung einer solchen Satzung nicht besteht. Entschließt sich eine Gemeinde indes wie hier, für einen bestimmten Bereich eine Klarstellungssatzung aufzustellen und bezieht sie einzelne angrenzende Grundstücke nicht mit ein, so weist sie diese damit - wenn auch nur deklaratorisch - dem Außenbereich zu. Das ist eine für den Grundstückseigentümer nachteilige Festsetzung, die er nach dem eingangs Dargelegten mit der Normenkontrolle angreifen kann.

Den Antragstellern fehlt für den Normenkontrollantrag im Hinblick auf das Flurstück auch nicht das Rechtsschutzinteresse, selbst wenn es sich bei diesem Grundstück - wofür viel spricht - um Wald im Sinne des Sächsischen Waldgesetzes handelt. Zwar können die Antragsteller ihr eigentliches Ziel, das Grundstück zu bebauen, dann nur erreichen, wenn sie eine Waldumwandlungsgenehmigung i.S.v. § 8 SächsWaldG erhalten. Es erscheint jedoch nicht schlechterdings ausgeschlossen, dass die Forstbehörde eine solche Genehmigung erteilen wird, so dass die Antragsteller ihrem Ziel bei einem Erfolg der Normenkontrollklage jedenfalls teilweise näher kommen. Das reicht aus, um ihr Rechtsschutzinteresse zu bejahen.

2. Der Normenkontrollantrag ist auch begründet. Denn die angegriffene Satzung leidet sowohl unter formellen (dazu unter 2.1) als auch unter materiellen Mängeln (dazu unter 2.2), die insgesamt einem ergänzenden Verfahren nicht mehr zugänglich sind und deshalb zur Nichtigkeit der Satzung führen (dazu unter 2.3).

2.1 In formeller Hinsicht leidet die Satzung zunächst unter einem Mangel der Ausfertigung. Dabei handelt es sich um einen Mangel nach Landesrecht, der nach § 4 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 SächsGemO ohne Rüge beachtlich ist.

Im vorliegenden Fall fehlt es an einer Ausfertigung der Planzeichnungen, die Bestandteil der Satzung sind. Denn in der bloßen Unterschrift der Bürgermeisterin unter Beifügung eines Stempels der Antragsgegnerin auf den Plänen kann eine Ausfertigung nicht gesehen werden. Auch wenn man für eine wirksame Ausfertigung nicht verlangt, dass der Begriff „ausgefertigt“ oder „Ausfertigung“ ausdrücklich verwendet wird (BVerwG, Beschl. v. 27.10.1998, NVwZ- RR 1999, 161; VGH Bad.-Württ., Urt. v. 31.3.1999, VBIBW 1993, 423; VGH Bad.-Württ., Urt. v. 24.9.1999 - 5 S 823/97 -, zitiert nach Juris) so ist doch mindestens erforderlich, dass die Unterschrift des Bürgermeisters, mit der der Satzungstext beurkundet wird und mit der dieser bestätigt, dass der Inhalt der Ausfertigung mit dem Inhalt des Ratsbeschlusses übereinstimmt, mit einem Datum versehen ist. Denn nur so lässt sich feststellen, ob die Ausfertigung zeitlich nach dem Satzungsbeschluss, aber vor der Veröffentlichung vorgenommen wird (vgl. BVerwG, Beschl. v. 9.5.1996, NVwZ-RR 1996, 630 = BauR 1996, 670; Beschl. v. 27.1.1999, NVwZ 1999, 878 = BauR 1999, 611).

Eine Ausfertigung der Planzeichnungen ist auch nicht deshalb entbehrlich, weil der eigentliche Satzungstext in nicht zu beanstandender Weise ausgefertigt worden ist und die Planzeichnung durch eindeutige Angaben im Satzungstext gekennzeichnet wird. Zwar ist es nach inzwischen ganz allgemeiner Meinung nicht mehr erforderlich, alle Pläne, die Bestandteil einer Satzung sind, gesondert auszufertigen. Eine solche Ausfertigung aller Teile einer Satzung ist - wenn auch im Interesse der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit äußerst wünschenswert - rechtlich nicht zwingend geboten. Ausreichend ist vielmehr, wenn durch eindeutige Angaben im Satzungstext oder auf andere Weise jeder Zweifel an der Zugehörigkeit des Plans zur Satzung ausgeschlossen wird, diese gewissermaßen durch eine „gedankliche Schnur“ mit dem Satzungstext verbunden sind. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn auf einen bestimmten genau bezeichneten Plan Bezug genommen wird (VGH Bad.-Württ., Urt. v. 8.5.1990, NVwZ-RR 1991, 20; Beschl. v. 25.10.1991, NVwZ-RR 1992, 296; Urt. v. 24.3.1993, VBIBW 1994, 101; Urt. v. 30.7.1996, NOR 1998, 143; OVG Lüneburg, Urt. v. 14.7.1993, NVwZ-RR 1994, 248; BVerwG, Beschl. v. 24.5.1989, NVwZ 1990, 258; Beschl. v. 16.5.1991, NVwZ 1992, 371; Schenk, VBIBW 1999, 161 [164]). Das ist hier indes nicht der Fall. Denn zum einen sind die fraglichen Flurkarten im Satzungstext nicht genau genug bezeichnet. Es heißt vielmehr nur „im Maßstab 1 : 2730“ was zur Identifizierung eines Planes nicht ausreicht. Zum anderen ist im Satzungstext - sowohl in § 1 Abs. 1 als auch in § 1 Abs. 4 - ausdrücklich von nur einer

Flurkarte die Rede, während die Planzeichnung tatsächlich aus zwei voneinander getrennten Flurkarten besteht. Alles in allem sind die Angaben in der Satzung nicht so, dass eine zweifelsfreie Individualisierung im Sinne einer „gedanklichen Schnur“ der zugehörigen Karten möglich ist. Dagegen spielt es keine Rolle, dass auf den nicht ausgefertigten Flurkarten in ausreichend bestimmter Weise auf die Satzung Bezug genommen wird. Denn die Ausfertigung dieser Karten ist nur dann entbehrlich, wenn ein eindeutiger Verweis des ausgefertigten Satzungsbeschlusses auf die zugehörigen Bestandteile vorliegt. Dagegen reicht der Rückbezug eines vermeintlichen Bestandteils auf den Satzungsbeschluss nicht aus, um für diesen, nicht ausgefertigten Teil die erforderliche Authentizität zu bewirken (VGH Bad.-Württ., Urt. v. 24.9.1993, VBIBW 1994, 101). Maßgeblich ist in erster Linie der ausgefertigte und damit nachweislich authentische Satzungsbeschluss, der durch entsprechend präzise Bezeichnungen seine normative Geltung auch auf außerhalb der Urkunde liegende Pläne erstrecken kann. Dagegen können die Pläne ihrerseits - eben mangels einer eigenen Ausfertigung - nicht ihre eigene Einbeziehung in die Satzung erreichen.

Die Klarstellungssatzung verstößt weiter in formeller Hinsicht gegen den Bestimmtheitsgrundsatz. Denn sie lässt nicht hinreichend deutlich erkennen, wo genau die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich verläuft. Die Abgrenzungslinie der Satzung verläuft an zahlreichen Stellen mitten durch Flurstücke, ohne dass die Planzeichnung hinreichend genauen Aufschluss über den Verlauf der Grenze gibt. Die den Geltungsbereich regelnde Planzeichnung hat nämlich nur einen Maßstab von 1 : 2730 mit einer Grenzlinie in einer Stärke von etwa einem halben Millimeter (also über einem Meter in der Örtlichkeit). Ein solcher Maßstab reicht nach der Rechtsprechung des Senats (NK - Urt.v. 4.10.2000 - 1 D 683/99 -, zur Veröffentlichung vorgesehen) nicht aus, damit die betroffenen Grundstückseigentümer präzise erkennen können, wo die Grenze zum Innenbereich verläuft. Das gilt umso mehr, als die Satzung nicht angibt, ob es bei der Grenzlinie auf den inneren oder auf den äußeren Rand des Begrenzungsstrichs ankommt.

Diese Zweifel an der Bestimmtheit werden auch durch § 1 Abs. 2 Satz 2 der Satzung nicht behoben. Vielmehr handelt es sich dabei um eine Regelung, die zu weiteren Bestimmtheitsmängeln führt.

Es ist schon zweifelhaft, ob die Antragsgegnerin hinsichtlich ein- und derselben Satzung einerseits auf eine Planzeichnung und andererseits auf in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Umstände - nämlich die Außenkante der dargestellten Gebäude - Bezug nehmen kann. Das mag aber dahinstehen. Denn die fragliche Bezugnahme auf die Außenkante der dargestellten Gebäude genügt aus anderen Gründen dem Bestimmtheitsgrundsatz nicht.

Nach der Planzeichnung verläuft die rote Abgrenzungslinie bei etlichen Grundstücken zwar nicht entlang der Flurstücksgrenze, aber doch mit einem optisch deutlich wahrnehmbaren Abstand zu den nicht maßstäblich eingezeichneten Gebäuden. Das gilt etwa für das zweite Gebäude auf dem Flurstück für die Flurstücke , , , , , , , und an der . Auch bei den Flurstücken , und jeweils an der ist für einen unbefangenen Betrachter nicht zu entscheiden, ob insoweit die Sonderregelung des Satzungstextes oder aber die Planzeichnung Geltung beansprucht. Es bleibt unklar, ob der Abstand zwischen Gebäude und Abgrenzungslinie auf einer Ungenauigkeit in der zeichnerischen Darstellung, die § 1 Abs. 2 Satz 2 der Satzung beheben will, beruht, oder ob insoweit mit Absicht ein entsprechender Abstand gelassen wurde und die Planzeichnung die Abgrenzung bestimmt. Noch schwerer fällt ins Gewicht, dass die Satzung eine Antwort auf die Frage schuldig bleibt, wie genau die Abgrenzungslinie zwischen den nicht maßstäblich eingezeichneten Gebäuden verlaufen soll. Denn soweit die Gebäude nicht genau in einer Flucht stehen, fehlt es in § 1 Abs. 2 Satz 2 an jeder Regelung. Dieses Problem wird insbesondere bei dem Flurstück an der deutlich. Dort trifft der Satzungstext keinerlei Bestimmung dafür, wie die Grenze zwischen den beiden auf dem Flurstück vorhandenen Gebäuden verlaufen soll. Noch mehr gilt dies im Verhältnis zu dem Flurstück , auf dem wiederum zwei Gebäude vorhanden sind. In gleicher Weise zweifelhaft ist die Grenzziehung auf den Flurstücken und an der .

2.2. Die Klarstellungssatzung ist auch materiell mit höherrangigem Recht nicht vereinbar. Sie verstößt in verschiedener Hinsicht gegen § 34 Abs. 1 BauGB, an den der Satzungsgeber bei Klarstellungssatzungen i.S.v. § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB strikt gebunden ist; planerisches Ermessen in irgendeiner Form räumt § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB der Gemeinde nicht ein (Krautzberger in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 34 RdNr. 64).

Zunächst steht nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme, das dem gesamten Senat durch die Berichterstatterin anhand der Fotos, Lagepläne und des Protokolls des Augenscheins vermittelt werden konnte, fest, dass das Flurstück _____ in seinem vorderen Teil ebenso wie das Flurstück _____ dem Innenbereich angehört. Denn das Flurstück _____ nimmt an dem durch die umliegenden Grundstücke vermittelten Bebauungszusammenhang (noch) teil und entfaltet im Hinblick auf das Flurstück _____ keine trennende Wirkung.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. etwa Beschl. v. 18.6.1997, BauR 1997, 807 m.w.N.) ist ausschlaggebend für das Bestehen eines Bebauungszusammenhangs i.S.v. § 34 BauGB, inwieweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und inwieweit die zur Bebauung vorgesehene Fläche (noch) diesem Zusammenhang angehört. Hierüber ist nicht nach geographisch-mathematischen Maßstäben, sondern aufgrund einer umfassenden Bewertung des im Einzelfall vorliegenden konkreten Sachverhalts zu entscheiden. Grundlage und Ausgangspunkt dieser bewertenden Beurteilung sind die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten, also insbesondere die vorhandenen baulichen Anlagen, sowie darüber hinaus auch andere topographische Verhältnisse und Straßen. Zu berücksichtigen sind indes nur äußerlich erkennbare Umstände, d.h. mit dem Auge wahrnehmbare Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung und der übrigen Geländeverhältnisse. Denn bei der Grenzziehung zwischen Innen- und Außenbereich geht es darum, inwieweit ein Grundstück zur Bebauung ansteht und sich aus dem tatsächlich vorhandenen Bestand ein hinreichend verlässlicher Maßstab für die Zulassung weiterer Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche gewinnen lässt. Die bewertende Betrachtung der konkreten tatsächlichen Verhältnisse kann sich angesichts dieser vom Gesetzgeber vorgegebenen Kriterien nur nach optisch wahrnehmbaren Merkmalen richten.

Bei Anlegung dieser Maßstäbe ist das Vorliegen eines Bebauungszusammenhangs bis zum Flurstück _____ einschließlich zu bejahen. Zwar ist das Flurstück _____ selbst ebenso wenig bebaut wie der vordere, zur Kreuzung hin gelegene Teil des Flurstücks _____ auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Das Flurstück _____ ist auch im Übrigen nur mit einer - allerdings sehr massiven - Garage bebaut. Weiter ist die Bebauung auf dem Grundstück _____ sehr weit zurückgesetzt. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass es sich bei dem vor-

deren Teil des Flurstücks um eine Baulücke handelt, die gegenüber dem Flurstück keine trennende Wirkung entfaltet. Denn die das Flurstück umgebende Bebauung vermittelt (noch) den Eindruck der Geschlossenheit.

Das ergibt sich im Einzelnen aus folgenden Erwägungen: Kennzeichnend für den Ortsteil Gohrlich in dem hier interessierenden Bereich ist eine überwiegend aufgelockerte Straßenrandbebauung, die an zahlreichen Stellen von großen Bäumen begleitet wird. Davon ausgehend sind bereits die Villen auf dem Flurstück (Villa) und (Villa) im Zusammenhang mit der Bebauung auf dem Flurstück (und) geeignet, das nur etwa 23 m breite Flurstück als Baulücke erscheinen zu lassen. Der Eindruck einer geschlossenen Ortslage wird auf dieser Straßenseite noch dadurch verstärkt, dass sich zwischen den Flurstücken und eine ca. 6 m breite, befestigte Zufahrt befindet, an der sich hinter der Villa eine massive Doppelgarage sowie mehrere befestigte Stellplätze befinden. Auch auf dem Flurstück befindet sich - parallel zur Grenze des Flurstücks - eine befestigte Grundstückszufahrt. Schließlich setzt sich die Bebauung auch auf der anderen Straßenseite fort, wenngleich sich direkt gegenüber dem fraglichen Flurstück lediglich eine große Garage und ein von der Straße stark zurückgesetztes Haus befinden; das Haus liegt dem Flurstück nur noch schräg gegenüber.

Die Annahme eines Bebauungszusammenhangs wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass es sich bei dem Flurstück um Wald im Sinne des Sächsischen Waldgesetzes handeln dürfte. Denn für die Frage des Innenbereiches kommt es - wie dargelegt - allein auf die tatsächlichen, optisch sichtbaren Verhältnisse, nicht aber auf rechtliche Fragen an. Sofern es sich bei dem Flurstück um Wald handelt, mag § 8 SächsWaldG seiner Bebaubarkeit entgegenstehen. Diese Vorschrift weist das Grundstück aber nicht dem Außenbereich zu; vielmehr können auch Innenbereichsgrundstücke im Einzelfall aus tatsächlichen Gründen oder aus rechtlichen Gründen, die außerhalb des Bauplanungsrechts liegen, nicht bebaubar sein. In Frage kommen neben den Regelungen des Sächsischen Waldgesetzes namentlich die Regelungen in § 26 des Sächsischen Naturschutzgesetzes.

Im Hinblick auf die nach alledem allein maßgeblichen optischen Verhältnisse erscheint der Bewuchs auf dem Flurstück indes nicht geeignet, den Bebauungszusammenhang zu unter-

brechen. Zwar ist das Flurstück durchweg mit großen Bäumen und teilweise auch mit - allerdings nur lichtem - Unterholz bestanden. Gleichwohl ist die beschriebene umliegende Bebauung von der Grundstücksmittle aus ohne weiteres zu sehen. Auch von der

aus betrachtet erscheint das streitige Grundstück optisch nicht als von der umliegenden Bebauung abgehobene, bewaldete Fläche mit eigenem Charakter. Aus der Sicht des unbefangenen Betrachters handelt es sich vielmehr um ein zugewachsenes unbebautes Grundstück. Dieser Eindruck folgt zum einen daraus, dass das Grundstück mit etwa 23 m vergleichsweise schmal ist, vor allem aber daraus, dass ein beachtlicher Bestand an großen Bäumen auch ansonsten das Ortsbild prägt. Entfaltet der Bewuchs auf dem Flurstück aber keine trennende Wirkung, steht damit gleichzeitig fest, dass auch das Flurstück noch zum Innenbereich gehört.

Die genaue Grenze des Innenbereichs ist weiter hinsichtlich des Flurstücks verkannt worden. Denn dort soll der Innenbereich unmittelbar an der Außenkante des vorhandenen Hauptgebäudes (Villa) enden. Insoweit verkennt die Antragsgegnerin, dass der Bebauungszusammenhang nicht in jedem Fall unmittelbar mit dem letzten Baukörper enden muss, sondern je nach den Umständen des Falles etwa auch einen angemessenen Hausgarten (Schmaltz, in: Schrödter, BauGB, § 34 RdNr. 11) oder befestigte Stellplätze (BVerwG, Urt. v. 17.6.1993, NVwZ 1994, 294) umfassen kann. Nach dem Ergebnis des Augenscheins gehört der befestigte Streifen hinter der Villa ohne weiteres zum Innenbereich. Denn er stellt sich mit seiner Pflasterung optisch als zum Baukörper gehörig dar. Erst unmittelbar hinter dieser Fläche beginnt ein Waldstreifen mit hohen Bäumen, der eine deutliche optische Zäsur darstellt und die Grenze zum Außenbereich markiert.

Nach alledem mag offen bleiben, ob die Antragsgegnerin im Übrigen die Grenze des Innenbereichs zutreffend bestimmt hat. Das erscheint fraglich hinsichtlich des Bereichs nördlich der und südlich der , wo möglicherweise Zubehörfächen und Hausgärten vernachlässigt worden sind. Zweifel weckt weiter die Festsetzung im nördlichen Teil des , wo die Antragsgegnerin nicht ausreichend berücksichtigt haben könnte, dass eine noch nicht verwirklichte Bauleitplanung (anders als eine bereits realisierte Bebauung aufgrund eines Bebauungsplanes oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) einen Bebauungszusammenhang i.S.v. § 34 BauGB nicht zu vermitteln vermag. Zweifelhafte

erscheint schließlich weiter die Ortsteilqualität der vier Häuser an der . Dies alles mag indes angesichts der bereits festgestellten Mängel dahinstehen.

2.3 Die festgestellten Mängel - insbesondere die durchgreifenden Mängel der Planzeichnung - führen zur Nichtigkeit der Satzung, denn sie sind derartig schwerwiegend, dass ein ergänzendes Verfahren gemäß § 215 a BauGB i.V.m. § 47 Abs. 5 Satz 4 VwGO nicht in Betracht kommt. Überdies bietet ein ergänzendes Verfahren im Falle einer Klarstellungssatzung, die praktisch ohne vorangegangenes Verfahren beschlossen werden kann, für die Antragsgegnerin kaum Vorteile.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.

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

Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Sächsischen Obergerverwaltungsgericht, Dr.-Peter-Jordan-Straße 19, 02625 Bautzen, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils 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 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 deutschen Hochschule als Bevollmächtigten vertreten lassen. Juristische Personen des öffentlichen Rechts und Behörden können sich auch durch Beamte oder Angestellte mit Befähigung zum Richteramt sowie Diplomjuristen im höheren Dienst vertreten lassen.

gez.:
Dr. Sattler

Dahlke-Piel

Meng

gez.:
Künzler

Kober

Beschluss

Der Wert des Streitgegenstandes wird gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 GKG auf 30.000,00 DM festgesetzt.

Die Festsetzung folgt Pkt. II.7.7. des sogenannten Streitwertkataloges (SächsVBl. 1996, Beilage zu Heft 4). Dort werden für Normenkontrollen Beträge zwischen 10.000,00 und 100.000,00 DM vorgesehen. Der Senat hält im vorliegenden Fall entsprechend seiner sonstigen Streitwertpraxis (vgl. NK-Urt. v. 4.10.2000 - 1 D 683/99 -) eine Festsetzung von 15.000,00 DM je Grundstück für angemessen. Das ergibt gemäß § 5 ZPO insgesamt einen Streitwert in Höhe von 30.000,00 DM.

Dieser Beschluss ist unanfechtbar.

gez.:
Dr. Sattler

Dahlke-Piel

Meng

gez.:
Künzler

Kober