

Az.: 1 C 17/22



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Im Namen des Volkes

Urteil

In der Verwaltungsrechtssache

der

- Antragstellerin -

prozessbevollmächtigt:

gegen

die Landeshauptstadt Dresden
vertreten durch den Oberbürgermeister
Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden

- Antragsgegnerin -

wegen

Unwirksamkeit der Erhaltungssatzung
hier: Normenkontrolle

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergericht Meng, die Richterinnen am Obergericht Schmidt-Rottmann und Gretsche sowie die Richter am Obergericht Reichert und Kober aufgrund der mündlichen Verhandlung

vom 25. April 2024

für Recht erkannt:

Der Antrag wird abgelehnt.

Die Antragstellerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

- 1 Die Antragstellerin wendet sich als Eigentümerin des mit einem leerstehenden Mehrfamilienhaus bebauten Flurstücks..... gegen die auf § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB gestützte „Erhaltungssatzung“ der Antragsgegnerin vom 22. April 2021 (nachfolgend: Satzung).
- 2 Das Grundstück der Antragstellerin liegt im räumlichen Geltungsbereich der genannten Satzung, wie er sich aus der Kartendarstellung im Maßstab 1:1.000 ergibt (§ 1 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 der Satzung). Das Erhaltungsgebiet wird im Norden durch die S.....straße und die D..... Straße, im Osten durch die W..... Straße und die östlichen Grundstücksgrenzen der straßenbegleitenden Bebauung der D.....-Straße, im Süden durch die K.....straße und die Kr....straße sowie im Westen durch die B.....straße und die westlichen Grundstücksgrenzen der straßenbegleitenden Bebauung der St.....straße umgrenzt (§ 1 Abs. 1 Satz 2 der Satzung). Nach ihrem § 2 Satz 1 dient die Satzung der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt. In ihrem Geltungsbereich bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung; dies gilt nicht für innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern (§ 3 Abs. 1 der Satzung). Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung und zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von

städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (so § 3 Abs. 1 [richtig: Abs. 2]. Die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 3 Abs. 2 [richtig: Abs. 3]).

3 Der Satzung liegt folgendes Verfahren zugrunde:

4 Auf interfraktionellen Antrag der Fraktionen von Bündnis 90/Die Grünen und SPD beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften des Stadtrats der Antragsgegnerin in seiner Sitzung vom 29. April 2020 die Aufstellung einer Erhaltungssatzung für D..... In der Begründung der Beschlussvorlage wurde u. a. ausgeführt, es handle sich um ein gründerzeitliches Villengebiet, das um 1900 unterhalb der ehemaligen Weinhänge am sog. W.....-Berg entstanden sei. Das Gebiet weise eine große Geschlossenheit als Ensemble sowie eine hohe Qualität in der Gestaltung der Einzelgebäude und ihrer Gärten auf. Das harmonische Ortsbild solle erhalten bleiben, wobei die Unterschutzstellung vor allem jenen Teil des ortsbildprägenden Gebäudebestands betreffe, der nicht unter Denkmalschutz stehe. Der Aufstellungsbeschluss einschließlich einer Kartendarstellung des seinerzeit vorgesehenen Satzungsgebiets wurde im Dresdner Amtsblatt Nr. 19/2020 vom 7. Mai 2020 bekannt gemacht.

5 Eine von der Beklagten erstellte 31seitige Bestandsanalyse vom 20. Juli 2020 (vorgelegt als Anlage zur Antragserwiderung vom 20. Juni 2022) mit einer Darstellung der vorhandenen Nutzungen (u. a. Gebäudekategorien, Denkmale, Erscheinungsbild der Gebäude) und der geschichtlichen Entwicklung des heutigen Stadtviertels W....., in dem nach dem Niedergang des Weinbaus ab 1890 Mietvillen und villenähnliche Gebäude für „mittlere Beamte, Kaufleute, Lehrer und Ruheständler mit mäßigem Einkommen“ errichtet wurden, konnte zwischen dem 17. August und dem 13. September 2020 im Beteiligungsportal des Freistaats Sachsen und auf der Internetseite der Antragsgegnerin eingesehen werden. Die Antragstellerin erhob mit Anwaltsschreiben vom 14. September 2020 Einwendungen gegen die vorgesehene Satzung und rügte eine vorzeitige Abschaltung des Beteiligungsportals, das nach der der Bekanntmachung auf der Homepage der Antragsgegnerin bis zum 14. September 2020 offengeschaltet sein sollte.

6 Der Satzungsentwurf wurde in der Folgezeit vom Ältestenrat, dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften sowie dem Stadtbezirksbeirat P.....

beraten. Einer Vorlage für die Dienstberatung des Oberbürgermeisters vom 29. Dezember 2020 ist zu entnehmen, dass die freiwillige Online-Beteiligung zum Satzungsentwurf in der Zeit vom 17. August bis 13. September 2020 erfolgte. Eingegangene Stellungnahmen hätten die „Erforderlichkeit der Satzung“ und die „Beschneidung von Eigentümerrechten“ betroffen („vorgebracht von einem Bürger“), die „Möglichkeiten der Anpassung an moderne Nutzungsanforderungen (vorgebracht von zwei Bürgern)“ und den „Regelungsbedarf für Neubauten in Verbindung mit einer Kritik an bereits realisierten Bauvorhaben (vorgebracht von drei Bürgern)“.

- 7 Nachdem das Erhaltungsgebiet gegenüber der Kartendarstellung des in Aufstellungsbeschluss ursprünglich vorgesehenen Satzungsgebiets u. a. durch die Herausnahme denkmalgeschützter Bereiche verkleinert worden war, beschloss der Stadtrat der Antragsgegnerin in seiner Sitzung vom 22. April 2021 die hier angegriffene Satzung; zugleich billigte er deren 14seitige Begründung in der Fassung vom 30. September 2020. Die am 26. April 2021 durch den Oberbürgermeister ausgefertigte Satzung (Satzungstext und Plan im Maßstab 1:1.000) wurde im Dresdner Amtsblatt 18/2021 vom 6. Mai 2021 bekannt gemacht.
- 8 Einen bereits im September 2019 eingereichten Bauantrag der Antragstellerin für die Errichtung eines Wohngebäudes mit acht Wohnungen und Tiefgarage anstelle der Bestandsbebauung auf ihrem Grundstück hatte die Antragsgegnerin durch Bescheid vom 26. Mai 2020 mit der Begründung abgelehnt, das Vorhaben füge sich nach dem Maß der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche, die überbaut werden solle, nicht in die nähere Umgebung ein. Die nach erfolglos gebliebenem Widerspruchsverfahren erhobene Verpflichtungsklage der Antragstellerin ist beim Verwaltungsgericht Dresden unter dem Aktenzeichen 7 K 8066/21 anhängig. Die Erteilung einer Abrissgenehmigung (§ 173 BauGB) für das Bestandsgebäude hatte die Antragsgegnerin ebenfalls abgelehnt; über den dagegen gerichteten Widerspruch der Antragstellerin wurde im Hinblick auf das anhängige Normenkontrollverfahren bislang nicht entschieden.
- 9 Die Antragstellerin hat am 3. Mai 2022 den vorliegenden Normenkontrollantrag gestellt und mit einem an die Antragsgegnerin gerichteten Schriftsatz vom selben Tag unter Hinweis auf § 215 BauGB und § 4 Abs. 4 SächsGemO zugleich mehrere Rügen gegen die Wirksamkeit der Satzung erhoben. Die Zustellung der Antragsschrift vom 3. Mai 2022 an die Antragsgegnerin erfolgte am 10. Mai 2024.

- 10 Zur Begründung ihres Normenkontrollantrags führt die Antragstellerin im Wesentlichen aus, sie sei als satzungsbetroffene Grundeigentümerin wegen einer möglichen Verletzung ihres Eigentumsgrundrechts antragsbefugt, weil die Satzung den Inhalt des Grundeigentums ausgestalte.
- 11 Der auch im Übrigen zulässige Antrag sei begründet, weil die Satzung formell und materiell rechtswidrig sei. Für den Erlass einer Erhaltungssatzung bestehe keine Notwendigkeit. Im durchgängig bebauten Satzungsgebiet herrsche weder ein besonderer Bebauungsdruck noch drohten anderweitige wesentliche Änderungen an der überwiegend gut erhaltenen Bestandsbebauung. Zur Bewahrung dieses Zustands reichten die Regelungen des § 34 BauGB und der Sächsischen Bauordnung völlig aus. Vor diesem Hintergrund handle es sich um eine Verhinderungsplanung zum Nachteil der Antragstellerin, deren Bestandsgebäude nicht unter Denkmalschutz stehe. Auf einem der umliegenden Grundstücke sei mittlerweile ein Gebäude in „moderner Formensprache“ errichtet worden; für das dortige Genehmigungsverfahren habe die Erhaltungssatzung offenbar keine Rolle gespielt. Die Aufstellung der angegriffenen Satzung sei auf „politische Bestrebungen“ der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen und auf persönliche „Profilierungen“ insbesondere des Stadtrats L.... zurückzuführen, die darauf abzielten, das Investitionsvorhaben der Antragstellerin zu blockieren, obwohl sich der geplante historisierende Neubau in die Umgebung einfüge und - entgegen der vom genannten Stadtrat initiierten Presseberichterstattung - alle Mieter „friedlich und mit nicht unerheblicher Unterstützung“ seitens der Antragstellerin ausgezogen seien. Ihr nunmehr leerstehendes Gebäude befinde sich mittlerweile in einem desolaten Zustand, wobei die Erhaltungskosten die Kosten für die Errichtung eines Neubaus erheblich überschritten. Sinn und Zweck einer Erhaltungssatzung könne es jedoch nur sein, erhaltenswerten Gebäudebestand zu schützen.
- 12 Eine ordnungsgemäße Zusammenstellung des Abwägungsmaterials sei nicht erfolgt, vielmehr liege ein Abwägungsausfall vor. Die Antragsgegnerin habe sich auf freiwilliger Grundlage für eine Öffentlichkeitsbeteiligung über das Beteiligungsportal des Freistaats Sachsen entschieden, wobei die für die Erstellung der Satzung durchgeführte Bestandsanalyse dort sowie auf der Internetseite der Antragsgegnerin in der Zeit vom 17. August bis 13. September 2020 habe eingesehen werden können. Mit der Durchführung dieses Beteiligungsverfahrens habe sich die Antragsgegnerin den für Bebauungspläne geltenden Vorschriften des Baugesetzbuches unterworfen, diese aber anschließend in mehrfacher Hinsicht missachtet. Der von der Antragsgegnerin vorgelegten Akte sei nicht zu entnehmen, dass sie sich mit den fristgerechten Einwendungen

der Antragstellerin zum Satzungsentwurf überhaupt befasst und diese in eine Abwägung einbezogen habe. Die erst im Zusammenhang mit dem Aufstellungsverfahren erstellte Bestandsanalyse sei unzureichend gewesen, zumal die Konsequenzen des Erlasses einer Erhaltungssatzung für unbefangene Bürger und Bewohner nicht erkennbar gewesen seien.

13 Die Satzung sei auch materiell rechtswidrig. Die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB lägen nicht vor. Es fehle - auch nach den Maßstäben des erkennenden Gerichts (Senatsbeschl. v. 24. Mai 2022 - 1 A 560/21 -, n. v., vorgelegt als Anlage zum Schriftsatz vom 23. Januar 2023) an einer städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. Im Stadtgebiet seien Gründerzeithäuser in vielfältiger Weise prägend, nicht nur im Geltungsbereich der angegriffenen Satzung, das nur eines von vielen „Mosaiksteinen“ des Stadtbilds darstelle. Eine Prägung des Ortsbilds scheide auch deshalb aus, weil der ursprüngliche gründerzeitliche Charakter etlicher Gebäude kaum noch erkennbar sei und den vorhandenen „gewöhnlichen“ Gründerzeithäusern ohnehin kein hervorgehobener Wert beizumessen sei; dies habe sich im Ortstermin des Senats bestätigt. Der Bestandsbebauung im Satzungsgebiet fehle es - wie in der mündlichen Verhandlung ausgeführt - auch an einer geschichtlichen städtebaulichen Bedeutung. Bloße „optische Wirkungen“ der Bestandsbebauung rechtfertigten den durch die Satzung bewirkten Eigentumseingriff nicht, zumal das Gebiet als solches ungeachtet der einzelnen vorhandenen Denkmale denkmalschutzrechtlich nicht relevant sei.

14 Die Antragstellerin beantragt,

die Erhaltungssatzung der Antragsgegnerin „.....“ vom 22. April 2021 für unwirksam zu erklären.

15 Die Antragsgegnerin beantragt,

den Antrag abzulehnen.

16 Sie hält den Antrag für unbegründet. Mit ihrem Antragsvorbringen überspanne die Antragstellerin die formellen wie materiellen Anforderungen an den Erlass einer Erhaltungssatzung. Das Satzungsverfahren sei fehlerfrei durchgeführt worden. Der Aufstellungsbeschluss gehe auf den interfraktionellen Antrag vom 6. März 2020 zurück; Aktivitäten ihrer Stadtratsmitglieder habe die Antragsgegnerin nicht zu bewerten. Für den Erlass einer Erhaltungssatzung bedürfe es keiner Öffentlichkeitsbeteiligung nach den

Vorschriften des Baugesetzbuches. Die Online-Beteiligung sei weder zwingend vorgeschrieben noch mit dem Aufstellungsbeschluss beschlossen worden, weshalb eingegangene Stellungnahmen auch nicht in die Verfahrensakte des Aufstellungsverfahrens aufgenommen worden seien. Die Durchführung einer freiwilligen Online-Beteiligung führe nicht dazu, dass das Satzungsverfahren strengeren Anforderungen genügen müsse.

- 17 Anders als bei der Normenkontrolle gegen einen Bebauungsplan beschränke sich die gerichtliche Prüfung der Abwägungsentscheidung auf das Ob und Wie der Erhaltungssatzung, wobei es weder eines förmlichen Abwägungsbeschlusses des Stadtrats noch einer Mitteilung des Abwägungsergebnisses an Einwender bedürfe. Unabhängig davon sei der - nicht vorgeschriebenen - Abwägungsvorlage ebenso wie der ausführlichen Satzungs Begründung zu entnehmen, dass sich der Stadtrat umfassend insbesondere mit dem räumlichen Geltungsbereich der Satzung, den einzelnen Erhaltungszielen sowie den privaten Belangen auseinandergesetzt habe. Der Abwägungsvorgang als solcher unterliege nicht der gerichtlichen Prüfung. Auch angesichts des im Wesentlichen auf eine Genehmigungspflicht beschränkten Regelungsgehalts der Erhaltungssatzung bestehe ein weiter gemeindlicher Ermessensspielraum bei der Bestimmung des räumlichen Geltungsbereichs.
- 18 Entgegen den Ausführungen der Antragstellerin lägen die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB vor. Das gründerzeitliche Villengebiet weise eine große Geschlossenheit auf und werde nach wie vor durch eine anspruchsvolle Gestaltung (einschließlich der Vorgärten) geprägt, auch wenn es in der großflächig erhaltenen historischen Bebauung einzelne Neubauten und andere bauliche Veränderungen gebe. Das Vorhandensein anderer gründerzeitlicher Villengebiete im Stadtgebiet ändere nichts an der Charakteristik des Erhaltungsgebiets und dem Satzungserfordernis, wie es in der Begründung der Satzung ausgeführt werde. Dass die Grundstücke „alle bebaut“ seien, wie es die Antragstellerin ausführe, lasse das über den Regelungsgehalt bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Vorschriften hinausgehenden städtebauliche Schutzbedürfnis für den in der Bestandsanalyse vom 20. Juli 2020 dokumentierten Gebäudebestand nicht entfallen; das Gegenteil sei der Fall.
- 19 In der vor Ort durchgeführten mündlichen Verhandlung des Normenkontrollsenats haben sich die Beteiligten zu den baulichen Verhältnisse im Bereich Wi.....-Straße, Kr....straße, R..... Straße und Bu.....straße geäußert, insbesondere zu Neubauten auf den Flurstücken, die in der zeichnerischen Darstellung des Erhaltungsgebiets

als Nrn.,, und eingetragen sind. Nach Schließung der mündlichen Verhandlung hat die Antragstellerin die in der Antragsschrift erwähnte Stellungnahme aus dem Online-Beteiligungsverfahren in Kopie nachgereicht.

20 Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte, die Verwaltungsvorgänge des Satzungsverfahrens (ein Ordner) sowie die Gerichtsakte (ein Band) des Verwaltungsgerichts Dresden im Verfahren 7 K 806/21 nebst Behördenakte (ein Ordner) Bezug genommen. Diese Akten waren Gegenstand der mündlichen Verhandlung.

Entscheidungsgründe

21 Der Antrag ist zulässig (1.), aber unbegründet (2.).

22 1. Der gegen die Erhaltungssatzung gerichtete Normenkontrollantrag ist statthaft (§ 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO). Als Eigentümerin eines im Erhaltungsgebiet gelegenen Gebäudes, für das die Erteilung einer Abrissgenehmigung abgelehnt wurde, kann die Antragstellerin geltend machen, durch die angegriffene Satzung, die eine Inhaltsbestimmung des Eigentums betrifft (zur Vorgängerregelung des § 39h BBauG vgl. BVerfG, Kammerbeschl. v. 26. Januar 1987 - 1 BvR 969/83 -, NVwZ 1987, 879), möglicherweise in ihren Eigentumsrechten (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG; Art. 31 SächsVerf) verletzt zu sein. Die nach § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO erforderliche Antragsbefugnis liegt damit unabhängig von der Frage vor, ob das leerstehende Wohngebäude der Antragstellerin - ausgehend allein von ihrem Antragsvorbringen - (noch) eine städtebauliche Bedeutung i. S. v. § 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB aufweist, die eine Versagung einer Abrissgenehmigung rechtfertigt (vgl. Möller, in: Schrödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 172 Rn. 117 m. N. zum Streitstand). Die durch die Bekanntmachung im Dresdner Amtsblatt 18/2021 vom 6. Mai 2021 in Lauf gesetzte Jahresfrist des § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO ist durch den am 3. Mai 2022 beim Obergerverwaltungsgericht eingegangenen Antrag gewahrt.

23 2. Der auch im Übrigen zulässige Antrag bleibt in der Sache ohne Erfolg. Die nach Maßgabe der gesetzlichen Planerhaltungsvorschriften unabhängig vom Antragsvorbringen zu prüfende Erhaltungssatzung verstößt nicht in einer Weise gegen Vorschriften des höherrangigen Rechts, die zu ihrer Unwirksamkeit führt (zum Prüfungsmaßstab vgl. BVerwG, Beschl. v. 31. Januar 2022 - 4 BN 42.21 -, juris Rn. 5). Dies gilt sowohl für formelles (2.1) als auch für materielles (2.2) Recht.

- 24 Die auf die § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB gestützte Satzung unterwirft näher bezeichnete bauliche Vorhaben im Erhaltungsgebiet einem Genehmigungserfordernis „zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt“ und bestimmt die einzelnen Versagungsgründe nach § 173 Abs. 3 BauGB. Der Regelungsgehalt der angegriffenen Erhaltungssatzung beschränkt sich auf die Bestimmung des Erhaltungsgebiets und die Angabe, welche der in § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB abschließend bezeichneten Erhaltungsgründe auf das festgelegte Gebiet zutreffen (vgl. BVerwG, Urt. v. 3. Juli 1987 - 4 C 26.85 -, juris Leitsatz 1). Abweichend von den Festsetzungen eines Bebauungsplans werden die auf einzelne Grundstücke bezogenen (materiellen) Interessen betroffener Grundstückseigentümer nicht schon als Ergebnis einer Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) auf der Satzungsebene (sog. erster Stufe), sondern erst in einem nachfolgenden Genehmigungsverfahren auf der sog. zweiten Stufe einzelfallbezogen berücksichtigt (vgl. HessVGH, NK-Urt. v. 3. März 2022 - 3 C 2656/19.N -, juris Rn. 57; OVG Hamburg, NK-Urt. v. 9. Juli 2014 - 2 E 3/13.N -, juris Rn. 22; Möller, in: Schrödter, BauGB, a. a. O. § 172 Rn. 18 f. m. w. N.; zur Vorgängerregelung des § 39h BbauG bereits BVerwG, Urt. v. 3. Juli 1987 - 4 C 26.85 -, juris Rn. 10), wobei die einzelnen Versagungsgründe bundesgesetzlich abschließend geregelt und auf städtebauliche Gründe beschränkt sind; davon abweichende Regelungen sind den Gemeinden verwehrt (BVerwG, Urt. v. 3. Juli 1987 - 4 C 26.85 -, a. a. O., Leitsatz 1 und Rn. 19). Neben der Begründung eines städtebaulichen Genehmigungsvorbehalts vermittelt die Bestimmung eines Erhaltungsgebiet ein gemeindliches Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB) sowie eine Enteignungsbefugnis (§ 85 Abs. 1 Nr. 6 BauGB), wobei ungenehmigte bauliche Maßnahmen dem Ordnungswidrigkeitstatbestand des § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB unterfallen.
- 25 2.1 Die auf diesen Regelungsgehalt beschränkte, nicht in einem Bebauungsplan, sondern als „sonstige Satzung“ i. S. v. § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB erlassene Norm verstößt nicht gegen höherrangige Vorschriften des formellen Rechts.
- 26 Für die Aufstellung einer solchen Satzung enthält das Baugesetzbuch keine Verfahrensvorschriften, so dass die von der Antragstellerin insbesondere als verletzt angesehene bundesrechtlichen Regelungen zur Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung nach §§ 3, 4 BauGB sowie zur Zusammenstellung des Abwägungsmaterial nach § 2 Abs. 3 BauGB schon keine Anwendung finden (vgl. Möller, in: Schrödter, BauGB, a. a. O., § 172 Rn. 18 f. m. w. N.), auch wenn sich die Antragsgegnerin für die Durchführung eines Online-Beteiligungsverfahrens für die Öffentlichkeit entschieden hat. Eine analoge An-

wendung der vorgenannten Regelungen scheidet nicht nur mangels einer vom Gesetzgeber unbeabsichtigten Regelungslücke, sondern auch deshalb aus, weil der gesetzlich beschränkte Regelungsgehalt einer Erhaltungssatzung (s. o.) mit den planerischen Festsetzungen eines Bebauungsplans (§ 9 BauGB) zur Nutzung von Grundstücken nicht ansatzweise vergleichbar ist, was eine Identität von Interessenlagen und jeweiligen Normzwecken ausschließt. Insbesondere bedarf es für den Erlass einer Erhaltungssatzung keiner umfassenden Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 BauGB bezeichneten Belange, weil über die Zulässigkeit von baulichen Maßnahmen nicht durch die Satzung, sondern erst in einem dem Normsetzungsverfahren nachfolgenden Genehmigungsverfahren anhand der gesetzlich abschließend bezeichneten Versagungsgründe unter Berücksichtigung der einzelfallbezogenen Umstände zu entscheiden ist.

27

Die formellen Anforderungen des sächsischen Landesrechts an den Erlass einer Erhaltungssatzung sind gewahrt. Insbesondere liegen keine nach § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und 2 SächsGemO beachtliche Mängel der Ausfertigung oder Bekanntmachung vor. Aus der innerhalb der Jahresfrist gegenüber der Antragsgegnerin schriftlich erhobene Rüge der Antragstellerin, dass sich aus den „Verfahrensakten (...) in keiner Weise (ergebe), auf welcher Rechtsgrundlage die Entscheidungen“ beruhten, ist ein hinreichend bezeichneter (§ 4 Abs. 4 Satz 2 Nr. 4 Buchst. b SächsGemO), durchgreifender Verfahrensmangel der Satzung ebenso wenig abzuleiten wie aus den in der Antragsschrift vom 3. Mai 2022 formulierten Vorwürfen der Antragstellerin gegen die Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen und eines ihrer Mitglieder, sie hätten das Satzungsverfahren sachwidrig zur Verhinderung des Neubauvorhabens der Antragstellerin betrieben („Verhinderungsplanung“). Insoweit merkt der Senat an, dass die Erhaltungssatzung und ihre 14seitige Begründung die maßgeblichen Rechtsgrundlagen ausdrücklich benennen und dass die abschließende Beschlussfassung über die Satzung durch den dafür zuständigen Stadtrat (§ 28 Abs. 2 Nr. 4 SächsGemO) erfolgte, nicht etwa durch eine ihrer Fraktionen. Unabhängig davon ist die Antragsschrift ausweislich des in der Gerichtsakte befindlichen Empfangsbekennnisses der Antragsgegnerin vom 10. Mai 2022 erst nach Ablauf der mit der Bekanntmachung im Amtsblatt vom 6. Mai 2021 in Lauf gesetzten Jahresfrist des § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO bei der Antragsgegnerin eingegangen, weshalb ausschließlich mit der Antragsschrift erhobene Rügen, die keine sog. Ewigkeitsmängel der Satzung betreffen, für deren Wirksamkeit durch Zeitablauf unbeachtlich geworden sind (§ 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO; zu § 215 BauGB vgl. OVG Hamburg, NK-Urt. v. 9. Juli 2014 - 2 E 3/13.N -, juris Rn. 14).

- 28 2.2 Einen Wirksamkeitsmangel des höherrangigen materiellen Rechts weist die Erhaltungssatzung nicht auf. Sie entspricht den Anforderungen der Satzungsermächtigung des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 BauGB (2.2.1) und genügt auch im Übrigen den Anforderungen des materiellen Rechts (2.2.2).
- 29 2.2.1 Nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann die Gemeinde Gebiete „zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3)“ bezeichnen, in denen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen, wobei § 172 Abs. 3 BauGB die Versagungsgründe abschließend regelt und damit nach der Systematik der Norm zugleich das gesetzlich vorgegebene, rein städtebauliche Erhaltungsziel des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB konkretisiert (Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 153. EL Januar 2024, § 172 Rn. 29, 146). Danach müssen im festgelegten Erhaltungsgebiet bauliche Anlagen vorhanden sein, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind.
- 30 Eine derartige Schutzwürdigkeit des von der Antragsgegnerin festgesetzten Erhaltungsgebiets ist nach Überzeugung des Normenkontrollsenats gegeben, weil diesem Gebiet sowohl eine das Ortsbild und die Stadtgestalt prägende Wirkung zukommt als auch eine städtebauliche geschichtliche Bedeutung, weshalb beide von § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB erfassten Fallgruppen vorliegen, auch wenn die „städtebauliche, insbesondere geschichtliche (...) Bedeutung“ im Hinblick auf die Formulierung „oder sonst“ als subsidiär (so Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, a. a. O. § 172 Rn. 160) zu den Erhaltungsgründen der ortsbild-, stadtgestalt- oder landschaftsbildprägenden Wirkung baulicher Anlagen anzusehen sein mag.
- 31 Die sich teilweise überschneidenden Tatbestandsmerkmale „Ortsbild“ und „Stadtgestalt“ umfassen das durch bauliche Anlagen bestimmte Erscheinungsbild eines Ortsteils, Straßenzugs, Platzes oder sonstigen Bebauungszusammenhangs einschließlich des Straßenbilds in seiner optischen Wirkung, wobei der Auffangtatbestand der „Stadtgestalt“ auf die Grundrisse der Siedlungsstruktur und typische Formen der Bodennutzung (Baustruktur und Freiräume) einschließlich ihrer städtebaulichen Funktionen abstellt (vgl. - auch zum Nachfolgenden - Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, a. a. O., § 172 Rn. 32 f. und 147 ff. jeweils m. w. N.).

32

Das Gesetz formuliert keine besonderen Anforderungen an ortsbild- oder stadtgestaltprägende baulichen Anlagen, nach dem Normzweck der Regelung und im Hinblick auf satzungsbedingte Einschränkungen der Eigentumsrechte (Art. 14 Abs. 1 GG; Art. 31 SächsVerf) muss es sich aber um *positiv* prägende, optisch wahrnehmbare Anlagen handeln, die ihr räumliches Umfeld in Erscheinungsbild oder Struktur wesentlich gestalterisch beeinflussen, wobei nicht nur kulturhistorisch bedeutsame Altstadtbereiche oder architektonisch wertvolle Ensembles geschützt werden können, wie es die Antragstellerin andeutet, sondern auch etwa Wohnsiedlungen in Stadtrandlage, wenn diese nach den tatsächlichen Verhältnissen in ihrem Wirkbereich für das Erscheinungsbild des jeweiligen Gebiets wesentlich sind und der maßgeblichen Umgebung ihren „Stempel aufdrücken“ (Formulierung von Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, a. a. O., § 172 Rn. 155). Die städtebauliche Eigenart eines Gebiets aufgrund seiner „Gestalt“ wird dabei u. a. durch die Gebäudestellung, die Geschosszahl und die Gebäudehöhen bestimmt, aber auch durch Gestaltungsmerkmale wie Fassaden- und Dachformen oder die Verwendung einer begrenzten Zahl von Baustoffen (vgl. Möller, in: Schrödter, BauGB, a. a. O., § 172 Rn. 75). Für die erforderliche „städtebauliche Eigenart“ des Gebiets reicht es aus, wenn dessen Bebauung bestimmte gestalterische Merkmale aufweist, an deren Erhaltung ein hinreichend gewichtiges Interesse besteht, wobei auch Grundstücke mit baulichen Anlagen einbezogen werden können, die für sich genommen nicht erhaltenswert sind. Solange einzelne „Fremdkörper“ den Charakter des Gebiets nicht in Frage stellen, schließen sie eine Unterschützstellung nicht aus (vgl. Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, a. a. O., § 172 Rn. 155; Möller, in: Schrödter, BauGB, a. a. O., § 172 Rn. 29). Davon abweichende rechtliche Anforderungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB sind dem von der Antragstellerin zitierten unveröffentlichten Senatsbeschluss vom 14. Mai 2022 - 1 A 560/21 - nicht zu entnehmen. Mit diesem Beschluss hat der Senat einen Antrag auf Zulassung der Berufung mit der Begründung abgelehnt, die Sachverhalts- und Beweiswürdigung des Verwaltungsgerichts in dem dort angefochtenen Urteil zu der Frage, ob eine Rückbaugenehmigung (§ 173 Abs. 3 Satz 1 BauGB) zu erteilen sei, weil das im Streit stehende Gebäude die städtebauliche Gestalt der Umgebung nicht präge, unterliege nach den Darlegungen im Zulassungsverfahren keinen ernstlichen Zweifeln i. S. v. § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO.

33

Bei Anwendung der oben formulierten Prüfungsmaßstäbe hat die Antragsgegnerin eine Schutzwürdigkeit des gründerzeitlichen Wohngebiets W....., wie es in der 31seitigen Bestandsanalyse vom 20. Juli 2020 im Einzelnen dargestellt ist, zu Recht bejaht.

34

Die im Verfahren zur Satzungsaufstellung von Fachämtern der Antragsgegnerin unter Auswertung zahlreicher im Anlagenverzeichnis angegebener Quellen erstellte, mit Bildern und ausführlichen Beschreibungen versehene Bestandsanalyse, die u. a. Gegenstand des von der Antragsgegnerin durchgeführten Online-Beteiligungsverfahrens war und auch in das gerichtliche Verfahren eingeführt wurde, legt der Senat seiner Überzeugungsbildung (§ 108 VwGO) in Anwendung der vom Bundesverwaltungsgericht (u. a. Beschl. v. 16. November 2004 - 4 B 71.04 -, juris Rn. 11) anerkannten Maßstäbe zur Berücksichtigung gutachterlicher Stellungnahmen aus Verwaltungsverfahren zugrunde, weil inhaltliche Mängel dieser Analyse weder substantiiert vorgetragen wurden, noch sich dem Normenkontrollsenat im Ergebnis der als Ortstermin durchgeführten mündlichen Verhandlung, in der sich die Beteiligten zu den baulichen Verhältnissen im Bereich Wi.....-Straße, Kr....straße, R..... Straße und Bu.....straße geäußert haben, erschließen. Dass sich die baulichen Verhältnisse in dem vorgenannten Bereich nennenswert von den Verhältnissen in den übrigen Teilen des Erhaltungsgebiets unterscheiden, hat die Antragstellerin auch in der mündlichen Verhandlung nicht vorge-
tragen.

35

Entsprechend der Bestandsanalyse zeichnet sich das Erhaltungsgebiet durch eine große Geschlossenheit in Form einer mehrgeschossigen gründerzeitlichen Bebauung in offener Bauweise mit begrünten, eingefriedeten Vorgärten aus, wobei die gebietsprägenden mehrgeschossigen Wohngebäude (mit vereinzelt gewerblichen Nutzungen) meist Gliederungselemente wie Sockel, Gesimse, Risalite und Zwerchgiebel, Fassadendekore und Vorsprünge in Form von Balkonen und Erker nach dem Zeitgeschmack bei Entstehung des Wohngebiets ab 1900 aufweisen (Bestandsanalyse S. 23: zunächst Historismus, später unterschiedliche Stilrichtungen, Elektizismus). Ein großer Teil der 68 vorhandenen sog. Mietvillen, für den der Begriff der Villa schon seinerzeit „kreativ eingesetzt“ (Bestandsanalyse S. 13) wurde, um potentiellen Käufern oder Mietern zu vermitteln, dass es sich bei den angebotenen Mehrfamilienhäusern um gehobene Wohnbauten für anspruchsvolle Kundschaft handelt, steht nunmehr als Einzeldenkmal unter Schutz. Das Schutzgebiet umfasst abseits der Innenstadt gelegene, begrünte Straßenzüge mit vorwiegend gründerzeitlichen Mietshäusern, die seinerzeit „gutbürgerliche, teilweise luxuriöse Wohnungen“ (Bestandsanalyse S. 13) bereithielten, wobei der historische Gebäudebestand im Verlauf des Zweiten Weltkriegs kaum Zerstörungen erfuhr und ungeachtet einzelner nach 1990 errichteter Neubauten (mehrgeschossigen Mietwohnhäusern mit niedrigeren Etagenhöhen und schlichten Fassaden, vereinzelt Einfamilien- oder Doppelhäusern) zur Überzeugung des Senats nach wie vor gebietsprägend sind. Die Straßenräume mit ihren etwa 3 m breiten Gehwegen

an Sammelstraßen und etwa 2 m breiten Gehwegen an Anliegerstraßen entsprechen noch den Festsetzungen der „Bauordnung“ von 1901 (Bestandsanalyse S. 17; nach heutigem Verständnis handelte es sich um einen Bebauungsplan); auch die Lage der straßenseitigen Hauptgebäude auf dem Grundstück orientiert sich an diesem Plan (Abstand von der Straße in der Regel 4 m), wobei größere Teile der Grundstücke von einer Bebauung mit Hauptnutzungen freigehalten blieben (Bestandsanalyse S. 19 ff.), wie es auch die in der mündlichen Verhandlung mit den Beteiligten eingesehene Flurkarte als zeichnerischer Teil der angegriffenen Satzung belegt. Die im Erhaltungsgebiet vorherrschende Gestaltung der Dächer wird in der Bestandsanalyse (dort S. 27 ff.) ebenso zutreffend wiedergegeben wie die anzutreffenden Fassadengestaltungen und die Gebäudemaße. Dass ein wesentlicher Teil der historischen Bestandsgebäude wegen nachträglicher Änderungen ihres Erscheinungsbilds nicht mehr als Gründerzeitbauwerke erkennbar sind, wie es die Antragstellerin ausgeführt hat, war im Ortstermin dagegen nicht festzustellen.

- 36 Die in der Bestandsanalyse zutreffend dokumentierte Schutzwürdigkeit des Erhaltungsgebiets wegen der ortsbild- und stadtgestaltprägenden Wirkung des Wohngebiets wird durch das Vorbringen der Antragstellerin, es handle sich um ein „gewöhnliches“ Gründerzeitviertel, von denen es mehrere im Stadtgebiet gebe, wobei im Satzungsgebiet „praktisch alle Grundstücke bebaut“ seien, nicht entkräftet. Eine „Einzigartigkeit“ der gebietsprägenden Bebauung setzt die Satzungsermächtigung des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ebensowenig voraus wie das Vorhandensein von Baulücken.
- 37 Neben der ortsbild- und stadtgestaltprägenden Wirkung kommt dem durch die Satzung unter Schutz gestellten Gebiet auch eine „städtebauliche, insbesondere geschichtliche (...) Bedeutung“ als städtebauliche Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt i. S. v. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zu. Eine derartige städtebauliche Bedeutung weisen Gebiete insbesondere dann auf, wenn sie die städtebauliche Entwicklung erkennbar und beispielhaft belegen (vgl. Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, a. a. O. § 172 Rn. 25, 35, 161 f.), wobei der städtebauliche (bodenrechtliche) Schutz und dessen Erhaltungsgründe vom landesrechtlich zu regelnden Denkmalschutz begrifflich auseinanderzuhalten sind (so bereits BVerwG, Urt. v. 3. Juli 1987 - 4 C 26.85 -, juris Rn. 16 f.; vgl. auch SächsOVG, NK-Urt. v. 29. Februar 2024 - 1 C 9/22 -, juris Rn. 97; Senatsurt. v. 10. März 2022 - 1 A 64/16 -, juris Rn. 59; Hönes, Entstehung des städtebaulichen Denkmalschutzes, 2018, S. 727), zumal es Gemein-

den verwehrt ist, über § 172 Abs. 1 und 3 BauGB hinausgehende Regelungen zu treffen und abweichende Versagungsgründe in eine städtebauliche Erhaltungssatzung aufzunehmen.

38

Die von der Antragstellerin in der mündlichen Verhandlung insgesamt bestrittene städtebaulich-geschichtliche Bedeutung des Erhaltungsgebiets wird nach Überzeugung des Normenkontrollsenats durch die Ausführungen auf Seite 6 ff. der Bestandsanalyse vom 20. Juli 2020 belegt: Danach entstand das gründerzeitliche Wohngebiet „W.....“ im Nordwesten von Dresden - insoweit vergleichbar mit Wohnlagen im Bereich L..... der heutigen Großen Kreisstadt R..... - mit dem Niedergang des Weinbaus nach dem Auftreten der Reblaus zum Ende des 19. Jahrhunderts, wobei der Name „W.....“ von der Bezeichnung eines Weinguts abgeleitet wurde, das um 1680 an den Hängen der H..... entstanden war. Dieser Name wurde auf die nahegelegene Straßenbahnhaltestelle sowie die sich anschließenden Gebiete in T..... und T.....berge übertragen. Nach der Inbetriebnahme der Eisenbahnlinie Leipzig-Dresden um 1838/39 verkauften Landwirte Flächen an vermögende Dresdner Bürger, wobei eine „Lokalbauordnung für die Kändlerschen Fluren“ von 1874 und die „Bauordnung“ der damals noch selbstständigen Gemeinde T..... aus dem Jahr 1901 die rechtlichen Grundlage für eine großflächige Bebauung des Gebiets mit mehrgeschossigen freistehenden Wohngebäuden und Gartenflächen für „mittlere Beamte, Kaufleute, Lehrer und Ruheständler mitmäßigem Einkommen“ ermöglichten. Nach der Eingemeindung von T..... im Jahr 1903 blieb deren Bauordnung von 1901 weiterhin gültig. Das Wohngebiet „W.....“ in seinen städtebaulichen Strukturen blieb trotz baulicher Veränderungen in den folgenden Jahrzehnten weitgehend erhalten und belegt nach Überzeugung des Senats nach wie vor die städtebauliche Entwicklung der damaligen Residenzstadt in der Gründerzeit durch die Ausdehnung des Stadtgebiets auf vorstädtische Wohnbereiche mit „gehobenen Wohnbauten“ auch in Form sog. Mietvillen (repräsentativen Mehrfamilienhäusern) für Teile des damaligen Bürgertums.

39

Die Anforderungen des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 BauGB sind auch im Übrigen gewahrt; insbesondere trifft die Erhaltungssatzung keine Regelungen, die über die Satzungsermächtigung hinausgehen. Die Satzungsbegründung mit ihren zum Teil sehr detaillierten Vorgaben zur vorgesehenen Gestaltung des Erhaltungsgebiets (etwa zur Nachpflanzung von Jungbäumen im Straßenraum nach dem Straßenbaumkonzept der Antragsgegnerin von 2019) ist nicht Gegenstand der gerichtlichen Normenkontrolle, auch wenn ihr in Genehmigungsverfahren (§ 172 Abs. 3 BauGB) bauwilliger Privatpersonen erhebliche praktische Bedeutung zukommen kann.

- 40 2.2.2 Andere Verstöße gegen höherrangige Vorschriften des materiellen Rechts, die zur Unwirksamkeit der Satzung führen, liegen ebenso wenig vor.
- 41 Ein durchgreifender Bestimmtheitsmangel der Satzung ist nicht darin zu sehen, dass der zweite und der dritte Absatz ihres § 3 unzutreffend als Absatz 1 „(1)“ und Absatz 2 „(2)“ statt als Absatz 2 und Absatz 3 bezeichnet wurden. Aus diesem offenkundigen Redaktionsversehen ergeben sich keine Zweifelsfragen im Zusammenhang mit den Genehmigungsvoraussetzungen des § 3, wie sie § 172 Abs. 3 BauGB zu entnehmen sind.
- 42 Auch an einem Abwägungsmangel, wie ihn die Antragstellerin rügt („Abwägungsausfall“; unverhältnismäßiger Eingriff in Eigentumsrechte), leidet die Satzung nicht. Angesichts der sog. Zweistufigkeit des Erhaltungsschutzes nach §§ 172 ff. BauGB unterliegt die Abwägungsentscheidung des Satzungsgebers bei einer Erhaltungssatzung anerkanntermaßen nicht den strengen Anforderungen für den Erlass eines Bebauungsplans, der verbindliche Festsetzungen zur Bodennutzung enthält (vgl. Nachweise bei Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, a. a. O., § 172 Rn. 68). Die angegriffene Satzung begründet - soweit hier von Belang - lediglich eine gesonderte Genehmigungspflicht für bestimmte bauliche Maßnahmen, über deren Genehmigungsfähigkeit in einem gesonderten Verwaltungsverfahren unter Berücksichtigung der fallbezogenen Umstände zu entscheiden ist. Vor diesem Hintergrund beschränkt sich der „Abwägungsbedarf“ der Gemeinde im Rahmen ihres Satzungsermessens auf die Bestimmung eines Erhaltungsgebiets und dessen Schutzgründe (vgl. bereits BVerwG, Urte. v. 3. Juli 1987 - 4 C 26.85 -, juris Leitsatz 1 zu § 39h BBauG), wobei nur das Abwägungsergebnis (also die erlassenen Satzungsregelungen selbst), nicht aber der ihm zugrunde liegende Abwägungsvorgang einer gerichtlichen Prüfung im Normenkontrollverfahren unterliegt.
- 43 Dass eine Erhaltungssatzung zum Schutz der in § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB genannten Erhaltungsziele im Gebiet „W.....“ „nicht erforderlich“ und damit unverhältnismäßig ist, wie es die Antragstellerin rügt, trifft nicht zu. Die von ihr in diesem Zusammenhang angeführten Regelungen des § 34 BauGB und der Sächsischen Bauordnung vermitteln keinen gleichartigen Gebietsschutz. Die Regelungen des § 34 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 BauGB beziehen sich nur auf die nähere Umgebung eines Vorhabens, wobei § 34 Abs. 3a BauGB in den dort bezeichneten Fällen Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens zulässt. Soweit § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB Beeinträchtigungen des Ortsbilds auch über die nähere Umgebung eines Vorhabens hinaus untersagt,

schützt diese Planersatzregelung nur in dem Umfang vor Beeinträchtigungen, wie es im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB und den ergänzenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung möglich wäre (vgl. BVerwG, Urt. v. 11. Mai 2000 - 4 C 14.98 -, Leitsätze 1 und 2, juris), weshalb § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB keinen gleichartigen Gebietsschutz wie eine Erhaltungssatzung vermittelt. Die Sächsische Bauordnung regelt - anders als das Bauplanungsrecht (dazu vgl. BVerfG, Beschl. v. 27. September 2022 - 1 BvR 266/21 -, juris Rn. 34 m. w. N.) - schon nicht die flächenbezogene Ordnung der Nutzungen von Grund und Boden.

44 Schließlich liegt auch keine sachwidrige oder gar willkürliche „Verhinderungsplanung“ vor, zumal sich das Erhaltungsgebiet auf eine Vielzahl von Grundstücken in einer gehobenen vorstädtischen Wohnlage mit guter Verkehrsanbindung erstreckt, die angesichts ihrer aufgelockerten Bebauung und vergleichsweise großen Freiflächenanteilen durchaus einem baulichen Veränderungsdruck unterliegt (S. 4 der Bestandsanalyse).

45 Die Kosten des erfolglos gebliebenen Normenkontrollverfahrens trägt die Klägerin gemäß § 154 Abs. 1 VwGO.

46 Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 Abs. 1 Satz 1 VwGO i. V. m. § 709 ZPO.

47 Die Revision ist nicht zuzulassen, weil kein Zulassungsgrund nach § 132 Abs. 2 VwGO vorliegt.

Rechtsmittelbelehrung

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

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

Die Schriftform ist auch bei Übermittlung als elektronisches Dokument nach Maßgabe des § 55a der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) sowie der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das

besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung – ERVV) vom 24. November 2017 (BGBl. I 3803), die durch Artikel 6 des Gesetzes vom 5. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607, 4611) zuletzt geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung gewahrt. Verpflichtet zur Übermittlung als elektronisches Dokument in diesem Sinne sind ab 1. Januar 2022 nach Maßgabe des § 55d VwGO Rechtsanwälte, Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse; ebenso die nach der Verwaltungsgerichtsordnung vertretungsberechtigten Personen, für die ein sicherer Übermittlungsweg nach § 55a Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 VwGO zur Verfügung steht. Ist eine Übermittlung aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich, bleibt die Übermittlung nach den allgemeinen Vorschriften zulässig. Die vorübergehende Unmöglichkeit ist bei der Ersatzeinreichung oder unverzüglich danach glaubhaft zu machen; auf Anforderung ist ein elektronisches Dokument nachzureichen.

In der Begründung der Beschwerde muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtsache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der Obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der das Urteil abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden. In Rechtsstreitigkeiten aus dem Beamtenverhältnis und Disziplinarrecht kann auch die Abweichung des Urteils von einer Entscheidung eines anderen Oberverwaltungsgerichts vorgetragen werden, wenn es auf diese Abweichung beruht, solange eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in der Rechtsfrage nicht ergangen ist.

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

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.

Beschluss

Der Streitwert wird nach Anhörung der Beteiligten in der mündlichen Verhandlung auf 10.000 € festgesetzt (§ 52 Abs. 1, Abs. 8 GKG).

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

gez.:

Richterin am OVG Schmidt Rottmann

Gretschel

Meng

ist wegen des Eintritts in den Ruhestand
an der Unterschrift gehindert

gez.:

Meng

gez.:

Reichert

Kober