

**Titel:**

**Aufhebung eines Bebauungsplans wegen Unvereinbarkeit mit städtebaulichen Zielvorstellungen**

**Normenketten:**

BauGB § 1 Abs. 3, Abs. 7, § 35

VwGO § 47 Abs. 2

**Leitsatz:**

**Es ist im Sinn von § 1 Abs. 3 BauGB nicht zu beanstanden, wenn die Gemeinde ein festgesetztes Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ aufhebt, das nicht mehr ihren städtebaulichen Zielvorstellungen entspricht. Es genügt, wenn dem Bebauungsplan im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele Förderpotential zukommt, auf eine vollständige Verwirklichung des Planungsziels kommt es nicht an. (Rn. 25)**

**Schlagworte:**

Aufhebung eines Bebauungsplans, Rechtsschutzbedürfnis, Wochenendhausgebiet, Erforderlichkeit der Aufhebungssatzung, Keine Abwägungsmängel, Aufhebung, Bebauungsplan, Aufhebungssatzung, Abwägungsmangel

**Fundstellen:**

BayVBI 2021, 130

LSK 2020, 20650

BeckRS 2020, 20650

**Tenor**

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Die Antragsteller zu 1 und 2 tragen die Kosten des Verfahrens je zu einem Drittel, die Antragsteller zu 3 und 4 ein Drittel der Verfahrenskosten als Gesamtschuldner.

III. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

**Tatbestand**

**1**

Die Antragsteller wenden sich gegen den Bebauungsplan „zur Aufhebung des Bebauungsplans D\* ... \* - Seeufer für den Bereich des Sondergebiets Wochenendhausgebiet sowie Zufahrt und Parkplatz der geplanten Marina“, den der Antragsgegner am 17. Juli 2017 als Satzung beschlossen und am 1. August 2017 bekannt gemacht hat.

**2**

In dem am 24. September 1973 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan zur Gestaltung des Seeufergeländes zwischen T\* ..., R\* ... und A\* ... mit einer Gesamtfläche von 27 ha, der am 17. Mai 1974 mit der Genehmigung der Regierung von Oberbayern bekannt gemacht worden ist, wurde u.a. ein Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ sowie Parkflächen festgesetzt, die eine Marina für Segelschiffe versorgen sollten. Dieses Plangebiet, das von dem Aufhebungsbebauungsplan betroffen ist, befindet sich im Osten des Gemeindegebietes zwischen der Bahnlinie M\* ... und dem ...see. Es grenzt im Süden an den Festplatz der Gemeinde und nördlich an eine Parkanlage mit naturnahen Flächen an. Bei den Grundstücken in dem Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“, für die Bauräume festgesetzt sind, handelt es sich um schmale, langgestreckte Grundstücke. Die Bauräume (insgesamt zehn) sind zur S\*\*straße hin festgesetzt; die (Bestands) Bebauung hält diese Bauräume allerdings mehrfach nicht ein. Ein Teil der Grundstücksflächen wird als eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Die

Sondergebietsausweisung reicht nicht unmittelbar bis zum ...see. Der 1973 beschlossene Bebauungsplan sieht einen ca. 35 m breiten Streifen der Grundstücke entlang des Seeufers als Parkanlage vor; diese Festsetzung wurde bisher nicht umgesetzt. Drei Parzellen im Geltungsbereich des Wochenendhausgebietes (FINr. ... und ...\*) sind aktuell noch nicht mit Wochenendhäusern bebaut. Zum ...see hin verläuft die Grenze des Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA) ...seegebiet sowie des Landschaftsschutzgebietes ...see-West. Der im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehene Parkplatz, der auch nicht verwirklicht wurde, liegt großteils im Landschaftsschutzgebiet. Mehrere langgestreckte Biotopflächen reichen vom weitgehend durchgehenden Schilfgürtel des ...sees aus in das Wochenendhausgebiet und beinhalten auch das nördlich daran angrenzende Gehölz sowie Wiesenflächen. Es handelt sich überwiegend um Feuchtlebensräume. Weiter liegt der Großteil des Planungsgebiets im Überschwemmungsgebiet HQ 100.

### 3

Der Aufhebungsbereich wird in der Aufhebungssatzung mit zwei Plänen dargestellt, einem schwarz-weißen Katasterplan und einem farbigen Plan, der einen Ausschnitt aus dem Bebauungsplan von 1973 wiedergibt. Im Aufstellungsverfahren war der räumliche Geltungsbereich in dem schwarz-weißen Plan entsprechend der textlichen Festsetzung (A 1.1) mit einem dicken schwarzen Strich markiert; in der farbigen Darstellung ist hierfür eine gestrichelte Linie eingezeichnet. Die nördliche Grenze der Aufhebungssatzung, die den Bereich „Zufahrt und Parkplatz der geplanten Marina“ betrifft, wird dabei in den Plänen geringfügig unterschiedlich wiedergegeben. So zeichnet die gestrichelte Linie einen geringfügigen Versatz der nördlichen Begrenzungslinie und eine kleine Einbuchtung nicht nach. Dieser Unterschied besteht in der bekanntgemachten Fassung der Aufhebungssatzung nicht mehr.

### 4

Anlass für die Bebauungsplanänderung waren neben der Änderung der Ausweisung der Flächen im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens Bauanfragen für neue Wochenendhäuser. In der Begründung des Bebauungsplans wird ausgeführt, dass im Rahmen der Überarbeitung/Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der gesamte Bereich als Grünfläche mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sowie den Naturhaushalt ausgewiesen werden sollte. Die neuen planerischen Ziele ließen sich mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht vereinbaren. Insbesondere entspreche es nicht mehr den städtebaulichen Zielen, eine zusätzliche Bebauung, auch von Wochenendhäusern, zuzulassen. Die Aufhebung des Bebauungsplans sei auch insoweit gerechtfertigt, als er das zugrundeliegende städtebauliche Ziel, dass neue Bauräume nur bei Beseitigung vorhandenen Bestands ausgenutzt werden könnten, nicht habe erreichen können. Im Hinblick auf die bestandsgeschützten Wochenendhäuser sei allerdings darauf verzichtet worden, sämtliche Flächen als Grünflächen, ggf. sogar als öffentliche Flächen zur Verbesserung des Seezugangs auszuweisen. Die städtebaulichen Ziele ließen sich langfristig am ehesten durch die Aufhebung des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplans erreichen.

### 5

Der Antragsteller zu 1 ist Eigentümer des Grundstücks FINr. ..., das mit einem Wochenendhaus (genehmigte Erweiterung des Wochenendhauses am 27.11.1957) bebaut ist. Der Antragsteller zu 2 ist Eigentümer des Grundstücks FINr. ..., das bisher unbebaut ist; der aufgehobene Bebauungsplan sieht ein Baufenster für ein Wochenendhaus auf dem Grundstück vor. Die Antragsteller zu 3 und 4 sind nießbrauchberechtigt am Grundstück FINr. ... Für dieses Grundstück sieht der ursprüngliche Bebauungsplan kein Baurecht vor. Die Antragsteller erhoben im Aufstellungsverfahren im Wesentlichen gleichlautende Einwendungen und rügten mit Schreiben vom 19. Februar 2018 und vom 8. Mai 2018 gegenüber der Gemeinde Abwägungsmängel.

### 6

Am 23. Juli 2018 stellten sie einen Normenkontrollantrag und beantragen zuletzt,

### 7

den Bebauungsplan „zur Aufhebung des Bebauungsplans D\* ... \* - Seeufer für den Bereich des Sondergebiets Wochenendhausgebiet sowie Zufahrt und Parkplatz der geplanten Marina“ für unwirksam zu erklären.

### 8

Die Antragsteller seien antragsbefugt. Die Antragsteller zu 1 und 2 seien als Eigentümer der von der Aufhebung betroffenen Grundstücke unmittelbar planbetroffen; gleiches gelte auch für die Antragsteller zu 3

und 4 als Nießbrauchberechtigte. Es erscheine nicht von vornherein ausgeschlossen, dass die Antragsteller durch die Aufhebung des Bebauungsplans in der Bebaubarkeit ihrer Grundstücke beschränkt und dadurch in ihrem Eigentumsrecht aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG verletzt würden. Nach Aufhebung des Bebauungsplans könnten nicht einmal mehr ansonsten verfahrensfrei zulässige Vorhaben - wie etwa Einfriedungen - zulässigerweise errichtet werden, was die Nutzbarkeit des Grundstücks zu Freizeitzwecken erheblich einschränke. Die im Wochenendhausgebiet zulässige Freizeitnutzung der Grundstücke werde beschränkt. Die Aufhebung des Bebauungsplans sei unwirksam, weil sie für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Antragsgegners nicht erforderlich sei. Der Erhalt der vorhandenen Durchgrünung werde durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht gefördert. Auch die Vermeidung weiterer Bebauung sei durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht nennenswert zu erreichen. Während unter Geltung des Bebauungsplans jedenfalls im östlichen, dem Seeufer zugewandten Bereich, eine von Bebauung frei zu haltende Fläche festgesetzt worden sei, so gelte hier nunmehr die Regelung des § 35 BauGB über die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich. Jedenfalls privilegiert zulässige Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB dürften hier nun ohne weiteres zulässig sein. Auch im westlichen, dem Seeufer abgewandten Bereich, sei die Erreichbarkeit der Ziele der Gemeinde zumindest zweifelhaft. Das von der Gemeinde formulierte Ziel, keine weitere Bebauung zuzulassen und im Fall von Neubebauung innerhalb der festgesetzten Bauräume einen Abriss des Altbestandes außerhalb der Bauräume zu erreichen, wäre ohne weiteres durch bedingte Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 2 BauGB zu erreichen gewesen. Die Aufhebung des Bebauungsplans genüge auch nicht dem Gebot der gerechten Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Antragsteller seien in ihrem Eigentumsrecht erheblich betroffen. Das Baurecht für den Antragsteller zu 2 werde mit der Aufhebung des Bebauungsplans vollständig entzogen. Die Betroffenheit sei umso erheblicher, als das Baurecht auf der Grundlage des nunmehr aufgehobenen Bebauungsplans mehr als 7 Jahre bestanden habe und eine Entschädigung auf der Grundlage des § 42 Abs. 2, Abs. 3 BauGB ausscheide. Der Antragsteller zu 1 habe zwar das im Bebauungsplan festgesetzte Baurecht ausgenutzt; Änderungen, Neuerrichtungen bzw. Sanierungen des Wochenendhauses würden zukünftig allerdings nur noch auf der Grundlage von § 35 Abs. 2 BauGB zulässig sein. Diese Eigentumsinteressen seien im Rahmen der öffentlichen und privaten Belange durch die Gemeinde nicht entsprechend ihrer Bedeutung berücksichtigt worden. Die angeführten Allgemeinbelange seien nicht hinreichend gewichtig, um die massiven Eingriffe in die Eigentumsinteressen der Antragsteller zu rechtfertigen. Die Aufhebung des Bebauungsplans leiste keinerlei Beitrag dazu, die vorhandene Begrünung aufrecht zu erhalten. Die Vermeidung weiterer Bebauung beschränke sich zudem auf die Verhinderung von insgesamt drei Wochenendhäusern im gesamten Geltungsbereich des aufgehobenen Bebauungsplans, und zwar auf den Grundstücken FINr. ... .. sowie ... .. Aus der Begründung zum Bebauungsplan lasse sich eine sachgerechte Abwägung nicht erkennen. Ein tatsächliches Abwägen der öffentlichen und privaten Belange habe in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 17. Juli 2017 nicht stattgefunden. Es handle sich nur um formelhafte Erwägungen. Die betroffenen Belange seien nicht konkret abgewogen worden. Die Nachteile der Antragsteller zu 3 und 4 seien vom Antragsgegner nicht einmal erkannt worden. Er habe nicht berücksichtigt, dass Einfriedungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bauplanungsrechtlich zulässig gewesen seien. Die Aufhebung des Bebauungsplans erweise sich zu Lasten des Antragstellers zu 2, der sein Baurecht bisher nicht ausgeübt habe, als Verstoß gegen das Gleichbehandlungsgebot. Die Planung sei auch unverhältnismäßig. So weise das derzeit unbebaute Grundstück des Antragstellers zu 2 eine Länge von 175 m (vom See zur Straße) und 13,8 m Breite auf. Das Grundstück sei vollkommen zugewachsen und weder vom See noch von der Straße her einsehbar. Das nach dem aufgehobenen Bebauungsplan zulässige kleine Gebäude wäre wegen der räumlichen Entfernung und der intensiven Bepflanzung weder von der Straße noch vom See aus sichtbar. Die Gemeinde habe Planungsalternativen, die die Planbetroffenen weniger belasten würden, die von der Gemeinde angeführten Ziele allerdings ebenso gut erreichen ließen, offensichtlich nicht erwogen. Vorliegend dränge es sich jedoch geradezu auf, um die von der Gemeinde angeführten Ziele zu erreichen, insbesondere die Durchgrünung zu erhalten, im Rahmen des Bebauungsplans entsprechende Festsetzungen zu treffen und insbesondere auch die Festsetzung im östlichen Bereich des Plangebiets (von Bebauung freizuhalten) aufrecht zu erhalten.

## 9

In der mündlichen Verhandlung vom 23. Juni 2020 wurde zusätzlich eingewandt, dass der Aufhebungsbereich, der mit der farbigen Darstellung gekennzeichnet sei, im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und beim Satzungsbeschluss nicht bzw. nicht eindeutig dem bekanntgemachten Bebauungsplan

entspreche. Zu dem Hinweis des Senats, dass den Antragstellern die Antragsbefugnis bzw. das Rechtsschutzinteresse fehlen könnte, die Unwirksamkeit der Aufhebungssatzung für den Bereich „Zufahrt und Parkplatz der geplanten Marina“ geltend zu machen, wird vorgetragen, dass die Differenz auch die Antragsteller betreffe, da es sich bei der Aufhebung des Bebauungsplans betreffend Wochenendhausgebiet sowie Zufahrt- und Parkflächen um eine untrennbar verbundene einheitliche Regelung handle. Von einer offensichtlichen Trennbarkeit selbständiger Teile im Sinn der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts könne nicht ausgegangen werden.

**10**

Der Antragsgegner beantragt,

**11**

den Antrag abzulehnen.

**12**

Der Bebauungsplan sei städtebaulich erforderlich im Sinn des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Die ersatzlose Aufhebung eines Bebauungsplans könne grundsätzlich ein legitimes Planungsziel sein. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sei geprüft worden, ob für die Erreichung der städtebaulichen Ziele die Aufhebung des Bebauungsplans ausreiche oder ob die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans notwendig sei. Bei Aufhebung des Bebauungsplans entstehe ein Außenbereich im Sinn des § 35 BauGB. Diese planungsrechtliche Qualität der Grundstücke trage den städtebaulichen Zielen, den Bereich von weiterer Bebauung freizuhalten und die bestehenden Grünflächen zu sichern und langfristig gesehen zu erweitern, am besten Rechnung. Dass sich in dem Plangebiet privilegierte Nutzungen ansiedeln könnten, sei angesichts der Parzellierung der Grundstücke eher unwahrscheinlich. Die in der Begründung des Bebauungsplans formulierten Ziele ließen sich nicht gesondert voneinander betrachten. Ziel sei es, in dem Gebiet keine weitere Bebauung zuzulassen und somit die vorhandene Durchgrünung aufrechtzuerhalten. Mit dem Bebauungsplan werde bezweckt, dem Gebiet wieder seine Außenbereichsfunktion (Freihalten von Bebauung) zukommen zu lassen. Der Bebauungsplan sei auch nicht abwägungsfehlerhaft. Die betroffenen Eigentümerbelange seien im Verfahren ausführlich gewürdigt worden. In die Abwägung sei eingestellt worden, dass es Grundstücke gebe, bei denen die durch den Bebauungsplan ursprünglich festgesetzten Baufenster noch nicht ausgenutzt worden seien. Die Eigentümerbelange seien diesbezüglich als besonders gewichtig gewertet worden, insbesondere da Entschädigungsansprüche auf der Grundlage des § 42 Abs. 2 BauGB ausschieden. Bei den bestehenden Gebäuden sei berücksichtigt worden, dass im Rahmen des Bestandschutzes Instandsetzungsarbeiten zulässig seien und im Falle der Zerstörung der Gebäude § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Anwendung finden könne. Der Vortrag, dass die Antragsteller zu 3 und 4 das Grundstück unter Geltung des bisherigen Bebauungsplans einfrieden hätten dürfen, erschließe sich nicht. Selbst wenn dies möglich gewesen sein sollte, wäre die diesbezügliche Einschränkung des Eigentumsrechts durch die städtebaulichen Ziele gerechtfertigt. Es sei nicht zwischen ausgenutztem und nicht ausgenutztem Baurecht differenziert worden, da dies im Hinblick auf die städtebaulichen Zielvorstellungen kein notwendiges Differenzierungskriterium gewesen sei. Langfristiges Ziel sei es, in dem Bebauungsplangebiet eine Grünfläche herzustellen. Dementsprechend sei der Bebauungsplan aufgehoben und nicht im Wege der Änderung des Bebauungsplans Bauräume für die bestehenden Wochenendhäuser ausgewiesen worden. Um den Eigentümerbelangen ausreichend Rechnung zu tragen, sei davon abgesehen worden, den Bebauungsplan zu ändern und für den gesamten Bereich (öffentliche) Grünflächen festzusetzen.

**13**

Der Aufhebungsbebauungsplan sei trotz der (geringen) Diskrepanz der ausgelegten Pläne hinreichend bestimmt und damit wirksam. Bereits aus der Bezeichnung des Bebauungsplans gehe eindeutig hervor, dass sich der Aufhebungsbebauungsplan nur auf die Bereiche des ehemaligen Sondergebiets sowie der Zufahrt und den Parkplatz der geplanten Marina beziehen solle, nicht aber darüber hinaus Flächen einbezogen werden sollten. Weiter ergebe sich aus der Festsetzung in A 1.1 klar, dass die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans mittels durchgehender breiter Linie festgesetzt werde. Der ursprüngliche Bebauungsplan mit der gestrichelten Linie sei beigelegt worden, um sich orientieren zu können, wie sich der Aufhebungsbereich im Kontext des ursprünglichen Bebauungsplans darstelle. Im Übrigen fehle dem Antragsteller die Antragsbefugnis bzw. das Rechtsschutzbedürfnis in Bezug auf die Aufhebung des Bebauungsplans in dem Bereich „Zufahrt und Parkplatz der geplanten Marina“.

14

Der Senat hat am 18. Juni 2020 einen Augenschein durchgeführt. Auf das Protokoll und die gefertigten Bildaufnahmen sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 23. Juni 2020 wird Bezug genommen. Weiter wird ergänzend auf die Gerichtsakte sowie die Normenaufstellungsakte verwiesen.

## Entscheidungsgründe

15

Über den Normenkontrollantrag konnte ohne weitere mündliche Verhandlung entschieden werden, da sich die Beteiligten mit einer Entscheidung im schriftlichen Verfahren einverstanden erklärt haben (§ 101 Abs. 2 VwGO).

16

Der Antrag hat keinen Erfolg.

17

1. Der Normenkontrollantrag ist nur hinsichtlich der Aufhebung des Bebauungsplans D\* ... \* - Seeufer für den Bereich des Wochenendhausgebiets zulässig. Für den darüber hinausgreifenden Bereich fehlt den Antragstellern das erforderliche Rechtsschutzinteresse.

18

1.1. Gemäß § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO ist im Normenkontrollverfahren jede natürliche oder juristische Person antragsbefugt, die geltend macht, durch die Rechtsvorschrift oder deren Anwendung in ihren Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden. Der Antragsteller muss hinreichend substantiiert Tatsachen vortragen, die es zumindest als möglich erscheinen lassen, dass er durch die Rechtswirkungen der Satzung in einem Recht verletzt wird. Der Eigentümer eines Grundstücks, für das ein Bebauungsplan Festsetzungen trifft, ist grundsätzlich nach § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO antragsbefugt (vgl. BVerwG, U.v. 16.6.2011 - 4 CN 1.10 - BVerwGE 140, 41; B.v. 20.9.2005 - 4 BN 46.05 - BauR 2006, 49). Wird eine von Art. 14 Abs. 1 GG geschützte Rechtsposition durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans unmittelbar betroffen, kommt es für die Antragsbefugnis nach § 47 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht darauf an, ob diese Betroffenheit mehr als geringfügig, schutzwürdig oder für die Gemeinde erkennbar ist (vgl. BVerwG, B.v. 31.1.2018 - 4 BN 17.17 u.a. - BauR 2018, 814). Bei der Aufhebung eines Bebauungsplans sind die Belange der Eigentümer in die Abwägungsentscheidung einzustellen, deren Eigentumsrechte durch die Aufhebung betroffen sind (vgl. BVerwG, B.v. 12.12.1990 - 4 B 143.90 - NVwZ-RR 1991, 524). Nach diesen Grundsätzen sind die Antragsteller durch die Aufhebung des Bebauungsplans in abwägungsrelevanten Eigentumsbelangen betroffen.

19

Der aufgehobene Bebauungsplan sieht für die Grundstücke der Antragsteller zu 1 und 2 jeweils ein Baufenster für ein Wochenendhaus vor. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans verlieren die Grundstücke diese Baurechtsqualität; die Zulässigkeit von Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinn von § 29 BauGB zum Inhalt haben, bestimmt sich dann unstreitig gemäß § 35 BauGB. Die Neuerrichtung eines Wochenendhauses, aber auch dessen wesentliche bauliche Veränderung (vgl. BVerwG, U.v. 14.4.2000 - 4 C 5.99 - NVwZ 2000, 1048; B.v. 27.7.1994 - 4 B 48.94 - BauR 1994, 738), beeinträchtigt als nicht privilegiertes Vorhaben regelmäßig öffentliche Belange.

20

Die Antragsteller zu 3 und 4, die mit dem Nießbrauch in eigentumsähnlicher Weise an dem Grundstück dinglich berechtigt sind, sind dem Eigentümer in Bezug auf die Antragsbefugnis nach § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO grundsätzlich gleichzustellen (vgl. BVerwG, B.v. 25.9.2013 - 4 BN 15.13 - BauR 2014, 90; U.v. 14.5.1992 - 4 C 9.89 - NVwZ 1993, 477). Sie machen ihre Antragsbefugnis mit der Aufhebung der Nutzungsmöglichkeiten für den in das Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ einbezogenen Grundstücksteil geltend. Zwar sieht der aufgehobene Bebauungsplan keinen Bauraum für das Grundstück FINr. ... vor. Auch trifft der Bebauungsplan keine ausdrücklichen Festsetzungen für eine zulässige Einfriedung der Grundstücke. Soweit sich die Antragsteller auf § 14 i.V.m. § 23 BauNVO beziehen, die in der Fassung vom 26. November 1968 anzuwenden ist, sind danach nur untergeordnete Nebenanlagen, zu denen auch Einfriedungen gehören können, zu einer Hauptanlage zulässig. Für das Grundstück FINr. ..., das nach Inkrafttreten des Bebauungsplans von 1973 aus dem Grundstück FINr. ... herausgeteilt wurde, ist aber keine Hauptanlage vorgesehen. Das Grundstück FINr. ... wurde offensichtlich (teilweise) in das

ursprüngliche Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ einbezogen, da sich ein vorhandenes Nebengebäude auf dem Grundstück FINr. ... zu einem kleinen Teil auf das Grundstück FINr. ... erstreckte, was auch nach dem aktuellen Katasterauszugsplan der Fall ist. Allerdings wird man der Zweckbestimmung des festgesetzten Sondergebiets „Wochenendhausgebiet“ entnehmen können, dass auf den einbezogenen Grundstücken eine Freizeitnutzung (gärtnerische Nutzung, Lagerung von Sportgeräten wie z.B. eines Surfbretts) zulässig ist, die nach § 35 BauGB grundsätzlich nicht möglich ist. Damit bejaht der Senat auch eine Antragsbefugnis der Antragsteller zu 3 und 4.

## 21

1.2. Kann ein Antragsteller geltend machen, durch Festsetzungen des Bebauungsplans in eigenen Rechten verletzt zu sein, so muss das Normenkontrollgericht die Wirksamkeit des Bebauungsplans grundsätzlich umfassend prüfen. Der gegen den Plan insgesamt gerichtete Normenkontrollantrag darf grundsätzlich nicht deshalb als teilweise unzulässig verworfen werden, weil der Bebauungsplan nur für teilnichtig zu erklären ist. Der Antragsteller kann mit seinem Antrag lediglich dann trotz Darlegung eines Nachteils bzw. einer Rechtsverletzung ausnahmsweise mit der Folge der (teilweisen) Unzulässigkeit zu weit greifen, wenn er auch solche ihn nicht berührende Teile des Bebauungsplans miteinbezieht, die sich schon aufgrund vorläufiger Prüfung offensichtlich und auch für den Antragsteller erkennbar als abtrennbare und selbständig lebensfähige Teile einer unter dem Dach eines einheitlichen Bebauungsplans zusammengefassten Gesamtregelung darstellen (vgl. BVerwG, U.v. 9.4.2008 - 4 CN 1.07 - BVerwGE 131, 100; B.v. 20.9.2007 - 4 BN 20.07 - juris Rn. 11; B.v. 18.7.1989 - 4 N 3.87 - BVerwGE 82, 225; BayVGH, B.v. 16.7.2018 - 1 N 14.1510 - juris Rn. 17; U.v. 16.6.2006 - 1 N 03.2347 - BayVBl 2007, 371).

## 22

Die Aufhebungsbereiche „Wochenendhausgebiet“ und „Zufahrt und Parkplatz der geplanten Marina“ sind räumlich klar voneinander getrennte Regelungsbereiche, die auch sachlich nicht miteinander zusammenhängen. Die Trennbarkeit der Teilbereiche ist offensichtlich und war auch für die Antragsteller erkennbar. So machen und machten die Antragsteller keine Einwendungen bezüglich der Aufhebung des Bereichs „Zufahrt und Parkplatz der geplanten Marina“ geltend. Vielmehr beziehen sich die Einwendungen im Aufstellungsverfahren, die Abwägungsrüge sowie die im Normenkontrollverfahren geäußerten rechtlichen Bedenken gegen die Aufhebung der im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehenen Bereiche ausschließlich auf den Bereich des Sondergebiets. Bereits aus der Bezeichnung der Aufhebungssatzung für den Aufhebungsbereich ergibt sich, dass hier zwei unterschiedliche Regelungsbereiche betroffen sind. Soweit auf die Überschrift in den Bekanntmachungen „Aufhebung für den Bereich des Wochenendhausgebietes S\*\*straße sowie die nördlich gelegenen Parkplatz- und Zufahrtsflächen“ hingewiesen wird, wird damit weder ein Zusammenhang der Regelungsbereiche erläutert noch ist dieser erkennbar. Die Bezeichnung des Bebauungsplans in den Bekanntmachungen ist jeweils auf die Anstoßfunktion (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) oder Identifikationsfunktion (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB) ausgerichtet (vgl. BVerwG, B.v. 3.6.2010 - 4 BN 55.09 - BauR 2010, 1733; U.v. 6.7.1984 - 4 C 22.80 - BVerwGE 69, 344). Die Antragsteller kennen die Situation vor Ort und die Bebauungsplanentwürfe. Die klare räumliche Trennung ergibt sich aus den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans, die mit dem farbigen Aufhebungsplan dargestellt sind. Die Regelungsbereiche haben auch keinen funktionalen Zusammenhang, es werden damit jeweils unterschiedliche städtebauliche Zielsetzungen verfolgt. Dass die beiden Bereiche unabhängig voneinander bestehen können, zeigt auch die tatsächliche Entwicklung. Während in dem festgesetzten Sondergebiet Wochenendhäuser entstanden sind, wurde der Bereich „Zufahrt und Parkplatz der geplanten Marina“ nicht verwirklicht. Aus den Planerwägungen, die sich ganz überwiegend auf die Aufhebung des Sondergebiets „Wochenendhausgebiet“ beziehen, ergibt sich weiter, dass der Antragsgegner auch einen Aufhebungsplan nur bezogen auf das Wochenendhausgebiet beschlossen hätte. Es kann daher offenbleiben, ob die (geringfügig) unterschiedliche Darstellung der nördlichen Grenze des Aufhebungsbereichs in den Plänen im Aufstellungsverfahren, die ausschließlich den jedenfalls offensichtlich abtrennbaren Bereich „Zufahrt und Parkplatz der geplanten Marina“ betrifft, zur Widersprüchlichkeit und damit Unbestimmtheit des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bereichs führt oder dieser Geltungsbereich durch Auslegung hinreichend deutlich ermittelt werden kann und in der Endfassung berichtigt werden konnte, wofür viel spricht (vgl. BVerwG, U.v. 7.5.2014 - 4 CN 5.13 - NVwZ 2014, 1170; OVG SH, U.v. 26.5.2009 - 1 KN 22/08 - juris Rn. 32 ff.).

## 23

2. Der Antrag ist nicht begründet. Dem Bebauungsplan fehlt weder die städtebauliche Erforderlichkeit (2.1) noch liegen die gerügten Abwägungsmängel vor (2.2).

## 24

2.1. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Gebot der städtebaulichen Erforderlichkeit gilt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für die Aufhebung von Bebauungsplänen. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans hat die Gemeinde zugleich darüber zu entscheiden, welche Ordnung an Stelle des aufgehobenen Bebauungsplans treten soll. Sie muss Erwägungen darüber anstellen, ob ein neuer Bebauungsplan im Sinn des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist oder ob es bei der mit dem Wegfall des Plans geltenden Ordnung (nach §§ 34 oder 35 BauGB) bleiben soll (vgl. BVerwG, B.v. 12.12.1990 - 4 B 143.90 - NVwZ-RR 1991, 524; U.v. 21.11.1986 - 4 C 60.84 - BayVBI 1987, 311). Die Gemeinde darf auch planerische Selbstbeschränkung und Zurückhaltung üben. Sie darf sich je nach den tatsächlichen Gegebenheiten insbesondere darauf verlassen, dass die planerisierenden Vorschriften der §§ 34, 35 BauGB zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung in Teilbereichen ihres Gebiets ausreichen (vgl. BVerwG, U.v. 17.9.2003 - 4 C 14.01 - BVerwGE 119, 25). Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinden, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen entspricht. Nicht erforderlich im Sinn des § 1 Abs. 3 BauGB sind Pläne, die nicht dem wahren Willen der Gemeinde entsprechen, bei denen also zwischen Planungswillen und Planungsinhalt eine Diskrepanz besteht, sowie Pläne, die einer positiven städtebaulichen Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind. Ferner dürfen der Verwirklichung der Planung keine dauerhaften Hindernisse tatsächlicher oder rechtlicher Art entgegenstehen. Mit dem Gebot der Erforderlichkeit der Bauleitplanung wird eine erste, wenn auch strikt bindende Schranke gesetzt, die lediglich grobe und einigermaßen offensichtliche Missgriffe ausschließt. Für die Einzelheiten einer konkreten planerischen Lösung ist demgegenüber das Abwägungsgebot maßgeblich, das gemäß § 1 Abs. 7 BauGB darauf gerichtet ist, die von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und unverhältnismäßige oder gleichheitswidrige Belastungen zu vermeiden (ständige Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, vgl. B.v. 25.7.2017 - 4 BN 2.17 - juris Rn. 3; U.v. 10.9.2015 - 4 CN 8.14 - BVerwGE 153, 16; U.v. 5.5.2015 - 4 CN 4.14 - NVwZ 2015, 1537; U.v. 27.3.2013 - 4 C 13.11 - BVerwGE 146, 137).

## 25

Nach diesen Maßgaben liegt ein Verstoß gegen das Gebot der städtebaulichen Erforderlichkeit der Bauleitplanung nicht vor. Der Gemeinde ist es unbenommen, sich auch noch nach dem Erlass eines Bebauungsplans für eine von ihm abweichende städtebauliche Entwicklung zu entscheiden (vgl. BVerwG, U.v. 22.1.1993 - 8 C 46.91 - BVerwGE 92, 8). Wie sich aus der Normaufstellungsakte und der Begründung des Bebauungsplans ergibt, hat der Antragsgegner im Einzelnen dargelegt, weshalb der Teilbereich des Ursprungsbauungsplans Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen entspricht. Er sieht die Grünflächenausweisung im Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan (Bekanntmachung des Flächennutzungsplans am 9.4.2018) als langfristiges Ziel für den Teilbereich und will in erster Linie keine zusätzliche bauliche Nutzung mehr zulassen und den Bestandsschutz vorhandener baulicher Anlagen nur im Rahmen des nach Aufhebung des Bebauungsplans maßgeblichen § 35 BauGB gewähren. Diese Ziele sind auch mit der Aufhebung der ursprünglichen Planung und Anwendung des § 35 BauGB für diesen Bereich realisierbar. Soweit vorgetragen wird, dass sich - vor allem auf der bisher von Bebauung freizuhaltenden Fläche - privilegiert zulässige Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB ansiedeln könnten, ist dieses Vorbringen bereits widersprüchlich zu dem Vorbringen in der Abwägungsrüge, wonach sich der Charakter und die Nutzung der Grundstücke durch die Aufhebung des Bebauungsplans in keiner Weise verändern würden. Das Entstehen einer privilegierten Nutzung auf den Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteilflächen im Plangebiet ist angesichts des Zuschnitts der Grundstücke, ihrer Lage in der Nähe des Seeufers und im Überschwemmungsgebiet wenig realistisch. Die als Beispiel in der mündlichen Verhandlung für ein privilegiertes Vorhaben genannte gewerbliche Fischerei dürfte nicht auf den Grundstücksflächen des Wochenendhausgebiets in Betracht kommen; der unmittelbar am Seeufer liegende Grundstücksbereich ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt und wird von der Aufhebungssatzung nicht berührt. Auch einem privilegierten Vorhaben können öffentliche Belange entgegenstehen; insbesondere die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes können hier ein besonderes Gewicht haben (vgl. BVerwG, B.v. 13.11.1996 - 4 B 210.96 - BauR 1997, 444; B.v. 9.10.1992 -

4 B 189.92 - juris Rn. 6; U.v. 19.6.1991 - 4 C 11.89 - BauR 1991, 579). Der Einwand, dass der Antragsgegner offensichtlich selbst von der Unerreichbarkeit seiner Zielsetzung ausgegangen sei, indem er festgestellt habe, dass unmittelbar durch die Aufhebung des Bebauungsplans eine Durchgrünung des Plangebiets nicht unbedingt verbessert werde, ist nicht zutreffend. Der Antragsgegner hat kein eigenständiges Planungsziel „Verbesserung der Grünflächen“ aufgestellt, sondern der Erhalt bzw. eine (langfristige) Wiederzunahme von Grünflächen soll Folge der Beschränkung der baulichen Nutzung der Grundstücke sein. Er ist zu Recht davon ausgegangen, dass mit der Aufhebung des Bebauungsplans und der Beurteilung der Nutzung der Grundstücke nach § 35 BauGB eine Wochenendhausbebauung mit Nebenanlagen, Versiegelung und gärtnerische Nutzung der Grundstücke, die über den bisherigen Zustand hinausgeht, nicht mehr zulässig ist und damit dem Ziel des Bebauungsplans, eine standortgerechte Durchgrünung zu sichern, näherkommt als der bisherige Planungsstand. Es ist nicht Planungsziel des Antragsgegners, stärker gepflegte Grünflächen zu erhalten, sondern die ursprüngliche Vegetation, insbesondere den standortgerechten Baumbestand zu erhalten (vgl. den Umweltbericht). Wie der Senat bei der Ortsbesichtigung feststellen konnte, besteht hinsichtlich des vorhandenen Bewuchses regelmäßig ein deutlicher Unterschied zwischen den bebauten und unbebauten Grundstücken bzw. Grundstücksbereichen. Insbesondere die unbebauten Grundstücke im Plangebiet FINr. ... und ... weisen noch die ursprüngliche Vegetation auf. Das unbebaute Grundstück des Antragstellers zu 2 wird zusammen mit dem Grundstück des Antragstellers zu 1 zu Freizeit Zwecken genutzt. Die Gemeinde betreibt bereits dann städtebauliche Planung, wenn sie sich im Rahmen ihrer durch Planungsziele konkretisierten eigenen städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen hält und dem Bebauungsplan im Hinblick hierauf Förderpotential zukommt; auf eine vollständige Verwirklichung des Planungsziels kommt es nicht an. Es kann im Hinblick auf das Gewicht bestimmter abwägungsrelevanter Interessen sogar geboten sein, die planerischen Zielsetzungen nur mit Abstrichen zu verfolgen (vgl. BVerwG, U.v. 10.9.2015 - 4 CN 8.14 - BVerwGE 153, 16). Der Antragsgegner hat hier im Hinblick auf die bestandsgeschützte Bebauung davon abgesehen, sämtliche Grundstücksflächen in einem Bebauungsplan als (öffentliche) Grünflächen auszuweisen. Bei der Aufhebung der Sondergebietsausweisung handelt es sich auch nicht um einen unzulässigen „Etikettenschwindel“. Die entstehenden Außenbereichsflächen sind von dem Antragsgegner ausdrücklich gewollt, sie stellen kein bloßes „Etikett“ dar, mit dem die wahren Planungsabsichten verdeckt werden sollten. Es spricht auch nicht gegen die Erforderlichkeit einer Bauleitplanung, wenn die Gemeinde ihr Ziel auch mit einer anderen Planung erreichen könnte. Mit der Aufnahme einer Regelung nach § 9 Abs. 2 BauGB hätte aber das Ziel, keine weitere Bebauung mehr zuzulassen, nicht erreicht werden können. Das betrifft nicht nur die drei, im Plangebiet noch nicht bebauten und bebaubaren Grundstücke, sondern auch die dann gegebene Möglichkeit, immer wieder neue Gebäude anstelle der alten Gebäude zu errichten. Im Gegensatz hierzu ist der Bestandsschutz in § 35 Abs. 4 BauGB stärker eingeschränkt, was auch von den Antragstellern gerügt wird. Soweit eine Bauleitplanung eine bislang vorhandene Bebaubarkeit eines Grundstücks einschränkt, ist dies keine Frage der Erforderlichkeit der Bauleitplanung als ganzer. Vielmehr hat die Gemeinde eine Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten als einen zu beachtenden Belang privater Eigentümerinteressen in gebotener Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu beachten (vgl. BVerwG, B.v. 16.1.1996 - 4 NB 1.96 - ZfBR 1996, 223).

## 26

2.2. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Denn die Berücksichtigung aller bedeutsamen Belange in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB setzt deren ordnungsgemäße Ermittlung und zutreffende Bewertung voraus (vgl. BVerwG, B.v. 12.6.2018 - 4 B 71.17 - ZfBR 2018, 601). Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Abwägungsgebot ist verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet oder in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens wird das Abwägungsgebot jedoch nicht verletzt, wenn sich die Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen entscheidet (vgl. BVerwG, B.v. 15.5.2013 - 4 BN 1.13 - ZfBR 2013, 573; B.v. 10.11.1998 - 4 BN 44.98 - NVwZ-RR 1999, 432; U.v. 12.12.1969 - IV C 105.66 - BVerwGE 34, 301). Der Satzungsgeber muss ebenso wie der Gesetzgeber bei der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers und die Belange des Gemeinwohls in einen

gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis bringen. Insbesondere ist er an den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und den Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG gebunden (vgl. BVerfG, B.v. 19.12.2002 - 1 BvR 1402/01 - NVwZ 2003, 727). Die Gemeinde darf durch ihre Bauleitplanung die (bauliche) Nutzbarkeit von Grundstücken verändern und dabei auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder gar aufheben. Einen Planungsgrundsatz, nach dem die vorhandene Bebauung eines Gebiets nach Art und Maß weiterhin zugelassen werden muss, gibt es nicht. Allerdings setzt eine wirksame städtebauliche Planung voraus, dass hinreichend gewichtige, städtebauliche Allgemeinbelange für sie bestehen. Diese müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Befugnisse des Eigentümers eingeschränkt werden oder Grundstücke von einer Bebauung ganz ausgeschlossen werden, denn das durch Art. 14 GG gewährleistete Eigentumsrecht gehört in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen. Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks muss daher von der Gemeinde als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange beachtet werden (vgl. BVerfG, B.v. 13.3.2017 - 4 BN 25.16 - ZfBR 2017, 589; B.v. 5.10.2015 - 4 BN 31.15 - ZfBR 2016, 157; B.v. 15.5.2013 - 4 BN 1.13 - ZfBR 2013, 573).

## **27**

Nach diesen Maßgaben liegen weder ein Ermittlungs- und Bewertungsdefizit noch Abwägungsmängel vor.

## **28**

Der Antragsgegner hat die planungsrechtliche Situation der Grundstücke nach Aufhebung des Bebauungsplans zutreffend als eine Bebauung im Außenbereich bewertet, da die vorhandenen Wochenendhäuser weder einen Bebauungszusammenhang begründen noch Teil eines Ortsteils sind. Einen 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. Kleinere Wochenendhäuser sind in aller Regel keine Bauten, die für sich genommen ein für die Siedlungsstruktur prägendes Element darstellen (vgl. BVerfG, B.v. 30.6.2015 - 4 C 5.14 - BVerwGE 152, 275; B.v. 2.8.2001 - 4 B 26.01 - BauR 2002, 277). Dies gilt auch für die vorliegenden erdgeschossigen Bauten in Holzbauweise; ein größeres, gemauertes und mit Holz verkleidetes Wochenendhaus besteht nur auf FINr. ... Der Antragsgegner hat ermittelt, inwieweit die Grundstücke bebaut sind und hierfür Genehmigungen vorliegen. Er hat zutreffend berücksichtigt, dass die Gebäude, soweit sie genehmigt sind, bestandsgeschützt sind. Der Bestandsschutz ist dabei aber regelmäßig auf genehmigungsfreie Instandhaltungsmaßnahmen und die Möglichkeit der Neuerrichtung bei Zerstörung durch außergewöhnliche Ereignisse gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschränkt, wie der Antragsteller zu 1 zutreffend vorträgt. Wurde bisher der im ursprünglichen Bebauungsplan für das einzelne Grundstück zugestandene Bauraum nicht ausgenutzt, entfällt dieses Recht mit der Aufhebung des Bebauungsplans. Dies hat der Antragsgegner gesehen und in seine Abwägung eingestellt.

## **29**

Soweit gerügt wird, dass bei den Antragstellern zu 3 und 4 als Nachteil nicht erkannt worden sei, dass mit der Aufhebung des Sondergebiets „Wochenendhausgebiet“ eine (neue) Einfriedung des Grundstücks FINr. ... nicht mehr zulässig sei, ist diese Rüge bereits gemäß § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB unbeachtlich, weil sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden ist (vgl. BVerfG, B.v. 25.9.2019 - 4 BN 13.19 - BayVBI 2020, 246). Im Übrigen war wie oben dargelegt eine Einfriedung des herausgeteilten Grundstücks, an dem die Antragsteller nießbrauchberechtigt sind, auch nicht nach dem aufgehobenen Bebauungsplan zulässig. Insoweit hat der Antragsgegner in seiner Sitzung vom 22. Februar 2017 zutreffend festgestellt, dass auf dem Grundstück bereits bisher bauliche Maßnahmen unzulässig gewesen seien.

## **30**

Der Einwand, dass sich vorliegend die Frage stelle, ob eine Abwägung der Eigentumsbelange der Antragsteller überhaupt stattgefunden habe, kann angesichts der Normaufstellungsakte nicht nachvollzogen werden. Der Antragsgegner hat sich jeweils mit den einzelnen Einwendungen auseinandergesetzt (vgl. die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 22.5.2017 und vom 17.7.2017). Aus der dem Bebauungsplan beigelegten Begründung muss sich die Abwägung nicht im Einzelnen ergeben. In der Begründung des Bebauungsplans sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans darzulegen (vgl. § 2a Satz 2 Nr. 1, § 9 Abs. 8 BauGB). Die Begründungspflicht soll als zwingende Verfahrensvorschrift sicherstellen, dass städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie

die Grundlagen der Abwägung jedenfalls in ihren zentralen Punkten dargestellt werden, um eine effektive Rechtskontrolle des Plans zu ermöglichen. Daneben soll die Begründung die Festsetzungen des Plans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein (vgl. BVerwG, U.v. 30.6.1989 - 4 C 15.86 - NVwZ 1990, 364). Diese Voraussetzungen erfüllt die Begründung hier.

### **31**

Es ist nicht zu beanstanden, dass in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 17. Juli 2017 bei den Einwendungen der Antragsteller zu 1 und 2 auf die Einwendungen der Antragsteller zu 3 und 4 Bezug genommen wird, da die Einwendungsschreiben bis auf die Einleitungssätze identisch waren. In dieser Sitzung erfolgte auch eine Abwägung der Eigentumsbelange mit den öffentlichen Belangen, auf die vorgetragene alten und neuen Einwendungen wurde eingegangen. Soweit in dem Beschluss des Ausschusses vom 22. Mai 2017 darauf hingewiesen wurde, dass noch kein Satzungsbeschluss und keine abschließende Abwägungsentscheidung vorliegen, wurde im Hinblick auf die Einwendungen der Antragsteller nur klargestellt, dass die Gemeinde bisher keine abschließende Entscheidung getroffen habe. Mit diesem Beschluss wurden aber die Belange der Antragsteller bereits im Einzelnen behandelt. Auf die jeweilige Wertung konnte der Antragsgegner bei seiner abschließenden Abwägung Bezug nehmen; weiter hat er die Abwägungsgesichtspunkte ergänzt.

### **32**

Der Antragsgegner hat die jeweiligen Eigentümerinteressen mit dem zutreffenden Gewicht in seine Abwägungsentscheidung eingestellt. Er hat dabei sowohl die Interessen der Eigentümer gesehen, die ihr Grundstück mit einem Wochenendhaus bebaut haben, als auch die Interessen derjenigen, die das mit dem Bebauungsplan eingeräumte Baurecht für ein Wochenendhaus bisher nicht ausgenutzt haben. Die mit der Aufhebung des Bebauungsplans entstehende Rechtslage hat er zutreffend berücksichtigt (vgl. oben). Es ist nicht notwendig, dass die Rechtslage bei jedem einzelnen Eigentümer ausführlich erörtert wird. Auf die vorgetragene Einwendungen ist der Antragsgegner jeweils konkret eingegangen. Der Entzug des Baurechts für das Grundstück des Antragstellers zu 2 ist auch nicht gleichheitswidrig. Es ist Sache des Normgebers, nach pflichtgemäßem Ermessen zu bestimmen, welche Elemente der zu regelnden Sachverhalte dafür maßgebend sind, diese gleich oder verschieden zu behandeln. Nur wenn die Grenzen dieses Ermessens überschritten sind, ist das Gleichbehandlungsgebot verletzt (vgl. BayVGH, B.v. 15.11.2012 - 2 ZB 11.1651 - juris Rn. 13; B.v. 2.10.2006 - 1 ZB 05.1703 - juris Rn. 11). Der Antragsgegner behandelt alle Grundstückseigentümer im Hinblick auf seine städtebaulichen Zielvorstellungen gleich. Dies ist nicht zu beanstanden. Die unterschiedliche Ausnutzung des Baurechts durch die Grundstückseigentümer ist kein notwendiges Differenzierungskriterium. Es war die persönliche Entscheidung der Grundstückseigentümer in über 40 Jahren, die Grundstücke zu bebauen oder darauf zu verzichten. Der Antragsgegner hat hier zu Recht auch auf den Rechtsgedanken des § 42 Abs. 2 BauGB verwiesen. Die Tatsache, dass der Entzug des Baurechts den Antragsteller zu 2 erheblich belastet, insbesondere da gemäß § 42 Abs. 2 BauGB keine Entschädigung zu leisten ist, hat der Antragsgegner gesehen und bei seiner Abwägung berücksichtigt. Er musste hingegen bei seiner Abwägung nicht berücksichtigen, dass ein zu errichtendes Wochenendhaus auf dem Grundstück des Antragstellers zu 2 weder von der Straße noch vom See aus sichtbar wäre und nur einen kleinen Teil der Grundstücksfläche einnehmen würde. Die Sichtbarkeit eines Bauwerks ist für den städtebaulichen Belang der Freihaltung einer Fläche von weiterer Bebauung nicht maßgeblich.

### **33**

Bei der Abwägungsentscheidung konnte der Antragsgegner seinen städtebaulichen Zielen den Vorrang vor den privaten Interessen der Antragsteller einräumen.

### **34**

Wie bereits dargelegt ist die Aufhebung des Bebauungsplans geeignet, die städtebaulichen Ziele des Antragsgegners zu fördern. Die städtebaulichen Belange sind auch hinreichend gewichtig, um den Eingriff in die Eigentumsrechte der Antragsteller zu rechtfertigen. Der Senat konnte sich bei dem Augenschein davon überzeugen, dass es sich bei dem Plangebiet Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“, das in unmittelbarer Nähe des Seeufers liegt, um einen sensiblen, besonders schützenswerten Bereich handelt. Das Wochenendhausgebiet grenzt im Norden unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet an, das bis zum Seeufer als Erholungsfläche zur Verfügung steht. An der nördlichen Grenze befindet sich ein hoher Baumbestand, der sich auch in unterschiedlicher Dichte auf den einzelnen Grundstücken im Wochenendhausgebiet fortsetzt. Südlich des Wochenendhausgebietes besteht eine freie Fläche mit

einzelnen Bäumen (Festplatz der Gemeinde), die wieder den Zugang zum Seeufer ermöglicht, das insgesamt einen weitgehend durchgehenden Schilfgürtel aufweist. Um den Baumbestand und die vorhandene Vegetation im Plangebiet zu sichern, bedarf es keiner Festsetzungen im Bebauungsplan, sondern hierfür ist die Lage der Grundstücke im Außenbereich und der Schutz durch die Naturschutzgesetze ausreichend. Soweit die Antragsteller geltend machen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans keinerlei Beitrag dazu leiste, die vorhandene Durchgrünung aufrechtzuhalten, ist der Effekt im Hinblick auf die drei im Plangebiet noch nicht mit Wochenendhäusern bebauten Grundstücken nicht nur gering. Die Ortseinsicht hat gezeigt, dass insbesondere auf den Grundstücken FINr. ... und ... ein deutlich stärkerer standortgerechter Bewuchs von der S\*\*straße erkennbar ist als bei den bebauten Grundstücken. Mit seiner Planung verfolgt der Antragsgegner zudem hinsichtlich der Vegetation auch ein langfristiges Ziel, das die Möglichkeit von Veränderungen bei einem Eigentümerwechsel einschließt. So hat der Antragsgegner im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt, dass bei einzelnen Grundstücken bestandskräftige Beseitigungsanordnungen vorliegen.

### **35**

Der Antragsgegner hat auch Planalternativen erwogen. Zum einen hat er sich mit der Möglichkeit auseinandergesetzt, den Bebauungsplan zu ändern (vgl. die Gemeinderatssitzung vom 4. August 2014 im nichtöffentlichen und öffentlichen Teil). Er hat sich für die Aufhebung des Teilbereichs des Bebauungsplans entschieden, da sich seine Ziele besser dadurch erreichen lassen als durch eine Änderung des Bebauungsplans, mit der ein Baurecht für Wochenendhäuser weiter festgeschrieben wird (vgl. dazu auch die Abwägung in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 17.7.2017). Dies ist im Hinblick auf das Ziel, eine weitere Bebauung nicht mehr zuzulassen, offensichtlich. Soweit vorgetragen wird, dass eine Pflege und Erhaltung der Grünfläche eher bei Beibehaltung der Festsetzungen im Bebauungsplan oder bei Erlass entsprechender grünordnerischer Festsetzungen gesichert sei, will der Antragsgegner nicht eine gärtnerisch gepflegte Grünfläche erhalten und erreichen, sondern die standortgerechte Vegetation. Es bedarf keiner Baumschutzverordnung, um die vorhandenen Bäume im Außenbereich zu schützen. Zum anderen hat der Antragsgegner davon abgesehen, die Flächen als (öffentliche) Grünflächen im Bebauungsplan auszuweisen, um die Eigentümerbefugnisse nicht noch stärker zu beschränken. Er hat damit insbesondere den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit berücksichtigt.

### **36**

3. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 1, § 159 VwGO. Die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung folgt aus § 167 VwGO i.V.m. § 709 Satz 1 ZPO.

### **37**

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