VGH München, Urteil v. 07.09.2021 – 1 N 18.870

Titel:

Erfolgloses Vorgehen gegen Festsetzungen eines Bebauungsplans "Sondergebiet Wochenendhausgebiet"

Normenketten:

VwGO § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 47
BauGB § 215 Abs. 1 S. 1
BauNVO § 10 Abs. 3 S. 3, § 16 Abs. 3 Nr. 1, § 18, § 19 Abs. 4

Leitsätze:

Die Gemeinde kann eine zulässige Grundfläche für Wochenendhäuser nach § 10 Abs. 3 Satz 3 BauNVO festsetzen und sich für die weitere Festsetzung der Überschreitungsfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf die festgesetzte Fläche der Wochenendhäuser beziehen. Denn der Begriff der „Grundfläche der Wochenendhäuser“ in § 10 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ist nicht wesentlich anders zu verstehen als die Größe der Grundflächen gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Rn. 40)
Das Abwägungsergebnis eines Bebauungsplans ist rechtlich zu beanstanden, wenn eine fehlerfreie Nachholung der erforderlichen Abwägung schlechterdings nicht zum selben Ergebnis führen könnte, weil andernfalls der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Interessen und Belangen in einer Weise vorgenommen würde, der zu ihrer objektiven Gewichtigkeit außer Verhältnis steht und deshalb die Grenzen der planerischen Gestaltungsfreiheit überschritten sind. (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Normenkontrollantrag gegen Bebauungsplan, Wochenendhausgebiet, Eingeschränkter Prüfungsumfang bei fehlendem Rügeschreiben, Abwägungsergebnis, Maß der baulichen Nutzung, Festsetzung der Wandhöhe, Gebot der Normenklarheit, eingeschränkter Prüfungsumfang bei fehlendem Rügeschreiben

Fundstelle:

BeckRS 2021, 28428

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Der Antragsteller trägt die Kosten des Verfahrens.

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

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

1
Der Antragsteller wendet sich gegen den Bebauungsplan Nr. … „Sondergebiet Wochenendhausgebiet N …moos“ der Gemeinde O …, (nachfolgend „Bebauungsplan“), den die Antragsgegnerin in einem ergänzenden Verfahren am 21. März 2017 beschlossen und am 19. Mai 2017 bekannt gemacht hat.

2
Das ca. 4,86 ha große und nahezu ebene Plangebiet liegt am westlichen Rand der Gemeinde O … Im Süden wird es von einer schmalen Erschließungsstraße begrenzt, im Westen und Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, im Osten ein mit Fichten aufgeforstetes Grundstück. Die einzelnen Grundstücke, die teils durch Teilung unterschiedliche Größen aufweisen, sind beiderseits der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straße „A …“ angeordnet. In dem ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Gebiet sind bereits in den 1960er Jahren auf den Grundstücken nicht genehmigte Wochenendhäuser entstanden. Zum Zwecke der Legalisierung der Gebäude wurde am 6. März 1969 durch die ehemals selbständige Gemeinde N … ein Bebauungsplan für eine Wochenendhaussiedlung beschlossen, der Wochenendhäuser

als Einzelhäuser in Holzbauweise mit einer Grundfläche von 16 m² bis 40 m² vorsah. Da in den folgenden Jahren die entstandene Dauernutzung ungeachtet der Versuche der Antragsgegnerin und des Landratsamts E …, diese zu unterbinden, weiter zugenommen hatte und die Gebäude größer errichtet worden waren, wurde der Bebauungsplan am 22. September 1998 u.a. dahingehend geändert, dass die maximal bebaubare Grundfläche auf 60 m² angehoben wurde. Am 6. September 2005 fasste die Antragsgegnerin erneut den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für das Sondergebiet. Dabei wurde die maximal zulässige Grundfläche je Baugrundstück auf 75 m² angehoben. Der mit Beschluss vom 25. Juli 2006 beschlossene Bebauungsplan Nr. … „Sondergebiet Wochenendhausgebiet N …moos“ wurde am 28. Juli 2006 und erneut am 8. März 2013 bekanntgemacht. Am 9. August 2013 trat das Sanierungskonzept des Landratsamts E … mit dem beigefügten Kriterienkatalog zur Duldung in Kraft. Im März 2015 beschloss der Gemeinderat der Antragsgegnerin, im Wege des streitgegenständlichen ergänzenden Verfahrens zur Heilung des Bebauungsplans nach § 214 Abs. 4 BauGB die bisherige Grundflächenfestsetzung zu ändern. Zu diesem Zeitpunkt waren die Grundstücke bis auf fünf Grundstücke alle bebaut. Nach der Planbegründung soll es Ziel und Zweck des Bebauungsplans sein, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Wochenendhausgebiet wieder in Kraft zu setzen und die Art der Nutzung (keine Dauerwohnnutzung), die städtebauliche Ordnung und den Erhalt der Durchgrünung sicherzustellen.

3
Am 18. April 2018 stellte der Antragsteller beim Verwaltungsgerichtshof Normenkontrollantrag mit dem Antrag,

4
den Bebauungsplan Nr. … „Sondergebiet Wochenendhausgebiet N …moos“ der Gemeinde O …, bekannt gemacht am 11. Mai 2017, für unwirksam zu erklären.

5
Er ist Eigentümer des im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücks FlNr. 1811/46, das mit einem Gebäude bebaut ist und von ihm zu Dauerwohnzwecken genutzt wird. Der Antragsteller macht geltend, dass er als Eigentümer eines im Plangebiet liegenden Grundstücks antragsbefugt sei. Auf den über 40 Parzellen seien zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses etwa 40 Gebäude vorhanden gewesen, von denen etwa die Hälfte als Wochenendhäuser und die andere Hälfte zu Dauerwohnzwecken genutzt würden. Der Bebauungsplan leide unter beachtlichen Abwägungsfehlern und das Abwägungsergebnis sei fehlerhaft, da er bestehendes Baurecht entziehe und bislang zulässige Nutzungsmöglichkeiten unzulässig würden, ohne dass dies durch hinreichende Gründe gerechtfertigt sei. Die Antragsgegnerin habe den materiell legalen Bestand verkannt. Die Bebauung stelle sich als eine Gemengelage von Wochenend- und Wohnhäusern dar. Bei der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhandenen Bebauung habe es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB gehandelt. Der am 8. August 2006 ausgefertigte Bebauungsplan Nr. … „Sondergebiet Wochenendhausgebiet N …moos“ habe durch die Bekanntmachung am 28. Juli 2006 nicht wirksam bekannt gemacht werden können. Ob am 8. März 2013 eine erneute Bekanntmachung erfolgt sei, sei unklar, jedenfalls befinde sich ein solcher Nachweis nicht in der Normaufstellungsakte. Unabhängig davon sei der Bebauungsplan auch materiell unwirksam im Hinblick auf die Festsetzung A.3.1 zum Maß der baulichen Nutzung. Der Bebauungsplan enthalte nicht die gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zwingend erforderliche Festsetzung zur zulässigen Grundfläche für Wochenendhäuser. Diese Festsetzung müsse von der im Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung zu bestimmenden Grundfläche der baulichen Anlagen nach § 16 BauNVO unterschieden werden, die der Festlegung des zulässigen Versiegelungsgrads des Baugrundstücks diene. Im Gegensatz zu § 10 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zählten zur Grundfläche der „baulichen Anlagen“ im Sinn von § 16 Abs. 3 Nr. 1, § 19 Abs. 2 BauNVO vor allem auch Balkone, Terrassen, Gesimse, Dachüberstände und andere auskragende Bauteile und Vorbauten. Die Festsetzung nach § 10 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ersetze auch nicht die nach § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO notwendige Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Auch die Festsetzung zur zulässigen Grundfläche sei fehlerhaft. Die Festsetzung A.3.1, soweit sie Zufahrten und Stellplätze betreffe, könne nur so verstanden werden, dass diese für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche irrelevant seien. Damit liege eine Abweichung von der Systematik des § 19 BauNVO vor. Im Übrigen sei die Neubekanntmachung am 8. März 2013 jedenfalls auch abwägungsfehlerhaft, weil nicht berücksichtigt worden seien, dass ein großer Anteil der Grundstücke mittlerweile zur Dauerwohnnutzung genutzt werde. Der erstmals im Jahr 1969 beschlossene Bebauungsplan für eine Wochenendhaussiedlung

sei durch den Bebauungsplan vom 22. September 1998 geändert worden. Zumindest letztgenannter Bebauungsplan sei aufgrund eines Ausfertigungsmangels unwirksam. Zum maßgeblichen Zeitpunkt des streitgegenständlichen Satzungsbeschlusses vom 21. März 2017 habe es sich um eine im Zusammenhang liegende Bebauung im Sinn des § 34 Abs. 1 BauGB gehandelt. Dies sei für die Wohngebäude, die zu Dauerwohnzwecken genutzt würden, nicht fraglich, gelte aber auch bei dem weit überwiegenden Teil der als Wochenendhäuser genutzten Gebäude. Es handle sich dabei um Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 40 m², wobei rd. 20 Gebäude eine Grundfläche von mindestens 60 m² aufwiesen, rd. 7 Gebäude eine Grundfläche zwischen 76 m² bis 120 m². Teilweise dürfte es sich um mehrgeschossige Gebäude mit einer Wandhöhe über 3,2 m handeln. Bei den einzelnen nicht bebauten Grundstücken handle es sich um Baulücken. Zudem liege ein Ortsteil im Sinn von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor. Der Bebauungskomplex weise aufgrund der Vielzahl vorhandener Bauten ein hinreichendes Gewicht auf, um einen Ortsteil darzustellen. Dies gelte mit Blick auf die Bebauungsstruktur in der Gegend des „N …moos“ umso mehr, als dort vermehrt nur Bebauungskomplexe von wenigen Häusern bzw. kleinteilige Splitterbebauungen bestünden. Es handle sich um eine geradlinig verlaufende Bebauung auf nebeneinanderliegenden Parzellen, die den eng begrenzten Bereich zwischen der westlichen Ortsrandgrenze, der „S … straße“ und dem östlich gelegenen Wald ausfülle und die Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur sei, die einen Ansatz zur Fortentwicklung biete. Die Struktur sei durch die Geländegegebenheiten vorgegeben. Die vorhandenen Wohngebäude seien aufgrund des seit Jahrzehnten bestehenden Baurechts zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses genehmigungsfähig gewesen und würden daher Bestandsschutz genießen. Die Antragsgegnerin habe nur auf den genehmigten Baubestand abgestellt und die Folgen für das betroffene Privateigentum, die sich wie eine (Teil-)Enteignung auswirkten, nicht sachgerecht geprüft und abgewogen. Gewichtige Gründe, die diesen Entzug des Baurechts und die Herabsetzung auf den Bestandsschutz rechtfertigen könnten, lägen nicht vor. Planungsalternativen seien nicht berücksichtigt worden. Der angegriffene Bebauungsplan verstoße weiter gegen höherrangiges Recht, weil die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung in Ziffer A.3.1 fehlerhaft sei. Diese laute wie folgt:

6
„3.1 GR 75 max. zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser

7
Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer max. GRZ 0,2 überschritten werden.“

8
Sie beziehe sich ausweislich des Wortlauts nur auf die Grundfläche „der Wochenendhäuser“, nicht aber auf die Grundflächen „der baulichen Anlagen“. Es fehle an der Festsetzung einer Grundflächenzahl oder der Größe der „baulichen Anlagen“. Auch der zweite Absatz der Festsetzung beziehe sich auf die Festsetzung des vorangegangenen Absatzes („Die festgesetzte Grundfläche“) und knüpfe damit an die Festsetzung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 BauNVO an. Damit sei nur festgesetzt, dass die für Wochenendhäuser festgesetzte Grundfläche durch die „Grundfläche von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO“ bis zu einer max. GRZ 0,2 überschritten werden dürfe. Der Absatz gelte nur für Garagen, Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen im Sinn von § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, nicht aber für Balkone, Terrassen und andere Vorbauten nach § 20 Abs. 4 BauNVO und stelle folglich eine Regelung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO dar, ohne die Grundfläche der baulichen Anlagen im Sinn von § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (einschließlich der in § 20 Abs. 4 BauNVO genannten auskragenden Bauteile und Vorbauten) zu normieren. Zudem sei auch die Festsetzung A.5 zur Höhenlage und den Gebäudehöhen nicht hinreichend bestimmt und daher unwirksam. Diese laute wie folgt:

9
„Die höchstzulässige Wandhöhe wird mit 3,20 m festgesetzt.“

10
Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut.“

11
Die Antragsgegnerin habe nur eine einzige öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Angabe zum unteren Bezugspunkt im Sinn des § 18 BauNVO sei mangelhaft. Bei der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche handle es sich um einen bislang nicht befestigten, geschotterten Weg, nicht um eine ausgebaute Straße. Da

anzunehmen sei, dass die Antragsgegnerin auf den künftigen (End-)Ausbauzustand der Erschließungsstraße habe abstellen wollen, hätte die noch herzustellende Höhe der Straße bereits durch den Plan festgelegt werden müssen. Soweit man annehme, dass die Festsetzung sich auf den derzeitigen Ausbauzustand beziehe, sei die unterschiedliche Höhenlage der Verkehrsfläche zu berücksichtigen. Der Höhenunterschied zwischen dem südlichen und dem nördlichen Bereich der Erschließungsstraße dürfte rd. 1,3 m aufweisen. Eine einheitlich hohe „Oberkante“ der angrenzenden Verkehrsfläche existiere in Bezug auf die einzelnen Grundstücksgrenzen nicht. Da die Erschließungsstraße im Bereich einzelner Grundstücke teilweise abfalle, bleibe offen, an welcher Stelle bzw. auf welcher Höhe des Baugrundstücks auf die Oberkante der Erschließungsstraße abzustellen sei. Dies führe zur Unbestimmtheit der Festsetzung. Weiter dürfte sich die zulässige Höhenlage bei vergleichbaren Sachverhalten unterscheiden, ohne dass es für die Ungleichbehandlung einen sachlichen Grund gebe. Zu berücksichtigen sei auch, dass einige Grundstücke ausschließlich über die „S … straße“ erschlossen würden, andere einen Anschluss sowohl an die Straße „A …“ als auch an die „S … straße“ hätten und offenbliebe, auf welche Straße abzustellen sei.

12
Die Antragsgegnerin beantragt,

13
den Antrag abzulehnen.

14
Für die behauptete Nutzung von rd. 20 Gebäuden im Umgriff des Plangebiets zu Dauerwohnzwecken liege keine Genehmigung vor. Das bestehende Baurecht sei zutreffend bewertet worden. Auf die Einordnung der Baurechtslage komme es nicht an, da im Rahmen der Abwägung sowohl für die Annahme, dass der am 8. März 2013 erneut bekannt gemachte Bebauungsplan wirksam sei oder aber der Umgriff des Plangebiets als nach § 34 zu beurteilender Innenbereich oder nach § 35 zu beurteilender Außenbereich einzustufen sei, die für die Planung sprechenden Gründe die betroffenen Belange der Eigentümer und Nutzer von baulichen Anlagen im Planumgriff überwögen und die Planung aus städtebaulichen Gründe notwendig sei. Eine Fortentwicklung und Festigung der Wohnnutzung habe auf keinen Fall im Plangebiet stattfinden sollen. Dieses städtebauliche Ziel sei so wichtig, dass eine Einschränkung der Eigentümerbefugnisse für gerechtfertigt erachtet worden sei. Auch wenn es sich bei Wegdenken des Bebauungsplans möglicherweise um einen Bebauungszusammenhang handle, da Gebäude von einigem Gewicht vorhanden seien, fehle es an einer organischen Siedlungsstruktur und damit am Qualitätsmerkmal „Ortsteil“, sodass es sich ohne Vorliegen eines Bebauungsplans um Außenbereich handeln würde. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung seien fehlerfrei erfolgt. Mit der Festsetzung A.3.1 sei sowohl die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser festgesetzt worden, als auch die - unstreitig - nach § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO festzusetzende Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen. Der Begriff der „Grundfläche der Wochenendhäuser“ in § 10 Abs. 3 BauNVO sei nicht wesentlich anders zu verstehen als bei § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Es treffe nicht zu, dass bei der „Grundfläche der Wochenendhäuser“ Dachüberstände, Terrassen, Balkone u.a. nicht erfasst seien, vielmehr seien die Begrifflichkeiten gleichlautend zu verstehen. Auch die Festsetzung A.5.1 sei ausreichend bestimmt. Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche werde nicht weiter ausgebaut. Die „S … straße“ liege außerhalb des Bebauungsplans. Der in der Festsetzung enthaltene Bezugspunkt „angrenzende öffentliche Verkehrsfläche“ lasse sich als unveränderliche Höhenlage im Bereich des Baugrundstücks festlegen. Es könne daher als Bezugspunkt für die Wandhöhenbestimmung „irgendein Punkt“ ausgewählt werden, in welchem das Baugrundstück an die öffentliche Verkehrsfläche angrenze. Dass sich ein Bauherr den für sich günstigsten Bezugspunkt aussuche, sei städtebaulich unproblematisch. Zwar sei eine nicht gravierende Höhendifferenz - baugrundstücksbezogen - vorhanden, es komme jedoch nicht zu großen Abweichungen der maximal ermöglichten Wandhöhe. Mit der Festsetzung der Wandhöhe sei auch nicht vorgegeben, dass ein einheitliches Bild entstehen müsse, da es sich um eine maximal zulässige Wandhöhe handle.

15
Mit Schreiben vom 19. August 2021 teilte der Bevollmächtigte der Antragsgegnerin auf Nachfrage ergänzend mit, dass innerhalb der Jahresfrist des § 215 Abs. 1 BauGB weder eine Rüge durch den Antragsteller noch durch Dritte eingegangen sei.

16

Der Senat hat am 7. September 2021 eine Ortseinsicht vorgenommen. Auf das Protokoll und die gefertigten Bildaufnahmen sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 7. September 2021 wird Bezug genommen. Weiter wird ergänzend auf die Gerichtsakte sowie auf die Normaufstellungsakten verwiesen.

Entscheidungsgründe

17
Der Normenkontrollantrag hat keinen Erfolg.

18
1. Der Antrag ist zulässig, insbesondere ist der Antragsteller antragsbefugt. 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 Festsetzungen des Bebauungsplans in einem Recht verletzt wird. Eine solche Rechtsverletzung kommt regelmäßig in Betracht, wenn sich der Eigentümer eines im Plangebiet liegenden Grundstücks gegen bauplanerische Festsetzungen wendet, die unmittelbar sein Grundstück betreffen. Denn bei den Festsetzungen eines Bebauungsplans handelt es sich um Inhalts- und Schrankenbestimmungen im Sinn des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG. Diese muss der Eigentümer nur hinnehmen, wenn der Bebauungsplan rechtmäßig ist (vgl. BVerwG, B.v. 20.9.2005 - 4 BN 46.05 - BauR 2006, 352).

19
Daran gemessen ist die Antragsbefugnis des Antragstellers als Eigentümer eines Grundstücks gegeben, für das der Bebauungsplan Art und Maß der baulichen Nutzung festsetzt.

20
2. Der Antrag ist nicht begründet. Die Prüfung eines Bebauungsplans nach Ablauf der Jahresfrist des § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist auf die von dieser Vorschrift nicht erfassten Mängel beschränkt (2.1). Das Abwägungsergebnis ist nicht zu beanstanden (2.2). Die textliche Festsetzung A.3.1 zum Maß der baulichen Nutzung ist wirksam erfolgt (2.3). Der Bebauungsplan verstößt durch die textliche Festsetzung A.5.1 zur Höhenlage und der Gebäudehöhe nicht gegen den Grundsatz der Bestimmtheit und Normenklarheit (2.4).

21
2.1 Die Prüfung des Bebauungsplans ist, sofern etwaige Verfahrensmängel und/oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht innerhalb der Jahresfrist des § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind, auf die von dieser Vorschrift nicht erfassten Mängel beschränkt. Dies sind ein Verstoß gegen den Erforderlichkeitsgrundsatz, ein Verstoß gegen den Bestimmtheitsgrundsatz, der Fall eines fehlerhaften Abwägungsergebnisses sowie das Fehlen jeglicher oder die Überschreitung einer Rechtsgrundlage. Denn § 215 Abs. 1 BauGB zielt auf eine Beschränkung der gerichtlichen Kontrolle im Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO sowie im Rahmen einer inzidenten gerichtlichen Überprüfung (vgl. Petz in Berliner Kommentar, BauGB, Stand November 2019, § 215 Rn. 7, § 214 Rn. 23). Der Gemeinde soll durch die Darlegung die Prüfung ermöglicht werden, ob Anlass besteht, in eine Fehlerbehebung einzutreten. Darüber hinaus wird durch die schriftliche Darlegung der Kreis der präkludierten Rügen bestimmt (vgl. BVerwG, B.v. 25.9.2019 - 4 BN 13.19 - BayVBl 2020, 246; B.v. 11.9.2019 - 4 BN 17.19 - NVwZ 2019, 1862; B.v. 19.1.2012 - 4 BN 35.11 - ZfBR 2012, 261 zur „Anstoßfunktion“ der Rüge).

22
Der Antragsteller hat etwaige Verfahrensmängel und/oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht innerhalb der Jahresfrist des § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht. Der Normenkontrollantrag, der vorab per Telefax am 18. April 2018 Uhr beim Verwaltungsgerichtshof eingegangen ist, wurde zwar fristgerecht innerhalb der Jahresfrist gemäß § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO, die hier mit Ablauf des 19. Mai 2018 endete, erhoben. Allerdings erfolgte die Antragsbegründung erst mit Schreiben des Bevollmächtigten vom 14. Oktober 2019 und damit nach Ablauf der Jahresfrist. Ein innerhalb der Jahresfrist unmittelbar an die Gemeinde gerichtetes Rügeschreiben als der regelmäßige und eigentlich vom Baugesetzbuch vorgesehene Weg liegt, da nach Auskunft des Bevollmächtigten der Antragsgegnerin auch kein Rügeschreiben durch Dritte eingegangen ist, ebenfalls nicht vor (vgl. BVerwG, B.v. 16.12.2019 - 4 BN 16.19 - NVwZ 2020, 967; OVG NW, U.v. 20.1.2012 - 2 D

141/09.NE - juris Rn. 200). Auch die weitere, aus § 215 Abs. 2 BauGB folgende Voraussetzung der zutreffenden Belehrung über die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB ist hier erfüllt. Die Belehrung orientiert sich am Wortlaut des § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB und enthält auch alle formellen Hinweise.

23
2.2 Das Abwägungsergebnis eines Bebauungsplans ist rechtlich zu beanstanden, wenn eine fehlerfreie Nachholung der erforderlichen Abwägung schlechterdings nicht zum selben Ergebnis führen könnte, weil andernfalls der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Interessen und Belangen in einer Weise vorgenommen würde, der zu ihrer objektiven Gewichtigkeit außer Verhältnis steht und deshalb die Grenzen der planerischen Gestaltungsfreiheit überschritten sind (vgl. BVerwG, U.v. 1.9.2016 - 4 C 2.15 - NVwZ 2017, 720; U.v. 22.9.2010 - 4 CN 2.10 - BVerwGE 138, 12). Fehlerhaft ist eine Abwägungsentscheidung nicht schon deshalb, weil bei einer - vertretbaren - anderen Gewichtung der Belange, die für, und derjenigen, die gegen das Vorhaben sprechen, das Ergebnis auch anders hätte ausfallen können. Von einer Abwägungsdisproportionalität kann erst dann die Rede sein, wenn das Vorhaben mit Opfern erkauft werden muss, die außer Verhältnis zu dem mit ihm erstrebten Planungserfolg stehen (vgl. BVerwG, U.v. 27.10.2000 - 4 A 18.99 - BVerwGE 112, 140). Das ist hier nicht der Fall.

24
Der Planung stehen als unverhältnismäßiger Eingriff nicht die von dem Antragsteller vorgetragenen privaten Belange entgegen. Das gilt für die Eigentumsbetroffenheit des Antragstellers, dessen Grundstück im Planbereich liegt und der den Entzug von Baurecht nach § 34 BauGB sowie die Einschränkung von bislang zulässigen Nutzungsmöglichkeiten für sein Grundstück durch die Ausweisung eines Sondergebiet-Wochenendhausgebiet und den Ausschluss der Dauerwohnnutzung geltend macht. Denn zum maßgeblichen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses am 21. März 2017 stellte sich die bauplanungsrechtliche Beurteilung des Plangebiets als Außenbereich nach § 35 BauGB dar. Ein wirksamer Bebauungsplan lag nicht vor, für die Annahme eines Innenbereichs fehlt es an einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinn des § 34 Abs. 1 BauGB.

25
Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses am 21. März 2017 lag ein wirksamer Bebauungsplan nicht vor. Die Unwirksamkeit des Vorgängerbebauungsplans „Sondergebiet Wochenendhausgebiet N …moos“ in der Fassung vom 6. März 2006 ergibt sich zwar nicht aufgrund eines Ausfertigungsmangels, obwohl die Ausfertigung am 8. August 2006 und damit nach der Bekanntmachung am 28. Juli 2006 erfolgte (vgl. BVerwG, B.v. 27.1.1999 - 4 B 129/98 - BayVBl 1999, 410; BayVGH, U.v. 10.11.2020 - 1 N 17.333 - BayVBl 2021, 451). Denn der Bebauungsplan wurde erneut am 8. März 2013 bekannt gemacht und rückwirkend zum 28. Juli 2006 in-Kraftgesetzt. Die Unwirksamkeit des Vorgängerbebauungsplans ergibt sich jedoch aus der textlichen Festsetzung A.3.1 zum Maß der baulichen Nutzung, da nur die „max. zulässige Grundfläche“ festgesetzt wurde, nicht aber der Zusatz „Wochenendhäuser“. Damit liegt ein Verstoß gegen § 10 Abs. 3 Satz 3 BauNVO 1990 vor, wonach die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser im Bebauungsplan, begrenzt nach der besonderen Eigenheit des Gebiets, festzusetzen ist. Dies dient der Sicherung der Zweckbestimmung zur Wochenendnutzung (vgl. BayVGH, B.v. 12.7.2010 - 15 ZB 09.3214 - juris Rn. 14; Söfker in Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand Mai 2021, § 10 Rn. 22). Daneben ist auch die Festsetzung der zulässigen Überschreitung im Hinblick auf § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 unzulässig, da Zufahrten und Stellplätze entgegen § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO 1990 nicht berücksichtigt wurden.

26
Der damit in den Blick zu nehmende Ursprungsbebauungsplan „für die Wochenendhaussiedlung G …“ in der Fassung vom 6. März 1969 ist ebenfalls unwirksam. Er leidet an einem Ausfertigungsmangel, da er erst nach seiner ortsüblichen Bekanntmachung am 26. April 1969 vom 1. Bürgermeister unterzeichnet wurde (vgl. BVerwG, B.v. 27.1.1999 - 4 B 129/98 - BayVBl 1999, 410; BayVGH, U.v. 10.11.2020 - 1 N 17.333 - BayVBl 2021, 451). Auch die 1. Änderung dieses Bebauungsplans durch den Bebauungsplan Nr. 11 „Wochenendsiedlung“ vom 22. September 1998 (in der Fassung vom 22. Oktober 1996), ortsüblich bekannt gemacht am 25. September 1998, leidet an einem Ausfertigungsmangel. Dieser Ausfertigungsmangel wurde aber mit (erneuter) Bekanntmachung vom 27. September 2002 geheilt. Es kann dahinstehen, ob die 1. Änderung unwirksam ist, weil es sich bei dem Änderungsbebauungsplan - wofür nach Auffassung des Senats Einiges spricht - nicht um einen selbständigen Bebauungsplan handelt und dessen Wirksamkeit daher von einer etwaigen Unwirksamkeit des ursprünglichen Bebauungsplans - wie hier - berührt wird (vgl. BVerwG, B.v. 30.9.1 992 - 4 NB 22.92 - juris Rn. 17; OVG NW, U.v. 11.5.2021 - 7 D 46/18.NE - juris Rn. 51)

oder ob es sich um eine Neuaufstellung des Bebauungsplans handelt, mit der ein neuer Plan entsteht und der den ursprünglichen Bebauungsplan ersetzt. Denn jedenfalls liegt bei der 1. Änderung des Bebauungsplans ein Verstoß gegen § 10 Abs. 3 Satz 3 BauNVO 1990 vor, da in der textlichen Festsetzung A.2.1 nur die zulässige Grundfläche je Parzelle von maximal 60 m² festgesetzt wurde, nicht aber der Zusatz „Wochenendhäuser“.

27
Das Plangebiet ist - ohne Bebauungsplan - dem Außenbereich im Sinn von § 35 BauGB zuzuordnen. Für die Annahme eines Innenbereichs fehlt es an einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB). Dass das Plangebiet aufgrund seiner Lage in größerer Entfernung von den Ortsteilen der Antragsgegnerin nicht mit diesen in einem Bebauungszusammenhang steht, steht außer Frage. Aber auch für sich betrachtet vermögen die vorhandenen Bauten im Bereich des „Sondergebiet Wochenendhausgebiet N …moos“ nicht - auch nicht ausnahmsweise - einen Bebauungszusammenhang im Sinn des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB herzustellen. Unabhängig davon handelt es sich auch nicht um einen Ortsteil der Antragsgegnerin im Sinn von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

28
Ein Bebauungszusammenhang im Sinn von § 34 BauGB ist nach ständiger Rechtsprechung anzunehmen, soweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche (noch) diesem Zusammenhang angehört. Wie eng die Aufeinanderfolge von Baulichkeiten sein muss, um sich als zusammenhängende Bebauung darzustellen, ist nicht nach geografisch-mathematischen Maßstäben, sondern aufgrund einer umfassenden Würdigung der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten einzelfallbezogen zu entscheiden. Bebauung im Sinn von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist nicht jede beliebige Anlage. Den Bebauungszusammenhang selbst herstellen oder zu seiner Entwicklung beitragen können nur Bauwerke, die optisch wahrnehmbar sind und ein gewisses Gewicht haben, so dass sie geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten Charakter zu prägen. Hierzu zählen grundsätzlich nur Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Baulichkeiten, die nur vorübergehend genutzt werden oder in einem weiteren Sinn „Nebenanlagen“ zu einer landwirtschaftlichen, (klein-)gärtnerischen oder sonstigen Hauptnutzung sind, sind in aller Regel keine Bauten, die für sich genommen ein für die Siedlungsstruktur prägendes Element darstellen (vgl. BVerwG, B.v. 16.7.2018 - 4 B 51.17 - NVwZ 2018, 1651; B.v. 5.4.2017 - 4 B 46.16 - ZfBR 2017, 471; U.v. 30.6.2015 - 4 C 5.14 - BVerwGE 152, 175; B.v. 7.6.2016 - 4 B 47.14 - juris Rn. 9; U.v. 19.4.2012 - 4 C 10.11 - BauR 2012, 1626; BayVGH, B.v. 13.5.2020 - 1 ZB 19.1663 - juris Rn. 4; B.v. 31.3.2020 - 1 ZB 19.1961 - juris Rn. 5).

29
Nach diesen Maßgaben bildet das Plangebiet mit den dort im maßgeblichen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses am 21. März 2017 vorhandenen Bauten keinen Bebauungszusammenhang. Nach den vorliegenden Lichtbildern, der Darstellung in dem Portal BayernAtlas und dem Eindruck, den der Senat bei der Ortsbesichtigung gewonnen hat, handelt es sich bei den rd. 40 Bauten nicht um eine Bebauung im Sinn von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Die überwiegende Anzahl der vorhandenen Bauten tritt nach dem äußeren Eindruck als kleinere eingeschossige Wochenendhäuser in Erscheinung, die nur vorübergehend genutzt werden. Dabei kommt es nicht darauf an, dass etliche Gebäude ihrer Gestaltung nach auch zum Dauerwohnen geeignet sind und eine entsprechende Erschließung vorhanden ist. Soweit einzelne Gebäude im Plangebiet zur dauerhaften Wohnnutzung genutzt werden, ist diese nicht genehmigt. Denn bei der zu Grunde zu legenden tatsächlichen Nutzung vorhandener baulicher Anlagen ist nicht auf die Zweckbestimmung durch den jeweiligen Eigentümer abzustellen, sondern auf die durch die jeweils erteilte Baugenehmigung vorgegebene Nutzung. Fehlt eine Baugenehmigung, kommt es auf die von der zuständigen Behörde als zulässig angesehene Nutzung an. Eine Ausnahme gilt nur, wenn sich die zuständige Behörde mit einer anderen Nutzung auf Dauer abgefunden hat (vgl. BVerwG, U.v. 17.5.2002 - 4 C 6.01 - BauR 2002, 1811; U.v. 23.11.1988 - 4 B 29.98 - NVwZ-RR 1999, 364; U.v. 14.9.1992 - 4 C 15.90 - NVwZ 1993, 985; U.v. 6.11.1968 - IV C 31.66 - BVerwGE 31, 22). Das ist hier nicht der Fall.

30
Das Landratsamt E … hat nach Hinweisen durch die Antragsgegnerin seit dem Jahr 2004 parallel zum Normaufstellungsverfahren ein Sanierungskonzept erarbeitet. Das erstellte Sanierungskonzept vom 9. August 2013 trägt der langen Historie des Sondergebiets Rechnung und sieht vor, gegen die Wohnnutzung vorzugehen, sofern kein sogenannter Altfall vorliegt. Dafür ist nach dem Kriterienkatalog zur Duldung einer

Dauerwohnnutzung Voraussetzung, dass die Dauerwohnnutzung vor dem festgelegten Stichtag (28. Juli 2006), also vor In-Kraft-Treten des Vorgängerbebauungsplans in der Fassung vom 6. März 2006, aufgenommen worden ist. In diesen Fällen hat das Landratsamt den Bewohnern auf Antrag die Erteilung einer Zusicherung nach Art. 38 BayVwVfG angeboten und zur Voraussetzung gemacht, dass die Zusicherung personenbezogen ist und auf Lebenszeit erteilt wird. Eine Rechtsnachfolge wird ausgeschlossen. Die Kenntnis des Landratsamts von der Wohnnutzung steht der Wirksamkeit des Sanierungskonzepts nicht entgegen. Allein durch eine faktische behördliche Duldung, also ein Nichteinschreiten trotz behördlicher Kenntnis der Nutzung, kann, selbst wenn sie über längere Zeit erfolgt ist, eine illegale bauliche Anlagen nicht legal werden bzw. ein bestehender Widerspruch zum öffentlichen Recht nicht aufgelöst werden. Die Befugnis der Bauaufsichtsbehörde, auf die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu achten, kann auch nicht verwirkt werden (vgl. BayVGH, B.v. 8.2.2021 - 1 ZB 20.2258 - juris Rn. 7; B.v. 28.12.2016 - 15 CS 16.1774 - juris Rn. 33 m.w.N.). Hinzu kommt, dass auch die Antragsgegnerin mit dem ergänzenden Verfahren ihren schon in den früheren Bebauungsplänen für das Plangebiet manifestierten bauplanerischen Willen erneut bekräftigt hat, eine dauerhafte Wohnnutzung nicht zu dulden.

31
Es liegt auch keine von der vorgenannten Rechtsprechung abweichende Fallgestaltung vor (vgl. BVerwG, B.v. 7.6.2016 - 4 B 47.14 - juris Rn. 9). Danach kann ausnahmsweise auch ein Gebäude, das nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dient, nach Art und Gewicht eine den städtebaulichen Charakter der Umgebung mitbestimmende Baulichkeit darstellen (vgl. SächsOVG, U.v. 6.7.2015 - 1 A 456/14 - juris Rn. 15; U.v. 12.5.2014 - 1 A 795/12 - juris Rn. 20; OVG MV, U.v. 18.4.2012 - 3 L 3/08 - juris Rn. 81; NdsOVG, U.v. 8.9.2010 - 1 KN 129/07 - BauR 2011, 1131; ThürOVG, U.v. 28.5.2003 - 1 KO 42/00 - DÖV 2004, 301). Im Einzelfall kann daher eine Ansammlung von ausnahmsweise maßstabsbildenden Wochenendhäusern einen Bebauungszusammenhang im Sinn von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB begründen. Das ist hier nicht der Fall.

32
Das Plangebiet wird hier zwar räumlich durch die im Süden vorhandene schmale Erschließungsstraße (S … straße), im Westen und Norden von landwirtschaftlich genutzten Flächen und im Osten von einem aufgeforsteten Grundstück begrenzt. Es trifft auch zu, dass einige Gebäude, insbesondere die Hausnummern 26A, 23A, 19A, 15 und 9 sowie die auch an die S … straße angrenzenden Hausnummern 2, 3, 3A und 4, eine Bebauung mit größeren Dachflächenfenstern im Dachbereich und - zum Teil bodentiefen - Fenstern an der Giebelseite aufweisen, die auf eine mögliche Nutzung zu Aufenthaltszwecken hinweisen und denen nach Auffassung des Senats nach ihrem optischen Eindruck eine prägende Wirkung nicht grundsätzlich abgesprochen werden kann. Die in diesem bzw. dem vergangenen Jahr errichteten Neubauten Hausnummern 33 und 1 müssen dagegen außer Betracht bleiben, da sie zum maßgeblichen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch nicht vorhanden waren. Dies gilt auch für die drei Rohbauten auf den Grundstücken FlNr. 1811/57 und 1811/58, die aufgrund ihrer optischen Wirkung und ihrer Dimensionierung (auch) für eine Wohnnutzung geeignet wären. Aufgrund der geringen Anzahl in Frage kommender prägender Bauten und deren verstreuten Lage im Plangebiet können diese weder allein noch zusammen mit den im Übrigen, überwiegend auf großen Grundstücken befindlichen kleineren Bauten (insbesondere Hausnummern 6, 8, 10, 11, 13, 16, 17, 21, 22, 27, 28, 29, 30, 31 und 34), abweichend vom Regelfall eine maßstabsbildende Bebauung darstellen (vgl. BayVGH, B.v. 16.8.2011 - 1 ZB 10.2244 - juris Rn. 8 zu einer an einem Seeufer vorhandenen bandartigen Bebauung mit Wochenendhäusern). Nach den vorliegenden Lichtbildern, der Darstellung in BayernAtlas und dem Eindruck, den der Senat bei der Ortsbesichtigung gewonnen hat, fehlt es am Eindruck der Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit.

33
Unabhängig davon fehlt es auch an einem Ortsteil im Sinn des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Die Tatbestandsmerkmale - Bebauungszusammenhang und Ortsteil - gehen nicht ineinander auf, sondern sind kumulativer Natur. Gemeinsam ist beiden Voraussetzungen nur der Begriff der „Bebauung“. Denn nur bei Vorliegen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils kann Baurecht nach Maßgabe des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bestehen. Fehlt es dagegen an der Ortsteilseigenschaft, ist § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht anwendbar. Daran ändert ein etwa bestehender Bebauungszusammenhang nichts, denn auch die das Gegenstück zum Ortsteil bildende Splittersiedlung kann im Sinn von § 34 Abs. 1 BauGB „im Zusammenhang bebaut“ sein (vgl. BVerwG, B.v. 17.3.2015 - 4 B 45.14 - ZfBR 2015, 548).

34
Als Ortsteil ist dabei jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde zu verstehen, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist (vgl. BVerwG, B.v. 18.2.2015 - 4 BN 1.15 - juris Rn. 9; U.v. 19.4.2012 - 4 C 10.11 - juris Rn. 9). Ob eine Bebauung eine Splittersiedlung und damit ein Teil des bauplanungsrechtlichen Außenbereichs oder Ortsteil und damit bauplanungsrechtlicher Innenbereich ist, beurteilt sich nach der Siedlungsstruktur im Gebiet der jeweiligen Gemeinde (vgl. BVerwG, B.v. 19.9.2000 - 4 B 49.00 - juris Rn. 7). In der Rechtsprechung ist dabei geklärt, dass auch für ein Vorhaben, das sich auf dem Gebiet einer ehemals selbständigen Gemeinde befindet, nicht auf deren Siedlungsstruktur abzustellen ist, sondern auf die Siedlungsstruktur der Gemeinde, auf deren Gebiet sich das Vorhaben nach der Eingliederung befindet (vgl. BVerwG, U.v. 3.12.1998 - 4 C 7.98 - juris Rn. 11; U.v. 17.2.1984 - 4 C 56.79 - juris Rn. 11; SächsOVG, U.v. 12.5.2014 - 1 A 795/12 - juris Rn. 21). Es kommt weder auf die Zweckbestimmung noch auf die Entstehungsgeschichte der vorhandenen Bebauung an (vgl. BVerwG, U.v. 6.11.1968 - 4 C 31.66 - BVerwGE 31, 20). Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil kann u.a. eine Bebauung sein, die, wenn sie aufgrund eines Bebauungsplans entstanden wäre, bei einheitlicher Gebietsstruktur auch Baugebiet im Sinn des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und im Sinn der BauNVO (hier: Baugebietstypus „Wochenendhausgebiet“ nach § 10 Abs. 1 BauNVO) wäre (vgl. BVerwG, U.v. 17.2.1984 - 4 C 55.81 - NJW 1984 - 1576 zu einer Kleingartenanlage; SächsOVG, U.v. 6.7.2015 - 1 A 456/14 - juris Rn. 15; U.v. 12.5.2014 - 1 A 795/12 - juris Rn. 20; OVG MV, U.v. 18.4.2012 - 3 L 3/08 - juris Rn. 81; NdsOVG, U.v. 8.9.2010 - 1 KN 129/07 - BauR 2011, 1131; ThürOVG, U.v. 28.5.2003 - 1 KO 42/00 - DÖV 2004, 301; OVG SH, U.v. 17.5.2001 - 1 K 21/98 - NVwZ-RR 2002, 485). Maßgeblich ist letztlich, ob die Bebauung geeignet ist, dem Gebiet im Sinn einer nach der Siedlungsstruktur angemessenen Fortentwicklung ein bestimmtes städtebauliches Gepräge zu verleihen. (vgl. BVerwG, B.v. 30.8.2019 - 4 B 8.19 - BauR 2019, 1887; B.v. 4.5.2017 - 4 B 46.16 - ZfBR 2017, 471).

35
Nach diesen Maßgaben handelt es sich bei dem Wochenendhausgebiet nicht um einen Ortsteil der Antragsgegnerin. Zwar kann einer Bebauung, die - wie vorstehend ausgeführt - aus rd. 40 Häusern besteht, die überwiegend nur vorübergehend genutzt werden, bei unterstellter Annahme eines Bebauungskomplexes aufgrund ihrer Anzahl das „gewisse Gewicht“ nicht abgesprochen werden. Die vorhandene Bebauung weist jedoch nicht eine die städtebauliche Fortentwicklung rechtfertigende Siedlungsstruktur auf. Da es insoweit nicht auf die Entstehungsweise und -geschichte ankommt, kann nicht auf die - unwirksamen - Vorgängerbebauungspläne abgestellt werden (vgl. BVerwG, U.v. 6.11.1968 - IV C 31.66 - BVerwGE 31, 22; VGH BW, U.v. 30.6.2017 - 3 2428/15 - juris Rn. 35). Vielmehr ist vor allem auf die Funktion der vorhandenen Bauten und deren Verhältnis zur sonst vorhandenen Bebauung im Gemeindegebiet abzustellen. Die Antragsgegnerin ist eine kleinere Verwaltungsgemeinschaft im E … Moos, die sich aus acht Ortsteilen (A …, N …, N …, N …moos, O …, O …moos, S … und S …moos) zusammensetzt. Anhaltspunkte dafür, dass die Antragsgegnerin durch Fremdenverkehr besonders geprägt ist oder dass Wochenendhausgebiete mit der daraus folgenden Freizeitnutzung Teil ihrer Siedlungsstruktur wären, liegen nicht vor. Für die Abgrenzung des Ortsteils von der unorganischen Splittersiedlung ist erneut in den Blick zu nehmen, dass es sich hier um eine Bebauung mit Wochenendhäusern handelt mit der Zweckbestimmung einer Freizeitnutzung im Außenbereich sowie einigen nicht genehmigten Wohnnutzungen. Eine nicht unerhebliche Anzahl der kleineren Wochenendhäuser ist hinter starkem Bewuchs „versteckt“ und kaum erkennbar. Eine organische Fortentwicklung der Siedlungsstruktur der Antragsgegnerin kann darin nicht gesehen werden, auch wenn die Errichtung der Wochenendhäuser bereits einige Zeit zurückliegt (vgl. BVerwG, B.v. 7.6.2016 - 4 B 47.14 - juris Rn. 27; SächsOVG, U.v. 6.7.2015 - 1 A 456/14 - juris Rn. 17; U.v. 12.5.2014 - 1 A 795/12 - juris Rn. 22). Bei der Gemeinde handelt es sich auch nicht um eine Gemeinde, die vom Fremdenverkehr geprägt ist (vgl. BVerwG, B.v. 7.6.2016 - 4 B 47.14 - juris Rn. 27; SächsOVG, U.v. 6.7.2015 - 1 A 456/14 - juris Rn. 17; U.v. 12.5.2014 - 1 A 795/12 - juris Rn. 22). Es handelt sich daher um eine Splittersiedlung.

36
Aus der Bebauungsstruktur in der Gegend des N …mooses ergibt sich nichts Gegenteiliges. Die (Haupt-)Ortsteile der Antragsgegnerin haben im Wesentlichen eine dörfliche Struktur. Die beiden Moosorte N …moos und O …moos liegen, wovon sich der Senat und die Beteiligten bei der Rückkehr vom Ortstermin nach O … ein Bild machen konnten, in einiger Entfernung von dem Plangebiet und weisen, anders als das Plangebiet, eine massive (Straßen-)Bebauung und eine gänzlich andere Struktur auf. Dieser Eindruck wird auch durch die vorliegenden Luftaufnahmen bestätigt. Bei den Moosorten handelt es sich nach Angaben

des Bevollmächtigten der Antragsgegnerin in der mündlichen Verhandlung um sogenannte Torfgemeinden, die mit der Kultivierung und Trockenlegung der Moosgebiete entstanden sind. Der nördlich des Flughafengeländes befindliche Moosort S …moos wurde im Zusammenhang mit dem Flughafenbau im E … Moos vor einigen Jahren bis auf zwei Wohngebäude aufgelassen. Entgegen der Behauptung des Antragstellers kann nicht die Rede davon sein, dass das Wochenendhausgebiet diesem früheren Ortsteil oder den anderen Moosorten entspricht und die Rückentwicklung des S …mooses der Annahme eines Ortsteils nicht widerspricht. Denn darauf kommt es angesichts der unterschiedlichen Strukturen bereits nicht an. Im Übrigen liegt das Wochenendhausgebiet weit entfernt sowohl von den Hauptortsteilen der Gemeinde als auch den Moosorten und hat mit den städtebaulich geordneten Bereichen keine Gemeinsamkeiten.

37
Es ist daher insgesamt festzustellen, dass die mit der Festsetzung des Sondergebiets „Wochenendhausgebiet“ verbundenen Eingriffe unter Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Einstufung des Plangebiets und der Eigentumsposition des Antragstellers zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses verhältnismäßig sind.

38
2.2 Die textliche Festsetzung A.3.1 zum Maß der baulichen Nutzung ist von der Ermächtigungsgrundlage in § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 Satz 3 BauNVO und § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gedeckt.

39
Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche für die Wochenendhäuser beruht auf § 10 Abs. 3 Satz 3 BauNVO. Die danach für Wochenendhäuser zwingend festzusetzende zulässige Grundfläche allein der Wochenendhäuser soll eine an der besonderen Eigenart Gebiets orientierte Bestimmung der Grundrissgröße der das Gebiet prägenden baulichen Anlagen, nämlich der Wochenendhäuser, ermöglichen. Dies dient der Sicherung der Zweckbestimmung zur Wochenendnutzung und dem Entgegenwirken von Dauerwohnen (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, § 10 Rn. 22). Die Festsetzung einer maximalen Grundfläche der Wochenendhäuser von 75 m² steht hier nicht in Frage.

40
Die Antragsgegnerin hat daneben mit der Regelung in Satz 2 der Festsetzung, wonach die festgesetzte Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer max. GRZ 0,2 überschritten werden darf, auch die sich aufgrund von § 19 Abs. 4 BauNVO errechnende Überschreitungsfläche für die Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen festgesetzt. Die Festsetzung bezieht sich zwar nach dem Wortlaut auf die festgesetzte Grundfläche für Wochenendhäuser von 75 m². Dies ist aber unschädlich, da der Begriff der „Grundfläche der Wochenendhäuser“ in § 10 Abs. 3 Satz 3 BauNVO nicht wesentlich anders zu verstehen ist als die Größe der Grundflächen gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, a.a.O.). Ausweislich der Sitzung des Gemeinderats vom 17. November 2015 war es Zweck der Regelung, die Obergrenze für alle überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf maximal GRZ 0,2 festzulegen (Bl. 162 der Normaufstellungsakten - Ordner B). Damit hat die Antragsgegnerin mit Satz 2 eine zusätzliche Regelung für die überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

41
Ein Verstoß gegen die Mitanrechnungsklausel des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist nicht ersichtlich. Nach dieser Vorschrift sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen mitzurechnen. Nach der Intention des Verordnungsgebers müssen die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten, dass das Maß der insgesamt auf einem Grundstück zulässigen baulichen Nutzung im Hinblick auf die damit einhergehende Bodenversiegelung verbindlich festgelegt ist. Eine auf einzelne Anlagen bezogene Festsetzung ist deshalb - jedenfalls als alleinige Regelung - nicht von der Ermächtigung des § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO gedeckt, weil bei einer solchen Festsetzung die Anrechnungsvorschriften des § 19 Abs. 4 BauNVO nicht vollzogen werden können (vgl. BayVGH, U.v. 14.5.2021 - 1 B 19.2111 - juris Rn. 22 m.w.N.). Das ist hier nicht der Fall, da die festgesetzte Grundfläche von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,2 überschritten werden darf. Dabei sind bauliche Anlageteile wie Balkone und Loggien als Bestandteile der „Hauptanlage“ anzusehen (vgl. BayVGH, U.v. 18.1.2016 - 2 N 14.2499 - juris Rn. 81; B.v. 8.2.2017 - 1 ZB 15.2215 - juris Rn. 3). Bei der Terrasse wird auf die bauliche Konstruktion abzustellen sein, ob diese Teil der Hauptanlage oder der Nebenanlagen ist (vgl. BVerwG, B.v.

13.6.2005 - 4 B 27.05 - BauR 2005, 1755). Die Antragsgegnerin hat auch erkannt, dass die Zufahrten zu den in zweiter Reihe liegenden Grundstücken nicht zum Bauland zählen und nicht zu berücksichtigen sind, da solche Verbindungsflächen nicht für eine Bebauung bestimmt sind (vgl. OVG SH, B.v. 11.4.2018 - 1 MB 2.18 - juris Rn. 11; König/Roeser/Stock, BauNVO, 4. Aufl. 2019, § 19 Rn. 21; Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, § 19 Rn. 19a).

42
Die von dem Antragsteller in der mündlichen Verhandlung vorgetragene Unklarheit der Festsetzung unter Bezugnahme auf die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 14. August 2013 (3 L 4/08) liegt im Hinblick auf die hier maßgeblichen Festsetzungen nicht vor. Denn die Antragsgegnerin hat - wie vorstehend dargestellt - eine vergleichbare Festsetzung, wie sie der vorgenannten Entscheidung zugrunde lag, nämlich die Festsetzung, dass die zulässige Grundfläche von Wochenendhäusern unter Anrechnung der Dachvorsprünge und Terrassen zu ermitteln ist, nicht getroffen. Die Frage, ob § 10 Abs. 3 Satz 3 BauNVO entsprechend den Ausführungen in der Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts für das Land Mecklenburg-Vorpommern eine eigenständige Rechtsgrundlage für die Begrenzung der zulässigen Grundfläche von Wochenendhäusern unabhängig von § 16 und § 19 BauNVO enthält, die zu einer eigenständigen Definition der Anrechnung von baulichen Teilen der Wochenendhäuser auf die festgesetzte zulässige Grundfläche ermächtigt (vgl. OVG MV, U.v. 14.8.2013 - 3 L 4/08 - juris Rn. 69 ff.), stellt sich im vorliegenden Fall daher nicht (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, § 10 Rn. 22a).

43
2.3 Der Bebauungsplan verstößt durch die textliche Festsetzung der Höhenlage und der Gebäudehöhe in A.5.1 nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO nicht gegen den rechtsstaatlichen Bestimmtheitsgrundsatz.

44
Die Festsetzungen eines Bebauungsplans als Rechtsnorm im materiellen Sinn müssen den aus dem Rechtsstaatsgebot (Art. 20 Abs. 3 GG) abzuleitenden Geboten der Bestimmtheit und Normenklarheit entsprechen. Speziell für Bebauungspläne folgt die Notwendigkeit hinreichender Bestimmtheit sowohl für zeichnerische als auch für textliche Festsetzungen daraus, dass die Festsetzungen gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG Inhalt und Schranken des grundrechtlich geschützten Eigentums unmittelbar berühren und ausgestalten. Die von den Festsetzungen des Bebauungsplans Betroffenen müssen deshalb wissen, welche Nutzungen auf den Grundstücken zulässig sind. Der planenden Gemeinde steht es dabei frei zu entscheiden, welcher Mittel sie sich bedient, um dem Bestimmtheitsgebot zu genügen. Sie hat die Wahl zwischen zeichnerischer Festsetzung und textlicher Beschreibung; sie kann auch beide Elemente kombinieren. Entscheidend ist nur, dass hinreichend klar ist, welche Regelungen mit welchem Inhalt normative Geltung beanspruchen (vgl. BayVGH, U.v. 6.12.2019 - 15 N 18.636 - juris Rn. 26 m.w.N.). Die rechtsstaatlich gebotene Bestimmtheit fehlt nicht schon dann, wenn die Festsetzung der Auslegung bedarf. Es ist ausreichend, wenn der Inhalt des Bebauungsplans durch Auslegung ermittelt werden kann, wobei die Interpretation nicht durch den formalen Wortlaut beschränkt wird. Ausschlaggebend ist der objektive Wille des Plangebers, soweit er wenigstens andeutungsweise im Satzungstext einen Niederschlag gefunden hat (vgl. BayVGH, U.v. 6.12.2019 - 15 N 18.636 - juris Rn. 26; OVG NRW, U.v. 2.12.2016 - 2 D 121/14.NE - juris Rn. 62).

45
Gemessen an diesen Maßgaben ist die Festsetzung der Wandhöhe hinreichend bestimmbar. Nach § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Aus Gründen der Bestimmtheit und Vollziehbarkeit muss es sich dabei um eindeutig bestimmte oder bestimmbare feste Bezugspunkte handeln (vgl. BayVGH, U.v. 15.6.2021 - 15 N 20.1650 - 6.12.2019 juris Rn. 37; U.v. 23.6.2020 - 1 N 17.972 - juris Rn. 18). Die Festsetzung etwa der Höhenlage eines bestimmten Punkts einer vorhandenen Verkehrsfläche kann als unterer Bezugspunkt in Betracht kommen, wenn im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans eine erhebliche Veränderung dieses Punktes nicht zu erwarten ist. Überdies kann unter dieser Maßgabe das Inbeziehungsetzen des jeweiligen Baugrundstücks zur faktischen Höhe einer zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche hinreichend bestimmt sein und dies auch dann, wenn die Höhefestsetzung bei geneigter Verkehrsfläche auf eine mittlere Höhenlage abstellt (vgl. OVG RhPf, U.v. 10.6.2020 - 8 C 11403/19 - juris Rn. 84; VGH BW, U.v. 9.5.2019 - 5 S 2015/17 - BauR 2019, 1400). Danach liegen die erforderlichen Bezugspunkte vor. Als unteren Bezugspunkt setzt der

Bebauungsplan die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, die nicht (weiter) ausgebaut werden soll, fest. Dass es sich dabei um die Straße „A …“ handelt, steht nicht in Frage, zumal die im Süden an das Plangebiet angrenzende „S … straße“ außerhalb des Planumgriffs liegt. Nicht zu beanstanden ist auch, dass es sich nicht um eine geteerte Straße handelt, da nach dem Planungsziel und den örtlichen Verhältnissen in einem Wochenendhausgebiet gewisse Abstriche an den ansonsten einzuhaltenden Standard gerechtfertigt sein können. Angesichts der nicht gravierenden baugrundstücksbezogenen Höhendifferenz der in Nord-Süd-Richtung ausgerichteten Straße „A …“ ist es unproblematisch, dass für den unteren Bezugspunkt eine geringfügige Bandbreite im jeweiligen Grundstücksbereich bestehen kann. Auch im Bereich der Einmündung der Straße „A …“ in die (asphaltierte) S … straße handelt es sich nur um eine geringfügige Höhendifferenz. Die vorhandene Bandbreite ist auch für die in größerer Entfernung zur Erschließungsstraße noch zu errichtenden Gebäude sowie die Gebäude, die über die S … straße erschlossen werden, unproblematisch, da auch insoweit aus der faktischen Verlängerung ihres Baugrundstücks bis zur öffentlichen Verkehrsfläche eine gewisse Bandbreite für den unteren Bezugspunkt zur Verfügung steht. Die vorhandene Bandbreite führt nicht zu größeren Abweichungen der maximal ermöglichten Wandhöhe, da diese Festsetzung kein einheitliches Bild einfordert. Der Bestimmbarkeit des unteren Bezugspunkts steht schließlich auch nicht entgegen, dass die Kanaldeckel im nördlichen Bereich der Straße geringfügig über die Straße herausragen, da nach dem Wortlaut der Festsetzung auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche abzustellen ist.

46
Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 1 VwGO. Die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung folgt aus § 167 VwGO i.V.m. § 708 ff. ZPO.

47
Die Revision ist nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 132 Abs. 2 VwGO nicht vorliegen.