

Titel:

Einstweiliges Rechtsschutzverfahren gegen Bebauungsplan

Normenkette:

VwGO § 47

BauGB § 1 Abs. 7, § 2 Abs. 3, § 35

Leitsätze:

Wer seine ursprüngliche Planung abändert, um die Baugenehmigung zu erhalten und sich anschließend nicht an die genehmigte Planung hält, sondern seine im Genehmigungsverfahren fallen gelassene Planung verwirklicht, kann sich nicht darauf berufen, dass seine bauliche Anlage zum Zeitpunkt der Errichtung genehmigungsfähig gewesen wäre und damit Bestandsschutz genießt. Eine derartige Berufung verstößt gegen den auch im öffentlichen Recht geltenden Grundsatz von Treu und Glauben. (Rn. 19)

1. Die Anforderungen des Rechtsstaatsprinzips an die Verkündung von Normen stehen einer Verweisung auf nicht öffentlich zugängliche technische Vorschriften in den textlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht von vornherein entgegen. Verweist eine Festsetzung auf eine solche Vorschrift und ergibt sich erst aus dieser Vorschrift, unter welchen Voraussetzungen ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist, muss der Plangeber aber sicherstellen, dass die Planbetroffenen sich auch vom Inhalt der jeweiligen technischen Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können. (Rn. 13) (redaktioneller Leitsatz)

2. Einem Normenkontrollantrag fehlt das Rechtsschutzbedürfnis, wenn der Antragsteller 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 selbstständig lebensfähige Teile einer unter dem Dach eines einheitlichen Bebauungsplans zusammengefassten Gesamtregelung darstellen. (Rn. 15) (redaktioneller Leitsatz)

3. Zur Frage, ob eine formell illegale Anlage Bestandsschutz genießen kann, wenn sie zu einem namhaften Zeitpunkt materiell-rechtlich legal war. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)

4. Aus der Systematik der Baunutzungsverordnung kann nicht geschlossen werden, dass eine an das Hauptgebäude anschließende Terrasse immer Bestandteil des Hauptgebäudes ist. Vielmehr ist im Einzelfall zu prüfen, ob eine Terrasse Bestandteil des Hauptgebäudes oder Nebenanlage ist. (Rn. 24) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Bebauungsplan, Festsetzung einer nicht überbaubaren Fläche am Ortsrand, Abgrenzung von Innen- und Außenbereich, Terrassenanlage als Nebenanlage, Keine Ermittlungs- und Abwägungsfehler, Abgrenzung von Innenbereich und Außenbereich

Rechtsmittelinstanz:

BVerwG, Beschluss vom 22.05.2025 – 4 BN 25.24

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Der Antragsteller trägt die Kosten des Verfahrens.

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

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

Der Antragsteller wendet sich gegen den Bebauungsplan Nr. 98 Teil A „Kreuzwegstationen“, den die Antragsgegnerin nach Durchführung eines ergänzenden Verfahrens am 13. Dezember 2022 erneut als Satzung beschlossen und am 4. Januar 2023 rückwirkend zum 27. November 2019 in Kraft gesetzt hat. Am 24. April 2024 wurde der Bebauungsplan erneut bekannt gemacht, dabei wurde darauf hingewiesen, dass die dem Bebauungsplan zugrundeliegenden DIN-Normen und Regelwerke im Rathaus eingesehen werden können. Der Senat hat den Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 19. November 2019, der am 27. November 2019 bekannt gemacht worden war, aufgrund eines Fehlers im Abwägungsergebnis mit Urteil vom 17. November 2021 hinsichtlich des Teilbereichs 2 für unwirksam erklärt (1 N 20.1182). Zur Sicherung der Planung im ergänzenden Verfahren hat die Antragsgegnerin am 5. April 2022 eine Veränderungssperre erlassen, auch für die vorhergehende Planung bestand eine Veränderungssperre (erstmaliger Erlass am 12.9.2017).

2

Das ca. 33.200 m² große Plangebiet teilt sich in zwei verschiedene Bereiche auf, in den Teilbereich 1 (Kreuzwegstationen) und den Teilbereich 2 (Ortsrand). Im Teilbereich 1 wird der Kreuzweg mit seinen Kreuzwegstationen und die unmittelbare Umgebung der Kreuzwegstationen erfasst, der Teilbereich 2 betrifft den nördlich des Kreuzweges gelegenen Siedlungsrand und umfasst Teile der bebauten Grundstücke sowie Flächen von unbebauten Grundstücken. Städtebauliches Konzept für den Teilbereich 2 ist das Freihalten der Flächen am Ortsrand von baulichen Anlagen und insbesondere die Vermeidung des „Hineinrückens“ der bestehenden Bebauung in den Ortsrand. Mit den grünordnerischen Festsetzungen soll keine geschlossene, monotone Pflanzstruktur entstehen, sondern einzelne markante Grünstrukturen sollen erhalten oder ergänzt werden. Die Begrünung zur Landschaft hin soll dazu beitragen, die Wirkung der sehr heterogenen Bebauung zu „homogenisieren“.

3

Der Bebauungsplan sieht mit seinen Festsetzungen im Teilbereich 2 am Ortsrand einen durchgängigen Streifen vor, der von Bebauung freizuhalten ist (Festsetzung 2.2); bestehende Gebäude und Bereiche, in denen ein Baurecht nach § 34 BauGB angenommen wird, werden ausgespart. In den mit der Festsetzung 2.2 markierten Bereichen sind nach der textlichen Festsetzung 2.2.3 bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig. Direkt am Gebäude liegende Terrassen, die eine Breite von 5 m und eine Tiefe von 1,50 m nicht überschreiten, sind zulässig. Sie müssen mindestens 2 m von den Nachbargrenzen entfernt bleiben.

4

Diese Festsetzungen gelten für einen 13 m breiten Streifen im nördlichen Teil des Grundstücks des Antragstellers, FINr. ... Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut, auf der Nordseite des Wohngebäudes befindet sich entlang der Fassade eine genehmigte Terrasse (Baugenehmigung vom 23.11.2015). Im Bereich der nordwestlichen Gebäudeecke hat der Antragsteller über der Terrasse einen aufgeständerten Balkon errichtet, die hierfür beantragte Tekturgenehmigung wurde mit bestandskräftigem Bescheid vom 20. Oktober 2016 abgelehnt. Gegen die erlassene Beseitigungsanordnung hat der Antragsteller Klage erhoben. Weiter hat der Antragsteller in den Abmessungen des Balkons einen Bauantrag für eine Terrassenüberdachung eingereicht, den das Landratsamt abgelehnt hat. Auch hiergegen ist noch eine Klage beim Verwaltungsrecht München anhängig.

5

Der Antragsteller stellte am 7. Dezember 2023 erneut einen Normenkontrollantrag und beantragt zuletzt,

6

den am 13. Dezember 2022 als Satzung beschlossenen und am 24. April 2024 erneut bekannt gemachten Bebauungsplan Nr. 98 Teil A „Kreuzwegstationen“ im Bereich des Grundstücks FINr. ..., Gemarkung B., für unwirksam zu erklären.

7

Der Antrag sei zulässig und begründet. Sowohl die Terrassenanlage als auch der Balkon bzw. die Terrassenüberdachung ragten teilweise in den durch den verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan festgesetzten Bereich der Fläche, die von Bebauung freizuhalten sei. Unter Berücksichtigung des Pflanzbeetes, das im Nordosten an die Terrasse anschliesse, rage die Terrasse im Nordosten mit einer Tiefe von 0,60 m in die von Befreiung freizuhaltende Fläche. Richtung Westen vermindere sich dieser Teil fortlaufend, bis die Terrasse auf Höhe des nordwestlichen Gebäudeecks vollständig außerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen liege. Der Terrassenteil in der von Bebauung freizuhaltenden Fläche

weise eine Größe von 4,60 m² auf. Dem Bebauungsplan fehle die Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB. Die Zielsetzung der Freihaltung von baulichen Anlagen habe für den betroffenen Teilbereich auf seinem Grundstück, für den eine genehmigte Terrasse bestehe, auf absehbare Zeit keine Aussicht auf Verwirklichung. Die Teilfläche der Terrasse überschreite jedenfalls mit ihrer Breite (11,50 m) die in der Festsetzung Ziffer 2.2.3 angegebenen Maße, bei denen eine Terrasse ausnahmsweise zulässig sei, erheblich. Der vor dem 27. November 2019 errichtete Balkon liege vollständig über der genehmigten Terrassenanlage und damit mit einer Tiefe von maximal 0,30 m und einer Fläche von 0,75 m² in der von Bebauung freizuhaltenden Fläche. Zum Zeitpunkt seiner Errichtung sowie in der Zeit vom 27. November 2019 bis zum 4. Januar 2023 habe der Balkon im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB gelegen. Die Balkonanlage genieße aufgrund der Genehmigungsfähigkeit Bestandsschutz. Der Bebauungsplan leide zudem an einem beachtlichen Ermittlungs- und Bewertungsdefizit im Sinn des § 2 Abs. 3 BauGB. Auch im Zuge des ergänzenden Verfahrens sei sein Interesse als Eigentümer an der Erhaltung des im Bereich dieses Grundstücks bestehenden Baurechts nicht ordnungsgemäß ermittelt und gemäß seiner Bedeutung in die Abwägung eingestellt worden. Die von der Antragsgegnerin vorgenommene Abgrenzung von Innen- und Außenbereich sei unzutreffend, da sowohl die Terrassen- als auch die Balkonanlage im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB liege. Dies folge bereits aus dem Umstand, dass es sich bei der Terrasse und dem Balkon um bauliche Anlagen handele, die Bestandteil des Hauptgebäudes seien. Soweit der Senat in seinem Urteil vom 17. November 2021 die Terrasse als selbständige Nebenanlage beurteilt habe, sei dies unzutreffend. Die Terrasse schließe ohne jegliche räumliche Zäsur unmittelbar an sein Wohngebäude an und könne vom Wohngebäude aus unmittelbar betreten werden. Auch wenn man als maßgebliche Grenze auf die nördliche Außenfassade des Wohngebäudes abstelle, könnten auch solche (rückwärtigen) Grundstücksbereiche, die zwar hinter dem letzten Hauptgebäude lägen, aber durch Nebenanlagen geprägt würden, noch zum Innenbereich zählen. Die Antragsgegnerin habe daher auch den Status des Balkons zu Unrecht als illegal eingestuft. Zugleich folge hieraus eine Ungleichbehandlung gegenüber baulichen Anlagen, z.B. auf den Grundstücken FINr. 231/3, 230, 232, 233/1, 256/3, 250/22, 1831/29 oder 631/2, die formellen Bestandsschutz haben, und von der Antragsgegnerin bei der Festlegung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt worden seien, indem sie dort ausgenommen worden seien. Die Antragsgegnerin habe auch den Bestandsschutz der genehmigten Terrasse im Vergleich zu dem anerkannten Bestandsschutz bei den genannten Grundstücken unzureichend gewürdigt. Infolge der fehlerhaften Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich habe die Antragsgegnerin auch keine Ermittlung im Hinblick auf etwaige Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB angestellt. In diesem Zusammenhang sei bedeutsam, dass auf dem östlichen Nachbargrundstück ein Neubau mit einer Bebauungstiefe von im Mittel 40,90 m entstanden sei. Dies sei verglichen mit der Bebauungstiefe auf seinem Grundstück deutlich mehr, sodass der Bebauungsplan auch insoweit bestehendes Baurecht einschränke. Die Antragsgegnerin habe keine Erwägungen dazu angestellt, ob die verfolgten städtebaulichen Ziele auch mit einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche in geringerem Umfang erreicht werden könnten. Eine anhand von bestimmten und nachvollziehbaren Kriterien definierte Tiefe der von Bebauung freizuhaltenden Fläche lasse sich weder aus der Begründung zum Bebauungsplan noch aus den im Verfahren von der Antragsgegnerin gefassten Beschlüssen entnehmen. Soweit in Auseinandersetzung mit seinen Einwendungen geäußert worden sei, dass eine Begründung auf kleinerer Fläche zu einer sehr dichten Bepflanzung führen würde, würde eine auf eine Tiefe von 11 m reduzierte Fläche immer noch eine ausreichende Bepflanzung gewährleisten. Das Ermittlungs- und Bewertungsdefizit sei gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beachtlich, eine fristgerechte Rüge liege vor. Die von der Antragsgegnerin vorgenommene Abwägungsentscheidung weise auch im Ergebnis Mängel auf, die Festsetzung einer in bestehendes Baurecht eingreifenden Fläche, die nach Ziffer 2.2 und 2.2.3 mit Ausnahme einer untergeordneten Terrasse von Bebauung freizuhalten sei, sei für den Bereich seines Grundstücks abwägungsfehlerhaft. Das Interesse der Antragsgegnerin an der Erhaltung und Herstellung einer Ortsrandeingrünung habe nicht das erforderliche Gewicht, um das bestehende Baurecht und die legal geschaffenen Anlagen auf seinem Grundstück auszuschließen. Bei Teilflächen anderer, genannter Grundstücke seien differenzierende Festsetzungen getroffen worden, die die bestehenden Gebäude über den Bestandsschutz hinaus gesichert hätten. Die Festsetzung einer nicht bebaubaren Fläche mit einer Tiefe von pauschal 13 m sei willkürlich bestimmt und nicht durch sachliche Gründe gerechtfertigt.

8

Die Antragsgegnerin beantragt,

9

den Antrag abzulehnen.

10

Der Bebauungsplan weise keine Fehler auf, die zu seiner Unwirksamkeit führten. An der städtebaulichen Erforderlichkeit mangle es nicht deshalb, weil die tatsächliche Durchführung des Bebauungsplans nicht erwartet werden könne. Wesentliches Planungsziel sei, den nördlich des Kreuzweges gelegenen Siedlungsrand zu schützen, der eine markante Ortsrandbegrünung aufweise, die von weit her sichtbar sei und das Landschaftsbild wesentlich präge. Durch die Festsetzungen werde einer weiteren Fehlentwicklung vorgebeugt; gerade der angebaute, nicht genehmigte Balkon zeige, dass diesem durch die Festsetzungen des Bebauungsplans entgegengewirkt werden könne. Auch der Bauantrag, mit dem die Errichtung einer Terrassenüberdachung im nordwestlichen Bereich des Gebäudes beantragt worden sei, zeige, dass der Antragsteller immer wieder versuche, seine Bautätigkeiten nach Norden in die schützenswerte Fläche auszuweiten. Der Bebauungsplan leide auch nicht an einem Ermittlungs- und Bewertungsdefizit. Das Baurecht auf dem Grundstück des Antragstellers sei zutreffend ermittelt worden. Den errichteten Balkon habe sie nicht berücksichtigen müssen, da der entsprechende Bauantrag abgelehnt und eine Beseitigungsanordnung verfügt worden sei. Die vorhandene Terrasse habe sie als bestandsgeschützt angesehen. Sie habe aber zwischen bestandsgeschützten Gebäuden, die in den Ortsrandstreifen hineinragten und Terrassen, die in diesen Bereich hineinragten, unterschieden. Nur die Gebäudeflächen habe sie über den Bestandsschutz hinaus gesichert. Diese Unterscheidung sei nicht willkürlich. Die festgesetzte Tiefe des Grünstreifens sei nicht zu beanstanden. Die zur Landschaft hin orientierten Gebäudefassaden sollten den Abschluss der Bebauung bilden und die Ortsrandeingrünung sollte in direktem Anschluss an die Gebäude den Übergang zur Landschaft bilden. Sie habe sich bei der Festsetzung des von Bebauung freizuhaltenden Ortsrandstreifens an der auf den Grundstücken bestehenden Bebauung orientiert, die am weitesten nach Norden reiche. So sei ein durchlaufender Streifen von 13 m festgelegt worden, dieser Bereich definiere gleichzeitig den im Landschaftsbild wahrnehmbaren Rand der Siedlung „...“ zur freien Landschaft. Soweit auf einen Neubau auf dem östlichen Nachbargrundstück hingewiesen worden sei, stelle sich die Bebauung nach wie vor so dar, wie sie in dem Bebauungsplan dargestellt sei. Sie habe im Rahmen ihrer Abwägung die Belange des Antragstellers hinreichend berücksichtigt. So habe sie berücksichtigt, dass die bestehende Terrasse Bestandsschutz genieße und auch nicht der gesamte Bereich der Terrasse von der von Bebauung freizuhaltenden Fläche erfasst sei. Sie habe zugrunde gelegt, dass die Terrasse im Außenbereich liege und aufgrund ihres Bestandsschutzes trotz der Festsetzungen des Bebauungsplans weiterhin bestehen bleiben könne. Vermieden werden solle allerdings, dass sich der bauliche Bestand optisch – sei es durch eine Balkonanlage oder eine Terrassenüberdachung oder sonstiges – weiter in den Ortsrand ausdehne. Der Bebauungsplan sei auch nicht im Ergebnis abwägungsfehlerhaft. Eine unverhältnismäßige Belastung des Antragstellers liege nicht vor, da sich die von Bebauung freizuhaltende Fläche auf einen Bereich des Grundstücks des Antragstellers beziehe, der im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liege.

11

Für die Replik auf das Vorbringen der Antragsgegnerin wird auf den Schriftsatz vom 29. April 2024 verwiesen. Der Senat hat sich am 14. Mai 2024 nochmals ein Bild vor Ort gemacht und anschließend mündlich verhandelt, auf die Feststellungen des Augenscheins mit Bildaufnahmen sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung wird Bezug genommen. Ergänzend wird auf die Gerichtsakten in diesem Verfahren sowie dem vorhergehenden Verfahren 1 N 20.1182, die vorgelegten Normaufstellungsakten und die beigezogenen Bauakten verwiesen.

Entscheidungsgründe

12

Der zulässige Normenkontrollantrag hat keinen Erfolg.

13

1. Gegenstand des Normenkontrollverfahrens ist der Bebauungsplan, der am 24. April 2024 rückwirkend zum 27. November 2019 in Kraft gesetzt wurde (vgl. BVerwG, B.v. 28.6.2021 – 4 BN 67.20 – juris Rn. 19; B.v. 12.7.2017 – 4 BN 7.17 – BauR 2017, 1677). Eine erneute Bekanntmachung war erforderlich, da weder im Bebauungsplan noch in der Bekanntmachung vom 4. Januar 2024 darauf hingewiesen wurde, wie die Planbetroffenen von der DIN-Vorschrift 18920 (in der Fassung vom Juli 2014) – Schutz von Bäumen,

Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – und den technischen Regelwerken, auf die in der textlichen Festsetzung 6.6 Bezug genommen wird, Kenntnis erlangen können. Die Anforderungen des Rechtsstaatsprinzips an die Verkündung von Normen stehen einer Verweisung auf nicht öffentlich zugängliche technische Vorschriften in den textlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht von vornherein entgegen. Verweist eine Festsetzung auf eine solche Vorschrift und ergibt sich erst aus dieser Vorschrift, unter welchen Voraussetzungen ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist, muss der Plangeber aber sicherstellen, dass die Planbetroffenen sich auch vom Inhalt der jeweiligen technischen Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können. Das kann die Gemeinde dadurch bewirken, dass sie die in Bezug genommene Vorschrift bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereithält und hierauf in der Bebauungsplanurkunde hinweist oder auch dadurch, dass in der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses darauf hingewiesen wird, dass die im Bebauungsplan in Bezug genommene technische Vorschrift bei der Gemeinde zur Einsichtnahme bereit liegt (vgl. BVerwG, U.v. 25.6.2020 – 4 CN 5.18 – BVerwGE 169, 29; B.v. 29.7.2010 – 4 BN 21.10 – NVwZ 2010, 1567; zur DIN-Vorschrift 18920 vgl. OVG MV, U.v. 24.10.2023 – 3 K 431/16 – juris Rn. 28 ff.; SaarOVG, B.v. 10.10.2023 – 2 C 133/22 – juris Rn. 16). In der Bekanntmachung vom 24. April 2024 wird darauf hingewiesen, dass die dem Bebauungsplan zugrundeliegenden DIN-Normen und Regelwerke im Rathaus der Gemeinde von jedermann eingesehen werden können.

14

2. Der Antragsteller ist gemäß § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO antragsbefugt. Die Antragsbefugnis ist grundsätzlich zu bejahen, wenn sich ein Eigentümer eines im Plangebiet gelegenen Grundstücks gegen eine bauplanerische Festsetzung wendet, die unmittelbar sein Grundstück betrifft. In diesem Fall kann der Eigentümer die Festsetzung gerichtlich überprüfen lassen, weil sie Inhalt und Schranken seines Grundeigentums bestimmt (vgl. BVerwG, B.v. 8.2.2024 – 4 BN 28.23 – juris Rn. 4; U.v. 27.8.2020 – 4 CN 4.19 – BVerwGE 169, 219).

15

Der Antrag ist auch nicht deshalb unzulässig, weil der Antragsteller lediglich die Unwirksamkeit der Festsetzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche für sein Grundstück begehrt. Ob der Bebauungsplan insoweit teilbar ist, ist eine Frage des materiellen Rechts, das Normenkontrollgericht ist an die Beschränkung des Antrags auf bestimmte Teile der Rechtsvorschrift – hier auf einen örtlichen Bereich des Bebauungsplans – nicht gebunden (vgl. BVerwG, B.v. 20.8.1991 – 4 NB 3.91 – NVwZ 1992, 567; BayVGH, B.v. 4.8.2017 – 15 N 15.1713 – NVwZ-RR 2017, 953). Allerdings hat der Antragsteller damit zu Recht seinen Antrag auf Festsetzungen des Bebauungsplans im Teilbereich 2 beschränkt; dies hat er ausdrücklich in der mündlichen Verhandlung klargestellt. Einem Normenkontrollantrag fehlt das Rechtsschutzbedürfnis, wenn der Antragsteller 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 m.w.N.). Der Bebauungsplan ist hinsichtlich der Teilbereiche 1 und 2 offensichtlich teilbar. Ein Bebauungsplan, in dem die Gemeinde unterschiedliche Baugebiete bzw. Regelungsbereiche festgesetzt hat, ist an den Gebietsgrenzen teilbar, wenn das jeweilige Gebiet mit den hierfür geltenden Regelungen für sich betrachtet eine sinnvolle städtebauliche Ordnung bewirken kann und mit der gebotenen Sicherheit anzunehmen ist, dass die Gemeinde auch einen Bebauungsplan für nur eines der Baugebiete beschlossen hätte (vgl. BVerwG, U.v. 9.4.2008 a.a.O.). Die Teilbereiche 1 und 2 sind gebietsmäßig getrennt, es werden jeweils eigenständige städtebauliche Zielsetzungen verfolgt.

16

3. Der Bebauungsplan weist nicht die geltend gemachten Rechtsfehler auf. Dem Bebauungsplan fehlt weder die städtebauliche Erforderlichkeit (3.1.) noch liegen Ermittlungs- und Bewertungsfehler (3.2.) oder Abwägungsmängel vor (3.3.).

17

3.1. 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. Was in diesem Sinn erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinden, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Entwicklungs- und

Ordnungsvorstellungen entspricht. Nicht erforderlich sind danach Pläne, die nicht dem wahren Willen der Gemeinde entsprechen, bei denen also zwischen Planungswillen und Planungsinhalt eine Diskrepanz besteht, sowie Pläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist ferner verletzt, wenn ein Bebauungsplan aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt. In dieser Auslegung wird der Bauleitplanung eine erste, wenn auch strikt bindende Schranke gesetzt, die lediglich grobe und einigermaßen offensichtliche Missgriffe ausschließt. Die Frage der Angemessenheit und Verhältnismäßigkeit planerischer Festsetzungen unterliegt der Abwägungskontrolle und darf nicht zum Maßstab der städtebaulichen Rechtfertigung gemacht werden. Die Gemeinde betreibt bereits dann städtebauliche Planung, wenn sie sich im Rahmen ihrer durch Planungsziele konkretisierten eigenen städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen hält und den Festsetzungen in Bezug auf diese Ziele Förderpotential zukommt (vgl. BVerwG, 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). Dabei gilt das Tatbestandsmerkmal der Erforderlichkeit nicht nur für den Anlass der Bauleitplanung, sondern auch für deren Inhalt und damit für jede Festsetzung (vgl. BVerwG, B.v. 28.10.2020 – 4 BN 55.20 – juris Rn. 4; U.v. 18.3.2004 – 4 CN 4.03 – BVerwGE 120, 239).

18

Weder der Planung im Teilbereich 2 noch der Festsetzung 2.2 fehlt die städtebauliche Erforderlichkeit im Sinn von § 1 Abs. 3 BauGB. Mit dem Teilbereich 2 des Bebauungsplans soll einer Veränderung des Ortsrandes, der weit einsehbar ist, durch bauliche Entwicklungen entgegengewirkt werden. Die Flächen am Ortsrand sollen von baulichen Anlagen möglichst freigehalten, markante Grünstrukturen erhalten und Eingrünungslücken durch zu pflanzende Bäume ergänzt werden. Damit verfolgt die Antragsgegnerin städtebauliche Ziele im Sinn von § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 7a BauGB. Zentrales Element der Planung ist die Festsetzung eines 13 m breiten Streifens bei den bebauten bzw. gegebenenfalls wieder bebaubaren Grundstücken zur freien Landschaft hin, der mit Ausnahme von untergeordneten Terrassen von baulichen Anlagen freizuhalten ist und für den Pflanzregelungen bestehen; Bereiche, in denen ein Baurecht nach § 34 BauGB angenommen wird, werden ausgespart. Das Planungsziel der Antragsgegnerin kann auch unter Berücksichtigung der dem Antragsteller erteilten Baugenehmigung vom 23. November 2015 verwirklicht werden. Mit der Baugenehmigung ist dem Antragsteller anschließend an die Nordfassade des Wohngebäudes eine Terrasse mit einer Länge von ca. 18 m und einer Breite bis zu 3,50 m genehmigt worden. Der Senat geht dabei von dem mit dem Genehmigungsstempel versehenen Plan (Planfassung vom 5.11.2015 mit Tekturklappen, eingereicht am 19.11.2015) aus, auch wenn die Baugenehmigung vom 23. November 2015 (überholte) Pläne vom 1. und 24. September 2015 zum Bestandteil der Genehmigung erklärt. Die Pläne vom 1. und 24. September 2015 wurden in der Planmappe des Landratsamts als überholt gekennzeichnet. Der vermeintliche Widerspruch zwischen der Textfassung des Baugenehmigungsbescheids und dem abgestempelten Plan kann durch Auslegung beseitigt werden. Diese Terrasse wurde vom Antragsteller größtenteils planabweichend errichtet, im nordöstlichen Teil wurde ein Blumenbeet angeordnet und im nordwestlichen Teil ein aufgeständerter Balkon mit einem massiven Terrassenunterbau errichtet; auch die Stufen zur Rasenfläche hin, die sich über die gesamte Terrassenfläche erstrecken, entsprechen nicht der genehmigten Planung. Die genehmigte Terrasse reicht nur zu einem kleinen Teil in die als nicht bebaubar festgelegte Fläche des Bebauungsplans hinein; nach den Angaben des Antragstellers handelt es sich um eine Fläche von 4,60 m². Das Planungsziel der Antragsgegnerin, weitere bauliche Anlagen in diesem Bereich wie den aufgeständerten Balkon, der – wenn auch nur zu einem kleinen Teil – in die festgesetzte Fläche hineinragt, die beantragte massive Terrassenüberdachung oder auch die Errichtung von Nebenanlagen wie z.B. eine Freizeithütte zu verhindern, wird durch die genehmigte Terrasse nicht infrage gestellt. Soweit der Antragsteller vorträgt, dass der ohne Baugenehmigung errichtete aufgeständerte Balkon Bestandsschutz genieße, da er zu gewissen Zeitpunkten materiell-rechtlich genehmigungsfähig gewesen sei, ist das nicht zutreffend.

19

Ob eine formell illegale Anlage Bestandsschutz genießen kann, wenn sie zu einem namhaften Zeitpunkt materiell-rechtlich legal war, ist umstritten (vgl. Decker in Busse/Kraus, BayBO, Stand Oktober 2023, Art. 76 Rn. 115 ff.). In der neueren Rechtsprechung wird vertreten, dass eine genehmigungspflichtige Anlage bzw. Nutzung nur dann Bestandsschutz gegen bauaufsichtlichen Anordnungen genießt, wenn sie von einer Baugenehmigung gedeckt ist (vgl. NdsOVG, B.v. 17.12.2021 – 1 LA 91/20 – BauR 2022, 459; BayVGH,

B.v. 23.3.2021 – 15 ZB 20.2906 – juris Rn. 18; VGH BW, U.v. 9.11.2020 – 3 S 2590/18 – juris Rn. 83). Nach der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kann aus Art. 14 GG kein unmittelbarer baurechtlicher Anspruch hergeleitet werden. Bestimmt eine landesrechtliche Norm Inhalt und Schranken des Eigentums im Sinn des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG, so verbietet sich der Rückgriff auf Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG als unmittelbare Anspruchsgrundlage für die Zuerkennung von Bestandsschutz (vgl. BVerwG, U.v. 7.11.1997 – 4 C 7. 97 – NVwZ 1998, 735). Die Eigentumsgarantie setzt voraus, dass das Bauvorhaben formell und materiell rechtmäßig ist (vgl. BVerwG, B.v. 18.7.1997 – 4 B 116.97 – BauR 1997, 991). Art. 14 GG schützt das Recht, ein Grundstück im Rahmen der Gesetze zu bebauen (vgl. BVerfG, B.v. 24.7.2000 – 1 BvR 151/99 – NVwZ 2001, 424). Die bayerische Bauordnung sieht für die Errichtung eines Balkons bzw. für die Errichtung eines Wohngebäudes als Gesamtanlage ein Baugenehmigungsverfahren vor. Der Antragsteller hat den aufgeständerten Balkon mit der Errichtung des Wohngebäudes abweichend von der erteilten Genehmigung errichtet. Er hatte im Genehmigungsverfahren zunächst eine entsprechende Planung mit einer Veranda im Erdgeschoss bzw. einem Balkon im Obergeschoss verfolgt, diese aber zurückgezogen bzw. ausgetauscht, da das Landratsamt ein weiteres Hineinrücken der baulichen Anlage in den Außenbereich nicht für genehmigungsfähig hielt. In dem genehmigten Plan wurde der Balkon auf die Westseite verlegt und anschließend an die Nordfassade des Anwesens eine „einfache“ Terrasse genehmigt, wobei die nach Absprache mit dem Landratsamt notwendige wasserdurchlässige Ausführung des Terrassenbelags in der letzten Planfassung vom 5. November 2015 nicht mehr dargestellt und damit nicht Inhalt der Genehmigung geworden ist. Der nach der Errichtung der Balkonanlage eingereichte Tekturantrag wurde mit rechtskräftigem Urteil vom 22. November 2018 (M 11 K 16.5122) abgelehnt. Das Urteil geht davon aus, dass einer Genehmigung jedenfalls die (später) erlassene Veränderungssperre entgegenstand. Soweit der Antragsteller einen Bestandsschutz aus einer Genehmigungsfähigkeit der Anlage vor dem Erlass der Veränderungssperre bzw. für die Zeit zwischen den Veränderungssperren herleiten will, da der zunächst bekannt gemachte Bebauungsplan für unwirksam erklärt wurde, verneint der Senat in dieser Konstellation bereits unabhängig von der Frage, ob der Balkon in den Zeiten ohne Veränderungssperre nach § 34 oder § 35 BauGB genehmigungsfähig gewesen wäre, einen Bestandsschutz. Wer seine ursprüngliche Planung abändert, um die Baugenehmigung zu erhalten, und sich anschließend nicht an die genehmigte Planung hält, sondern seine im Genehmigungsverfahren fallen gelassenen Pläne verwirklicht, kann sich nicht auf Bestandsschutz berufen. Eine derartige Berufung verstößt gegen den auch im öffentlichen Recht geltenden Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB analog; vgl. BVerwG, B.v. 19.12.2018 – 4 B 6.18 – ZfBR 2019, 275; BayVGH, B.v. 18.11.2014 – 1 AS 14.2331 – NVwZ-RR 2015, 198). Andernfalls würde das Genehmigungsverfahren entwertet werden und der sich rechtswidrig verhaltende Bauherr würde gegenüber einem rechtstreuen Bauherrn Vorteile ziehen. Die Frage der Genehmigungsfähigkeit eines Tekturantrages ist, wie der Gesetzgeber es vorgesehen hat, in einem Genehmigungsverfahren zu klären (vgl. BayVGH, U.v. 17.10.2006 – 1 B 05.1429 – juris Rn. 24). In diesem Verfahren sind ggf. auch Rechtsänderungen, wie eine erlassene Veränderungssperre, zu berücksichtigen. Die Gemeinde kann nur auf Bauabsichten, die ihr bekannt werden, mit den Instrumenten ihrer Planungshoheit reagieren. Ob der neueren Rechtsprechung der Oberverwaltungsgerichte auch in anderen Sachverhaltskonstellationen zu folgen ist, kann vorliegend dahingestellt bleiben. Im Übrigen war der aufgeständerte Balkon auch zu keinem Zeitpunkt materiell-rechtlich genehmigungsfähig, da sich die Anlage im Außenbereich befindet und aufgrund ihrer Massivität öffentliche Belange im Sinn des § 35 Abs. 2, 3 BauGB beeinträchtigt. Auf die Frage der Außenbereichslage geht der Senat unter 3.2. näher ein.

20

3.2. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB). 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).

21

Die Antragsgegnerin hat die notwendigen Ermittlungen und Bewertungen für die Festsetzung 2.2 vorgenommen. Sie ist bei der Festlegung der nicht überbaubaren Fläche auf dem Grundstück des Antragstellers zu Recht davon ausgegangen, dass diese Fläche im Außenbereich liegt (3.2.1.), und hat auch das Baurecht auf anderen Grundstücken zutreffend ermittelt (3.2.2).

22

3.2.1. Die Kriterien für die Abgrenzung des Bebauungszusammenhangs im Sinn von § 34 Abs. 1 BauGB zum Außenbereich (§ 35 BauGB) sind obergerichtlich geklärt. Danach ist ausschlaggebend für das Bestehen eines Bebauungszusammenhangs, inwieweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche (noch) diesem Zusammenhang angehört. Der Bebauungszusammenhang endet regelmäßig am letzten Baukörper. Örtliche Besonderheiten können es im Einzelfall aber ausnahmsweise rechtfertigen, ihm noch bis zu einem Geländehindernis, einer Erhebung oder einem Einschnitt ein oder mehrere unbebaute Grundstücke zuzuordnen, die unbebaut sind oder trotz des Vorhandenseins von Baulichkeiten sonst nicht zur Prägung der Siedlungsstruktur beitragen. Maßgeblich ist dabei, ob diese besonderen topografischen oder geografischen Umstände den Eindruck der Geschlossenheit bzw. Zugehörigkeit einer Fläche zum Bebauungszusammenhang vermitteln. Ebenso wie ein Bebauungszusammenhang nicht unmittelbar mit dem letzten Baukörper zu enden braucht, verbietet sich umgekehrt die Annahme, dass notwendigerweise das letzte Grundstück in seinem gesamten Umfang vom Zusammenhang erfasst wird. Wie weit der Bebauungszusammenhang im Einzelfall reicht, kann stets nur das Ergebnis einer Bewertung des konkreten Sachverhalts sein (vgl. BVerwG, B.v. 8.10.2015 – 4 B 28.15 – ZfBR 2016, 67 m.w.N.). Maßgeblich ist grundsätzlich die tatsächlich vorhandene Bebauung. „Bebauung“ im Sinn von § 34 Abs. 1 BauGB ist indes 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. 5.4.2017 – 4 B 46.16 – ZfBR 2017, 471; U.v. 30.6.2015 – 4 C 5.14 – BVerwGE 152, 275).

23

Nach den örtlichen Gegebenheiten, von denen sich der Senat auch nochmals beim Augenschein am 14. Mai 2024 einen umfassenden Eindruck verschafft hat, endet der Bebauungszusammenhang auf dem Grundstück des Antragstellers an der nördlichen Außenfassade des Wohngebäudes. Die genehmigte Terrasse, die an die Nordfassade des Wohngebäudes anschließt, hat die Antragsgegnerin zutreffend dem Außenbereich zugeordnet. Als vorhandener Bestandteil des Hauptgebäudes kann der errichtete Balkon für den Bebauungszusammenhang nicht berücksichtigt werden, da er ohne Genehmigung errichtet wurde, nicht genehmigungsfähig ist und das Landratsamt mit der Beseitigungsanordnung vom 16. September 2020 auch zu erkennen gegeben hat, dass es sich mit dem Vorhandensein dieser baulichen Anlage nicht abgefunden hat (vgl. BVerwG, U.v. 17.5.2002 – 4 C 6.01 – BauR 2002, 1811; U.v. 23.11.1998 – 4 B 29.98 – BauR 1999, 233). Soweit der Antragsteller die Auffassung vertritt, dass sowohl Terrassen- als auch Balkonanlage im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB liegen, greifen seine Einwendungen nicht durch.

24

Die genehmigte Terrasse ist hier nicht Bestandteil des Hauptgebäudes, sondern Nebenanlage. Aus der Systematik der Baunutzungsverordnung, die der Antragsteller bemüht, kann nicht geschlossen werden, dass eine an das Hauptgebäude anschließende Terrasse immer Bestandteil des Hauptgebäudes ist. Unabhängig davon, dass hier die Baugenehmigung für das Wohngebäude nicht nach § 30 BauGB erteilt wurde und damit die Vorschriften der Baunutzungsverordnung nicht unmittelbar Anwendung finden, lässt sich der Baunutzungsverordnung eine entsprechende Wertung nicht entnehmen. Nach § 19 BauNVO, der für das Maß der baulichen Nutzung Regelungen für die Festsetzung der zulässigen Grundfläche enthält, ist die zulässige Grundfläche von Hauptanlagen und Nebenanlagen zu bestimmen (§ 19 Abs. 2 und 4 BauNVO). Die Vorschrift sagt aber nicht aus, welche Flächen zu den Haupt- oder Nebenanlagen gehören. Es entspricht auch nicht allgemeiner Auffassung, dass an das Hauptgebäude anschließende Terrassenflächen nicht unter § 19 Abs. 4 BauNVO fallen können (vgl. OVG NW, B.v. 12.4.2023 – 2 A 601/22 – juris Rn. 17). Aus der Vorschrift des § 20 Abs. 4 BauNVO, nach der bei der Ermittlung der Geschoßfläche Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt bleiben, kann nicht geschlossen werden, dass eine Terrassenanlage immer Bestandteil des Hauptgebäudes ist, denn diese Regelung für die Ermittlung der Geschoßfläche kann nur für

überdachte Terrassen gelten (vgl. Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Stand Oktober 2023, BauNVO, § 20 Rn. 45). Es ist nach Auffassung des Senats im Einzelfall zu prüfen, ob eine Terrasse Bestandteil des Hauptgebäudes oder Nebenanlage ist (vgl. BVerwG, B.v. 13.6.2005 – 4 B 27.05 – BauR 2005, 1755; BayVGh, U.v. 7.9.2021 – 1 N 18.870 – juris Rn. 41). Zur Abgrenzung einer Nebenanlage vom Teil einer Hauptanlage können funktionelle und räumliche Gesichtspunkte herangezogen werden (vgl. BVerwG, U.v. 14.12.2017 – 4 C 9.16 – BauR 2018, 647; B.v. 13.6.2005 a.a.O.; OVG Berlin-Bbg, B.v. 2.9.2009 – OVG 10 S 24.09 – BauR 2010, 206). Die Terrasse, die entlang der nördlichen Außenfassade des Wohngebäudes verläuft, schließt an den mit Steinplatten versehenen Weg an, der im Westen des Wohngebäudes besteht. Die Steinplatten auf der Terrasse sind nach den Angaben des Antragstellers in der mündlichen Verhandlung vom 3. November 2021 entweder wie beim westlichen Weg auf Kies (östlicher Teil) oder auf eine bestehende Betonplatte (mittlerer und westlicher Teil) gelegt. Nur im westlichen Teil der Terrasse ist die Betonplatte mit dem Hauptgebäude verbunden und verfügt zusätzlich über einen Unterbau mit weiteren Betonfundamenten. Diese Bauweise, die ersichtlich die Stabilität der Terrasse für den aufgeständerten Balkon gewährleisten soll (die tragenden Säulen des Balkons setzen sich im Boden mit ca. 2,80 m tiefen Betonfundamenten fort), entspricht jedoch nicht den genehmigten Plänen und war von der Antragsgegnerin nicht zu berücksichtigen. Die genehmigte Terrasse ist baulich selbständig, eine konstruktive Verbindung zu dem Hauptgebäude fehlt. Stellt man auf funktionelle Gesichtspunkte ab, so entsteht ein witterungsgeschützter Bereich nur durch den ungenehmigten aufgeständerten Balkon, der den westlichen Teil der Terrasse überdacht. Der genehmigte ungeschützte Terrassenbereich im Norden des Wohnanwesens, der frei zum Außenbereich hin liegt, kann nicht als „Außenwohnbereich“ angesehen werden; es handelt sich vielmehr um einen versiegelten Teil des Gartenbereichs. Dies belegt auch die beim Augenschein festgestellte Nutzung der Terrasse. So wurde im östlichen Teil der Terrasse ein Blumenbeet angelegt, nur der vom nicht genehmigten Balkon überdachte Teil der Terrasse (in der Überdachung ist auch eine Wärmelampe eingebaut) wird wohnlich genutzt. Allein die Tatsache, dass die Terrasse (auch) von dem Wohn- bzw. Esszimmer betreten werden kann und soll, ändert daran nichts. Die Differenzierung des Senats führt auch nicht zu „lebensfremden“ Ergebnissen. Terrassenbereiche werden, wie dem Senat aus zahlreichen Verfahren bekannt ist, vielfach geschützt, sei es durch Seitenwände oder durch feste Überdachungen. In diesen Fällen liegt eine körperliche Verbindung mit dem Hauptgebäude (vgl. VGh BW, U.v. 14.8.1997 – 5 S 1252/96 – BauR 1998, 517) sowie auch funktionsmäßig ein Zugewinn vor. Dass dem Antragsteller lediglich ein ungeschützter Terrassenbereich genehmigt worden ist, liegt daran, dass das Landratsamt diesen Teil des Baugrundstücks zu Recht schon dem Außenbereich zugeordnet hat. Soweit sich der Antragsteller auf die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 14. Dezember 2017 (4 C 9.16) bezieht, ist die genehmigte Terrasse gerade nicht an das Wohnhaus angebaut, sondern baulich selbständig.

25

Die Berücksichtigung der Rechtsprechung, dass noch ein sich an das letzte Hauptgebäude anschließender Bereich, der Nebenanlagen aufweist oder gärtnerisch genutzt wird, zum „Innenbereich“ gehören kann, führt vorliegend ebenfalls nicht dazu, dass der sich für § 34 BauGB erforderliche Bebauungszusammenhang über die Nordfassade des Wohngebäudes hinaus erstreckt. Unabhängig davon, dass nach dieser Rechtsprechung eine an das Wohngebäude anschließende Terrasse als Nebenanlage keinen Bebauungszusammenhang für eine Erweiterung des Wohngebäudes oder den Anbau des aufgeständerten Balkons begründen kann (vgl. OVG NW, B.v. 12.4.2023 – 2 A 601/22 – juris Rn. 17; BayVGh, B.v. 31.3.2020 – 1 ZB 19.1961 – juris Rn. 6; U.v. 9.3.2005 – 1 N 03.1765 – juris Rn. 8), rechtfertigt vorliegend weder die Terrassenanlage noch die anschließende Rasenfläche die Annahme eines Bebauungszusammenhangs. Auch nach der zitierten Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 12. November 2014 (9 C 7.13 – BVerwGE 150, 316) bedarf es einer Beurteilung der örtlichen Verhältnisse. Der Senat hat bei den durchgeführten Ortseinsichten den nördlichen Teil des Grundstücks des Antragstellers aus der Nähe und der Ferne und aus verschiedenen Blickwinkeln betrachtet und Bildaufnahmen erstellt. Der Terrasse kommt auch nach dem Eindruck im letzten Augenschein keine maßstabbildende Kraft zu, weil sie sich dem Beobachter bei einer optischen Bewertung eher als unbebaut darstellt (vgl. zu befestigten Stell- und Lagerflächen im Anschluss an ein Gebäude BVerwG, U.v. 19.4.2012 – 4 C 10.11 – NVwZ 2012, 1631). Sie erscheint mit Ausnahme des Bereichs unter der ungenehmigten Balkonanlage mehr als Wegfläche um das Haus, wie sie auch auf der Westseite des Wohngebäudes besteht. Den Abschluss der Bebauung bildet die Nordfassade des Wohngebäudes. Dies zeigt besonders gut der Blick von außerhalb des Grundstücks. Die nördliche Gebäudefassade auf dem Grundstück des

Antragstellers sowie auch auf dem östlichen Nachbargrundstück bilden die Grenze zum Außenbereich. Die sich nach Norden anschließenden Flächen auf den Grundstücken haben keine prägende Kraft; sie sind bei wertender Betrachtung nicht den bebauten Flächen, sondern bereits den Außenbereichsflächen zuzurechnen. Auch topographische Besonderheiten können keinen Bebauungszusammenhang über die Außenfassade des Wohngebäudes des Antragstellers hinaus begründen. So stellen die drei Stufen von der Terrasse zum Rasenbereich, die der genehmigten leichten Modellierung des Geländes geschuldet sind, keine Zäsur dar. Sie sind im Übrigen nur im Mittelteil von der genehmigten Planung umfasst. Die bestehenden Baumreihen und Hecken sind für die Grenzziehung zwischen Innen- und Außenbereich nicht geeignet (vgl. BVerwG, B.v. 8.10.2015 – 4 B 28.15 – ZfBR 2016, 67). Die vom Antragsteller angeführte größere Bebauungstiefe – als Maß für den Abstand, bis zu dem ein Grundstück von der vorderen Grundstücksgrenze aus bebaut werden kann – bei dem östlichen Nachbargrundstück spielt für die Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich keine Rolle. Die Grenzlinie zwischen Innen- und Außenbereich muss nicht geradlinig verlaufen, sondern darf grundsätzlich auch vor- und zurückspringen (vgl. BVerwG, B.v. 4.7.1990 – 4 B 103.90 – NVwZ 1990, 962).

26

3.2.2. Bezüglich der genehmigten Terrasse ist die Antragsgegnerin zutreffend von einem Bestandsschutz ausgegangen. Soweit gerügt wird, dass bei anderen Grundstücken eine Bebauungsmöglichkeit auch über den Bestandsschutz hinaus gewährt worden sei und es hierfür an Feststellungen gefehlt habe, die eine abweichende Beurteilung rechtfertigten, ist bereits fraglich, ob eine entsprechende Rüge innerhalb der Jahresfrist erfolgt ist. Eine differenziertere Darstellung mit Nennung einzelner Grundstücke ist erst mit dem Schriftsatz vom 1. Februar 2024 außerhalb der Jahresfrist des § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB erfolgt. Unbeachtlich wird nach § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB u.a. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beachtliche Verletzung der aus § 2 Abs. 3 BauGB folgenden Verpflichtung der Gemeinde, bei der Aufstellung eines Bauleitplans die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden ist. Dabei verlangt § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB Substantiierung und Konkretisierung, eine nur pauschale Rüge ist ausgeschlossen. Der Gemeinde soll durch die Darlegung die Prüfung ermöglicht werden, ob Anlass besteht, in eine Fehlerbehebung einzutreten. Dabei ist es bei der Rüge von Ermittlungs- und Bewertungsmängeln erforderlich, dass die Belange, die nach Ansicht des Rügenden nicht oder nicht ausreichend ermittelt bzw. nicht oder nicht zutreffend bewertet worden sind, mit ihrem Tatsachengehalt konkret und substantiiert dargelegt werden (vgl. BVerwG, B.v. 25.9.2019 – 4 BN 13.19 – BayVBI 2020, 246). Es spricht viel dafür, dass der vorletzte Absatz auf Seite 2 des Rügeschreibens vom 28. Dezember 2023, der aus einem Satz besteht, diese Maßgaben nicht erfüllt. Die Frage einer fristgerechten Rüge kann aber letztlich dahingestellt bleiben, da die Antragsgegnerin die notwendigen Feststellungen getroffen hat. Sie hat für jedes einzelne Grundstück das Baurecht nach § 34 BauGB ermittelt bzw. die Grenzlinie zum Außenbereich gezogen. Sie ist dabei zu Recht davon ausgegangen, dass für die Wohngebäude und Terrassen, für die Aussparungen in der nicht überbaubaren Fläche gemacht wurden, ein Baurecht nach § 34 BGB besteht. Dies betrifft die vom Antragsteller genannten Grundstücke FINr. 230, 233/1, 256/3, 250/22, 1831/29 und 631/2. Die ausgesparten Terrassen liegen hier im Gegensatz zum Grundstück des Antragstellers im Innenbereich. Für das Grundstück FINr. 232 hat die Antragsgegnerin im Hinblick auf die bestehende Hinterliegerbebauung auf den Nachbargrundstücken eine Baulücke angenommen; dies gilt auch für das Grundstück FINr. 256/2 (vgl. S. 17 der Begründung des Bebauungsplans). Die Gewichtung der Belange des Antragstellers, auch im Verhältnis zu anderen Grundstückseigentümern und zu den öffentlichen Belangen, ist nach § 1 Abs. 7 BauGB zu beurteilen. Soweit der Antragsteller im Hinblick auf die nach seiner Ansicht fehlerhafte Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich auf seinem Grundstück Ermittlungen im Hinblick auf etwaige Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB vermisst, waren diese aufgrund der zutreffenden Abgrenzung (vgl. oben) nicht erforderlich.

27

3.3. 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, U.v. 5.5.2015 – 4 CN 4.14 – NVwZ 2015, 1537; B.v. 15.5.2013 – 4 BN 1.13 – ZfBR 2013, 573; B.v. 10.11.1998 – 4 BN 44.98 – NVwZ-RR 1999, 423). Die Gemeinde darf durch ihre Bauleitplanung die (bauliche) Nutzbarkeit von Grundstücken verändern und dabei auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder gar aufheben. Allerdings setzt eine wirksame städtebauliche Planung voraus, dass hinreichend gewichtige, städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange für sie bestehen. Diese städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken oder Grundstücke von einer Bebauung ganz ausschließen, denn das durch Art. 14 GG gewährleistete Eigentumsrecht gehört in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen. 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 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 privaten Belange beachtet werden (vgl. BVerwG, B.v. 15.5.2013 – 4 BN 1.13 – a.a.O.; B.v. 16.1.1996 – 4 NB 1.96 – ZfBR 1996, 223).

28

Nach diesen Maßgaben liegen weder Fehler im Abwägungsvorgang noch im Abwägungsergebnis vor. Soweit der Antragsteller eine Ungleichbehandlung seiner genehmigten Terrasse mit anderen baulichen Anlagen sieht, die formellen Bestandsschutz genießen, ist auch hier fraglich, ob das Rügen schreiben vom 28. Dezember 2023 dem Substantiierungsgebot genügt (vgl. BVerwG, B.v. 11.9.2019 – 4 BN 17.19 – NVwZ 2019, 1862). Ungeachtet dessen liegen auch keine Abwägungsfehler vor. Die Antragsgegnerin hat eine Unterscheidung zwischen Gebäuden, die sie über den Bestandsschutz hinaus zulässt, und Terrassen am Ortsrand, die nur bestandsgeschützt werden und für die der Bebauungsplan eine eigene Regelung vorsieht, vorgenommen. Weiter hat sie unterschieden zwischen baulichen Anlagen, für die ein Baurecht nach § 34 BauGB besteht, und Anlagen, die im Außenbereich liegen (vgl. S. 17-19 der Begründung zum Bebauungsplan sowie die Anlage zur Begründung mit der Abgrenzung vom Innenum Außenbereich). Bauliche Anlagen sollen auf der Innenseite der Siedlung, „hinter“ dem Ortsrand angeordnet werden. Diese Unterscheidung ist sachgerecht und wurde auch stimmig umgesetzt. Die Antragsgegnerin hat nach Durchführung des ergänzenden Verfahrens die auf dem Grundstück FINr. 250/3 bestehende Terrasse nicht mehr von der von Bebauung freizuhaltenen Fläche ausgenommen. Soweit sich der Antragsteller auf die Grundstücke FINr. 230, 233/1, 631/2 und 250/22 bezieht, liegen die ausgesparten Flächen bzw. ausgenommenen Terrassenflächen sowohl im Innenbereich als auch nicht unmittelbar zum Ortsrand hin. Bei den genannten Grundstücken FINr. 256/3 und 1831/29 grenzt die unbebaubare Fläche im Norden direkt an das Wohngebäude an. Für die nicht mehr bebauten Grundstücke FINr. 1832/5 und 1832/9 hat die Antragsgegnerin keine Aussparung mehr vorgenommen. Soweit die Antragstellerin auf den Grundstücken FINr. 232 und 256/2 Flächen von dem nicht bebaubaren Streifen ausgenommen hat, hat sie auf diesen Grundstücken im Hinblick auf die Bebauung auf den Nachbargrundstücken ein Baurecht nach § 34 BauGB angenommen (vgl. oben); sie hat aber die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen zum Schutz des Ortsrandes etwas mehr nach innen gerückt.

29

Die Antragsgegnerin musste auch nicht das Interesse des Antragstellers an einer Errichtung von baulichen Anlagen im rückwärtigen Grundstücksbereich höher gewichten als ihr Interesse an der Freihaltung dieses Bereichs zum Schutz des Ortsrandes. Mit der Festsetzung 2.2 wird nicht die Grenze vom Innenum Außenbereich markiert, sondern sie dient unabhängig davon der Sicherung des Landschaftsbildes. So grenzt dieser Streifen auf dem Grundstück des Antragstellers auch nicht direkt an die Nordfassade des Gebäudes an, die die Grenze zum Außenbereich darstellt. Der Streifen geht auch über die Grundstücksgrenze der bebauten bzw. ggf. wieder bebaubaren Grundstücke um 2 m hinaus und bezieht im westlichen Teil unbebaute Grundstücke im gesamten Umfang ein (FINr. 256/4, 256/6 und 256/7). Es wird dabei berücksichtigt, dass sich die zu erhaltende Ortsrandeingrünung auch auf diese Flächen erstreckt. Mit dem durchlaufenden 13 m breiten Streifen entlang der äußeren Grenze der Grundstücke „...“ will die Antragsgegnerin verhindern, dass weitere bauliche Anlagen in den Außenbereich ausufern, die zur

Landschaft hin orientierten Gebäudefassaden sollen den Abschluss der Bebauung bilden. Die Ortsrandeingrünung soll im direkten Anschluss an die Gebäude den Übergang zur Landschaft bilden. Die Festsetzung des 13 m Streifens ist weder willkürlich noch unverhältnismäßig, wie der Antragsteller meint. Für die Festlegung der Breite des Streifens hat die Antragsgegnerin den im Landschaftsbild wahrnehmbaren Übergang der Siedlung „...“ zur freien Landschaft berücksichtigt, der grundsätzlich im Anschluss an die Gebäudefassaden beginnt (vgl. S. 16-19 der Begründung des Bebauungsplans). Sie hat sich für eine einheitliche Breite an der auf den Grundstücken bestehenden Bebauung, die am weitesten nach Norden reicht, orientiert. So grenzt der nicht bebaubare Streifen auf dem Grundstück FINr. 250/22 direkt an die Gebäudefassade an. Soweit der Antragsteller vorträgt, dass auf den Grundstücken FINr. 250/5 und 250/4, deren Bebauung sich geringfügig weiter nach Norden erstreckt, auch ein breiterer Streifen möglich gewesen wäre, hat sich die Antragsgegnerin zu Recht für eine Gleichbehandlung der Grundstücke entschieden und nur dort Aussparungen vorgenommen, wo dies aufgrund des Eigentumsrechts geboten war. Ein Abwägungsfehler liegt auch nicht darin, dass die Antragsgegnerin nicht die gesamte Fläche seiner Terrassenanlage mit dem errichteten Balkon ausgespart hat. Wie oben dargestellt besteht eine sachgerechte Differenzierung im Hinblick auf die Aussparungen bei anderen Grundstücken. Aber auch bei einer Gegenüberstellung der Eigentümerinteressen des Antragstellers mit den öffentlichen Belangen konnte die Antragsgegnerin letzteren den Vorzug einräumen. Sowohl die Terrassenanlage als auch der ungenehmigte aufgeständerte Balkon liegen im Außenbereich. Es besteht weder ein Bestandsschutz für den illegal errichteten Balkon noch ein Genehmigungsanspruch für die beantragte Terrassenüberdachung. Wie schützenswert einerseits der Ortsrand mit seinen prägnanten Grünstrukturen und wie störend andererseits für das Landschaftsbild die errichtete Balkonanlage wirkt, haben die Ortseinsichten gezeigt. Der nördliche Grundstücksteil des Antragstellers ist besonders gut aus Richtung Nordosten einsehbar. Dies gilt selbst für eine relative weite Entfernung wie den Ortseingang von Aufkirchen. Die Antragsgegnerin durfte bei ihrer Abwägung auch berücksichtigen, dass es für den Erhalt der zum Teil sehr großflächigen Bäume und Ergänzung der vorhandenen Begrünung einer gewissen Breite des Streifens bedarf. Es soll kein dichter Pflanzriegel entstehen, sondern ein begrünter Übergang in die Landschaft (vgl. die Abwägung in der Gemeinderatssitzung vom 13.12.2022). Soweit die Festsetzung 2.2 die genehmigte Terrasse betrifft, ist lediglich ein kleiner Teil davon bei einer Neuerrichtung betroffen. Die Antragsgegnerin konnte den Antragsteller hinsichtlich seiner Terrassenanlage abwägungsfehlerfrei auf den passiven Bestandsschutz setzen (vgl. BVerwG, B.v. 9.6.2016 – 4 B 8.16 – ZfBR 2016, 699). Soweit der Antragsteller darauf verweist, dass er in der nicht überbaubaren Fläche keine weiteren baulichen Anlagen wie zum Beispiel eine Gerätehütte errichten kann, liegt im Hinblick auf die Außenbereichsqualität der Fläche darin ebenfalls kein unverhältnismäßiger Eingriff in seine Rechte.

30

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 1 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung beruht auf § 167 VwGO i.V.m. § 709 ZPO.

31

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