

**Titel:**

**Vorbescheid für Einzelhandelsbetrieb - gewachsenes Einkaufszentrum**

**Normenketten:**

BayBO Art. 71

BauGB § 35 Abs. 2, Abs. 3 S. 1

BauNVO § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 1

**Leitsätze:**

1. Ein „gewachsenes“ Einkaufszentrum setzt außer der räumlichen Konzentration weiter voraus, dass die einzelnen Betriebe aus Sicht der Kunden als aufeinander bezogen, als durch ein gemeinsames Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden, in Erscheinung treten. Nicht ausreichend ist, dass einzelne hinzukommende Betriebe von der „Magnetwirkung“ eines oder mehrerer vorhandener Betriebe profitieren. (Rn. 12) (redaktioneller Leitsatz)

2. Ein eingeschränktes Branchenspektrum steht der Einstufung als Einkaufszentrum nicht entgegen, wenn die räumliche Konzentration der Einkaufsmöglichkeiten gegeben ist und sich die einzelnen Betriebe auch aus Kundensicht aufeinander beziehen. (Rn. 15) (redaktioneller Leitsatz)

3. Von einem Außenbereichsgrundstück ist auszugehen, wenn eine bestehende Freifläche so groß ist, dass sich ihre Bebauung nicht als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt. Dagegen liegt eine Baulücke - und damit ein Innenbereich - vor, wenn das Baugrundstück noch durch die den Rahmen für die Umgebungsbebauung bildende Bebauung (vor-)geprägt wird. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Vorbescheid, „gewachsenes“ Einkaufszentrum, öffentlicher Belang des Planungserfordernisses., öffentlicher Belang des Planungserfordernisses, Bebauungsplan, Outlet Center, Bebauungszusammenhang, Außenbereich, Fünfmonatsfrist für Abfassung der Urteilsgründe

**Vorinstanz:**

VG Ansbach, Urteil vom 17.11.2021 – 17 K 20.1448

**Tenor**

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Der Kläger hat die Kosten des Zulassungsverfahrens zu tragen. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 59.925,00 Euro festgesetzt.

**Gründe**

I.

1

Der Kläger begehrt für sein Bauvorhaben „Errichtung eines Einzelhandelsbetriebs mit 799 qm Verkaufsfläche“ die Erteilung eines Vorbescheids.

2

Der Kläger ist Eigentümer des Grundstückes FlNr. ... Gemarkung H\* ..., H\* ..., das im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 „Gewerbegebiet R\* ...“ der Beigeladenen innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets liegt. Gemäß Nr. 1.1 der textlichen Festsetzungen ist dort jegliche Handelsnutzung ausgeschlossen.

3

Den Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids des Klägers vom 4. März 2019 zu der Frage, ob die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebs mit einer Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> und den Sortimenten Damen- und Herrenoberbekleidung, Damen- und Herrensportbekleidung und -sportschuhe, Damen- und Herrenschuhe,

Damen- und Herrentaschen, Handtaschen und Reisegepäck, Parfümerie, Kosmetika und Badezubehör unter Erteilung einer Befreiung von Nr. 1.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9 in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig sei und ob die beantragte Befreiung in Aussicht gestellt werden könne, lehnte das Landratsamt Ansbach mit Bescheid vom 22. Juni 2020 ab.

4

Die Klage auf Erteilung des Vorbescheids, hilfsweise auf Neuverbescheidung, hat das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 17. November 2021 abgewiesen. Das streitgegenständliche Vorhaben sei als sonstiges Vorhaben im Außenbereich nicht genehmigungsfähig. Der Bebauungsplan Nr. 9 sei unwirksam. Der Ausschluss jeglicher Handelsnutzung in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 sei mangels Erforderlichkeit unwirksam. Dies führe zur Gesamtwirksamkeit des Bebauungsplans, weil die beigeladene Gemeinde nach ihrem im Planungsverfahren zum Ausdruck kommenden Willen zum maßgeblichen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Zweifel keinen Plan mit diesem Inhalt beschlossen hätte. Der Bebauungsplan sei außerdem auch deshalb unwirksam, weil seine Bekanntmachung vor seiner Ausfertigung erfolgt sei. Eine Heilung dieses Mangels durch erneute Bekanntmachung im Amtsblatt der Beigeladenen vom 29. Oktober 2019 (gemeint ist wohl 2020) sei misslungen, da sich das Abwägungsergebnis im Hinblick auf eingetretene Entwicklungen und Veränderungen der Sach- und Rechtslage mittlerweile als rechtswidrig darstelle. Zwischenzeitlich sei im Bebauungsplangebiet das P\* ... Outlet im Einvernehmen mit der Beigeladenen genehmigt worden. Zudem habe die Beigeladene hinsichtlich des streitgegenständlichen Vorhabens einen städtebaulichen Vertrag mit dem Kläger geschlossen und ihr Einvernehmen erteilt. Sie wolle also an dem Handelsausschluss nicht festhalten. Das Vorhabengrundstück liege nach alledem im Außenbereich. Es nehme nicht an einem Bebauungszusammenhang teil, sodass offenbleiben könne, ob die umgebende Bebauung einen Ortsteil bilde. Das Vorhaben sei nicht privilegiert und beeinträchtige den Belang des Planungserfordernisses. Bei seiner Umsetzung entstehe in Verbindung mit dem westlich gelegenen P\* ... Outlet und dem östlich, im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 14 „R\* ...“ befindlichen C\* ... Outlet ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 3.049 m<sup>2</sup>. Selbst bei Ausklammerung des vom Vorhabenstandort etwa 200 m entfernten C\* ... Outlet handele es sich bei dem P\* ... Outlet und dem mit einem Abstand von ca. 120 m hiervon zu errichtenden Vorhaben mit gemeinsamer Zufahrt um ein „gewachsenes“ Einkaufszentrum mit einer Geschossfläche von jedenfalls 2.399 m<sup>2</sup> und einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.998 m<sup>2</sup>. Das Vorhaben widerspreche demzufolge auch den Zielen der Raumordnung und beeinträchtige außerdem die natürliche Eigenschaft der Landschaft.

5

Gehe man von der Wirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 9 aus, verstoße das Vorhaben gegen die textliche Festsetzung Nr. 1.1. Eine Befreiung berühre die Grundzüge der Planung und komme auch sonst nicht in Betracht. Überdies sei es im Hinblick auf die Entstehung eines Einkaufszentrums im festgesetzten Gewerbegebiet unzulässig.

6

Mit seinem Antrag auf Zulassung der Berufung verfolgt der Kläger sein Rechtsschutzziel weiter. Der Beklagte verteidigt das angefochtene Urteil.

7

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf den Inhalt der Gerichtsakten beider Instanzen sowie der vorgelegten Behördenakten verwiesen.

II.

8

Der zulässige Antrag auf Zulassung der Berufung bleibt in der Sache ohne Erfolg.

9

1. Aus dem Vorbringen des Klägers ergeben sich keine Zweifel an der Richtigkeit der erstinstanzlichen Entscheidung (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO). Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils in diesem Sinn bestehen nur, wenn einzelne tragende Rechtssätze oder einzelne erhebliche Tatsachenfeststellungen des Erstgerichts durch schlüssige Gegenargumente infrage gestellt werden (vgl. BVerfG, B.v. 13.5.2020 - 1 BvR 1521/17 - juris Rn. 10; B.v. 16.7.2013 - 1 BvR 3057/11 - BVerfGE 134, 106 = juris Rn. 36; BayVG, B.v. 12.4.2021 - 8 ZB 21.23 - juris Rn. 8). Das ist hier nicht der Fall.

10

Dabei kann dahinstehen, ob der Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet R\* ...“ - wie das Verwaltungsgericht meint - mit Blick auf seine textliche Festsetzung Nr. 1.1 betreffend den Ausschluss von Handelsnutzung bzw. wegen eines Bekanntmachungsmangels unwirksam ist. Denn das Verwaltungsgericht hat das Vorhaben zu Recht als Teil eines entstehenden „gewachsenen“ Einkaufszentrums angesehen (hierzu unter a). Als solches kann es, falls von einem bauplanungsrechtlich wirksam festgesetzten Gewerbegebiet auszugehen wäre, dort nicht zugelassen werden. Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO sind Einkaufszentren außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig (vgl. BVerwG, U.v. 1.8.2002 - 4 C 5.01 - BVerwGE 117, 25 = juris Rn. 25). Von der gesetzlichen Vorschrift des § 11 Abs. 3 BauNVO kann auch nicht gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden (vgl. BVerwG, B.v. 29.11.2005 - 4 B 72.05 - juris Rn. 6). Wäre dagegen der Bebauungsplan als gesamtunwirksam zu behandeln, läge das Vorhaben im Außenbereich. Hiergegen hat der Kläger ebenfalls keine durchdringenden Einwände erhoben (hierzu unter b). Das Verwaltungsgericht hat außerdem mit Blick auf § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO zutreffend u.a. ein bestehendes Planungserfordernis als relevanten öffentlichen Belang angesehen, den das hier beantragte sonstige Vorhaben beeinträchtigt (vgl. § 35 Abs. 2 BauGB; BVerwG, U.v. 1.8.2002 a.a.O. juris Rn. 17 ff., 25 f.; B.v. 22.12.2009 - 4 B 25.09 - juris Rn. 6; OVG Saarl., U.v. 11.11.2010 - 2 A 29/10 - juris Rn. 77) Diesbezüglich hat der Kläger lediglich geltend gemacht, dass das Vorhaben kein Einkaufszentrum entstehen lasse, womit er aber nicht durchdringt.

#### 11

a) Die Einschätzung des Verwaltungsgerichts, das Vorhaben lasse ein Einkaufszentrum im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO entstehen, unterliegt keinen ernstlichen Zweifeln.

#### 12

Der Begriff „Einkaufszentrum“ ist in der Baunutzungsordnung nicht definiert. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist ein Einkaufszentrum im Rechtssinn nur dann anzunehmen, wenn eine räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe - zumeist in Kombination mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben - vorliegt, die entweder einheitlich geplant ist oder sich doch in anderer Weise als nachträglich „gewachsen“ darstellt. Ein „gewachsenes“ Einkaufszentrum setzt außer der räumlichen Konzentration weiter voraus, dass die einzelnen Betriebe aus Sicht der Kunden als aufeinander bezogen, als durch ein gemeinsames Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden, in Erscheinung treten. Diese Zusammenfassung kann sich in organisatorischen oder betrieblichen Gemeinsamkeiten, wie etwa in gemeinsamer Werbung oder einer verbindenden Sammelbezeichnung, dokumentieren. Nur durch solche äußerlich erkennbaren Merkmale ergibt sich die für die Anwendung des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO notwendige planvolle Zusammenfassung mehrerer Betriebe zu einem „Zentrum“ und damit zugleich die erforderliche Abgrenzung zu einer beliebigen Häufung von jeweils für sich planungsrechtlich zulässigen Läden auf mehr oder weniger engem Raum (vgl. BVerwG, B.v. 16.10.2013 - 4 B 29.13 - juris Rn. 6; B.v. 18.12.2012 - 4 B 3.12 - BauR 2013, 558; B.v. 12.7.2007 - 4 B 29.07 - juris Rn. 3; U.v. 1.8.2002 - 4 C 5.01 - BVerwGE 117, 25; B.v. 15.2.1995 - 4 B 84.94 - juris Rn. 4; U.v. 27.4.1990 - 4 C 16.87 - BauR 1990, 573; BayVG, B.v. 26.4.2021 - 1 ZB 20.698 - juris Rn. 10). Nicht ausreichend ist, dass einzelne hinzukommende Betriebe von der „Magnetwirkung“ eines oder mehrerer vorhandener Betriebe profitieren (vgl. BVerwG, U.v. 16.10.2013 a.a.O. m.w.N.; NdsOVG, U.v. 9.7.2020 - 1 LB 79/18 - juris Rn. 32; vgl. zu alledem auch Rixner/Biedermann/Charlier, Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, 3. Aufl. 2018, § 11 BauNVO, Rn. 16).

#### 13

Hiervon ausgehend hat das Verwaltungsgericht die erforderliche räumliche Konzentration zwischen dem Vorhaben und den bereits genehmigten Outlets zutreffend bejaht und die Betriebe auch als aus Kundensicht aufeinander bezogen angesehen. Es ist dabei ersichtlich und in nicht zu beanstandender Weise von einer gewissen Wechselwirkung der Kriterien der räumlichen Konzentration und des zu fordernden Mindestmaßes an äußerlich in Erscheinung tretender Organisation und Kooperation ausgegangen (vgl. NdsOVG, U.v. 9.7.2020 - 1 LB 79/18 - juris Rn. 33; vgl. auch BVerwG, B.v. 16.10.2013 - 4 B 29.13 - juris Rn. 6; Rixner/Biedermann/Charlier, Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO a.a.O.). Denn einerseits hat es die recht großen räumlichen Entfernungen der bestehenden Outleteinheiten zu dem dazwischen angeordneten Vorhaben berücksichtigt, wobei es allerdings der exponierten Lage der Betriebe an einer Autobahnausfahrt im ländlichen Raum außerhalb einer geschlossenen Ortschaft besondere Bedeutung hinsichtlich der deshalb gleichwohl anzunehmenden räumlichen Konzentration beigemessen hat. Andererseits hat es dem Vorhaben aber auch gerade deshalb verbindende bzw.

verklammernde Wirkung für ein mindestens gewachsenes Einkaufszentrum (vgl. UA, Bl. 27; BVerwG, U.v. 27.4.1990 - 4 C 16.87 - juris Rn. 21; SaarIOVG, B.v. 10.2.2009 - 2 A 267/08 - juris Rn. 21) zugesprochen, weil das P\* ... Outlet und das C\* ... Outlet trotz ihrer Entfernung von etwa 370 m zueinander bereits jetzt im Wege eines durch Internetauftritte sowie Beschilderung nach außen deutlich in Erscheinung tretenden Konzepts einer direkt an der Autobahn und der Staatsstraße ... gelegenen, insgesamt mit dem Auto gut erreichbaren Einkaufsdestination „... ..“ als „Exklusives Outletshopping“ in zwei Einheiten („Standorten“) und insgesamt elf Stores einheitlich vermarktet werden. Das neue Einzelhandelsvorhaben, welches über eine Verlängerung der Erschließungsstraße zum P\* ... Outlet erreicht würde und mit dem in etwa auf der Höhe dieses bestehenden Betriebs auch noch drei Busparkplätze, zusätzlich zu den bereits vor dem C\* ... Outlet bestehenden, sowie neue Kfz-Parkplätze geschaffen werden sollen, tritt als weitere Einkaufsmöglichkeit in zentraler Lage hinzu. Der möglicherweise auch schon jetzt vorhandene Eindruck eines sogen. „Outlet Centers“ wird sich hierdurch zumindest maßgeblich verstärken. Das Verwaltungsgericht geht auch zu Recht von einer erheblichen Steigerung der Attraktivität des fußläufigen Wechsels zwischen den Einheiten durch das inmitten gelegene Vorhaben aus.

#### 14

Mit den bereits erstinstanzlich vorgetragenen Hinweisen auf jeweils eigene Parkplätze, Zufahrten und Zugänge sowie Personalräume der drei Einheiten, tritt der Kläger dem nicht durchdringend entgegen. Das Verwaltungsgericht ist insoweit nachvollziehbar von zurücktretenden Faktoren ausgegangen (vgl. auch BayVG, B.v. 26.4.2021 - 1 ZB 20.698 - juris Rn. 12). Nichts Anderes gilt für den Einwand, es gebe keine baulich verbindenden Elemente, wie etwa einen gemeinsamen Verbindungsgang oder eine einheitliche Gestaltung. Schon der Internetauftritt lässt im Übrigen einheitliche („italienische Architektur interpretierende“) Gestaltungselemente beim P\* ... Outlet und C\* ... Outlet erkennen. Das Verwaltungsgericht hat seiner Beurteilung auch weder zugrunde gelegt, dass eine gemeinsame Werbung vor Ort oder eine verbindende Sammelbezeichnung zwingende Voraussetzungen für das Vorliegen eines Einkaufszentrums seien (vgl. auch BVerwG, B.v. 18.12.2012 - 4 B 3.12 - juris Rn. 4), noch hat es kleinste Indizien genügen lassen (vgl. NdsOVG, U.v. 9.7.2020 - 1 LB 79/18 - juris Rn. 33). Vielmehr hat es die gebotene einzelfallbezogene Gesamtbetrachtung vorgenommen (vgl. dazu BVerwG, B.v. 16.10.2013 - 4 B 29.13 - juris Rn. 6).

#### 15

Der Einwand des Klägers, es werde kein gemeinsames Konzept aller Einheiten, keine einheitlichen Öffnungszeiten und Aktionen sowie keine gemeinsame Verwaltung geben, findet im Vorbescheidsantrag bzw. der beigefügten Betriebsbeschreibung keine Stütze. Unabhängig davon sprechen auch die Beteiligungen des Klägers an sämtlichen Betreibergesellschaften sowie seine Vertretungsberechtigung für ein beabsichtigtes gemeinsames Konzept mit - ebenso wie beim bisherigen Konzept für den „... ..“ - übereinstimmenden Öffnungszeiten und gemeinsamen Werbeaktionen. Darüber hinaus ging das erstinstanzliche Gericht zutreffend davon aus, dass gerade die vergleichbaren Hauptsortimente, nämlich vor allem Bekleidung, die Annahme eines zukünftigen einheitlichen Konzepts für alle drei Einheiten stützen, und nicht etwa, wie der Kläger meint, gegen die Magnetwirkung eines Einkaufszentrums ins Feld geführt werden können. Die Ausrichtung auf „fashion“ gehört schon heute zum Outlet-Konzept. Das Bundesverwaltungsgericht hat im Fall einer streitigen Baugenehmigung für ein großes Outlet mit gewisser Spezialisierung auf Bekleidung klargestellt, dass der Einstufung als Einkaufszentrum ein eingeschränktes Branchenspektrum nicht entgegensteht, wenn die räumliche Konzentration der Einkaufsmöglichkeiten gegeben ist und sich die einzelnen Betriebe auch aus Kundensicht aufeinander beziehen (BVerwG, U.v. 1.8.2002 - 4 C 5.01 - BVerwGE 117, 25 = juris Rn. 24).

#### 16

Schließlich vermag der Kläger die Beurteilung des Bauvorhabens als Teil eines Einkaufszentrums auch nicht mit Blick auf die Größe seiner Verkaufsflächen in Frage zu stellen. Er führt selbst aus, dass die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts - anders als in Bezug auf das Kriterium der Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebs nach § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauNVO (vgl. BVerwG, U.v. 24.11.2005 - 4 C 10.04 - juris Rn. 12 ff.) - keine Schwellenwerte oder Untergrenzen hinsichtlich der Größe eines Einkaufszentrums benennt. Soweit es die obergerichtliche Einstufung einer Verkaufsfläche von 3.360 m<sup>2</sup> als an der unteren Grenze anzusiedeln unbeanstandet ließ, lag dem keine Befassung mit dieser Frage zugrunde (vgl. BVerwG, B.v. 18.12.2012 - 4 B 3.12 - juris und OVG RhPf, U.v. 3.11.2011 - 1 A 10270/11 - juris Rn. 54). Das Bundesverwaltungsgericht hat in dem betreffenden Beschluss vielmehr deutlich gemacht,

dass die Bewertung, ob ein Einkaufszentrum nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO gegeben ist, von den Umständen des konkreten Einzelfalles abhängt (BVerwG, a.a.O. Rn. 6). Das Verwaltungsgericht hat die mit 3.049 m<sup>2</sup> berechnete Gesamtverkaufsfläche des P\* ... Outlet (1.199 m<sup>2</sup>), des C\* ... Outlet (1.051 m<sup>2</sup>) und des Vorhabens (799 m<sup>2</sup>) sowie die entsprechend noch größere Gesamtgeschossfläche von nach seinen plausiblen Berechnungen mindestens 3.450 m<sup>2</sup> hier als ausreichend angesehen. Es hat dies nachvollziehbar damit begründet, dass die für großflächige Einzelhandelsbetriebe relevante Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> sowie die nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO maßgebliche Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> insgesamt deutlich überschritten seien. Zudem könne im ländlichen Raum die typische Sogwirkung eines Einkaufszentrums auch schon bei geringerer Verkaufsfläche erreicht werden (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand Februar 2022, § 11 Rn. 50; Bishopink in Bönker/Bishopink, BauNVO, 2. Aufl. 2018, § 11 Rn. 90; vgl. auch BayVGh, B.v. 21.12.2011 - 9 CS 11.1547 - juris Rn. 18; OVG RhPf, U.v. 3.11.2011 - 1 A 10270/11 - juris Rn. 54). Das Zulassungsvorbringen verhält sich hierzu nicht, ebenso wenig wie zu dem Umstand, dass das Verwaltungsgericht auch schon das P\* ... Outlet und das Vorhaben, also unter Ausklammerung des C\* ... Outlet, als Einkaufszentrum bewertet hat.

#### 17

b) Entgegen der Ansicht des Klägers liegt das Vorhaben im Fall der Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans im Außenbereich und nicht im Bebauungszusammenhang eines Ortsteils gemäß § 34 Abs. 1 BauGB.

#### 18

Für das Bestehen eines Bebauungszusammenhangs im Sinn des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ausschlaggebend, 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. 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. Zu berücksichtigen sind dabei nur äußerlich erkennbare Umstände, d.h. mit dem Auge wahrnehmbare Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung und der übrigen Geländeverhältnisse. Bei der Grenzziehung zwischen Innen- und Außenbereich geht es nämlich darum, inwieweit ein Grundstück zur Bebauung ansteht und sich aus dem tatsächlich Vorhandenen ein hinreichend verlässlicher Maßstab für die Zulassung weiterer Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche gewinnen lässt. Der Bebauungszusammenhang endet dabei regelmäßig am letzten Baukörper. Örtliche Besonderheiten können es aber ausnahmsweise rechtfertigen, ihm ein oder mehrere Grundstücke zuzuordnen, die unbebaut sind, wobei es maßgeblich darauf ankommt, ob diese besonderen topografischen oder geografischen Umstände den Eindruck der Geschlossenheit bzw. Zugehörigkeit einer Fläche zum Bebauungszusammenhang vermitteln. Mit zunehmender Größe der Freifläche wird das Vorliegen einer Baulücke allerdings weniger wahrscheinlich. Topografischen Besonderheiten, wie etwa Geländehindernissen, Erhebungen oder Einschnitten (Dämme, Böschungen, Gräben, Flüsse usw.) kann zudem trennende Wirkung zukommen. Wie weit der Bebauungszusammenhang im Einzelfall reicht, ist stets das Ergebnis einer Bewertung des konkreten Sachverhalts (BVerwG, B.v. 4.1.1995 - 4 B 273.94 - juris Rn. 3). Bei dieser Einzelfallbetrachtung ist zu fragen, ob sich tragfähige Argumente finden lassen, mit denen sich die Anwendbarkeit der Vorschriften über den unbeplanten Innenbereich rechtfertigen lässt; fehlt es hieran, so liegt aus diesem Grund Außenbereich vor (vgl. zu alledem BVerwG, B.v. 8.10.2015 - 4 B 28.15 - juris Rn. 5 f. m.w.N.; BayVGh, B.v. 7.6.2022 - 9 ZB 20.2851 - juris Rn. 12).

#### 19

Gemessen daran hat Verwaltungsgericht das Vorhabengrundstück nachvollziehbar dem Außenbereich zugeordnet und einen Bebauungszusammenhang verneint. Selbst wenn man mit dem Kläger die Begründung des Verwaltungsgerichts im Einzelnen für zweifelhaft hält, hat es seine Annahme eines fehlenden Bebauungszusammenhangs jedenfalls auch mit der Größe des Baugrundstücks von 33.378 m<sup>2</sup> begründet. Schon seine schiere Größe spreche eklatant gegen einen Bebauungszusammenhang (s. UA, S. 24). Von einem Außenbereichsgrundstück ist auszugehen, wenn die bestehende Freifläche so groß ist, dass sich ihre Bebauung nicht als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt. Dagegen liegt eine Baulücke - und damit ein Innenbereich - vor, wenn das Baugrundstück noch durch die den

Rahmen für die Umgebungsbebauung bildende Bebauung (vor-)geprägt wird. Wesentliche Kriterien sind der Grundstückszuschnitt und die Struktur der Umgebungsbebauung. Maßgeblich ist insofern, ob die Umgebungsbebauung das Baugrundstück in einer Weise prägt, dass eine Bauleitplanung nicht erforderlich ist, weil die bereits vorhandene Bebauung die unerlässlichen Grenzen selbst setzt. Daran fehlt es, wenn eine Fläche wegen ihrer Größe einer von der Umgebung gerade unabhängigen geordneten städtebaulichen Entwicklung und Beplanung fähig ist (vgl. BVerwG, B.v. 15.9.2005 - 4 BN 37.05 - juris Rn. 3; BayVGh, B.v. 27.7.2022 - 9 ZB 22.431 - juris Rn. 7). Dass dies hier trotz der erheblichen Größe des unstreitig bislang landwirtschaftlich und zu einem kleineren Teil für ein Regenrückhaltebecken genutzten Baugrundstücks von deutlich über 3 ha nicht der Fall ist und dieses gleichwohl noch zwanglos an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teilnimmt, legt der Kläger nicht dar. Auch in Anbetracht der in den Akten befindlichen Pläne und frei zugänglicher Luftaufnahmen genügt hierfür nicht das Zulassungsvorbringen, es sei mit insgesamt fünf größeren Bauwerken in der Umgebung keine kleinräumige Bebauung vorhanden, die außer Verhältnis zur Flächengröße stehe.

## 20

2. Die Berufung ist nicht wegen besonderer tatsächlicher oder rechtlicher Schwierigkeiten der Rechtssache zuzulassen (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO).

## 21

Besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten weist eine Rechtssache nur dann auf, wenn die Beantwortung der für die Entscheidung erheblichen Fragen in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht voraussichtlich das durchschnittliche Maß nicht unerheblich überschreitende Schwierigkeiten bereitet, wenn sie sich also wegen der Komplexität und abstrakten Fehleranfälligkeit aus der Mehrzahl der verwaltungsgerichtlichen Verfahren heraushebt (vgl. BayVGh, B.v. 11.10.2022 - 15 ZB 22.867 - juris Rn. 72). Aus den voranstehenden Ausführungen zu 1. ergibt sich, dass diese Voraussetzungen vorliegend nicht erfüllt bzw. nicht substantiiert dargelegt sind.

## 22

Allein der Verweis des Klägers auf den Umfang des Urteils von 43 Seiten genügt hierfür nicht. Zwar kann der Begründungsaufwand besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten indizieren (vgl. BVerfG, B.v. 23.6.2000 - 1 BvR 830/00 - juris Rn. 17). Die Seitenstärke des erstinstanzlichen Urteils lässt hierauf aber noch nicht schließen (vgl. BayVGh, B.v. 27.11.2019 - 9 ZB 15.442 - juris Rn. 22 m.w.N.; B.v. 11.10.2022 - 15 ZB 22.867 - juris Rn. 72 m.w.N.). Abgesehen davon, dass schon der Tatbestand mit einer ausführlichen Darstellung des Sach- und Streitstands einschließlich des umfangreichen Parteivortrags über 13 Seiten umfasst, resultiert der Umfang der Entscheidungsgründe von 25 Seiten zu einem wesentlichen Anteil (ca. 10 Seiten) daraus, dass das Verwaltungsgericht die Wirksamkeit des Bebauungsplans zunächst geprüft und verneint hat, am Ende seiner Entscheidung aber gleichwohl auch noch eine Alternativprüfung für den Fall der (teilweisen) Wirksamkeit des Bebauungsplans angeschlossen hat. Außerdem hat es seine Erwägungen zur Unzulässigkeit des Vorhabens in der von ihm festgestellten Außenbereichslage auch nicht damit bewenden lassen, dass es den ungeschriebenen öffentlichen Belang des Planungserfordernisses als beeinträchtigt angesehen hat. Vielmehr hat es auf über vier Seiten auch noch zur alternativen Beeinträchtigung der Belange der Ziele der Raumordnung (vgl. § 35 Abs. 3 Satz 2 BauGB) und der natürlichen Eigenschaft der Landschaft (vgl. § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB) ausgeführt. Die umfangreichen tatsächlichen und rechtlichen Ausführungen des Verwaltungsgerichts sind somit nicht den Schwierigkeiten der Rechtslage, sondern zu einem Großteil dem Bemühen geschuldet, die Entscheidung umfassend zu begründen sowie auf die Argumente des Klägers möglichst vollständig einzugehen (vgl. OVG NW, B.v. 2.11.2018 - 1 A 180/16 - juris Rn. 38).

## 23

3. Die Rechtssache hat auch keine grundsätzliche Bedeutung (§ 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO).

## 24

Der Zulassungsgrund der grundsätzlichen Bedeutung verlangt, dass eine Rechts- oder Tatsachenfrage für die Entscheidung des Rechtsstreits erheblich, bislang höchststrichterlich oder obergerichtlich nicht geklärt und über den zu entscheidenden Einzelfall hinaus bedeutsam ist; die Frage muss ferner im Interesse der Einheitlichkeit der Rechtsprechung oder der Fortentwicklung des Rechts einer berufsgerichtlichen Klärung zugänglich sein und dieser Klärung auch bedürfen (stRspr, vgl. BVerwG, B.v. 22.1.2019 - 5 B 1.19 D - juris Rn. 2 m.w.N.; B.v. 25.8.2015 - 1 B 40.15 - BayVBI 2016, 104 = juris Rn. 6 m.w.N.; BayVGh, B.v.

4.6.2018 - 14 ZB 17.390 - juris Rn. 14 m.w.N.). Um den auf grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache gestützten Zulassungsantrag zu begründen, muss der Rechtsmittelführer fristgemäß (1.) eine konkrete Rechts- oder Tatsachenfrage formulieren, (2.) ausführen, weshalb diese Frage für den Rechtsstreit entscheidungserheblich ist, (3.) erläutern, weshalb die formulierte Frage klärungsbedürftig ist, und (4.) darlegen, weshalb der Frage eine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zukommt (vgl. BayVGh, B.v. 7.2.2017 - 14 ZB 16.1867 - juris Rn. 15 m.w.N.).

## 25

Dem Zulassungsvorbringen kann bereits keine ausformulierte Frage entnommen werden. Soweit es dahingehend zu verstehen sein sollte, dass der Kläger den Umfang der Mindestverkaufsfläche eines Einkaufszentrums geklärt wissen möchte, den er bei mindestens 3.360 m<sup>2</sup> sieht, legt er weder die Klärungsfähigkeit noch die grundsätzliche Klärungsbedürftigkeit ausreichend dar. Das Bundesverwaltungsgericht hat die Frage, ob ein Einkaufszentrum nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO gegeben ist, als von den Umständen des konkreten Einzelfalles abhängig angesehen, die sich einer rechtsgrundsätzlichen Klärung entzieht (BVerwG, B.v. 18.12.2012 - 4 B 3.12 - juris Rn. 6).

## 26

4. Die Zulassung der Berufung hat schließlich nicht wegen eines Verfahrensmangels zu erfolgen (§ 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO).

## 27

Der Kläger trägt vor, die späte Abfassung des Urteils, das ihm am 6. April 2022 zugestellt worden ist, stelle hier einen Verfahrensfehler dar, weil es nicht mit Gründen versehen sei. Dies ist nicht der Fall.

## 28

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gilt ein bei seiner Verkündung noch nicht vollständig abgefasstes Urteil als nicht mit Gründen versehen, wenn Tatbestand und Entscheidungsgründe nicht binnen fünf Monaten nach Verkündung schriftlich niedergelegt, von den Richtern besonders unterschrieben und der Geschäftsstelle übergeben worden sind (vgl. § 117 Abs. 4 Satz 2 Halbs. 2 VwGO; BVerwG, B.v. 3.5.2004 - 7 B 60.04 - juris Rn. 4; U.v. 10.11.1999 - 6 C 30.98 - BVerwGE 110, 40/47; zurückgehend auf: Gemeinsamer Senat der obersten Gerichtshöfe des Bundes, B.v. 27.4.1993 - GmS-OGb 1/92 - BVerwGE 92, 367). Dasselbe ist in den Fällen des § 116 Abs. 2 VwGO anzunehmen, in denen das Urteil anstelle der Verkündung zugestellt wird (vgl. BVerwG, B.v. 3.5.2004 - 7 B 60.04 - juris Rn. 4; B.v. 11.6.2001 - 8 B 17.01 - Buchholz 310 § 116 VwGO Nr. 26; B.v. 20.9.1993 - 6 B 18.93 - Buchholz 310 § 116 VwGO Nr. 21; BayVGh, B.v. 3.2.2022 - 4 ZB 21.966 - juris Rn. 25; B.v. 20.1.2020 - 1 ZB 18.934 - juris Rn. 16).

## 29

Unabhängig davon, ob die Fünfmonatsfrist im Sinne des § 117 Abs. 4 Satz 2 Halbs. 2 VwGO, wenn ein Fall des Verkündungersatzes nach § 116 Abs. 2 VwGO gegeben ist, ab der mündlichen Verhandlung, ab der Niederlegung des Urteils oder erst nach Ablauf der gesetzlichen Zweiwochenfrist für die Niederlegung zu laufen beginnt (vgl. BayVGh, B.v. 23.4.2019 - 13a ZB 18.32206 - juris Rn. 6), wurde sie hier jedenfalls beachtet. Das aufgrund mündlicher Verhandlung vom 17. November 2021 am selben Tag ergangene Urteil wurde den Bevollmächtigten des Klägers mit Tatbestand, Entscheidungsgründen und Rechtsmittelbelehrung versehen am 6. April 2021 zugestellt. Besondere Umstände, die dennoch die Annahme rechtfertigen könnten, dass infolge der späten Abfassung der Urteilsgründe die zuverlässige Wiedergabe des Beratungsergebnisses und der für die Entscheidungsfindung leitenden Erwägungen nicht mehr gewährleistet ist (vgl. BVerwG, B.v. 30.5.2012 - 9 C 5.11 - NVwZ 2013, 218; B.v. 3.5.2004 - 7 B 60.04 - juris Rn. 5; BayVGh, B.v. 20.1.2020 - 1 ZB 18.934 - juris Rn. 16), sind weder geltend gemacht noch ersichtlich.

## 30

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 2 VwGO. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 47 Abs. 1, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nr. 9.1.2.1, 9.2 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013; sie entspricht der erstinstanzlichen Streitwertfestsetzung, gegen die keine Einwendungen erhoben wurden.

## 31

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit der Ablehnung des Antrags auf Zulassung der Berufung wird das angefochtene Urteil rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).