

**Titel:**

**Vorbescheid, Abgrenzung Innenbereich, Außenbereich, Hilfskriterien bei der Abgrenzung, Innenbereich, Baugenehmigung, Vorhaben, Bebauungszusammenhang, Bescheid, Wohnbebauung, Bebauung, Nachbarklage, Gemarkung, Gerichtsbescheid, Neubau, Kostenentscheidung, Landratsamt, Rechtsmittel, gewerbliche Nutzung, Kosten des Verfahrens, gemeindliches Einvernehmen**

**Normenketten:**

BauGB § 34 Abs. 1 S. 1

BauGB § 35 Abs. 2, Abs. 3

BauGB § 36 Abs. 2 S. 1

BayBO Art. 67

**Schlagworte:**

Vorbescheid, Abgrenzung Innenbereich, Außenbereich, Hilfskriterien bei der Abgrenzung, Innenbereich, Baugenehmigung, Vorhaben, Bebauungszusammenhang, Bescheid, Wohnbebauung, Bebauung, Nachbarklage, Gemarkung, Gerichtsbescheid, Neubau, Kostenentscheidung, Landratsamt, Rechtsmittel, gewerbliche Nutzung, Kosten des Verfahrens, gemeindliches Einvernehmen

**Rechtsmittelinstanz:**

VGH München, Beschluss vom 27.05.2026 – 1 ZB 25.650

**Tenor**

I. Der Vorbescheid des Landratsamts ... vom ... Mai 2023 wird aufgehoben.

II. Die Kosten des Verfahrens tragen der Beklagte zu ½ und die Beigeladenen zu 1. und 2. als Gesamtschuldner ebenfalls zu ½ . Die Beigeladenen tragen ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

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

**Tatbestand**

**1**

Die Klägerin wendet sich gegen einen bauplanungsrechtlichen Vorbescheid für mehrere Wohngebäude auf dem im Gemeindegebiet der Klägerin gelegenen Grundstück FINr. 884 der Gemarkung P. [alle Grundstücke im Folgenden Gemarkung P. ], der den Beigeladenen mit Bescheid des Landratsamts ... (im Folgenden: Landratsamt) vom ... Mai 2023 unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens erteilt wurde.

**2**

Mit Vorbescheidsantrag, datiert auf den ... Januar 2020, bei der Klägerin eingegangen am ... März 2020, beim Landratsamt am ... April 2020, ließen die Beigeladenen die Erteilung eines Vorbescheids für das Vorhaben „Errichtung eines Einfamilienhauses und zweier Doppelhaushälften mit vier Garagen auf dem Grundstück FINr. 884“ im Gemeindebereich der Klägerin, Anschrift W. 25 in ... Z. , beantragen. Dem Vorbescheidsantrag beigefügt war ein ebenfalls auf den ... Januar 2020 datiertes Schreiben eines Planers der Beigeladenen, in dem unter anderem als Vorbescheidsfragen formuliert sind: „Sind die Baukörper hinsichtlich der Art (Wohnen) und des Maßes der baulichen Nutzung für [...im Folgenden sind jeweils Grundflächen und Höhenangaben wiedergegeben...] und der jeweiligen Firstrichtung innerhalb des dargestellten Bauraums [...] planungsrechtlich zulässig?“. Wegen der Einzelheiten wird auf die eingereichten Bauvorlagen, auf den ausgefüllten Formblattantrag, auf das Schreiben vom ... Januar 2020 sowie auf ein zweites Schreiben ebenfalls von einem Planer der Beigeladenen, in dem unter anderem Grund- und Geschossflächenberechnungen enthalten sind, Bezug genommen (Bl. 1 – 4 sowie Bl. 16 f. und Rückseite der vorgelegten Behördenakte – BA). Das gemeindliche Einvernehmen der Klägerin wurde als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt und nicht erteilt (vgl. Stellungnahme der Gemeinde, Bl.

11 – 13 BA). Der Stellungnahme der Klägerin angefügt ist ein weiteres Blatt (Bl. 14 BA), in dem im Stile einer Sitzungsvorlage der Vorbescheidsantrag dargestellt und außerdem mitgeteilt wird, dass die Klägerin mit Beschluss ihres Gemeinderats vom ... März 2020 die Aufstellung eines Bebauungsplans und eine Veränderungssperrensatzung beschlossen habe (vgl. zu dieser Bl. 39 – 41 BA) und deshalb keine Zustimmung zum Vorbescheidsvorhaben erfolgen könne.

### 3

Mit Schreiben des Landratsamts vom ... April 2020 wurde der Vertreter der Beigeladenen gebeten mitzuteilen, ob der Vorbescheidsantrag zurückgenommen oder umgeplant werde. Nach diversem weiteren Schriftverkehr wurde die Klägerin mit Schreiben des Landratsamts vom ... Mai 2022 unter erneutem Hinweis auf den Vorbescheidsantrag vom ... Januar 2020 um Prüfung und Erteilung des Einvernehmens nach § 36 BauGB gebeten. Aus dem weiteren Schriftverkehr in der Behördenakte (z. B. Bl. 61 BA) ergibt sich, dass dem Landratsamt zwar bekannt war, dass das Einvernehmen bereits zu Beginn des Verfahrens verweigert wurde. Da sich „Rechtsänderungen“ ergeben hätten – insbesondere geht aus dem Schriftverkehr hervor, dass offenbar zwischenzeitlich das Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren abgebrochen wurde und die Veränderungssperre ausgelaufen ist –, würde nochmals Gelegenheit zur nachträglichen Einvernehmenserteilung gegeben, gleichzeitig würde die Möglichkeit eingeräumt, sich zur beabsichtigten Einvernehmensersetzung zu äußern. Nach weiterem, in der vorgelegten Behördenakte enthaltenen Schriftverkehr, auf den Bezug genommen wird, und nachdem die Klägerin mit Beschluss ihres Grundstücks-, Bau- und Umweltausschusses vom ... Juli 2022 ihr gemeindliches Einvernehmen erneut verweigert hatte (vgl. Bl. 72 – 78 BA), forderte das Landratsamt die Klägerin mit Schreiben vom ... Januar 2023 nochmals unter Hinweis auf Art. 67 Abs. 4 BayBO auf, über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden. Daraufhin entschied die Klägerin mit Beschluss vom ... Februar 2023 erneut, das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen.

### 4

Das Landratsamt erteilte unter dem ... Mai 2023 den beantragten Vorbescheid. Dabei wird unter I. Nr. 1 bis 3 die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der beiden Doppelhaushälften und des Einfamilienhauses jeweils hinsichtlich Grundfläche, Wand- und Firsthöhe und unter I. Nr. 4 die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit hinsichtlich der Lage der Gebäude samt Garagen entsprechend der dem Antrag beigefügten Lageplanzeichnung festgestellt. Unter I. Nr. 5 ist verfügt, dass die Wohnnutzung der Gebäude unter der auflösenden Bedingung zulässig ist, dass mit dem Bauantrag ein entsprechender immissionsschutzfachlicher Nachweis vorgelegt wird oder alternativ eine schriftliche Erklärung des Grundstückseigentümers über die Aufgabe des auf dem Grundstück befindlichen Baustofflagerbetriebs. Unter IV. des Vorbescheids wird das Einvernehmen der Klägerin ersetzt. Auf den verfügenden Teil des Vorbescheids im Übrigen wird Bezug genommen. Zur Begründung wird im Wesentlichen ausgeführt, dass der zur Bebauung vorgesehene Grundstücksbereich im Norden an die Flurnummer 905/3 sowie im Osten an die Flurnummern 884/1 und 884/2 angrenze. Die geplante Bebauung solle in westlicher Fortsetzung an die geplante Bebauung auf der Flurnummer 884/1 erfolgen. Für die Bebauung auf der Flurnummer 884/1 liege ein rechtskräftiger Vorbescheid vor sowie auf dessen Grundlage ein förmlicher Bauantrag, über den jedoch noch nicht abschließend habe entschieden werden können. Die Flurnummer 884 sei derzeit mit einem ca. 91 m langen, eingeschossigen Gebäude gebaut, das jedoch teilweise abgebrochen werden müsse, um die mit dem Vorbescheid angefragte Bebauung realisieren zu können. Die nördlich und nordöstlich angrenzenden Grundstücke seien mit Wohnbebauung bebaut. Entgegen der Rechtsauffassung der Klägerin handele es sich bei der zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksfläche um eine Lage im unbeplanten Bereich. Es handele sich bei dem gewerblichen Bestandsgebäude (L-förmig) nicht um eine klassische Lagerhalle, die als Nebengebäude zu beurteilen sei. Vielmehr handele es sich um ein Betriebsgebäude mit gewerblicher Nutzung, welches eine Hauptnutzung darstelle. Aufgrund dieser Nutzung komme dem Gebäude eine maßstabsbildende Kraft zu und da der davor befindliche Bereich zwischen Gebäude und Staatsstraße ebenfalls unzweifelhaft gewerblich genutzt werde, nehme der Grundstücksbereich mindestens bis zum westlichen L-förmigen Bestandsgebäude am Bauungszusammenhang teil. Der gesamte östliche Grundstücksbereich in einer Tiefe von ca. 97 Meter Abstand zur Staatsstraße inklusive Bestandsgebäude würde bisher ununterbrochen gewerblich genutzt. Die gewerbliche Nutzung sei 2008 bauaufsichtlich genehmigt und zu keinem Zeitpunkt aufgegeben worden. Darüber hinaus erwecke die Freifläche zwischen Staatsstraße und dem Betriebsgebäude auch nicht den Eindruck einer großzügigen Außenbereichsfläche. Sie werde durch ihre tatsächliche Nutzung unstrittig als dem gewerblichen Betrieb zugehörig wahrgenommen. Die Freifläche und das Betriebsgebäude nähmen

daher am Bebauungszusammenhang teil. Der zur Bebauung vorgesehene Grundstücksbereich befindet sich folglich ebenfalls im bauplanungsrechtlichen Innenbereich. Die geplante Situierung der Wohngebäude erstreckt sich nicht über die durch das Bestandsgebäude definierte Grenze des Innenbereichs hinaus. Auf die Begründung im Übrigen wird Bezug genommen.

**5**

Hiergegen ließ die Klägerin mit Schreiben ihrer Bevollmächtigten vom 19. Juni 2023 Klage erheben. Die Klägerin beantragt,

**6**

Der Vorbescheid des Landratsamts ... vom ... Mai 2023 (Az. ...\*) wird aufgehoben.

**7**

Zur Begründung wird im Wesentlichen und zusammengefasst ausgeführt, dass das Vorhaben bauplanungsrechtlich unzulässig sei. Das Vorhaben liege im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, weil die Umgebung, insbesondere die Lagerhalle, nicht dazu in der Lage sei, einen Bebauungszusammenhang herzustellen. Das Vorhaben liege auch nicht innerhalb einer Baulücke. Die Abstände der zu berücksichtigenden Bestandsgebäude zueinander seien zu groß, als dass die vorhandenen Wohngebäude dazu in der Lage wären, die unbebaute Freifläche hinreichend zu prägen. Im Übrigen wird auf die Schriftsätze der Klägerbevollmächtigten vom 19. Juni 2023 sowie vom 2. September 2024 Bezug genommen.

**8**

Der Beklagte beantragt

**9**

Klageabweisung,

**10**

begründete diesen Antrag aber nicht.

**11**

Die Beigeladenen beantragen ebenfalls

**12**

Klageabweisung.

**13**

Zur Begründung wird im Wesentlichen und zusammengefasst ausgeführt, dass die Beigeladenen Eigentümer des Grundstücks Flurnummer 884, Anwesen W. 25, seien. Das Grundstück habe eine Größe von ca. 4 ha, der westliche Bereich mit einer Größe von ca. 3 ha werde landwirtschaftlich genutzt, auf einem ca. 1 ha großen Bereich an der Staatsstraße 2081 befände sich gewerbliche Nutzung. Die gewerbliche Nutzung dieses Grundstücksbereichs als Bauhof und Baustofflager reiche bis in die sechziger Jahre zurück. Zuletzt sei 2008 eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Baustofflagerbetriebs erteilt worden. Auch im Bestand würden Gebäude und Freifläche gewerblich genutzt und seien an Bau- und Handwerksfirmen vermietet. Nördlich und südlich des Vorhabengrundstücks sei in jüngster Zeit Wohnbebauung in beachtlichem Umfang entstanden. Unmittelbar südöstlich des Vorhabengrundstücks befände sich noch das Wohngebäude W. 23. Für das Grundstück Flurnummer 884/1, welches sich unmittelbar nordöstlich des Vorhabengrundstücks befände, sei 2018 ein positiver Vorbescheid für eine Bebauung mit einem Doppelhaus und einem Einfamilienhaus erteilt worden. Die Nachbarn hätten hiergegen geklagt. Mit Gerichtsbescheid vom 2. Juni 2020, Az. M 9 K 18.4355, sei diese Klage abgewiesen worden. Zwischenzeitlich sei am ... Juli 2024 für die Flurnummer 884/1 eine Baugenehmigung betreffend den Neubau von zwei Doppelhäusern erteilt worden. Hiergegen habe die Klägerin keine Rechtsmittel eingelegt, da sie offenkundig von der planungsrechtlichen Zulässigkeit dieser Bebauung ausgegangen sei. Das geplante Bauvorhaben liege innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Das vorliegende Vorhaben nehme noch am Bebauungszusammenhang des Siedlungsgebiets von W. teil. Der maßgeblich zur Bebauung vorgesehene Grundstücksteil sei mit einer im Jahr 1977 genehmigten und auch heute noch gewerblich genutzten Kfz-Einstellhalle mit Werkstätten und „Mannschaftsunterkunft“ bebaut. Der Freibereich zwischen der L-förmigen Halle und der Staatsstraße 2081 sei im Jahr 2008 als Stell- und Lagerplatz für Bauholz, Container und anderes genehmigt worden. Selbst wenn die Klägerin die Genehmigungslage anzweifeln würde, hätte dies keine

Auswirkungen auf die Rechtslage. Der Bestand sowohl der Lagerflächen als auch der Gewerbehalle sei unstrittig, daher entfalteten diese baulichen Anlagen unabhängig von ihrem Genehmigungsstatus eine prägende Wirkung. Das vorhandene Gebäude vermittele auch in einer Gesamtschau mit den gewerblich genutzten Freiflächen aufgrund ihrer An- und Zuordnungen und optischen Verbindung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit. Im Übrigen wird auf die Schriftsätze des Beigeladenenbevollmächtigten vom 26. August 2024 und vom 12. September 2024 Bezug genommen.

#### 14

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakte in diesem Verfahren, auf die beigezogene Gerichtsakte des Verfahrens Az. M 9 K 18.4355, auf die elektronisch vorgelegten Behördenakten samt Vorbescheidsvorlagen sowie auf das Protokoll von Augenschein und mündlicher Verhandlung Bezug genommen, § 117 Abs. 3 Satz 2 VwGO.

### Entscheidungsgründe

#### 15

Die Klage hat Erfolg. Die Klage ist zulässig und begründet. Der erteilte Vorbescheid ist rechtswidrig und verletzt die Klägerin in ihren Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO, § 36 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 BauGB. Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich unzulässig, was die Klägerin unter Berücksichtigung der das gemeindliche Einvernehmen regelnden Vorschriften, die Ausfluss der Planungshoheit als eine der Säulen des gemeindlichen Selbstverwaltungsrechts (Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG, Art. 11 Abs. 2 Satz 2 BV) sind, auch geltend machen kann. Das Vorhaben befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (vgl. nachfolgend unter 1.) und ist dort als sonstiges Vorhaben unzulässig, § 35 Abs. 2, Abs. 3 Satz 1 BauGB, da es öffentliche Belange beeinträchtigt (nachfolgend unter 2.). Daher wären die mit dem beantragten Vorbescheid gestellten Fragen richtigerweise abzulehnen gewesen.

#### 16

1. Der konkrete Standort des Vorbescheidsvorhabens befindet sich nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

#### 17

Die Anwendung des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB setzt einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil voraus und zusätzlich, dass das Vorhaben, d.h. der konkrete Vorhabenstandort, innerhalb dieses im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt. Ein Bebauungszusammenhang ist gegeben, soweit 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 (BVerwG, U.v. 6.12.1967 – IV C 94.66 – juris Rn. 26; U.v. 12.10.1990 – 4 C 40.87 – juris Rn. 22; U.v. 19.4.2012 – 4 C 10.11 – juris Rn. 11; U.v. 30.6.2015 – 4 C 5.14 – BVerwGE 152, 275 = juris Rn. 16; B.v. 8.10.2015 – 4 B 28.15 – juris Rn. 5 m.w.N.).

#### 18

Dafür, wie bzw. an Hand welcher Maßgaben die oben angesprochene einzelfallbezogene Würdigung konkret vorzunehmen ist, gibt es mehrere in der Rechtsprechung entwickelte Hilfskriterien.

#### 19

Beispielsweise wird regelmäßig darauf abgestellt, dass zur Bebauung im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB grundsätzlich nur Bauwerke gehören, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Baulichkeiten, die nur vorübergehend genutzt werden oder in einem weiteren Sinne „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 (statt vieler BVerwG, U.v. 30.6.2015 – 4 C 5.14 – BVerwGE 152, 275-283 = juris Rn. 15). Wohlgedemerkter ist mit dieser Maßgabe, die sich so auch in der ständigen Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs findet (vgl. statt vieler BayVG, B.v. 3.4.2023 – 1 ZB 21.3148 – juris Rn. 5), nicht gleichzeitig, sozusagen im Umkehrschluss gesagt, dass jedes Bauwerk, das zumindest teilweise dem ständigen Aufenthalt von

Menschen dient, auch quasi automatisch und insbesondere unabhängig vom zu beurteilenden Einzelfall jedem irgendwie in der Nähe dieses Bauwerks beabsichtigten Vorhaben einen Bebauungszusammenhang zu vermitteln vermag. Vielmehr dient das Hilfskriterium der „Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen“, der Begrenzung vor einer zu großen Ausweitung, die zu befürchten wäre, wenn bereits solche, für die Siedlungsstruktur letztlich unmaßgebliche Bauwerke, einen Bebauungszusammenhang auslösten. Dieses Hilfskriterium entbindet aber nicht von der weiteren Prüfung, ob tatsächlich unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls ein bestehendes Bauwerk einem beabsichtigten Vorhaben dessen Einbeziehung in einen Bebauungszusammenhang ermöglichen kann.

## **20**

Ebenso wird mitunter darauf abgestellt, ob es sich bei einem Bauwerk, das als maßstabsbildend in Frage kommt oder geltend gemacht wird, um ein solches handelt, das eine sogenannte „Hauptanlage“ oder eine „Nebenanlage“ darstellt oder eine Haupt- oder eine bloße Nebennutzung enthält. Denn unter Umständen kann im Einzelfall auch ein vorhandenes (großflächiges) Gebäude dem jeweiligen Gebiet im Sinne einer nach der Siedlungsstruktur angemessenen Fortentwicklung ein bestimmtes städtebauliches Gepräge verleihen, selbst wenn es nicht (durchgehend) dem ständigen Aufenthalt von Menschen dient.

## **21**

In der obergerichtlichen und höchstrichterlichen Rechtsprechung, insbesondere in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, ist jedoch geklärt, dass es sich bei den Begriffen der „Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen“ und der „Hauptanlagen“ um Hilfskriterien handelt, anhand derer die maßstabsbildende Kraft eines Bauwerks in der Regel beurteilt werden kann (vgl. zuletzt ausdrücklich BVerwG, B.v. 2.8.2023 – 4 B 9. 23 – juris Rn. 6 m. w. N.). Jenseits dieser bloßen Hilfskriterien bzw. als Obersatz von deren Anwendung ist in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts geklärt, dass für eine Bebauung im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB maßgeblich ist, ob sie geeignet ist, einem Gebiet im Sinne einer nach der Siedlungsstruktur angemessenen Fortentwicklung ein bestimmtes städtebauliches Gepräge zu verleihen oder nicht (BVerwG, B.v. 2.8.2023 – 4 B 9. 23 – juris Rn. 6; B. v. 5.4.2017 – 4 B 46.16 – ZfBR 2017, 471 Rn. 9; B.v. 27.2018 – 4 B 4.18 – juris Rn. 8; B.v. 30.9.2019 – 4 B 8.19 – ZfBR 2019, 796 Rn. 13). Maßgeblich für die Beurteilung, ob das im je zu entscheidenden Verwaltungsstreitverfahren der Fall ist, sind immer die Umstände des jeweiligen Einzelfalls jenseits einer bloß schematischen Anwendung der diversen Hilfskriterien.

## **22**

Dies zu Grunde gelegt liegt der hier beantragte Vorhabenstandort bei Würdigung der Umstände dieses Falls unter Berücksichtigung der Feststellungen und des Eindrucks des Gerichts von den tatsächlichen Verhältnissen im gerichtlichen Augenschein nicht innerhalb eines bestehenden Bebauungszusammenhangs. Insbesondere vermag die auf dem Vorhabengrundstück befindliche Halle dem Vorhaben keinen Bebauungszusammenhang zu vermitteln, da sie hierfür nicht maßstabsbildend ist. Dafür kommt es nicht darauf an, wie die Halle selbst hinsichtlich ihrer bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit zu beurteilen ist.

## **23**

Der Ortsteil W. der Klägerin bildet zwar ohne weiteres einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, das Vorhabengrundstück bzw. genauer gesagt dessen Teil, für den das gegenständlichen Vorhaben beantragt ist, ist aber nicht Teil davon.

## **24**

Die vom konkreten Vorhabenstandort aus betrachtet ininigem Abstand in nördlicher Richtung befindliche Wohnbebauung (Anwesen W. 27 bis 27 e), d.h. jeweils deren südliche Wände, bildet nach den Feststellungen und dem Eindruck des Gerichts im gerichtlichen Augenschein den Abschluss des Bebauungszusammenhangs in dieser Richtung.

## **25**

Ob bzw. inwieweit die vom konkreten Vorhabenstandort aus betrachtet nordwestlich bzw. westlich gelegene Halle auf dem Grundstück FINr. 884 selbst einem bestehenden Bebauungszusammenhang angehört oder ebenfalls im Außenbereich belegen ist, muss im Rahmen dieses Verfahrens nicht geklärt werden, auch wenn vieles dafür spricht, dass die ursprünglich hier als Lagerhalle genehmigte Halle – wohl (es ist nicht geklärt, ob dem Gericht in diesem Verfahren die gesamte Genehmigungslage zur Verfügung steht) als Teil des daneben auch die Freiflächen auf dem Grundstück betreffenden Baustofflagerbetriebs –

materiellrechtlich ebenfalls planungsrechtlich unzulässig ist und deswegen womöglich zu Unrecht genehmigt wurde; denn als das Grundstück vor der Genehmigung der Halle insoweit unbebaut gewesen war (nach Angaben des Beigeladenenbevollmächtigten in den 60er Jahren, wobei die Halle selbst nach Aktenlage wohl in den 70er Jahren genehmigt wurde), dürfte es sich insofern sicher nicht um einen nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu beurteilenden bodenrechtlichen Bereich, sondern jedenfalls um Außenbereich gehandelt haben. Das kann hier aber auf sich beruhen, da diese Frage für das hiesige Verfahren ebenso wenig entscheidend ist wie der Umstand, dass jedenfalls nach den Ergebnissen dieses Verfahrens für die aktuelle Nutzung der Halle als nur noch zum Teil Lagerhalle oder, wenn die Angaben des Beigeladenenbevollmächtigten zutreffen, als „KfZ-Einstellhalle“, zum Teil aber auch für andere Zwecke (insbesondere die geltend gemachten vielfältigen handwerklich / gewerblichen Nutzungen) genutztes Gebäude keine Baugenehmigung vorliegt. Denn entscheidend für einen Bebauungszusammenhang i.S.d. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist nicht die Genehmigungslage, sondern das, was da und optisch wahrnehmbar ist, so dass etwa auch ungenehmigte bauliche Anlagen zu berücksichtigen und daraufhin zu überprüfen sind, ob sie einen Bebauungszusammenhang herstellen können; anders ist das lediglich für ungenehmigte bauliche Anlagen, gegen die bereits von der zuständigen Behörde vorgegangen wird.

## 26

Denn jedenfalls ist die Halle nicht geeignet, sich auf das hier gegenständliche Vorhaben in der Weise auszuwirken, dass dieses einem bestehenden Bebauungszusammenhang angehören würde. Gleiches gilt im Ergebnis auch für die insbesondere vom Landratsamt im Vorbescheid herangezogene Lagernutzung auf Teilen der Freifläche des Grundstücks FINr. 884.

## 27

Insofern gilt, wie oben dargestellt, dass für die Bebauung im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB maßgeblich ist, ob sie geeignet ist, einem Gebiet im Sinne einer nach der Siedlungsstruktur angemessenen Fortentwicklung ein bestimmtes städtebauliches Gepräge zu verleihen (BVerwG, B.v. 2.8.2023 – 4 B 9. 23 – juris Rn. 6; B. v. 5.4.2017 – 4 B 46.16 – ZfBR 2017, 471 Rn. 9; B.v. 27.2018 – 4 B 4.18 – juris Rn. 8; B.v. 30.9.2019 – 4 B 8.19 – ZfBR 2019, 796 Rn. 13). Das ist bei der Halle nach den Feststellungen und dem Eindruck des Gerichts nach dem durchgeführten Augenschein nicht der Fall. Die Halle wirkt im Vergleich zu der übrigen Bebauung in der Nähe des Vorhabenstandorts wie ein solitärer Ausreißer, der mit der übrigen Bebauung in keiner Weise korrespondiert. Selbst wenn man als Bebauung, die insofern als maßgeblich in Betracht kommt, einen sehr weiten Umgriff heranzieht – das Gericht hat einen sehr großen Umkreis in Augenschein genommen – findet sich nichts Vergleichbares. Jedenfalls fehlt es an der Eignung, dem Gebiet im Sinne einer nach der Siedlungsstruktur angemessenen Fortentwicklung ein bestimmtes städtebauliches Gepräge zu verleihen. Das Lagergebäude ist nicht geeignet, einen Bebauungszusammenhang herzustellen oder zu seiner Entwicklung beizutragen. Dafür genügt die optische Wahrnehmbarkeit allein nicht. Ebenso wenig ist dafür bereits ausreichend, dass die Lagerhalle zumindest zu einem (wie der Augenschein ergeben hat kleinen) Teil dem dauernden Aufenthalt von Menschen dient. Der Augenschein hat insoweit ergeben, dass zwar die überwiegenden Nutzungen in dem Lagergebäude nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Weder die Vorbereitung von Blechen eines Spenglers noch die Herstellung von Teilen durch einen Stuckateur o.ä. – beide sind auf Grund dieser beschränkten Tätigkeit gerade nicht dauernd dort – und erst recht nicht die überwiegende Lagernutzung, ebenso wenig wie die übrigen dort ausgeführten Nutzungen genügen dafür. Der Umstand, dass der Reifenmonteur mit einer Hebebühne und wie im Augenschein festgestellt, einer anwesenden Person unter das Hilfskriterium „dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienend“ subsumiert werden kann – das unterstellt, kann offen bleiben, ob die dort ausgeführte Tätigkeit wirklich dauerhaft ausgeübt wird oder doch nur vorübergehend, etwa nur zu bestimmten Zeiten im Jahr – genügt nicht für die Annahme, dass das gesamte knapp 90 Meter lange Hallengebäude dem dauernden Aufenthalt von Menschen dient. Selbst dieser Umstand stellt aber gerade lediglich ein Hilfskriterium dar. Zudem besagt das Hilfskriterium „dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienend“ nicht, dass jeder Gebäude(teil), der es erfüllt, automatisch quasi maßstabsbildend für die Bebauung i.S.d. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB sein muss oder ist. Andersherum, d.h. insbesondere beim Fehlen dieses Merkmals, mag das anders sein. Vielmehr bleibt es dabei, dass entscheidend ist, was nach dem optischen Eindruck festgestellt wird. Danach handelt es sich nach den Feststellungen des Gerichts und dem Eindruck im gerichtlichen Augenschein bei dem Lagergebäude nicht um ein für die Anwendung von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB auf das Vorhaben maßstabsbildendes Gebäude. Die folgende Kontrollüberlegung bestätigt dieses Ergebnis: Wäre das Hallengebäude Teil des Bebauungszusammenhangs, so bildete es zugleich den Rahmen für Art und Maß der Bebauung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Bauweise. In diesen

Rahmen müssten sich künftige Vorhaben nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB einfügen. Es ginge jedoch jegliche Kontur verloren, wenn der maßstabsetzende Rahmen nicht aus der hier in der näheren Umgebung des Hallengebäudes im Übrigen vorzufindenden Bebauung entwickelt würde, sondern von dem ca. 90 Meter langen Hallengebäude geprägt wäre. Der innere Grund für die Rechtsfolge des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB liegt darin, dass die nach der Siedlungsstruktur angemessene Fortentwicklung der Bebauung eines Bereichs zugelassen werden soll (BVerwG, U.v. 14.9.1992 – 4 C 15.90 – juris Rn. 12; B.v. 2.3.2000 – 4 B 15.00 – ZfBR 2000, 428). Daher können nur solche Bauwerke dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil i.S.d. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB zugerechnet werden, die für eine nach der vorhandenen Siedlungsstruktur angemessene Fortentwicklung der Bebauung maßstabbildend sind. Welche Fortentwicklung angemessen ist, ist mit Blick auf das im Begriff des „Ortsteils“ anklingende Ziel einer „organischen Siedlungsstruktur“ zu bestimmen, und zwar für jedes einzelne der in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB genannten Kriterien. Siedlungsstrukturell angemessen ist für den Ortsteil W. im Bereich des Vorhabens eine Fortentwicklung in etwa wie die Wohnbebauung in nördlicher Richtung. Der Umstand, dass mit dem streitgegenständlichen Vorbescheid auch eine solche beantragt ist, führt aber gerade nicht dazu, dass hierfür das Berufen auf das Hallengebäude zulässig wäre: Unabhängig davon, dass dieses für die Verwirklichung des Vorbescheidsvorhabens zumindest teilweise abgebrochen werden muss – ein Umstand, der noch einmal, quasi als konkrete Kontrollüberlegung, die Richtigkeit des Ergebnisses zeigt, da ansonsten die Halle als maßstabbildendes Gebäude für ganz andere Vorhaben dienen würde, damit aber bereits ihren Zweck erfüllt hätte und anschließend, zunächst teilweise, sogleich verschwinden würde – ist es ohne Berücksichtigung des hier nicht maßgeblichen Lagergebäudes so, dass das unbebaute Grundstück im Bereich des Vorhabenstandorts zweifelsohne im Außenbereich liegt.

## 28

Die Nutzung der Freifläche als Lagerplatz vermag sich weder für sich genommen noch in der Zusammenschau mit dem Hallengebäude so auszuwirken, dass der Vorhabenstandort an einem Bebauungszusammenhang Teil hätte. Dafür fehlt es daran, dass der Lagerplatz nach den Feststellungen des Gerichts auf Grund des durchgeführten Augenscheins keine Bauwerke beinhaltet, die optisch wahrnehmbar wären und ein gewisses Gewicht hätten, so dass sie geeignet wären, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten Charakter zu prägen. Jenseits dieses Hilfskriteriums – im Einzelfall kann durchaus auch ein Lagerplatz als maßstabgebend i.S.d. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB in Frage kommen (vgl. hierzu etwa BVerwG, B.v. 27.3.2018 – 4 B 4.18 – juris Rn. 12 für eine Lagerhalle, die nach den Tatsachenfeststellungen wohl auch nicht teilweise dem dauernden Aufenthalt von Menschen diene) – ist aber auch insoweit letztlich entscheidend, dass es hier im zu entscheidenden Einzelfall nach dessen Umständen, insbesondere nach dem optischen Gesamteindruck des Grundstücks und seiner Umgebung, daran fehlt, dass diese Bebauung bzw. Nutzung dem Gebiet im Sinne einer nach der Siedlungsstruktur angemessenen Fortentwicklung ein bestimmtes städtebauliches Gepräge verleihen kann.

## 29

Unabhängig davon ist nach umfassender Würdigung der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten im hiesigen Einzelfall davon auszugehen, dass angesichts der schieren Größe des nach Auffassung von Beklagtem und Beigeladenen bebaubaren Teils des Grundstücks das Hallengebäude nach dem Eindruck des Gerichts im Augenschein nicht so dominant wirkt, dass allein seine Größe die Annahme seiner Maßstäblichkeit erzwingen würde. Denn durch den sehr großen Abstand dieses Gebäudes von der Straße ist die verbliebene Freifläche auf dem Vorhabengrundstück nach dem optischen Eindruck immer noch so groß, dass sich dieser Bereich als unbebaubare Freifläche darstellt. Das heißt, selbst wenn man eine Maßstäblichkeit des Hallengebäudes annehmen würde, hätte das nicht zur Folge, dass der Vorhabenstandort im unbeplanten Innenbereich liegen würde. Vielmehr wäre selbst dann nach den Grundsätzen des sogenannten Außenbereichs im Innenbereich eine Einordnung als Außenbereichsfläche gegeben. Entscheidend hierfür sind nicht gemessene Abstände oder Grundstücksgrößen, sondern der optische Eindruck, der hier nach den Feststellungen und dem Eindruck des Gerichts im Augenschein durchgreifend dafür spricht, die auf dem Grundstück vorhandene Freifläche auch in diesem Fall als Außenbereichsfläche einzuordnen. Das Anwesen W. 23 stört diesen Eindruck als ersichtlicher Ausreißer nicht. Der Umstand, dass sich südlich vom Vorhabengrundstück, auf dem Grundstück FINr. 876, im Anschluss keine Bebauung fortsetzt, sondern erst wieder in einigem Abstand, verstärkt dagegen diesen Eindruck.

## 30

Wie das Gericht in dem früheren Verfahren Az. M 9 K 18.4355, dem eine sogenannte Nachbarklage zu Grunde lag, den damals betroffenen Grundstücksteil eingeordnet hat und ob aus der Zitierung von § 34 Abs. 2 Hs. 1 BauGB im dortigen Gerichtsbescheid vom 2. Juni 2020 im Rahmen der Prüfung einer geltend gemachten Nachbarrechtsverletzung eine definitive Zuordnung des Grundstücks zu einem bestimmten bodenrechtlichen Bereich, der für die Nachbarklage überhaupt nicht relevant war, abgeleitet werden kann, ist für die vorliegende Entscheidung ohne Bedeutung.

### **31**

Schließlich kommt es nicht darauf an, dass mittlerweile auf dem Grundstück FINr. 884/1 ein Doppelhaus genehmigt ist und ob hiergegen nun von der Klägerin Klage erhoben wurde oder nicht (vgl. dazu aber das Verfahren Az. M 9 K 24.5462), da dort jedenfalls noch kein Gebäude errichtet wurde.

### **32**

2. Da die Voraussetzungen von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht vorliegen und es sich ohne weiteres um ein sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB handelt, ist das Vorbescheidsvorhaben bauplanungsrechtlich unzulässig, da es öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB beeinträchtigt.

### **33**

Es beeinträchtigt den öffentlichen Belang gemäß § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB. In der höchst- und obergerichtlichen Rechtsprechung ist zu § 35 Abs. 2 i.V. mit § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB anerkannt, dass auch eine – durch verbindliche Bauleitplanung nicht geordnete – Ausweitung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils in den Außenbereich hinein ein Vorgang der städtebaulich unerwünschten, unorganischen Siedlungsweise ist, die zu vermeiden ein öffentlicher Belang im Sinne des § 35 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB ist. Dabei kommt es im Ergebnis nicht entscheidend darauf an, ob insofern direkt auf § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB bzw. auf eine entsprechende Anwendung des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB abgestellt oder ob auf den dahinterstehenden Rechtsgedanken der Zersiedelungsverhinderung als ungeschriebener öffentlicher Belang zurückgegriffen wird (zum Ganzen vgl. BVerwG, B.v. 26.10.1998 – 14 B 96.2034 – juris Rn. 27; U.v. 19.4.2012 – 4 C 10.11 – NVwZ 2012, 1631 = juris Rn. 21 ff.; BayVGH, U.v. 13.4.2015 – 1 B 14.2319 – juris Rn. 28; B.v. 12.5.2017 – 15 ZB 16.1567 – juris Rn. 39; B.v. 18.2.2019 – 15 ZB 18.2509 – juris Rn. 14; B.v. 20.8.2019 – 15 ZB 18.2106 – AUR 2020, 226 = juris Rn. 39; U.v. 15.6.2021 – 1 B 19.221 – juris Rn. 18; NdsOVG, B.v. 10.1.2005 – 9 LA 310/04 – juris Rn. 8; SächsOVG, B.v. 27.1.2014 – 1 A 802/12 – juris Rn. 5). Der Gedanke einer siedlungsstrukturell unerwünschten Zersiedlung kommt als beeinträchtigter Belang i.S. von § 35 Abs. 2 BauGB bereits dann zum Tragen, wenn eine Anschlussbebauung von der bebauten Ortslage aus in den Außenbereich hinein als potenzieller Bezugsfall geeignet ist, Nachfolgebebauungen nach sich zu ziehen (BVerwG, U.v. 25.1.1985 – 4 C 29.81 – NVwZ 1985, 747 = juris Rn. 11). Das ist hier ohne weiteres zu befürchten, wobei Nachfolgebebauungen in diesem Sinne nicht erst dann zu befürchten sind, wenn sie rechtlich zulässig wären, sondern wenn der potentielle Bezugsfall entsprechende Bauwünsche auszulösen geeignet ist.

### **34**

Letztlich aus den selben Erwägungen beeinträchtigt das Vorbescheidsvorhaben auch den ungeschriebenen („insbesondere“) Belang des Planungserfordernisses, § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

### **35**

3. Weil es für diese Entscheidung nicht mehr darauf ankommt, da ohnehin der gesamte Bescheid des Landratsamts aufgehoben wird, kann offen bleiben, ob insbesondere auch die Verfügung unter I. Nr. 5 des Bescheids allein für sich genommen rechtswidrig ist, was die Klägerin, über ihren Anspruch auf Beteiligung am Baugenehmigungsverfahren und die ihr eingeräumte Rechtsposition, kraft ihres gemeindlichen Einvernehmens die gesamte bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens überprüfen zu lassen, geltend machen könnte.

### **36**

4. Nach alledem wird der Vorbescheid, der die Rechte der Klägerin verletzt, aufgehoben. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO sowie aus § 154 Abs. 3 Hs. 1 VwGO in Bezug auf die Beigeladenen, die einen Antrag gestellt haben, damit aber unterlegen sind. Gemäß § 162 Abs. 3 VwGO sind die Beigeladenen verpflichtet, ihre außergerichtlichen Kosten selbst zu tragen, was – ohnehin lediglich klarstellend – im niedergelegten Tenorformblatt versehentlich übersehen wurde klarzustellen. Dieses

Versehen wird im Tenor dieses begründeten Urteils daher nachgeholt. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 Abs. 1 und 2 VwGO i.V.m. § 709 ZPO.