

Titel:

Bebauungszusammenhang nach § 34 Abs. 1 BauGB: Anforderungen an optisch wahrnehmbare Bauwerke und Freiflächen

Normenkette:

BauGB § 34 Abs. 1 S. 1, § 35 Abs. 2, Abs. 3

Leitsätze:

1. Ein Bebauungszusammenhang iSd § 34 Abs. 1 BauGB wird nur durch Bauwerke vermittelt, die optisch wahrnehmbar sind und ein gewisses Gewicht haben, sodass sie geeignet sind, einem Gebiet ein städtebauliches Gepräge zu verleihen. Eine Lagerhalle genügt hierfür nicht allein aufgrund ihrer optischen Präsenz oder teilweiser Nutzung zum dauernden Aufenthalt von Menschen. (Rn. 8, 10, 13 und 15)

(redaktioneller Leitsatz)

2. Eine als Lagerplatz genutzte Freifläche begründet keinen Bebauungszusammenhang, wenn dort keine Bauwerke vorhanden sind, die optisch wahrnehmbar und maßstabsbildend iSd § 34 Abs. 1 BauGB sind. Die Größe und der optische Eindruck der Fläche sind entscheidend. (Rn. 17 – 18) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Vorbescheid, Abgrenzung Innen-/Außenbereich, Bebauungszusammenhang, Außenbereichslage, Maßstabsbildende Bebauung, Optischer Gesamteindruck, Siedlungsstruktur, Vorbescheidaufhebung, Kostenentscheidung, maßstabsbildende Bebauung, optischer Gesamteindruck, Abgrenzung, Außenbereich, Innenbereich

Vorinstanz:

VG München, Urteil vom 18.09.2024 – M 9 K 23.2994

Tenor

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Die Beigeladenen haben die Kosten des Zulassungsverfahrens als Gesamtschuldner zu tragen.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 15.000,00 € festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Beigeladenen wenden sich als Rechtsmittelführer gegen die Aufhebung eines Vorbescheids zur Errichtung mehrerer Wohngebäude im nordöstlichen Bereich des auf dem im Gemeindegebiet der Klägerin gelegenen Grundstücks FINr. ... der Gemarkung P. ...

2

Das Landratsamt erteilte den Beigeladenen unter dem 19. Mai 2023 den beantragten Vorbescheid für das Bauvorhaben unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens der Klägerin. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass das Vorhaben im unbeplanten Innenbereich liege und sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge. Das Baugrundstück, das eine Tiefe von 97 m zur östlich angrenzenden, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Staatsstraße aufweise, grenze im Norden an Wohnbebauung an. Im Westen befinde sich auf dem Grundstück eine L-förmige, eingeschossige Lagerhalle, die an der Längsseite (d.h. in Nord-Süd-Richtung) etwa 91 m lang sei. Diese sei nicht als Nebengebäude zu beurteilen, sondern als Betriebsgebäude mit gewerblicher Nutzung, die eine Hauptnutzung darstelle. Aufgrund dessen komme dem Gebäude eine maßstabsbildende Kraft zu. Der Bereich zwischen dem Lagergebäude und der Staatsstraße werde ebenfalls gewerblich genutzt und nehme daher am Bebauungszusammenhang teil.

3

Auf die Klage der Klägerin hat das Verwaltungsgericht den Vorbescheid aufgehoben. Zur Begründung führte es im Wesentlichen aus, dass sich der konkrete Vorhabenstandort im Außenbereich befinde. Nach den Feststellungen im Augenschein bilde die in nördlicher Richtung gelegene Wohnbebauung den Abschluss des Bebauungszusammenhangs. Die im Westen des Baugrundstücks gelegene Lagerhalle sei dagegen ebenso wenig geeignet, sich auf das gegenständliche Vorhaben in der Weise auszuwirken, dass dieses einem bestehenden Bebauungszusammenhang angehören würde, wie die Lagernutzung auf Teilen der Freifläche zwischen der Halle und der Staatsstraße. Dem Lagergebäude fehle es jedenfalls an der Eignung, dem Gebiet im Sinn einer nach der Siedlungsstruktur angemessenen Fortentwicklung ein bestimmtes städtebauliches Gepräge zu verleihen. Es sei nicht geeignet, einen Bebauungszusammenhang herzustellen oder zu seiner Entwicklung beizutragen. Dafür genüge die optische Wahrnehmbarkeit allein nicht. Ebenso wenig sei es ausreichend, dass die Halle zumindest zu einem (wie der Augenschein ergeben habe) kleinen Teil dem dauernden Aufenthalt von Menschen diene. Nach dem optischen Eindruck, auf den es entscheidend ankomme, handele es sich bei dem Lagergebäude nicht um ein für die Anwendung von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB auf das Vorhaben maßstabsbildendes Gebäude. Auch die Lagerfläche, auf der sich keine Bauwerke befänden, die optisch wahrnehmbar wären und ein gewisses Gewicht hätten, könne dem Gebiet kein städtebauliches Gepräge im Sinn einer nach der Siedlungsstruktur angemessenen Fortentwicklung verleihen. Durch den sehr großen Abstand der Halle von der Straße sei die verbliebene Freifläche auf dem Vorhabengrundstück nach dem optischen Eindruck immer noch so groß, dass sich dieser Bereich als unbebaubare Freifläche darstelle. Selbst wenn man eine Maßstäblichkeit des Hallengebäudes annehmen würde, hätte das nicht zur Folge, dass der Vorhabenstandort im unbeplanten Innenbereich liege. Vielmehr wäre selbst dann nach den Grundsätzen des sogenannten Außenbereichs im Innenbereich eine Einordnung als Außenbereichsfläche gegeben. Entscheidend hierfür seien nicht gemessene Abstände oder die Grundstücksgrößen, sondern der optische Eindruck, der hier nach den Feststellungen im Augenschein durchgreifend dafür spreche, die auf dem Grundstück vorhandene Freifläche auch in diesem Fall als Außenbereichsfläche einzuordnen. Das Vorhaben beeinträchtige den öffentlichen Belang gemäß § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB und sei daher nicht genehmigungsfähig. Es sei zu befürchten, dass ein solcher Bezugsfall eine Anschlussbebauung nach sich ziehen werde. Zudem werde der ungeschriebene Belang des Planungserfordernisses (§ 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB) beeinträchtigt.

4

Mit ihrem Antrag auf Zulassung der Berufung wenden sich die Beigeladenen gegen die Aufhebung des Vorbescheids. Die Klägerin verteidigt das angefochtene Urteil. Der Beklagte hat ausgeführt, dass trotz des erstinstanzlichen Unterliegens kein eigenes Rechtsmittel eingelegt worden sei. Daher werde kein Antrag gestellt und von einer Stellungnahme abgesehen.

5

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

II.

6

Der Antrag auf Zulassung der Berufung bleibt in der Sache ohne Erfolg. Die geltend gemachten Zulassungsgründe der ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) und der Divergenz (§ 124 Abs. 2 Nr. 4 VwGO) liegen nicht vor bzw. werden nicht entsprechend den Anforderungen von § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO dargelegt.

7

1. Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des erstinstanzlichen Urteils, die die Zulassung der Berufung rechtfertigen, sind zu bejahen, wenn ein einzelner tragender Rechtssatz oder eine einzelne erhebliche Tatsachenfeststellung des Verwaltungsgerichts mit schlüssigen Argumenten in Frage gestellt wird (vgl. BVerfG, B.v. 8.5.2019 – 2 BvR 657/19 – juris Rn. 33; B.v. 20.12.2010 – 1 BvR 2011/10 – NVwZ 2011, 546) und die Zweifel an der Richtigkeit einzelner Begründungselemente auf das Ergebnis durchschlagen (vgl. BVerwG, B.v. 10.3.2004 – 7 AV 4.03 – DVBl 2004, 838). Das ist nicht der Fall. Aus dem Vorbringen der Beigeladenen ergeben sich keine Zweifel an der Richtigkeit der erstinstanzlichen Entscheidung (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO).

8

1.1 Das Verwaltungsgericht hat der Anfechtungsklage unter Berufung auf die Außenbereichslage des Vorhabenstandorts stattgegeben. Zur Begründung hat es darauf abgestellt, dass es der Lagerhalle an der Eignung fehle, dem Gebiet im Sinn einer nach der Siedlungsstruktur angemessenen Fortentwicklung ein bestimmtes städtebauliches Gepräge zu verleihen. Das eingeschossige Lagergebäude sei nicht geeignet, einen Bebauungszusammenhang herzustellen oder zu seiner Entwicklung beizutragen. Dafür genüge die optische Wahrnehmbarkeit allein nicht. Ebenso wenig sei es ausreichend, dass die Lagerhalle zumindest zu einem (wie der Augenschein ergeben habe) kleinen Teil dem dauernden Aufenthalt von Menschen diene. Nach dem optischen Eindruck, auf den es entscheidend ankomme, handle es sich bei dem Lagergebäude nicht um ein für die Anwendung von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB auf das Vorhaben maßstabsbildendes Gebäude.

9

Das Zulassungsvorbringen legt nicht dar, dass die Bauflächen zu Unrecht dem Außenbereich zugeordnet worden wäre. Soweit die Beigeladenen darauf abstellen, dass das Verwaltungsgericht zur Begründung der Außenbereichslage des Baugrundstücks (auch) ausgeführt habe, dass es sich bei der Gewerbehalle im Vergleich zu der übrigen Bebauung um einen „Ausreißer“ handle, der mit der übrigen Bebauung in keiner Weise korrespondiere, und zudem in einer sog. „Kontrollüberlegung“ Ausführungen dazu gemacht habe, dass das Hallengebäude nicht den Rahmen für Art und Maß der Bebauung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Bauweise für künftige Vorhaben bilden könne, greift dies nicht durch. Ob aus beiden Passagen der Schluss gezogen werden kann, dass das Gericht teilweise von unzutreffenden Maßstäben zur Abgrenzung von Innen- und Außenbereich ausgegangen sein könnte, kann dahinstehen, weil es sich jeweils um keine tragenden Erwägungen handelt. Vielmehr wurde nur eine einleitende Beschreibung gegeben bzw. wurden nur zusätzliche Überlegungen angestellt, die lediglich zur Bestätigung des Ergebnisses dienten, das auf die tragende Begründung gestützt wurde, es fehle am erforderlichen Bebauungszusammenhang (UA Rn. 27, S. 12 f.).

10

1.1.1 Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung fällt ein Vorhabengrundstück nicht bereits deshalb unter § 34 Abs. 1 BauGB, weil es von einer zusammenhängenden Bebauung umgeben ist. Erforderlich ist vielmehr, dass es selbst einen Bestandteil des Zusammenhangs bildet, also selbst an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teilnimmt; mögliche Bestandteile eines Bebauungszusammenhangs können vor allem bebaute Grundstücke sein, soweit die darauf befindliche Bebauung geeignet ist, den Bebauungszusammenhang selbst herzustellen oder an seiner Entstehung mitzuwirken (vgl. BVerwG, U.v. 30.6.2015 – 4 C 5.14 – BVerwGE 152, 275 Rn. 13 m.w.N.). Für die Beurteilung, welche Bebauung hierfür geeignet ist, ist die tatsächlich vorhandene Bebauung maßgeblich, wobei die Gründe für deren Genehmigung ebenso unerheblich sind wie ihre Zweckbestimmung und die Entstehungsgeschichte (vgl. BVerwG, U.v. 30.6.2015 – 4 C 5.14 – BVerwGE 152, 275 Rn. 14). Der Begriff der Bebauung im Sinn des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB umfasst dabei nicht jede beliebige bauliche 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 (vgl. BVerwG, B.v. 16.7.2018 – 4 B 51.17 – NVwZ 2018, 1651 – juris Rn. 6; B.v. 30.6.2015 – 4 C 5.14 – BVerwGE 152, 275 Rn. 15; U.v. 14.9.1992 – 4 C 15.90 – NVwZ 1993, 985 – juris Rn. 12; BayVGh, B.v. 13.5.2020 – 1 ZB 19.1663 – juris Rn. 4 m.w.N.). Dazu können nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung grundsätzlich nur Bauwerke gehören, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, nicht dagegen Baulichkeiten, die nur vorübergehend genutzt werden oder in einem weiteren Sinn „Nebenanlagen“ zu einer landwirtschaftlichen, (klein-)gärtnerischen oder sonstigen Hauptnutzung sind; diese sind in aller Regel keine Bauten, die für sich genommen ein für die Siedlungsstruktur prägendes Element darstellen (vgl. BVerwG, U.v. 30.6.2015 – 4 C 5.14 – BVerwGE 152, 275 Rn. 15 m.w.N.). Denn der innere Grund für die Rechtsfolge des § 34 BauGB liegt darin, dass die nach der Siedlungsstruktur angemessene Fortentwicklung der Bebauung eines Bereichs zugelassen werden soll, was eine Bebauung voraussetzt, die maßstabsbildend ist. Die Grenze des Bebauungszusammenhangs ist nicht nach geographisch-mathematischen Maßstäben, sondern aufgrund einer umfassenden, die gesamten örtlichen Gegebenheiten erschöpfend würdigenden Wertung und Bewertung des konkreten Sachverhalts zu ziehen (vgl. BVerwG, B.v. 8.10.2015 – 4 B 28.15 – ZfBR 2016, 67 – juris Rn. 5; U.v. 19.4.2012 – 4 C 10.11 – NVwZ 2012, 1631 – juris Rn. 11).

Die Zulassungsbegründung führt insoweit zu Recht aus, dass nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung zwischen dieser Fragestellung (ob eine bauliche Anlage dazu in der Lage ist, einen Bebauungszusammenhang herzustellen) und der Frage, ob diese Anlage auch prägend für die Eigenart der näheren Umgebung ist, unterschieden werden muss. Ist daher eine aufeinanderfolgende Bebauung vorhanden, deren einzelne Bestandteile im Sinn der Rechtsprechung (vgl. BVerwG, U.v. 30.6.2015 – 4 C 5.14 – BVerwGE 152, 275 Rn. 15) optisch wahrnehmbar sind und die ein gewisses Gewicht haben, so dass sie – jeweils für sich genommen – geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten Charakter zu prägen, so stellt dies den Bebauungszusammenhang dar, auch wenn die aufeinanderfolgende Bebauung in sich noch so unterschiedlich ist. Eine sich in den Bebauungszusammenhang in keiner Weise einpassende Bebauung eines einzelnen Grundstücks mag allenfalls ein „Fremdkörper“ sein, so dass sie nicht geeignet ist, die „Eigenart der näheren Umgebung“ als Maßstab zu prägen (gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Eine Unterbrechung des Bebauungszusammenhangs bewirkt sie allerdings nicht (vgl. BVerwG, B.v. 16.7.2018 – 4 B 51.17 – NVwZ 2018, 1651 – juris Rn. 7). Dass es bei der Grenzziehung zwischen Innen- und Außenbereich darum geht, 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 (vgl. BVerwG, B.v. 8.10.2015 – 4 B 28.15 – ZfBR 2016, 67 – juris Rn. 5), führt daher nicht dazu, dass die Merkmale der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit der Bebauung im Sinn eines harmonischen Ganzen verstanden werden müssten.

12

1.1.2 Diese Maßstäbe hat das Verwaltungsgericht jedoch bei der Beurteilung, ob die Lagerhalle einen Bebauungszusammenhang vermitteln kann, seiner Entscheidung tragend zugrunde gelegt (vgl. UA Rn. 17 ff.).

13

Denn im maßgeblichen Abschnitt der Entscheidungsgründe (UA Rn. 27, S. 12-14) zieht das Verwaltungsgericht zunächst zutreffend die höchstrichterliche Rechtsprechung zur Bestimmung des Bebauungszusammenhangs heran. Es führt aus, dass maßgeblich darauf abgestellt werden müsse, ob die Bebauung geeignet sei, einem Gebiet im Sinn einer nach der Siedlungsstruktur angemessenen Fortentwicklung ein bestimmtes städtebauliches Gepräge zu verleihen (unter Verweis auf BVerwG, B.v. 2.8.2023 – 4 B 9. 23 – juris Rn. 6; B.v. 30.8.2019 – 4 B 8.19 – ZfBR 2019, 796 – juris Rn. 13; B.v. 27.3.2018 – 4 B 4.18 – juris Rn. 8; B.v. 5.4.2017 – 4 B 46.16 – ZfBR 2017, 471 – juris Rn. 9), was es im Ergebnis verneint.

14

Soweit die Wirkung der Halle in diesem Zusammenhang beschrieben wird als „ein solitärer Ausreißer, der mit der übrigen Bebauung in keiner Weise korrespondiert“ (UA Rn. 27, S. 12), mag dies über die Fragestellung, ob 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 (vgl. BVerwG, B.v. 8.10.2015 – 4 B 28.15 – ZfBR 2016, 67 – juris Rn. 5), hinausgehen. Das Verwaltungsgericht hat die Ablehnung eines Bebauungszusammenhangs jedoch weder auf diese Überlegung noch darauf gestützt, dass keine Bebauung im Sinn eines harmonischen Ganzen vorhanden sei. Vielmehr schließt sich dieser Beschreibung die tragende Begründung an, dass es „jedenfalls ... an der Eignung, dem Gebiet im Sinn einer nach der Siedlungsstruktur angemessenen Fortentwicklung ein bestimmtes städtebauliches Gepräge zu verleihen,“ fehle. Mit der Formulierung wird deutlich, dass (nur) die nachfolgenden Gründe maßgeblich für die Ablehnung des Bebauungszusammenhangs waren. Soweit das Zulassungsvorbringen davon ausgeht, die Beschreibung als „Außreißer“ und als mit der übrigen Bebauung nicht korrespondierend stelle eine tragende Erwägung für die Entscheidung dar, überzeugt dies nicht.

15

Das Verwaltungsgericht hat sich zur Begründung der Außenbereichslage des Vorhabenstandorts im Folgenden (UA Rn. 27, S. 12 f.) – auf der Grundlage eines Augenscheins – wesentlich darauf gestützt, dass der Bebauungszusammenhang am südlichen Rand der Wohnbebauung (die im Norden an das Vorhabengrundstück angrenzt) ende und das Lagergebäude – nach dem beim Augenschein gewonnenen Eindruck – nicht geeignet sei, einen Bebauungszusammenhang herzustellen oder zu seiner Entwicklung beizutragen. Dafür reiche weder die optische Wahrnehmbarkeit aus, noch genüge es, dass lediglich ein

kleiner Teil des rund 90 m langen Gebäudes zum dauernden Aufenthalt von Menschen diene, wobei offen gelassen wurde, ob dies angesichts des kleinen Teils, in dem sich lediglich eine einzelne Hebebühne für die Montage von Autoreifen befindet, tatsächlich der Fall ist. Damit hat das Verwaltungsgericht unter Zugrundelegung der beim Augenschein getroffenen Feststellungen und des dort gewonnenen optischen Eindrucks das nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung erforderliche gewisse Gewicht dieses Bauwerks verneint. Ein solches wäre allerdings notwendig, damit ein Gebäude als geeignet angesehen werden könnte, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten Charakter zu prägen (vgl. BVerwG, B.v. 16.7.2018 – 4 B 51.17 – NVwZ 2018, 1651 – juris Rn. 6). Mit dieser Begründung setzt sich die Zulassungsbegründung allerdings nicht näher auseinander. Die nachvollziehbaren Ausführungen in den Entscheidungsgründen werden im Übrigen durch die in den Akten befindlichen Luftbilder (BayernAtlas, googlemaps) bestätigt. Auch weitere, im Internet ebenfalls frei verfügbare Luftaufnahmen (googleearth) stehen damit in Einklang.

16

Soweit in den Entscheidungsgründen im Anschluss daran noch weitere Überlegungen angestellt wurden (UA Rn. 27, S. 13 unten und S. 14), sind auch diese bei einer Auslegung aus Sicht des objektiven Empfängerhorizonts für die Entscheidung nicht tragend. Es handelt sich lediglich um – auch ausdrücklich so bezeichnete – „Kontrollüberlegungen“. Sie dienen ausweislich der Ausführungen des Verwaltungsgerichts nur dazu, das Ergebnis zu bestätigen. So heißt es etwa, dass ein Umstand „noch einmal, quasi als konkrete Kontrollüberlegung, die Richtigkeit des Ergebnisses“ zeige, was den hilfsweisen Charakter verdeutlicht. Warum die Beigeladenen dessen ungeachtet davon ausgehen, es handle sich auch bei diesen Passagen um tragende Überlegungen, wurde im Zulassungsantrag nicht näher dargelegt. Im Übrigen begegnet es keinen durchgreifenden Bedenken, wenn mit dem inneren Grund für die Rechtsfolge des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB argumentiert wird, der darin gesehen wird, dass die nach der Siedlungsstruktur angemessene Fortentwicklung der Bebauung eines Bereichs zugelassen werden soll, und wenn daraus abgeleitet wird, dass sich deshalb eine maßstabsbildende Wirkung aus dem tatsächlich Vorhandenen ergeben müsse (vgl. dazu BVerwG, U.v. 14.9.1992 – 4 C 15.90 – NVwZ 1993, 985 – juris Rn. 12). Soweit sich die Beigeladenen gegen die weiteren Ausführungen wenden, die sich damit befassen, ob und in welchem Umfang die konkrete Lagerhalle zu einem solchen Maßstab hätte beitragen können, welche Entwicklung für den konkreten Ortsteil siedlungsstrukturell angemessen erscheinen mag (unter Bezugnahme auf die Wohnbebauung in nördlicher Richtung) und welche Rolle der Umstand spielen mag, dass ein Teil der Lagerhalle für das konkrete Vorhaben abgebrochen werden müsste, kann dahinstehen, ob die Kritik durchgreift. Denn damit wird in den Entscheidungsgründen allenfalls zum Ausdruck gebracht, dass die angeführten Umstände dem Ergebnis, wonach es am erforderlichen Bebauungszusammenhang fehlt, nicht entgegenstehen, so dass es sich ebenfalls um keine tragenden Begründungselemente handelt.

17

1.2 Das Verwaltungsgericht hat darüber hinaus unter Zugrundelegung der höchstrichterlichen Rechtsprechung dargelegt, dass auch die Freifläche, die als Lagerplatz genutzt werde und die im Westen und Süden von der L-förmigen Lagerhalle (sowie einem einzelnen Wohnhaus), im Osten von der Staatsstraße sowie im Norden von der Wohnbebauung begrenzt werde, keinen Bebauungszusammenhang begründen könne, weil sich dort keine Bauwerke befänden, die optisch wahrnehmbar seien und ein gewisses Gewicht hätten. Es hat weiter erkannt, dass auch ein Lagerplatz als maßstabsgebend im Sinn des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB in Frage kommen könne, was von den Umständen des Einzelfalls abhängt (unter Verweis auf BVerwG, B.v. 27.3.2018 – 4 B 4.18 – juris Rn. 12; vgl. auch B.v. 2.3.2000 – 4 B 15.00 – ZfBR 2000, 428 – juris Rn. 4). Dass der streitgegenständliche Lagerplatz – auch in Verbindung mit der Halle – dazu in der Lage sein könnte, hat das Verwaltungsgericht im Rahmen einer wertenden Gesamtbetrachtung verneint. In den Entscheidungsgründen wurde dabei – unter Berufung auf die beim Augenschein getroffenen Feststellungen – vor allem auf den optischen Gesamteindruck des Grundstücks und seiner Umgebung abgestellt. Es fehle daran, dass diese Bebauung bzw. Nutzung dem Gebiet im Sinn einer nach der Siedlungsstruktur angemessenen Fortentwicklung ein bestimmtes städtebauliches Gepräge verleihen könne, was im Einklang mit der höchstrichterlichen Rechtsprechung steht, die maßgeblich darauf abstellt, ob eine unbebaute Fläche geeignet ist, einen Bebauungszusammenhang zu vermitteln oder an seiner Entstehung mitzuwirken (vgl. BVerwG, U.v. 14.9.1992 – 4 C 15.90 – NVwZ 1993, 985 – juris Rn. 12). Dabei hat das Verwaltungsgericht auf der Grundlage einer umfassenden Würdigung der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten mit der Größe der Lagerfläche argumentiert, die nach dem optischen Eindruck noch so groß sei, dass sich dieser Bereich als unbebaubare Freifläche darstelle. Im Übrigen sei selbst

dann, wenn man dem Lagergebäude eine maßstabsbildende Funktion zusprechen würde, nach dem optischen Eindruck des Gerichts, den es beim Augenschein gewonnen habe, davon auszugehen, dass die Freifläche als Außenbereich einzuordnen sei. Dem stehe auch das Anwesen im Südwesten nicht entgegen, das diesen Eindruck nicht störe.

18

Die Beigeladenen vermögen mit ihrer Kritik daran, dass das Verwaltungsgericht nicht berücksichtigt habe, dass die Freifläche zum Zeitpunkt des gerichtlichen Augenscheins keinesfalls leer gewesen sei und sich vielmehr dort u.a. ein Baukran sowie eine Vielzahl an Baumaterialien, Fahrzeugen, Containern und Regalen befunden hätten, die auch inneren Bezug zu den Nutzungen in der gegenständlichen Gewerbehalle gehabt hätten, nicht durchzudringen. Woraus die maßstabsbildende Kraft folgen soll, um einen Bebauungszusammenhang zu vermitteln, wird daraus nicht ansatzweise ersichtlich. Im Übrigen lässt sich auch aus den in den Akten befindlichen Luftbildern (BayernAtlas, googlemaps) nachvollziehen, dass das Verwaltungsgericht auf Grundlage des Augenscheins zur Überzeugung gelangt ist, dass sich die maßgebliche Fläche einem Beobachter bei einer optischen Bewertung als unbebaut darstellt, was auch durch weitere im Internet frei verfügbare Luftbilder (googleearth) bestätigt wird. Entgegen der Ausführungen in der Zulassungsbegründung kommt es hier weder darauf an, ob die Lagerfläche innere Bezüge zur Lagerhalle aufweist, noch darauf, ob und in welchem Umfang der Lageplatz genehmigt wurde. Beides ändert nichts am vom Verwaltungsgericht festgestellten Fehlen eines Bebauungszusammenhangs. Insofern stellen die Beigeladenen ihre eigene Einschätzung an die Stelle der überzeugenden Ausführungen des Verwaltungsgerichts, ohne diese dadurch in Zweifel zu ziehen.

19

Soweit die Beigeladenen darauf verweisen, dass sich der Vorhabenstandort nicht auf der Freifläche zur Straße, sondern in dem Bereich zwischen der nördlich des Grundstücks befindlichen Wohnbebauung und der Lagerhalle befinde, greift auch dieser Einwand nicht durch. Eine Baulücke, auf die sie sich berufen, würde voraussetzen, dass die Lagerhalle am Bebauungszusammenhang teilnimmt, was vom Verwaltungsgericht aber verneint wurde (vgl. oben 1.1). Soweit in den Entscheidungsgründen Überlegungen dazu angestellt wurden, dass selbst bei Annahme einer maßstabsbildenden Wirkung der Halle eine Außenbereichslage anzunehmen wäre (UA Rn. 29), handelt es sich wiederum nur um das Urteil nicht tragende Hilfsüberlegungen.

20

1.3 Zu den Ausführungen in den Entscheidungsgründen, wonach es sich um ein sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB handele, das bauplanungsrechtlich unzulässig sei, weil es öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB beeinträchtigt, verhält sich das Zulassungsvorbringen nicht.

21

2. Die Berufung ist auch nicht deshalb zuzulassen, weil das Urteil von einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts abweicht (§ 124 Abs. 2 Nr. 4 VwGO).

22

2.1 Dieser Zulassungsgrund setzt voraus, dass das angefochtene Urteil mit einem seine Entscheidung tragenden, abstrakten Rechts- oder Tatsachensatz von einem eine Entscheidung eines divergenzfähigen Gerichts im Sinn des § 124 Abs. 2 Nr. 4 VwGO tragenden ebensolchen Rechts- oder Tatsachensatz in Anwendung derselben oder einer inhaltsgleichen Rechtsvorschrift ausdrücklich oder konkludent abweicht und auf dieser Abweichung beruht. Zur Begründung einer Divergenz im Sinn von § 124 Abs. 2 Nr. 4 VwGO ist gemäß § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO neben der genauen Benennung des Divergenzgerichts und der zweifelsfreien Angabe der Divergenzentscheidung ein abstrakter Rechts- oder Tatsachensatz des angefochtenen Urteils konkret herauszuarbeiten und einem Rechts- oder Tatsachensatz des anderen Gerichts unter Darlegung der Abweichung gegenüberzustellen. Das bloße Aufzeigen einer (lediglich) fehlerhaften oder unterbliebenen Anwendung von Rechts- oder Tatsachensätzen, die ein divergenzfähiges Gericht aufgestellt hat, genügt den Anforderungen an die Darlegung einer Divergenz dagegen nicht (vgl. zu § 132 Abs. 2 Nr. 2 VwGO BVerwG, B.v. 18.12.2023 – 3 BN 11.22 – juris Rn. 6; B.v. 26.11.2014 – 10 B 50.14 – juris Rn. 23; BayVGh, B.v. 29.6.2018 – 9 ZB 18.31509 – juris Rn. 7; Happ/Käß in Eyermann, VwGO, 17. Aufl. 2026, § 124a Rn. 73). Nach diesen Maßstäben liegen die Voraussetzungen einer die Berufung eröffnenden Divergenz hier nicht vor.

23

2.2 Es fehlt bereits an der Darlegung eines konkreten, entscheidungserheblichen Rechtssatzes in der angegriffenen Entscheidung. Die zitierte Passage aus dem Urteil (UA Rn. 26 f., S. 12) enthält unterschiedliche Aussagen, zwischen denen in den Zulassungsbegründung nicht differenziert wird und die der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht hinreichend gegenübergestellt werden.

24

Der maßgeblichen Obersatz (UA Rn. 26), wonach die (konkrete) Halle nicht geeignet sei, sich auf das gegenständliche Vorhaben in der Weise auszuwirken, dass dieses einem bestehenden Bebauungszusammenhang angehören würde, und dass Gleiches auch für die (konkrete) Lagernutzung auf Teilen der Freifläche des Baugrundstücks gelte, ist auf den konkreten Sachverhalt bezogen. Insofern fehlt es schon an der Herausarbeitung eines abstrakten Rechts- oder Tatsachensatzes im Urteil.

25

Soweit das Verwaltungsgericht in der zitierten Passage weiter ausführt (UA Rn. 27), dass es für die Bebauung im Sinn des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB maßgeblich sei, ob sie geeignet sei, einem Gebiet im Sinn einer nach der Siedlungsstruktur angemessenen Fortentwicklung ein bestimmtes städtebauliches Gepräge zu verleihen, fehlt es an der Gegenüberstellung und am Aufzeigen der Unterschiede zu den Ausführungen des Bundesverwaltungsgerichts in der von den Beigeladenen zitierten Fundstelle (BVerwG, B.v. 16.7.2018 – 4 B 51.17 – juris Rn. 7). Wenn dort dargelegt wird, dass für die Bebauung im Sinn des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB maßgeblich sei, ob sie (jeweils für sich genommen) geeignet sei, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten Charakter zu prägen, ist damit nichts Abweichendes ausgesagt.

26

Eine Divergenz wird auch nicht in Bezug auf die abstrakte Rechtsfrage aufgezeigt, ob ein Baukörper mit der übrigen Bebauung korrespondieren müsse und keinen Fremdkörper darstellen dürfe, um von einem Bebauungszusammenhang ausgehen zu können. Zwar lässt sich der höchstrichterlichen Entscheidung der Rechtssatz entnehmen, dass eine sich in den Bebauungszusammenhang in keiner Weise einpassende Bebauung eines einzelnen Grundstücks allenfalls ein „Fremdkörper“ sein mag und folglich die „Eigenart der näheren Umgebung“ nicht im Sinn von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB als Maßstab prägen kann, dass damit aber keine Unterbrechung des Bebauungszusammenhangs bewirkt wird (BVerwG, B.v. 16.7.2018 – 4 B 51.17 – juris Rn. 7). Es fehlt aber bereits an seiner genauen Herausarbeitung im Zulassungsvortrag. Vor allem wurde von den Beigeladenen nicht dargelegt, dass den Entscheidungsgründen ein gegenteiliger Rechtssatz entnommen werden könnte, der das angefochtene Urteil trägt. Soweit in der Zulassungsbegründung argumentiert wird, das Verwaltungsgericht hätte die Frage, ob der Baukörper mit der übrigen Bebauung korrespondiere, außer Acht lassen müssen, wird (wiederum) kein konkreter Rechtssatz herausgearbeitet. Hinzu kommt, dass es sich bei den Ausführungen, die Halle wirke im Vergleich zu der übrigen Bebauung in der Nähe des Vorhabenstandorts wie ein solitärer Ausreißer, der mit der übrigen Bebauung in keiner Weise korrespondiere, lediglich um eine einleitende Beschreibung handelt, der sich – wie bereits dargelegt (vgl. oben 1.1.2) – die davon zu trennende, tragende Begründung anschließt, die aus rechtlicher Sicht keinen Bedenken begegnet. Von den Beigeladenen wurde nicht dargelegt, dass das Verwaltungsgericht seine Entscheidung maßgeblich auf die Frage, ob der Baukörper der Lagerhalle mit der übrigen Bebauung korrespondiere, gestützt haben könnte.

27

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 2, § 159 Satz 2 VwGO. Dem Beklagten fallen keine Kosten zur Last, weil er keine Veranlassung für den Antrag auf Zulassung der Berufung gegeben, sondern es bei seiner Verurteilung durch die Vorinstanz bewenden lassen hat. Er ist kein Unterlegener im Sinn des § 154 Abs. 1 VwGO, weil das Gesetz gemäß § 154 Abs. 2 VwGO allein auf die Einlegung des Rechtsmittels (einschließlich des Berufungszulassungsantrags) abstellt, nicht dagegen darauf, auf wessen Seite weitere Beteiligte „materiell“ stehen (vgl. Wöckel in Eyermann, VwGO, § 154 Rn. 6). Die Beigeladenen sind auch mit den außergerichtlichen Kosten des Beklagten zu belasten. Das Ergebnis lässt sich über die Vorschrift zum Umfang der Kostentragungspflicht (§ 162 Abs. 1 VwGO) nicht in Frage stellen, wie § 162 Abs. 3 VwGO durch die ausdrückliche Ausnahme bezüglich der außergerichtlichen Kosten eines Beigeladenen deutlich zeigt (vgl. zum Ganzen BVerwG, U.v. 11.11.1993 – 3 C 45.91 – BVerwGE 94, 269 – juris Rn. 45; Schaks in Sodan/Ziekow, VwGO, 6. Aufl. 2025, § 154 Rn. 45 f.). Ein Beklagter kann sich daher in einem solchen Fall durch das Nichtstellen eines Antrags vor Kosten bewahren.

28

Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf § 63 Abs. 2 Satz 1, § 47 Abs. 1 und 3, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nr. 9.10 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013 (vgl. dazu auch BayVGH, B.v. 17.11.2025 – 1 CS 25.1369 – juris Rn. 24).