

1. Das Baugesetzbuch schließt die Überlagerung von Festsetzungen für einzelne Grundstücke nach mehreren der in § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten Festsetzungsbefugnisse nicht aus. Die Festsetzungen dürfen jedoch nicht zueinander in Konkurrenz stehen, sondern müssen miteinander verträglich sein (hier für die Festsetzungen Kirmesplatz und Spielplatz verneint).

2. Der Umstand, dass auch ausgeprägte Unterschiede in der Oberflächenstruktur und Topographie nicht selten die natürliche Beschaffenheit des Außenbereichs kennzeichnen, ist bei der Frage, ob ein Grundstück noch Teil des Bebauungszusammenhangs ist, zu berücksichtigen.

3. Bei der Bewertung, ob eine freie Fläche, die wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung einer Bebauung entzogen ist, dennoch Bestandteil des Bebauungszusammenhangs ist, ist neben ihrer Lage auch die Größe der Freifläche von Bedeutung.

4. Zur Frage, wann der rechtlichen Zuordnung des Vorhabengrundstücks zum Außenbereich dessen frühere Bebauung und Nutzung entgegensteht.

BauO NRW §§ 77 Abs. 1 Satz 4, 74 Abs. 1

BauNVO 1962 § 8 Abs. 2 Nr. 1

BBauGB 1960 § 9 Abs. 1 Nr. 2

BauGB §§ 9 Abs. 1, 34 Abs. 1, 35 Abs. 2, Abs. 3 Satz 1 Nr. 7

OVG NRW, Urteil vom 27.3.2024 - 10 A 1230/19 -;

I. Instanz: VG Gelsenkirchen - 5 K 4808/16 -.

Die Klägerin beehrte von der Beklagten die Erteilung eines bauplanungsrechtlichen Vorbescheids für die Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup>. Das VG wies die Klage unter Hinweis auf eine bestehende Veränderungssperre ab. Im Berufungsverfahren war zwischen den Beteiligten u. a. umstritten, ob ein in der Vergangenheit geschlossener Vergleich dem Begehren entgegenstehe, ob das Vorhabengrundstück von einem wirksamen Bebauungsplan erfasst werde und ob

- falls dies nicht der Fall sei - das Vorhabengrundstück im Außenbereich liege.  
Die Berufung hatte keinen Erfolg.

Aus den Gründen:

Die Klage ist zulässig aber unbegründet.

Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Erteilung des begehrten bauplanungsrechtlichen Vorbescheids für die Errichtung eines großflächigen Lebensmitteldiscountmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup>, § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO.

Es kann offenbleiben, ob die Vergleichsbestimmung die Erteilung des Vorbescheids ausschließt, ob sie wirksam ist, noch rechtliche Wirkungen entfaltet und ob die Beteiligten sich darauf berufen können. Jedenfalls stehen dem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegen, §§ 77 Abs. 1 Satz 4, 74 Abs. 1 BauO NRW 2018.

Es ist nach der Art der baulichen Nutzung planungsrechtlich unzulässig.

Dies ergibt sich zwar nicht aus den - Einzelhandel ausschließenden - Festsetzungen des am 18.3.2019 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 921, weil dieser unwirksam ist (dazu 1.). Zugunsten der Klägerin kann unterstellt werden, dass auch der am 25.8.2005 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 000 N, der ebenfalls einen Einzelhandelsausschluss festsetzt, unwirksam ist (dazu 2.). Der dann anzuwendende - dem Vorhaben nicht entgegenstehende - Bebauungsplan Nr. 000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.2005, rückwirkend zum 17.7.1968 in Kraft gesetzt, ist ebenfalls unwirksam (dazu 3.). Beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nicht nach einem Bebauungsplan, ist das Vorhaben seiner Art nach planungsrechtlich unzulässig, da sich das Vorhabengrundstück (Flurstück 172) im Außenbereich (§ 35 BauGB) befindet (dazu 4.).

1. Der Bebauungsplan Nr. 921 ist unwirksam. Zur Begründung wird auf die Ausführungen im Urteil des Senats vom heutigen Tag im Normenkontrollverfahren 10 D 41/19.NE Bezug genommen.

2. Hinsichtlich des Bebauungsplans Nr. 000 N, der für den gesamten Bereich des festgesetzten Gewerbegebiets - und damit auch für das Vorhabengrundstück - einen Einzelhandelsausschluss festsetzt (dazu a.), kann zugunsten der Klägerin dessen Unwirksamkeit unterstellt werden (dazu b.).

a. Wäre der Bebauungsplan Nr. 000 N wirksam, stünde er der Erteilung des begehrten bauplanungsrechtlichen Vorbescheids entgegen. Denn er setzt für den gesamten Bereich des festgesetzten Gewerbegebiets - und damit auch für das Vorhabengrundstück - einen Einzelhandelsausschluss fest.

Die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung lauten wie folgt:

„Gewerbegebiet

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 Abs. 1 BauNVO).

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Im Gewerbegebiet sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, gewerbliche Anlagen für sportliche Zwecke sowie Beherbergungsbetriebe unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Im Gewerbegebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Im Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe mit Musikdarbietungen, Versammlungsstätten, Bordelle, Eros-Center, Dirnenunterkünfte, Massage-salons sowie alle anderen Arten von Anlagen und Einrichtungen, die gewerblich betriebenen sexuellen Darbietungen oder Dienstleistungen dienen, unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Planzeichen 1

Anstelle der im Bebauungsplan Nr. 206 festgesetzten „Fläche für Büro-, Verwaltungs-, Geschäftsgebäude und Lagerhäuser gem. § 8 Abs. 4 BauNVO sowie Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO“ sind in diesem Bereich nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.“

Danach hat der Plangeber ein Gewerbegebiet - in der Planurkunde zeichnerisch ausgewiesen durch eine grau schraffierte Fläche - festgesetzt. Die Zulässigkeit der Art der Nutzungen folgt mithin aus § 8 BauNVO. Hiervon hat der Plangeber - gestützt auf § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 BauNVO - Ausnahmen für das gesamte Plangebiet festgesetzt, u. a. einen Einzelhandelsausschluss.

Die Festsetzung zu Planzeichen 1 (zeichnerisch in der Planurkunde ausgewiesen durch einen mit einer Perlschnur abgegrenzten oberen Streifen des Gewerbegebiets) dient - aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung an der I. Straße - in nachvollziehbarer Weise allein dem Zweck, den Kreis der zulässigen Nutzungen - im Vergleich zur allgemeinen Festsetzung eines Gewerbegebiets - auf solche Gewerbebetriebe zu beschränken, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das lässt indes den Ausschluss von bestimmten gewerblichen Nutzungsarten - wie Einzelhandelsbetrieben o. Ä. - unberührt. Diese sind auch im Bereich des Planzeichens 1 unzulässig. Abgesehen davon entspricht nur dieses Verständnis dem - gerade auch von der Klägerin hervorgehobenen - Ziel der Beklagten, Einzelhandelsnutzungen aus dem Plangebiet fernzuhalten.

b. Es kann zugunsten der Klägerin unterstellt werden, dass (auch) der Bebauungsplan Nr. 000 N aus einem der von ihr angeführten Gründe unwirksam ist.

Wäre (nur) der Einzelhandelsausschluss unwirksam, führte dies (ebenfalls) zur Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans.

Die Unwirksamkeit eines Teils einer Satzungsbestimmung hat nur dann nicht die Gesamtnirksamkeit zur Folge, wenn die Restbestimmung auch ohne den nictigen Teil sinnvoll bleibt (Grundsatz der Teilbarkeit) und mit Sicherheit anzunehmen ist, dass sie auch ohne diesen Teil erlassen worden wäre (Grundsatz des mutmaßlichen Willens des Normgebers).

Vgl. BVerwG, Urteile 25.1.2022 - 4 CN 5.20 -, juris Rn. 16, vom 17.10.2019 - 4 CN 8.18 -, juris 37, und vom 3.4.2008 - 4 CN 3.07 -, juris Rn. 30; OVG NRW, Urteil vom 30.5.2023 - 10 D 187/20.NE -, juris Rn. 48, jeweils m. w. N.

Jedenfalls an letzterem fehlte es vorliegend. Es gibt keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass der Rat den Bebauungsplan auch ohne den Einzelhandelsausschluss beschlossen hätte.

3. Der Bebauungsplan Nr. 000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.2005, rückwirkend zum 17.7.1968 in Kraft gesetzt,

vgl. zur Maßgeblichkeit eines neuen Plans nach Durchführung eines ergänzenden Verfahrens BVerwG, Beschluss vom 12.7.2017 - 4 BN 7.17 -, juris Rn. 7; OVG NRW, Urteil vom 29.9.2023 - 10 D 320/21.NE -, juris Rn. 26,

nach dessen Festsetzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in der Fassung vom 26.6.1962 großflächiger Einzelhandel nach der Art der baulichen Nutzung planungsrechtlich zulässig wäre, ist unwirksam. Ob die erneute Bekanntmachung nach Durchführung eines ergänzenden Verfahrens und die rückwirkende Inkraftsetzung des Bebauungsplans rechtmäßig waren, bedarf keiner Entscheidung.

Denn maßgebliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 206 sind nicht miteinander verträglich (dazu a.). Dieser Mangel führt zur Gesamtnirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 000 (dazu b.).

a. Die textliche Festsetzung

„Von der Bebauung freizuhaltendes Grundstück -  
§ 9 (1) Nr. 2 BbauG -  
Hier: Kirmesplatz, ausnahmsweise (A) als Kin-  
derspielplatz zu nutzen (Ki)“

enthält zwei unterschiedliche Festsetzungen, die unverträglich sind.

In der Rechtsprechung des BVerwG ist zwar geklärt, dass das Baugesetzbuch die Überlagerung von Festsetzungen für einzelne Grundstücke nach mehreren der in § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten Festsetzungsbefugnisse nicht ausschließt.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 2.4.2008 - 4 BN  
6.08 -, juris Rn. 3; dazu auch Söfker, in:  
Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Werkstand: 151. EL August 2023,  
BauGB, § 9 Rn. 14.

Das galt auch schon mit Blick auf § 9 BBauG 1960.

Eine Verbindung bzw. Überlagerung von Festsetzungen setzt jedoch voraus, dass diese nicht zueinander in Konkurrenz stehen, sondern miteinander verträglich sind.

Vgl. grundlegend BVerwG, Beschluss vom  
20.1.1995 - 4 NB 43.93 -, juris Rn. 20, im Nach-  
gang auch Beschluss vom 17.7.2001 - 4 B  
55.01 -, juris Rn. 6; OVG NRW, Urteil vom  
24.9.2010 - 2 D 143/08.NE -, juris Rn. 58 (für ei-  
ne Festsetzung als Festplatz sowie öffentliche  
Grünfläche und Parkplatz).

Das ist hier nicht der Fall. Eine Festsetzung als Kirmesplatz erforderte angesichts der Beanspruchung durch Fahrgeschäfte, Stände, Buden und sonstige Wagen - auch bereits Ende der 1960er Jahre - regelmäßig einen festen (geschotterten, gepflasterten, geteerten etc.) Untergrund. Bereits ein solcher Untergrund verträgt sich mit der Nutzung als Kinderspielplatz nicht. Abgesehen davon verträgt sich die vorgenommene Festsetzung einer von Bebauung

freizuhaltenden Fläche nicht mit der Festsetzung Kinderspielplatz. Zur Mindestausstattung eines Kinderspielplatzes gehören nämlich auch bauliche Anlagen in Gestalt von Spieleinrichtungen (z. B. Spielgeräte, Sandkasten o. Ä.). Nichts Anderes galt Ende der 1960er Jahre. Jedes Spielgerät auf einem Kinderspielplatz bedarf dabei schon aus Sicherheitsgründen der festen Verankerung im Boden. Das steht einer Nutzung derselben Fläche durch eine Kirmes entgegen. Dasselbe gilt für einen ortsfesten Sandkasten.

Eine Verträglichkeit der Nutzungen ergibt sich auch nicht aus dem Auszug aus der Niederschrift zur Sitzung des Bauausschusses der Beklagten vom 16.3.1959. Dort wird in diesem Zusammenhang u. a. ausgeführt, neben der Kirmesveranstaltung könne dieser Platz zugleich für Kinder von 7 - 17 Jahren als „Pöhl- u. Spielplatz“ verwandt werden. Damit könne die nach den olympischen Richtlinien erforderliche Spielplatzfläche im Gebiet zwischen X. Straße und I. Straße gehalten werden. Die reine Spielfläche abzüglich Begrünung betrage rund 4.800 m<sup>2</sup>. Diese Vorüberlegungen haben so schon keinen Eingang in den Bebauungsplan Nr. 000 gefunden. Dort ist nämlich statt eines „Pöhl- und Spielplatzes“ für Kinder zwischen 7 und 17 Jahren nur allgemein ein Kinderspielplatz festgesetzt worden. Im Übrigen ist auf dem als Kirmesplatz festgesetzten Bereich weder eine Grün- noch eine spezielle Spielfläche ausgewiesen.

b. Dieser Mangel führt unter Berücksichtigung der oben wiedergegebenen Maßstäbe zur Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans. Es gibt keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass der Rat den Bebauungsplan auch ohne die Festsetzung zum Kirmesplatz/Kinderspielplatz beschlossen hätte. Vielmehr spricht dagegen schon der Umstand, dass die Verkehrsproblematik anlässlich der historischen K-Kirmes ausweislich der Planbegründung ein Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war.

4. Das Vorhabengrundstück (Flurstück 172) befindet sich - die Unwirksamkeit der Bebauungspläne zugrunde gelegt (Nr. 921 und 000) bzw. zugunsten der Klägerin unterstellt (Nr. 000 N) - im Außenbereich, § 35 BauGB (dazu a.). Dort ist es planungsrechtlich unzulässig (dazu b.).

a. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich - die vorstehenden Prämissen zugrunde gelegt - nach § 35 BauGB, denn es soll nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, sondern im Außenbereich verwirklicht werden.

Ein Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB ist gegeben, soweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 30.6.2015 - 4 C 5.14 -,  
juris Rn. 11.

Mit den Merkmalen Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit soll zum Ausdruck gebracht werden, dass das unbebaute Grundstück gedanklich übersprungen werden kann, weil es ein verbindendes Element gibt, nämlich die Verkehrsanschauung, die das unbebaute Grundstück als eine sich zur Bebauung anbietende Lücke erscheinen lässt.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 19.9.1986  
- 4 C 15.84 -, juris Rn. 15.

Ob eine Unterbrechung des Bebauungszusammenhangs vorliegt oder nicht, lässt sich nicht unter Anwendung geographisch-mathematischer Maßstäbe allgemein bestimmen. Dies bedarf vielmehr einer wertenden Beurteilung; dabei kann nur eine komplexe, die gesamten örtlichen Gegebenheiten erschöpfend würdigende Betrachtungsweise im Einzelfall zu einer sachgerechten Entscheidung führen.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 1.4.1997 - 4 B  
11.97 -, juris Rn. 3, Urteil vom 6.11.1968 - IV C  
2.66 -, juris Rn. 17.

Mögliche Bestandteile eines Bebauungszusammenhangs sind bebaute Grundstücke, unbebaute, aber bebauungsfähige Grundstücke (Baulücken im engeren

Sinne) sowie freie Flächen, die wegen ihrer natürlichen Beschaffenheit (stehendes oder fließendes Gewässer) oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung (Sportplätze, Erholungsflächen) einer Bebauung entzogen sind. Darüber hinaus können topografische Verhältnisse wie etwa Geländehindernisse, Erhebungen oder Einschnitte (Dämme, Böschungen, Flüsse und dergleichen) von Bedeutung sein. Sie können dazu führen, dass der Bebauungszusammenhang im Einzelfall nicht - wie dies allerdings der Regel entspricht - am letzten Baukörper endet, sondern dass ihm noch ein oder mehrere unbebaute Grundstücke bis zu einer sich aus der örtlichen Situation ergebenden natürlichen Grenze zuzuordnen sind. Auch Straßen oder Wege können in dieser Hinsicht von Bedeutung sein. Ob sie geeignet sind, einen Bebauungszusammenhang herzustellen, eine trennende Funktion erfüllen oder für die Abgrenzung von Innen- und Außenbereich ohne jegliche Aussagekraft sind, kann stets nur das Ergebnis einer Wertung und Bewertung des konkreten Sachverhalts sein.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 30.6.2015 - 4 C 5.14 -,  
juris Rn. 13, Beschluss vom 10.3.1994 - 4 B  
50.94 -, juris Rn. 3.

Zwar lässt sich für die Beantwortung der Frage, ab welcher Größe einer unbebauten Fläche ein Bebauungszusammenhang unterbrochen wird, kein bestimmter Wert angeben. Die Größe ist jedoch auch nicht etwa unerheblich. Denn mit ansteigender Größe wird das Vorliegen einer Baulücke jedenfalls weniger wahrscheinlich.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 12.3.1999 - 4 B  
112.98 -, juris Rn. 22, Urteil vom 1.12.1972 - IV C  
6.71 -, juris Rn. 22.

Hieran gemessen nimmt der Vorhabenstandort ausgehend von den vorgelegten Verwaltungsvorgängen, dem verfügbaren Kartenmaterial, den vorliegenden Lichtbildern sowie den im Ortstermin am 19.1.2024 gewonnenen Eindrücken des Berichterstatters, die er dem Senat in der Beratung vermittelt hat, nicht mehr an einem Bebauungszusammenhang teil. An der anderslautenden Einschätzung im rechtlichen Hinweis vom 30.4.2020 hält der Senat nicht mehr fest.

Der Bebauungszusammenhang endet vor dem Vorhabenstandort mit den Außenseiten der jeweils letzten Baukörper, namentlich dem Bestandsmarkt V.-straße 0 (samt den zugehörigen Parkplätzen) nordöstlich, den (Wohn-)Gebäuden I. Straße 88, 90, 92, 94, 96, 98, 100 und 102 nördlich sowie der (noch) im Bau befindlichen, mit Baugenehmigung vom 21.6.2023 genehmigten Feuer- und Rettungswache (samt ihren Parkplätzen) auf dem Flurstück 136 südwestlich des Vorhabenstandorts. Jenseits der E. Straße - südlich bzw. südöstlich des Vorhabenstandorts - fehlt es an einer Bebauung oder an einer wegen ihrer natürlichen Beschaffenheit oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung einer Bebauung entzogenen Fläche, die geeignet wären, einen Bebauungszusammenhang zu bilden.

Entgegen der Ansicht der Klägerin führt der im Westen des Vorhabengrundstücks gelegene Baum- und Grünstreifen nicht zu einer Zäsur.

Bloße Baumreihen oder Hecken, selbst wenn sie optisch markant in Erscheinung treten und/oder ihr Bestand dauerhaft gesichert sein sollte, sind nicht geeignet, den Eindruck der Geschlossenheit und Zugehörigkeit einer Fläche zum Bebauungszusammenhang zu erzeugen. Denn bei solchen Bewüchsen handelt es sich um typische Bestandteile der freien Landschaft.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom  
8.10.2015 - 4 B 28.15 -, juris Rn. 7.

Dies gilt nach dem vor Ort gewonnenen Eindruck auch für den im Westen des Vorhabengrundstücks gelegenen Baum- und Grünstreifen. Denn dieser hat nicht die Kraft, sich aus der Umgebung als Zäsur hervorzuheben.

Anknüpfungspunkte dafür, den Bebauungszusammenhang hier ausnahmsweise über den letzten maßstabbildenden Baukörper, das „letzte Haus“,

vgl. BVerwG, Beschluss vom  
8.10.2015 - 4 B 28.15 -, juris Rn. 6, OVG NRW,

Urteil vom 26.10.2023 - 10 A 1120/21 -, juris Rn. 60,

hinaus auf unbebaute Flächen beziehungsweise solche ohne maßstabbildende Bebauung unter Einschluss des Vorhabenstandorts zu erstrecken, fehlen.

Der Vorhabenstandort kann auch nicht als (Teil einer) Baulücke angesehen werden. Die jenseits der I. Straße beginnende Freifläche auf den Flurstücken 172 und 167 sowie auf den Flurstücken 136 und 171 im Anschluss an die (im Entstehen befindliche) Bebauung mit einer Feuer- und Rettungswache samt Parkplätzen bzw. die vorhandene Bebauung (Bestandsmarkt samt Parkplätzen) vermittelt angesichts ihrer erheblichen Ausdehnung von ca. 13.000 m<sup>2</sup> nicht den Eindruck einer zur Bebauung anstehenden Baulücke.

Das Vorbringen der Klägerin, das Vorhabengrundstück nehme deshalb am Eindruck der Geschlossenheit und Zugehörigkeit teil, weil die vorhandene Bebauung insbesondere durch den bestehenden S.-Markt, die im Entstehen befindliche Feuer- und Rettungswache sowie den nordöstlich vom Vorhabengrundstück gelegenen Autohandel (Flur 9, Flurstück 594) geprägt sei, trifft nicht zu.

Ob eine unbebaute, von Bebauung umgebene Fläche den durch diese Bebauung gebildeten Bebauungszusammenhang unterbricht oder ein Teil davon ist, hängt auch von dem Charakter der Umgebungsbebauung und von der städtebaulichen Eigenart des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ab. Nach der Rechtsprechung des BVerwG unterbrechen beispielsweise unbebaute Flächen, auch wenn sie nicht als Baulücken im klassischen Sinn zu begreifen sind, einen Bebauungszusammenhang unter Umständen dann nicht, wenn die Umgebung durch eine entsprechend aufgelockerte Bebauung geprägt ist.

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 27.2.2023 - 10 A 1136/22 -, juris Rn. 97, m. w. N. zur Rspr. des BVerwG.

Wird die Umgebung einer unbebauten Fläche durch bauliche Anlagen geprägt, die jeweils einen großen Flächenbedarf haben, wie dies etwa bei großflächigen

Einzelhandelsbetrieben mit den zugehörigen Stellplatzanlagen der Fall ist, kann diese unbebaute Fläche, auch wenn sie eine ansehnliche Größe hat, dem durch die Umgebungsbebauung gebildeten Bebauungszusammenhang zuzurechnen sein, weil nach der Verkehrsanschauung ihre künftige Bebauung nach dem Vorbild der sie umgebenden baulichen Anlagen quasi vorbestimmt ist.

Vgl. OVG NRW, Urteil vom  
27.2.2023 - 10 A 1136/22 -, juris Rn. 99.

Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor. Die Umgebung des Vorhaben-  
grundstücks wird im Südwesten, Norden und Nordosten durch eine zumeist kleinteilige (Wohn-)Bebauung geprägt. Der Bestandsmarkt sowie die im Bau befindliche Feuer- und Rettungswache sind die einzigen baulichen Anlagen in der (näheren) Umgebung, die einen großen Flächenbedarf haben. Von diesen beiden geht jedoch angesichts des deutlichen Überwiegens der kleinteiligen (Wohn-)Bebauung keine Prägung der (näheren) Umgebung aus. Die auf dem Flurstück 594 befindlichen Gebäude eines Autohandels gehören angesichts der konkreten Umstände des Einzelfalls schon nicht mehr zur näheren Umgebung. Denn die Entfernung zwischen diesen und dem Bestandsmarkt beträgt ca. 200 m. Zudem ist die dazwischenliegende Bebauung wiederum kleinteilig. Selbst wenn man die Gebäude des Autohandels in die Betrachtung mit einbezüge, hätten diese gemeinsam mit dem Bestandsmarkt und der im Entstehen begriffenen Feuer- und Rettungswache nicht die Kraft, die nähere Umgebung zu prägen. Denn auch in diesem Fall überwoge die kleinteilige Bebauung deutlich.

Der Vorhabenstandort lässt sich ferner nicht aufgrund topografischer Besonderheiten noch als Teil des Bebauungszusammenhangs einordnen. Maßgeblich ist insoweit, ob diese besonderen topografischen Umstände den Eindruck der Geschlossenheit bzw. Zugehörigkeit einer Fläche zum Bebauungszusammenhang vermitteln.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom  
8.10.2015 - 4 B 28.15 -, juris Rn. 6, OVG NRW,  
Urteil vom 26.10.2023 - 10 A 1120/21 -, juris Rn.  
66.

Das trifft hier auf die E. Straße nicht zu. Nach dem vor Ort gewonnen Eindruck kommt ihr keine trennende Wirkung derart zu, dass sich der Bebauungszusammenhang über den Vorhabenstandort hinweg bis zu dieser erstrecken würde. Sie hat trotz ihrer gewissen Breite, des nicht unerheblichen Verkehrs sowie des Umstands, dass es im hier maßgeblichen Bereich zwischen V.-straße und J. keine Ein- und Ausfahrten zu ihr gibt, nicht die Kraft, sich aus der Umgebung als Zäsur hervorzuheben.

Entgegen der Ansicht der Klägerin folgt nichts Anderes daraus, dass an der südöstlichen Grenze des Vorhabengrundstücks ein mit Bäumen und Sträuchern bewachsener Grünstreifen an die E. Straße grenzt. Wie ausgeführt, sind Baumreihen oder Hecken grundsätzlich nicht geeignet, den Eindruck der Geschlossenheit und Zugehörigkeit einer Fläche zum Bebauungszusammenhang zu erzeugen. Hier gilt nach dem vor Ort gewonnenen Eindruck nichts anderes.

Der Vorhabenstandort lässt sich auch nicht deshalb als Teil des Bebauungszusammenhangs einordnen, weil das Gelände beidseits der E. Straße etwas abfällt und in Richtung des Vorhabenstandorts wieder ansteigt. Denn (auch) ausgeprägte Unterschiede in der Oberflächenstruktur und Topographie kennzeichnen nicht selten - und so auch hier - die natürliche Beschaffenheit des Außenbereichs.

Vgl. in diesem Zusammenhang OVG NRW, Urteil vom 25.2.2019 - 10 A 21/17 -, juris Rn. 51.

Vor Ort entsteht nicht der Eindruck, dass diese „wellenförmige“ Topographie, die auch eine gewisse Dammlage der E. Straße bedingt, die Kraft hätte, den Bebauungszusammenhang über den Vorhabenstandort hinweg bis zur E. Straße zu erstrecken.

Dass der Bebauungsplan Nr. 311 „P.“ für die Waldfläche jenseits der E. Straße Parkanlagen festsetzt, begründet ebenfalls keinen das Vorhabengrundstück erfassenden Bebauungszusammenhang. Bestandteil des Bebauungszusammenhangs können zwar auch freie Flächen sein, die wegen ihrer natürlichen

Beschaffenheit oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung einer Bebauung entzogen sind.

Vgl. dazu BVerwG, Urteil vom  
30.6.2015 - 4 C 5.14 -, juris Rn. 13.

Unter Letztere fallen z. B. Sportflächen oder Erholungsflächen.

Vgl. OVG NRW, Urteile vom  
8.3.2024 - 7 A 1317/22 -, juris Rn. 65, und vom  
13.12.2019 - 7 A 2621/18 -, juris Rn. 33.

Diese Voraussetzungen liegen hier indes schon deshalb nicht vor, weil sich jenseits der öffentlichen Grünfläche(n) weitläufige land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen erstrecken. Abgesehen davon verhindert die enorme Größe der unbebauten Flächen, dass sie noch Bestandteil des Bebauungszusammenhangs sind.

Schließlich steht der rechtlichen Zuordnung des Vorhabengrundstücks zum Außenbereich nicht dessen frühere Bebauung und Nutzung entgegen.

Grundstücke des Innenbereichs sind tendenziell einer Bebauung zugänglich, während Außenbereichsgrundstücke tendenziell von einer (nicht privilegierten) Bebauung freizuhalten sind. Deswegen ist auch innerhalb des Bebauungszusammenhangs auf Grundstücken, die beiderseits von Bebauung umgeben sind, in der Regel eine Beseitigung abgängiger Bausubstanz und ihre Ersetzung durch Neubauten nach Maßgabe des § 34 BauGB grundsätzlich zulässig. Für Grundstücke in einer Ortsrandlage, deren Gebäude den Bebauungszusammenhang abschließen, gilt im Grundsatz nichts Anderes. Auch sie sind als Innenbereichsgrundstücke einer Bebauung und damit auch der Errichtung von Ersatzbauwerken zugänglich. Diese rechtliche Qualität verlieren sie solange nicht, wie sie an dem „Eindruck der Zusammengehörigkeit“ mit den benachbarten - bebauten - Grundstücken teilnehmen. Ob und wie lange sie dem Bebauungszusammenhang noch zuzurechnen sind, wenn der den Bebauungszusammenhang vermittelnde letzte Baukörper abgerissen und durch ein neues Gebäude ersetzt werden soll,

entscheidet sich dabei nach der Verkehrsauffassung; neben der Lage des Grundstücks ist darauf abzustellen, ob sich nach der Verkehrsauffassung eine Wiederbebauung des ehemals bebauten Grundstückes aufdrängt, ob also die Verkehrsauffassung bei Berücksichtigung der bisher vorhandenen und nunmehr fehlenden Bebauung „diese Bebauung geradezu vermisst“.

Vgl. grundlegend BVerwG, Urteil vom 12.9.1980 - IV C 75.77 -, juris Rn. 17, daran anknüpfend Urteil vom 19.9.1986 - 4 C 15.84 -, juris Rn. 20, sowie Beschlüsse vom 16.6.2009 - 4 B 50.08 -, juris Rn. 9, und vom 11.2.2000 - 4 B 1.00 -, juris Rn. 8.

Die Verkehrsauffassung wird in aller Regel Abriss und Ersatzbau jedenfalls bei engem zeitlichen Zusammenhang als einen einheitlichen Vorgang werten und deshalb auch bei dem Abriss des letzten Gebäudes, das zum Innenbereich gehört, die Wiedererrichtung eines Bauwerks erwarten. Freilich kann dabei die Zeitspanne, während derer das Grundstück nach Beseitigung der alten Bausubstanz unbebaut bleibt, eine entscheidende Rolle spielen. Die (Wieder-) Bebauung eines Ortsrands-Grundstücks, das nach Beseitigung der alten Bausubstanz lange Zeit unbebaut bleibt, mag je nach den örtlichen Verhältnissen von der Verkehrsauffassung nicht mehr erwartet werden. Nach Ablauf einer längeren Zeitspanne kann sich deswegen auch die Rechtsqualität eines solchen Grundstücks dergestalt ändern, dass es vom Innenbereichsgrundstück zum Außenbereichsgrundstück wird. Nach welcher Zeitspanne diese Änderung der Rechtsqualität eintritt, hängt maßgeblich von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab.

Vgl. BVerwG, Urteile vom 12.9.1980 - IV C 75.77 -, juris Rn. 18, und vom 19.9.1986 - 4 C 15.84 -, juris Rn. 20, sowie Beschlüsse vom 16.6.2009 - 4 B 50.08 -, juris Rn. 9, und vom 11.2.2000 - 4 B 1.00 -, juris Rn. 8.

Bei einem Grundstück in der Innenstadtlage, das durch Zeitablauf allenfalls zu einer „Außenbereichsinsel“ im Innenbereich werden könnte, wird die Verkehrsauffassung dabei einen längeren Zeitraum zwischen Abriss und Neubebauung

hinnehmen, bevor sie eine Wiederbebauung nicht mehr erwartet, als dies bei einem Grundstück in der Randlage zum Außenbereich der Fall ist.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 19.9.1986 - 4 C 15.84 -,  
juris Rn. 21.

Ein Altbestand wirkt schließlich rechtlich fort, solange noch ein Verwaltungsstreitverfahren anhängig ist. Auch vor einem Verwaltungsstreitverfahren unternommene ernsthafte Versuche zur Wiederbebauung eines freigelegten Innenbereichsgrundstücks - das von seiner Größe her geeignet ist, sich zur „Außenbereichsinsel“ im Innenbereich zu wandeln - lassen dessen Rechtsqualität nicht untergehen, jedenfalls dann nicht, wenn die Versuche letztlich an behördlichen Einwendungen gegen das Vorhaben scheitern und erst danach der Verwaltungsrechtsweg beschritten wird.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 19.9.1986 - 4 C 15.84 -,  
juris Rn. 22.

Nach diesen Maßstäben hat die Verkehrsauffassung hier unter Berücksichtigung der konkreten Umstände des Einzelfalls und des Eindrucks vor Ort die fehlende Bebauung nicht „geradezu vermisst“. Bereits im Jahr 2001 wurde die Nutzung der vormaligen Bebauung durch ein Kabelwerk aufgegeben. Eine Anschlussnutzung dieser Bebauung gab es nicht. Im Jahr 2007 wurde mit dem Abriss der Gebäude begonnen. In den nachfolgenden Jahren lag das Gelände vollständig brach, größere Bereiche eroberte die Natur zurück. Der von der Klägerseite in der mündlichen Verhandlung aufgestellten, nicht weiter substantiierten Behauptung, bis heute seien die Fundamente der ehemaligen Gebäude vorhanden und auch sichtbar, vermag der Senat schon nicht zu folgen. Weder der durchgeführte Ortstermin noch das Studieren von Luftbildaufnahmen (tim-online) haben dafür tragfähige Anhaltspunkte ergeben. Hinzu kommt die konkrete Lage des Vorhabengrundstücks. Dieses befindet sich am Rand der vorhandenen Bebauung. Südlich hiervon - jenseits der E. Straße - schließen sich, wie erwähnt, weitläufige, größtenteils von Bebauung freigehaltene Flächen an. Nach alledem drängte sich nach

der Verkehrsauffassung eine Wiederbebauung jedenfalls im Zeitpunkt der Stellung des Antrags auf Erteilung eines bauplanungsrechtlichen Vorbescheids für das Vorhabengrundstück im Jahr 2016 nicht mehr auf. Bis dahin war auch kein Verwaltungsstreitverfahren über die Genehmigung einer Neubebauung auf diesem Grundstück anhängig. Es gab ferner keinerlei ernsthafte Versuche zur Wiederbebauung, zumal alle das Grundstück betreffenden Bebauungspläne als unwirksam zu Grunde zu legen sind. In diese Würdigung fügt sich schließlich der eigene Vortrag der Klägerseite (Bl. 44, 45 der Gerichtsakte im Normenkontrollverfahren 10 D 41/19.NE) nahtlos ein, der das Flurstück 172 erfassende Bereich sei für die Ansiedlung von (produzierendem) Gewerbe schon nicht geeignet, wie der Umstand, dass es seit Aufgabe des Betriebs der Firma K. nicht habe gelingen können, solche Betriebe anzusiedeln, belege.

Nichts Gegenteiliges folgt aus dem von der Klägerin in der mündlichen Verhandlung in den Blick genommenen „Glindow-Urteil“ des BVerwG vom 27.8.2020 - 4 CN 4.19 -, juris (insb. Rn. 15 ff.). Dieses betrifft eine andere Fallkonstellation, denn es stellt Maßstäbe für die fortdauernde Zugehörigkeit einer Fläche zum Siedlungsbereich im Rahmen des § 13a BauGB auf.

Das rechtskräftige Urteil des VG Gelsenkirchen vom 24.9.2015 - 5 K 2777/13 -, das von einem Bauzusammenhang ausgegangen ist, entfaltet insoweit keine entgegenstehende Bindungswirkung nach § 121 VwGO. Dies gilt ungeachtet weiterer Aspekte schon deshalb, weil in jenem Verfahren ein Vorhaben auf dem Flurstück 171 streitgegenständlich war, hier indes auf dem Vorhabengrundstück, Flurstück 172.

b. Das danach im Außenbereich gelegene Vorhaben ist als sonstiges Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB bauplanungsrechtlich unzulässig. Es beeinträchtigt die in § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB geschützten öffentlichen Belange. In der Vorschrift sind mit dem Entstehen, der Verfestigung und der Erweiterung einer Splittersiedlung lediglich typische Fälle einer solchen zu missbilligenden Siedlungsentwicklung ausdrücklich genannt.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom  
24.2.1994 - 4 B 15.94 -, juris Rn. 4, und Urteil  
vom 25.1.1985 - 4 C 29.81 -, juris Rn. 9 f.;  
OVG NRW, Beschlüsse vom 9.9.2020 - 10 A  
4428/19 -, juris Rn. 10, und vom 24.2.2014 - 2 A  
741/13 -, juris Rn. 26.

Hier stellt sich das Vorhaben als Anschlussbebauung in den Außenbereich dar.  
Dies genügt nach der ständigen Rechtsprechung der Bausenate des OVG bereits  
an sich, um es als siedlungsstrukturell unerwünscht zu qualifizieren.

Vgl. OVG NRW, Urteile vom  
2.2.2024 - 10 A 307/22 -, juris Rn. 44, vom  
26.10.2023 - 10 A 1120/21 -, juris Rn. 72, und  
vom 25.2.2019 - 10 A 21/17 -, juris Rn. 61, sowie  
Beschlüsse vom 9.9.2020 - 10 A 4428/19 -, juris  
Rn. 10, vom 8.10.2013 - 7 A 1996/12 -, juris Rn.  
6, und vom 24.2.2014 - 2 A 741/13 -, juris Rn. 26.