VGH München, Beschluss v. 09.11.2023 – 6 ZB 23.216

Titel:

Erschließungsbeitrag für erstmalige Herstellung einer Straße - Teilfläche im Außenbereich

Normenketten:

KAG Art. 5a

BauGB § 131 Abs. 1

Leitsätze:

1. Der Bebauungszusammenhang endet regelmäßig am letzten Baukörper. Örtliche Besonderheiten können es im Einzelfall ausnahmsweise rechtfertigen, ihm noch bis zu einem Geländehindernis, einer Erhebung oder einem Einschnitt (Damm, Böschung, Fluss, Waldrand oÄ) ein oder mehrere Grundstücke zuzuordnen, die unbebaut sind oder trotz des Vorhandenseins von Baulichkeiten sonst nicht zur Prägung der Siedlungsstruktur beitragen. (Rn. 9) (redaktioneller Leitsatz)

2. Baulichkeiten, die nur vorübergehend genutzt zu werden pflegen, sind unabhängig davon, ob sie landwirtschaftlichen Zwecken (zB Scheunen, Ställe oder Maschinenhallen), Freizeitzwecken (zB kleine Wochenendhäuser, Gartenhäuser) oder sonstigen Zwecken dienen, in aller Regel keine Bauten, die ein für die Siedlungsstruktur prägendes Element darstellen und damit einen Bebauungszusammenhang vermitteln können. (Rn. 15) (redaktioneller Leitsatz)

3. Auch nicht bebaute, aber „bauakzessorisch" genutzte Grundstücksteile, zB ein – nicht unüblich großer – Hausgarten oder ein – nicht unüblich großer – Bereich, der für Erholungszwecke angelegt ist und genutzt wird und der damit noch durch vorhandene Baulichkeiten geprägt ist, wird dem Innenbereich zugerechnet, weil insoweit noch eine Erschließungswirkung anzunehmen ist. (Rn. 20) (redaktioneller Leitsatz)

4. Ein Hindernis steht der Annahme des Erschlossenseins nicht entgegen, wenn es für den Grundstückseigentümer mit zumutbaren finanziellen Mitteln ausräumbar ist, und ist dann beitragsrechtlich unbeachtlich. Zumutbar ist der Aufwand, den ein „vernünftiger" Eigentümer aufbringen würde, um die Bebaubarkeit seines Grundstücks durch die Straße – eine anderweitige verkehrsmäßige Erschließung hinweggedacht – zu ermöglichen. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Erschließungsbeitragsrecht, Teilweise Zulassung der Berufung, Erschlossenes Grundstück, Abgrenzung Innen- und Außenbereich, Bebauungszusammenhang, örtliche Besonderheiten (Böschung, tieferliegende eingleisige Bahnstrecke), Erforderlichkeit einer Ortsbesichtigung (verneint), angemessener Hausgarten als wohnakzessorische Nutzung, Hanglage, Unüberwindbares natürliches Hindernis auf Anliegergrundstück (verneint)

Vorinstanz:

VG München, Urteil vom 29.07.2022 – 28 K 19.2413

Tenor

I.

Auf Antrag der Beklagten wird die Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 29. Juli 2022 – M 28 K 19.2413 – in seinem stattgebenden Teil zugelassen, soweit das Verwaltungsgericht den Erschließungsbeitragsbescheid der Beklagten vom 19. Juli 2018 in Gestalt des Änderungsbescheids vom 28. November 2018 für das Grundstück FlNr. 588/2 hinsichtlich eines über 11.855,16 € hinausgehenden Erschließungsbeitrags, also hinsichtlich eines Beitragsteils von 360,72 €, und für das Grundstück FlNr. 588/41 hinsichtlich eines über 3.970,94 € hinausgehenden Erschließungsbeitrags, also hinsichtlich eines Beitragsteils von 120,83 € aufgehoben hat.

Im Übrigen wird der Antrag der Beklagten auf Zulassung der Berufung abgelehnt.

II.

Soweit der Zulassungsantrag abgelehnt wird, hat die Beklagte die Kosten des Zulassungsverfahrens zu tragen. Im Übrigen bleibt die Kostenentscheidung der Endentscheidung vorbehalten.

III.

Soweit der Zulassungsantrag abgelehnt wird, wird der Streitwert für das Zulassungsverfahren auf 6.925,04 € festgesetzt. Soweit die Berufung zugelassen ist, beträgt der vorläufige Streitwert für das Berufungsverfahren 481,55 €.

Gründe

1
Der Antrag der Beklagten, die Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts in seinem stattgebenden Teil zuzulassen, ist zulässig, aber nur zu einem geringen Teil begründet.

2
Die beklagte Gemeinde zog den Kläger als (Mit-)Eigentümer der Grundstücke FlNrn. 588/2 und 588/41 mit Bescheid vom 19. Juli 2018 in Gestalt des Änderungsbescheids vom 28. November 2018 auf der Grundlage von Art. 5a KAG in Verbindung mit §§ 127 ff. BauGB und ihrer Erschließungsbeitragssatzung (EBS) vom 24. Juli 1990 zu einem Erschließungsbeitrag für die erstmalige Herstellung der Straße „S2.“ in Höhe von 22.751,14 € heran. Dieser seinem hälftigen Eigentumsanteil entsprechende Beitrag setzt sich aus dem für FlNr. 588/2 auf 13.248,01 € und für FlNr. 588/41 auf 9.503,13 € festgesetzten Erschließungsbeitrag zusammen. Das 1.180 m^2 große Grundstück FlNr. 588/41 ist im Wesentlichen unbebaut und wird als Garten zu dem angrenzenden mit einem Wohnhaus bebauten, 1.645 m² großen Grundstück FlNr. 588/2 genutzt, das seinerseits an der abgerechneten Straße liegt. Ein Bebauungsplan ist für den fraglichen Bereich nicht aufgestellt. Das vom Kläger angerufene Verwaltungsgericht hat mit Urteil vom 29. Juli 2022 die Bescheide aufgehoben, soweit darin für das Gartengrundstück ein über 3.850,11 € und für das Wohngrundstück ein über 11.494,44 € hinausgehender Erschließungsbeitrag festgesetzt wird, und die Klage im Übrigen abgewiesen. Die Teilstattgabe hat es zum einen darauf gestützt, dass das klägerische Grundstück FlNr. 588/41 nur mit einer Teilfläche von 551 m² noch im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) und mit der Restfläche bereits im Außenbereich (§ 35 BauGB) liege und insoweit nicht erschließungsbeitragspflichtig sei. Aus den gleichen Gründen sei auch das südlich an das streitgegenständliche Grundstück angrenzende Grundstück FlNr. 588/42 nicht mit seiner gesamten Fläche zu veranlagen. Zudem hätte die Beklagte bei der Aufwandsverteilung das Anliegergrundstück FlNr. 588 als erschlossen berücksichtigen und mit einer Vergünstigung wegen Mehrfacherschließung nach § 6 Abs. 11 Satz 1 EBS ansetzen müssen, was die auf die übrigen Grundstücke entfallenden Anteile verringere.

3
Mit ihrem Antrag, die Berufung gegen das Urteil in seinem stattgebenden Teil zuzulassen, macht die Beklagte geltend, ihr Erschließungsbeitragsbescheid sei entgegen der Ansicht des Verwaltungsgerichts in voller Höhe gerechtfertigt. Unbegründet ist der Antrag, soweit die Beklagte sich gegen die Entscheidungen des Verwaltungsgerichts wendet, sowohl das klägerische Grundstück FlNr. 588/41 als auch das Nachbargrundstück FlNr. 588/42 seien jeweils nur mit einer Teilfläche erschließungsbeitragspflichtig und das Grundstück FlNr. 588 müsse bei der Verteilung des Erschließungsaufwands als erschlossen berücksichtigt werden (1.). Begründet ist er hingegen, soweit die Beklagte rügt, das Verwaltungsgericht habe aufgrund eines Rechenfehlers bei dem Grundstück FlNr. 588 die Vergünstigung wegen Mehrfacherschließung außer Betracht gelassen und deshalb für den Kläger einen zu geringen Beitrag errechnet; insoweit ist die Berufung in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang zuzulassen (2.).

4
1. Unbegründet ist der Antrag auf Zulassung der Berufung, soweit die Beklagte rügt, sowohl das klägerische Grundstück FlNr. 588/41 als auch das Grundstück FlNr. 588/42 seien entgegen der Annahme des Verwaltungsgerichts jeweils mit der gesamten Fläche erschließungsbeitragspflichtig und das Grundstück FlNr. 588 dürfe hingegen bei der Verteilung des Erschließungsaufwands nicht als erschlossen berücksichtigt werden. Insoweit liegen die fristgerecht geltend gemachten Zulassungsgründe, auf dessen Prüfung der Senat beschränkt ist (§ 124a Abs. 5 Satz 2 VwGO), nicht vor. Weder bestehen ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des erstinstanzlichen Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO), noch wirft die Rechtssache besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten auf (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO), noch liegt ein beachtlicher Verfahrensmangel vor (§ 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO.

5
a) Das Verwaltungsgericht ist mit ausführlichen und überzeugenden Gründen zu dem Ergebnis gelangt, dass die Grundstücke FlNrn. 588/41 und 588/42 nicht mit ihrer gesamten Fläche zu veranlagen sind, weil sie bis auf eine Teilfläche von 551 m² bzw. 472 m² bereits dem Außenbereich angehören und insoweit nicht bebaubar und damit auch nicht erschlossen im Sinn von § 131 Abs. 1, § 133 Abs. 1 BauGB sind (zum fehlenden Erschlossensein von Außenbereichsflächen etwa BayVGH, B.v. 10.11.2021 – 6 CS.887 – juris Rn. 12 m.w.N.). Die mit dem Zulassungsantrag insoweit vorgebrachten Einwände stellen weder einen einzelnen tragenden Rechtssatz noch eine erhebliche Tatsachenfeststellung des Verwaltungsgerichts mit schlüssigen Argumenten in Frage (vgl. zum Maßstab BVerfG, B.v. 10.9.2009 – 1 BvR 814/09 – NJW 2009, 3642 m.w.N.).

6
aa) Nicht überzeugen können die von der Beklagten erhobenen Einwände, das Verwaltungsgericht habe den entscheidungserheblichen Sachverhalt für die bei der Abgrenzung des Innenvom Außenbereich relevanten Frage nach Vorliegen topografischer Besonderheiten nur unzureichend festgestellt und die getroffenen Feststellungen unzureichend gewürdigt.

7
Das Verwaltungsgericht hat seine Entscheidung in ausreichender Weise auf die umfangreichen, aus Luftbildern, Fotos, dem Flächennutzungsplan und diversen Lageplänen bestehenden Unterlagen gestützt und zudem das aus der Internet-Anwendung BayernAtlas abrufbare Höhenprofil des klägerischen Grundstücks auch in Bezug auf seine Umgebung, insbesondere Richtung Westen zur Bahnlinie herangezogen.

8
Der lediglich einspurigen Bahnlinie ohne Lärmschutzwand oder -wall hat das Gericht eine das klägerische Gartengrundstück FlNr. 588/41 in den Bebauungszusammenhang einbeziehende Wirkung mit der plausiblen Begründung abgesprochen, zum einen sei dieses mit einer Gesamtfläche von 1.180 m^2 bereits für sich betrachtet zu groß für eine bloße Baulücke, zum anderen beschränke sich die zu betrachtende Freifläche nicht auf das klägerische Grundstück; vielmehr sei die gesamte Freifläche zwischen Bahnlinie und Innenbereich auch Richtung Norden (auf den FlNrn. 597/1, 601/4 und 601/19) zu betrachten. Diese Fläche erreiche ausweislich des vorliegenden Karten- und Bildmaterials eine Größe, die es ausschließe, der Bahnlinie eine einbeziehende Wirkung zuzusprechen. Diese Bewertung begegnet keinen durchgreifenden Bedenken. Das erstinstanzliche Urteil geht vielmehr zutreffend davon aus, dass es im Hinblick auf das streitgegenständliche Grundstück an dem für eine Innenbereichslage gemäß § 34 BauGB notwendigen Bebauungszusammenhang fehlt.

9
Nach ständiger Rechtsprechung endet der Bebauungszusammenhang regelmäßig am letzten Baukörper (vgl. BVerwG, B.v. 8.10.2015 – 4 B 28.15 – juris Rn. 6). Örtliche Besonderheiten können es im Einzelfall ausnahmsweise rechtfertigen, ihm noch bis zu einem Geländehindernis, einer Erhebung oder einem Einschnitt (Damm, Böschung, Fluss, Waldrand o.ä.) ein oder mehrere Grundstücke zuzuordnen, die unbebaut sind oder trotz des Vorhandenseins von Baulichkeiten sonst nicht zur Prägung der Siedlungsstruktur beitragen (vgl. BayVGH, B.v. 11.2.2021 – 9 ZB 18.2293 – juris Rn. 7; B.v. 19.10.2020 – juris Rn. 6). Maßgeblich ist dabei, ob diese besonderen topografischen oder geografischen Umstände den Eindruck der Geschlossenheit bzw. Zugehörigkeit einer Fläche zum Bebauungszusammenhang vermitteln (BVerwG, B.v. 8.10.2015 – 4 B 28.15 – juris Rn. 6 m.w.N.). Denn bei der Grenzziehung zwischen Innen- und Außenbereich geht es darum, inwieweit ein Grundstück zur Bebauung ansteht und sich aus dem tatsächlich Vorhandenen ein hinreichend verlässlicher Maßstab für die Zulassung weiterer Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche gewinnen lässt. Ebenso wie ein Bebauungszusammenhang nicht unmittelbar mit dem letzten Baukörper zu enden braucht, verbietet sich aber umgekehrt die Annahme, dass notwendigerweise das letzte Grundstück in seinem gesamten Umfang vom Zusammenhang erfasst wird. Bei der hierbei maßgeblichen Bewertung des konkreten Sachverhalts ist vielmehr zu fragen, ob sich tragfähige Argumente dafür finden lassen, mit denen sich die Anwendbarkeit der Vorschriften über den unbeplanten Innenbereich rechtfertigen lässt, das heißt, ob die besonderen topografischen oder geographischen Umstände den Eindruck der Geschlossenheit bzw. der Zugehörigkeit der Fläche zum Bebauungszusammenhang vermitteln. Fehlt es hieran, so liegt – deshalb – Außenbereich vor (BVerwG, U.v. 14.12.1973 – 4 C 48.72 – juris Rn. 29).

10
Unter Anwendung dieser Grundsätze ist mit dem Verwaltungsgericht davon auszugehen, dass weder die Böschung am westlichen Grundstücksrand hinunter zur Bahnstrecke noch diese selbst geeignet sind, den Eindruck der Geschlossenheit und der Zugehörigkeit der Fläche der Grundstücke FlNrn. 588/41 und 588/42 zum Bebauungszusammenhang zu erzeugen, weil ihnen die in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB vorausgesetzte maßstabsbildende Kraft fehlt.

11
Bei Böschungen handelt es sich zum einen – wie bei Baumreihen oder Hecken – grundsätzlich um typische Bestandteile der freien Landschaft. Gewichtige besondere Umstände, weshalb die hier zu betrachtende Böschung ausnahmsweise die Zuordnung des streitgegenständlichen Grundstücks zum Innenbereich rechtfertigen könnte, sind mit dem Verwaltungsgericht nicht zu erkennen. Bei der Abgrenzung zum Außenbereich sind nur äußerlich erkennbare Umstände, d.h. mit dem Auge wahrnehmbare Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung und der übrigen Geländeverhältnisse zu berücksichtigen (vgl. BVerwG, B.v. 8.10.2015 – 4 B 28.15 – juris Rn. 5; BayVGH, B.v. 28.3.2019 – 6 ZB 19.60 – juris Rn. 13). Hier wird die Böschungskante aber verdeckt durch dichten Bewuchs am westlichen Grundstücksstreifen, so dass sie optisch schon keine markante Trennlinie darstellt. Im Auge des Betrachters entsteht bereits aus diesem Grund nicht der für die Annahme eines Bebauungszusammenhangs erforderliche Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit des streitgegenständlichen Grundstücks zu der im Osten und Süden befindlichen Bebauung. Dieser Befund wird zudem durch die freie Sicht vom Grundstück FlNr. 588/41 nach Süden, Westen und Norden verstärkt. Diese vermittelt dem Betrachter den Eindruck, dass das Grundstück der freien Landschaft und nicht dem im Zusammenhang bebauten Bereich zuzurechnen ist.

12
Eine einbeziehende Wirkung bzw. eine städtebaulich relevante Zäsur der Bahnlinie scheidet nach Auffassung des Verwaltungsgerichts aus, weil diese nicht unerheblich tiefer als das streitgegenständliche Grundstück liegt und es sich nur um eine einspurige Bahnlinie ohne Lärmschutzwall oder -wand handelt. Dieser Bewertung hält der Zulassungsantrag ebenfalls nichts Stichhaltiges entgegen, das zu einer anderen Beurteilung führen müsste. Entgegen der Auffassung der Beklagten ist es nicht entscheidend, um wieviel Meter tiefer genau die Bahnlinie und die sich daran anschließenden westlichen Freiflächen im Vergleich zum streitgegenständlichen Grundstück FlNr. 588/41 tatsächlich liegen. Entscheidend ist vielmehr, dass die Bahnlinie aufgrund des Höhenunterschieds zur westlichen Grenze dieses Grundstücks (nach Angaben der Beklagten 3-5 m) vom Innenbereich aus betrachtet nicht wahrgenommen werden kann und schon deshalb nicht geeignet ist, einen Eindruck der Geschlossenheit bzw. Zugehörigkeit der Fläche des streitgegenständlichen Grundstücks zum Bebauungszusammenhang zu vermitteln.

13
Die Einschätzung des Verwaltungsgerichts wird zusätzlich dadurch untermauert, dass das Landratsamt die Satzung der Beklagten vom 30. November 2007 zur Einbeziehung der auf den südlich an das Nachbargrundstück FlNr. 588/42 angrenzenden Grundstücken FlNrn. 588/13, 588/43, 588/10 sowie 588/14 bestehenden Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Soyen-Kitzberg“ mit der Begründung beanstandet hatte, die einbezogenen Bereiche würden durch die lediglich im Osten vorhandene Bebauung sachlich und räumlich nicht – wie bei Einbeziehungssatzungen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB verlangt – geprägt und die Bahnlinie könne auch nicht als besondere topografische Abgrenzung zum Außenbereich gewertet werden. Da die damalige örtliche Situation der genannten Grundstücke mit der heutigen des klägerischen Grundstücks vergleichbar ist, spricht auch das für die Richtigkeit der Annahme einer Außenbereichslage von FlNr. 588/41.

14
bb) Ohne Erfolg bleiben die weiteren Einwände der Beklagte, das Verwaltungsgericht habe unberücksichtigt gelassen, dass der Innenbereich nicht zwingend mit der letzten (Wohn-)Bebauung ende, sondern auch die sich anschließende bebauungsakzessorische Nutzung einer Freifläche umfasse, und dass sich auf den Freiflächen der benachbarten Grundstücke FlNrn. 588/42 und 597/1 Nebenanlagen befänden, weshalb die gesamte Fläche sowohl des klägerischen Grundstücks FlNr. 588/41 als auch des Grundstücks FlNr. 588/42 zum Innenbereich gehöre. Diese Rügen bedürfen ebenfalls keiner weiteren Prüfung in einem Berufungsverfahren.

15

(1) Das Verwaltungsgericht hat diese Fragen ausführlich und mit überzeugender Begründung beantwortet (vgl. Rn.60 ff. des Urteils). Dabei hat es den von der Beklagten angesprochenen Nebenanlagen auf den Nachbargrundstücken (Gartenschuppen/-häuschen) zu Recht keine Bedeutung beigemessen. Diese Anlagen können einen Bebauungszusammenhang nicht fortsetzen. Den Bebauungszusammenhang selbst herstellen oder zu seiner Entwicklung beitragen können nur Bauwerke, die optisch wahrnehmbar sind und ein gewisses Gewicht haben, so dass sie geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten Charakter zu prägen. Hierzu zählen grundsätzlich nur Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (vgl. BVerwG, B.v. 5.4.2017 – 4 B 46.16 – juris Rn. 6). Baulichkeiten, die nur vorübergehend genutzt zu werden pflegen, sind dagegen unabhängig davon, ob sie landwirtschaftlichen Zwecken (z. B. Scheunen, Ställe oder Maschinenhallen), Freizeitzwecken (z.B. kleine Wochenendhäuser, Gartenhäuser) oder sonstigen Zwecken dienen, in aller Regel keine Bauten, die ein für die Siedlungsstruktur prägendes Element darstellen und damit einen Bebauungszusammenhang vermitteln können (vgl. BayVGH, B.v. 10.11.2021 – 6 CS 21.887 – juris Rn. 10; B.v. 8.10.2020 – 1 ZB 17.2319 – juris Rn. 7 m.w.N.; B.v. 6.7.2015 – 1 B 14.1715 – juris Rn. 15 m.w.N.; B.v. 16.2.2015 – 6 ZB 13.896 – juris Rn. 8 m.w.N.).

16
Danach besteht auch unter Berücksichtigung der bei den Akten befindlichen Luft- und Lichtbilder kein Zweifel, dass die von der Beklagten angeführten Nebenanlagen einen Bebauungszusammenhang nicht herstellen können.

17
(2) Entgegen der Behauptung der Beklagten hat das Verwaltungsgericht nicht angenommen, dass die Erschließungswirkung der abgerechneten Anlage streng an der westlichen Hauskante des klägerischen Wohngebäudes auf FlNr. 588/2 endet; es ist vielmehr in Übereinstimmung mit der Senatsrechtsprechung davon ausgegangen, dass aus erschließungsbeitragsrechtlicher Sicht für eine möglichst realitätsnahe Abgrenzung der bevorteilten von den nicht mehr bevorteilten Flächen eine Einbeziehung von Flächen in das Abrechnungsgebiet gerechtfertigt ist, die im Hinblick auf die dortige typische wohnakzessorische Nutzung noch dem Innenbereich zugeordnet werden können. Hierzu zählt insbesondere ein angemessener Hausgarten bebauter Grundstücke in Ortsrandlage (BayVGH, B.v. 10.11.2021 – 6 CS 21.887 – juris Rn. 15 m.w.N.; vgl. auch BVerwG, U.v. 12.11.2014 – 9 C 7.13 – juris Rn. 24 f.).

18
Die Grenzziehung der ortsüblichen Ausdehnung eines Hausgartens kann im Einzelfall aufwändige Ermittlungen erfordern und bewegt sich naturgemäß innerhalb einer gewissen Bandbreite (Schmitz, Erschließungsbeiträge, 2018, § 13 Rn. 32). Entgegen der Auffassung der Beklagten kommt es allerdings nicht darauf an, inwieweit der Kläger das streitgegenständliche Grundstück tatsächlich als Garten nutzt. Eine solche tatsächliche Nutzung allein ändert nichts daran, dass das Grundstück im bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegt und daher grundsätzlich keiner Erschließungsbeitragspflicht unterliegt.

19
Das Verwaltungsgericht hat sich bei der Festsetzung der Tiefe der wohnakzessorischen Gartennutzung auf FlNr. 588/41 im Ausgangspunkt zu Recht am Maß der Hausgärten bei den im Süden durch Bebauungsplan überplanten Grundstücken orientiert, die dort eine typische Tiefe von 15 bis 20 m aufweisen (s. Gerichtsschreiben vom 25.8.2020 an die Beteiligten). Ohne dagegen Bedenken geltend zu machen hat die Beklagte die vom Gericht erbetene Vergleichsberechnung vorgenommen, in der sie unter Zugrundelegung einer Tiefe von 15 m für den wohnakzessorischen Hausgarten auf dem Grundstück FlNr. 588/41 eine Fläche von 551 m² errechnet hat.

20
Der Zulassungsantrag zeigt nicht substantiiert auf, warum der Ansatz von 15 m Tiefe für einen typischen angemessenen wohnakzessorischen Hausgarten verfehlt sein sollte. Die Beklagte setzt vielmehr lediglich ihre abweichende Einschätzung an die Stelle des vom Verwaltungsgerichts gefundenen Ergebnisses, wobei sie den Fokus allein auf die flächenmäßig größten Grundstücke richtet. Warum aber gerade diese den Maßstab für die Bestimmung der ortsüblichen Ausdehnung von Hausgärten im maßgeblichen Gebiet bilden sollten, legt die Beklagte nicht dar. Eine solche Handhabung wäre auch verfehlt. Sie berücksichtigt nicht hinreichend den Hintergrund für die aus erschließungsbeitragsrechtlicher Sicht gerechtfertigte Einbeziehung

bestimmter Flächen eines in den bauplanungsrechtlichen Außenbereich hineinragenden Grundstücks in den Innenbereich und damit in das Verteilungsgebiet: Auch nicht bebaute, aber „bauakzessorisch“ genutzte Grundstücksteile, z.B. ein – nicht unüblich großer – Hausgarten oder ein – nicht unüblich großer – Bereich, der für Erholungszwecke angelegt ist und genutzt wird und der damit noch durch vorhandene Baulichkeiten geprägt ist, wird dem Innenbereich zugerechnet, weil insoweit noch eine Erschließungswirkung anzunehmen ist (vgl. BVerwG, U.v. 12.11.2014 – 9 C 7.13 – juris Rn. 25). Aus der Übertiefe einzelner in vollem Umfang im Innenbereich gelegenen – und damit grundsätzlich bebaubarer – Grundstücke kann dagegen nicht ohne Weiteres geschlossen werden, dies sei ein tauglicher Maßstab für die Bestimmung der Ausdehnung der Erschließungswirkung einer typischen wohnakzessorischen Nutzung auf einem in den Außenbereich ragenden, am Ortsrand gelegenen Grundstück (vgl. Schmitz, Erschließungsbeiträge, § 13 Rn. 32).

21
cc) Schließlich vermag die Beklagte auch mit der Rüge, die Abmessungen der vom Verwaltungsgericht in ihrer Gesamtheit – auch Richtung Norden – betrachteten Freifläche zwischen Bahnlinie und Innenbereich seien unrichtig, keine ernstlichen Zweifel zu wecken. Die Beurteilung, wo der im Zusammenhang bebaute Ortsteil endet und der Außenbereich beginnt, kann nur das Ergebnis einer Wertung und Bewertung der konkreten örtlichen Gegebenheiten sein. Die Bewertung des Verwaltungsgerichts begegnet keinen Bedenken. Sie lässt sich vielmehr anhand der vorliegenden Unterlagen ohne Weiteres nachvollziehen.

22
Zutreffend hat das Verwaltungsgericht bei seiner Bewertung das streitgegenständliche Grundstück nicht isoliert betrachtet, sondern den gesamten, sich ab der südlichen Grundstücksgrenze von FlNr. 588/42 Richtung Norden erstreckenden Bereich unmittelbar östlich der Bahnlinie in den Blick genommen. Schon angesichts der auf den Karten erkennbaren Ausdehnung der sich nach Norden fortsetzenden unbebauten Fläche wird dem Betrachter der Eindruck vermittelt, dass diese Fläche – unabhängig von ihrer genauen Abmessung – Teil der freien Landschaft ist und nicht mehr am Bebauungszusammenhang im Sinn von § 34 BauGB mit der im Osten östlich befindlichen Wohnbebauung teilnimmt. Die von der Beklagten angeführten Gegenargumente, dass die in den Blick genommene Fläche nur etwa 7.000 m² messe und im Übergangsbereich zwischen dem Grundstück FlNr. 597/1 und dem Grundstück FlNr. 601/4 eine erhebliche Böschung bzw. eine Böschungskante bestehe, die die vom Verwaltungsgericht als einheitlich betrachtete Freifläche offensichtlich durchbreche, sind nicht geeignet, die erstinstanzliche Beurteilung ernstlich in Frage zu stellen. Zum einen ist auch eine im Anschluss an eine Bebauung folgende unbebaute Fläche von 7.000 m² ausreichend groß, um den Bebauungszusammenhang zu unterbrechen. Zum anderen gehören Böschungen grundsätzlich zu den typischen Bestandteilen der freien Landschaft, ohne diese zu „durchbrechen“ und damit in kleinere unabhängig voneinander zu betrachtende Teilbereiche aufzuspalten.

23
b) Mit dem Zulassungsvorbringen werden auch keine ernstlichen Zweifel im Hinblick auf die weitere Annahme des Verwaltungsgerichts dargelegt, dass das zwischen der Straße S2. und der K. straße gelegen, 5.606 m^2 große und bebaute Grundstück FlNr. 588 von der abgerechneten Verkehrsanlage mit seiner gesamten Fläche im Sinn von § 131 Abs. 1 BauGB erschlossen wird und daher bei der Aufwandsverteilung berücksichtigt werden muss.

24
Dabei ist das Verwaltungsgericht – insoweit im Zulassungsantrag nicht angegriffen – davon ausgegangen, dass die an der Straße S2. angrenzende unbebaute Teilfläche nicht als Außenbereichsfläche anzusehen ist, weil das Grundstück FlNr. 588 an allen vier Seiten von Bebauung umgeben ist und sich im Verhältnis zur Umgebungsbebauung als nicht so groß darstellt, dass die Freifläche – als Außenbereichsinsel im Innenbereich – den Bebauungszusammenhang unterbrechen würde. Weiter hat es angenommen, dass dieses Grundstück – seine Erschließung durch die östlich angrenzende K. straße hinweggedacht – durch die abzurechnende Straße S2. eine für seine Bebaubarkeit ausreichende verkehrsmäßige Erschließung erhalte, weil auf der Fahrbahn an das Grundstück herangefahren werden und dieses von dort aus betreten werden könne. Die auf dem höher gelegenen Grundstück befindliche Böschung mit einer Neigung von 25 bis 30% stelle kein beachtliches Erschließungshindernis dar, weil sie mit Treppen überwunden werden könne, um so den Zugang von und zur Erschließungsanlage zu ermöglichen. Der Bau einer solchen Treppe auf dem Anliegergrundstück FlNr. 588 erscheine auch wirtschaftlich sinnvoll und in einem angemessenen

Verhältnis zur Wertsteigerung des Grundstücks durch entsprechende Zugänglichmachung und Bebaubarkeit.

25
Dem hält die Beklagte im Wesentlichen entgegen, das Verwaltungsgericht sei zu Unrecht von einer Hangneigung von lediglich „um ca. 25-30%“ ausgegangen. Auf Basis der im BayernAtlas abrufbaren Daten sei dagegen ein Höhenunterschied von 7 m auf den ersten ca. 20 m insbesondere auch im südwestlichen Grundstücksbereich feststellbar, woraus sich eine Steigung in diesem Bereich von ca. 39% ergebe.

26
Hiermit setzt die Beklagte der Annahme des Verwaltungsgerichts nichts Durchgreifendes entgegen. Das Grundstück grenzt unmittelbar an die Straße S2.. Zwar ist es von dort aus nur in erschwerter Weise erreichbar, weil das Gelände von der Straße aus auf den ersten 20 m in Richtung K. straße relativ steil ansteigt. Ein solches natürliches Hindernis auf dem Anliegergrundstück steht der verkehrsmäßigen Erschließung aber nur unter engen Voraussetzungen entgegen. Bloße Zugangserschwernisse spielen keine Rolle. Ein Hindernis steht der Annahme des Erschlossenseins zudem nicht entgegen, wenn es für den Grundstückseigentümer mit zumutbaren finanziellen Mitteln ausräumbar ist (vgl. Schmitz, Erschließungsbeiträge, § 13 Rn. 65 m.w.N.), und ist dann beitragsrechtlich unbeachtlich. Zumutbar ist der Aufwand, den ein „vernünftiger“ Eigentümer aufbringen würde, um die Bebaubarkeit seines Grundstücks durch die Straße – eine anderweitige verkehrsmäßige Erschließung hinweggedacht – zu ermöglichen (BayVGH, B.v. 6.12.2010 – 6 ZB 09.2997 – juris Rn. 7; U.v. 28.9.2015 – 6 B 14.606 – juris Rn. 26). Gemessen hieran stellt der Abhang auf dem Anliegergrundstück kein beachtliches Erschließungshindernis dar. Wenn er überhaupt ein Hindernis und nicht bloß eine Erschwernis darstellen sollte, so sind jedenfalls keine Anhaltspunkte dafür vorgetragen oder ersichtlich, dass die Errichtung einer Treppenanlage zur Überwindung des Höhenunterschieds auch bei Annahme eines Neigungswinkels von 39% aus tatsächlichen Gründen nicht möglich wäre oder – aus dem Blickwinkel eines „vernünftigen“ Eigentümers unter Hinwegdenken der Anbindung an die „K. straße“ – einen unvertretbaren Aufwand erfordern würde.

27
c) Insoweit ist die Berufung auch nicht wegen der von der Beklagten geltend gemachten besonderen tatsächlichen und rechtlichen Schwierigkeiten nach § 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO zuzulassen. Die aufgeworfenen Fragen können aus den oben dargelegten Gründen ohne weiteres im Sinn des Verwaltungsgerichts beantwortet werden. Insbesondere lassen sich die notwendigen Erkenntnisse zur Beantwortung der Frage, ob und inwieweit das klägerische Grundstücks in den Außenbereich ragt, aus den bei den Akten befindlichen Lageplänen, Fotos und den Luftbildern gewinnen, ohne dass es einer weiteren Aufklärung durch einen Augenschein bedarf. In der Sache kritisiert die Beklagte nur die Würdigung des hinreichend festgestellten Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht.

28
d) Die Berufung ist schließlich nicht wegen eines Verfahrensmangels, auf dem die Entscheidung beruhen kann, zuzulassen (§ 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO).

29
Die Beklagte rügt als Verletzung der gerichtlichen Aufklärungspflicht, das Verwaltungsgericht hätte einen Augenschein sowohl zu der Frage betreffend den Höhenunterschied zwischen der Bahnlinie und den östlich anschließenden Gartengrundstücken einnehmen müssen als auch um die Topografie in diesem Bereich sowie die Topografie der als maßgeblich erachteten Freifläche vor Ort zu untersuchen und hinreichend genau zu ermitteln. Damit wird ein Verfahrensfehler nicht aufgezeigt.

30
Die Aufklärungsrüge setzt die substantiierte Darlegung voraus, welche Tatsachen auf der Grundlage der materiell-rechtlichen Auffassung der Vorinstanz aufklärungsbedürftig waren, welche für erforderlich oder geeignet gehaltenen Aufklärungsmaßnahmen hierfür in Betracht kamen, welche tatsächlichen Feststellungen dabei voraussichtlich getroffen worden wären und inwiefern diese unter Zugrundelegung der materiell-rechtlichen Auffassung des Tatsachengerichts zu einer für den Beschwerdeführer günstigeren Entscheidung hätten führen können. Überdies muss entweder dargelegt werden, dass bereits im Verfahren vor dem Tatsachengericht, insbesondere in der mündlichen Verhandlung, auf die Vornahme der Sachverhaltsaufklärung, deren Unterbleiben nunmehr gerügt wird, hingewirkt worden ist oder aufgrund welcher Anhaltspunkte sich dem Gericht die bezeichneten Ermittlungen auf der Grundlage seiner materiell-

rechtlichen Auffassung auch ohne ein solches Hinwirken hätten aufdrängen müssen (BVerwG, B.v. 5.12.2018 – 5 B 30/18 – juris Rn. 7).

31
Dem wird der Zulassungsantrag nicht gerecht, weil die Beklagte nicht darlegt, welche über die aus den herangezogenen Unterlagen hinaus gehenden entscheidungserheblichen Erkenntnisse im Einzelnen bei einem Augenschein hätten gewonnen werden können (vgl. BayVGH, B.v. 19.8.2009 – 14 ZB 09.319 – juris). Das Verwaltungsgericht hat die vor Ort bestehende Situation in nicht zu beanstandender Weise anhand der von der Beklagten vorgelegten und zu den Akten genommenen bzw. in den vorgelegten Behördenakten enthaltenen – hinreichend aussagekräftigen – Pläne, Karten, Fotos und Luftbildaufnahmen beurteilt. Derartige Lichtbilder und Pläne sind im Rahmen von § 86 Abs. 1 VwGO unbedenklich verwertbar, wenn sie die Örtlichkeiten in ihren für die gerichtliche Beurteilung maßgeblichen Merkmalen so eindeutig ausweisen, dass sich der mit einer Ortsbesichtigung erreichbare Zweck mit ihrer Hilfe ebenso zuverlässig erfüllen lässt. Ist dies der Fall, so bedarf es unter dem Gesichtspunkt des Untersuchungsgrundsatzes keiner Durchführung einer Ortsbesichtigung (vgl. dazu BVerwG, B.v. 3.12.2008 – 4 BN 26.08 – juris Rn. 3; BayVGH, B.v. 17.2.2022 – 9 ZB 20.2108; OVG Berlin-Bbg, B.v. 10.12.2014 – 10 N 1.13 – juris Rn. 15). Das gilt nur dann nicht, wenn ein Beteiligter geltend macht, dass die Karten und Lichtbilder in Bezug auf bestimmte, für die Entscheidung wesentliche Merkmale keine Aussagekraft besitzen und dies zutreffen kann (stRspr, vgl. BVerwG, B.v. 4.6.2008 – 4 B 35.08 – juris Rn. 6; BayVGH, B.v. 22.3.2016 – 6 ZB 15.1227 – juris Rn. 12 m.w.N.).

32
Die Sachverhaltsaufklärung des Verwaltungsgerichts steht im Einklang mit diesen Grundsätzen. Die Beklagte legt (auch) mit dem Zulassungsantrag nicht dar, dass die vom Verwaltungsgericht verwerteten Pläne und Luftbilder keine verlässliche Grundlage für die Zuordnung des streitgegenständlichen Grundstücks zum Außenbereich bilden. Sie macht lediglich geltend, dass die im BayernAtlas abrufbaren Informationen andere Ergebnisse erbrächten als sie vom Verwaltungsgericht auf derselben Grundlage ermittelt wurden. Die Ausführungen in der Zulassungsbegründung genügen schon nicht den Anforderungen an die Darlegung, dass bzw. inwiefern das Verwaltungsgericht auf der Grundlage seiner materiell-rechtlichen Rechtsauffassung nach Einholen eines Augenscheins in der Frage der konkreten Böschungstiefe und der Ausdehnung der sich nach Norden hin erstreckenden Freifläche zu einem anderen Ergebnis hätte gelangen sollen. Aus den oben dargestellten Gründen kam es im Übrigen nicht darauf an, um wie viel Meter konkret das Gelände der Bahnlinie im Vergleich zu den Flächen der Grundstücke FlNrn. 588/41 und 588/42 tiefer liegt. Ebenso wenig kam es auf die metergenauen Abmessungen der sich – beginnend mit dem klägerischen Gartengrundstück – Richtung Norden erstreckenden Freifläche an.

33
2. Zuzulassen ist die Berufung in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang, weil insoweit aus den von der Beklagten dargelegten Gründen ernstliche Zweifel an der Richtigkeit der erstinstanzlichen Entscheidung bestehen (§ 124a Abs. 5 Satz 2, § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO).

34
Das Verwaltungsgericht hat bei der von ihm durchgeführten – letzten – Vergleichsberechnung, bei der es die von ihm für erforderlich gehaltene Ermäßigung für Mehrfacherschließung nach § 6 Abs. 11 Satz 1 EBS für die drei als erschlossen zu berücksichtigenden Anliegergrundstücke FlNrn. 590/1, 590/7 und 588 angesetzt hatte, einen Beitragssatz von 10,75 € pro m² Grundstücksfläche ermittelt. Bei dieser Berechnung hat es für das Grundstück FlNr. 588 nur 1.868 m² abgezogen, dieses Grundstück also lediglich mit zwei Drittel seiner (Netto-)Grundstücksfläche angesetzt. Dabei dürfte es – mit Auswirkungen zugunsten der Klägerin – wohl übersehen haben, dass die (Netto-)Grundstücksfläche wegen der tatsächlich vorhandenen Bebauung mit drei Vollgeschossen (vgl. § 6 Abs. 8 Nr. 1 EBS) zunächst mit dem Nutzungsfaktor 1,6 vervielfacht werden muss (§ 6 Abs. 2 EBS).

35
Legte man für das Grundstück FlNr. 588 die um den Nutzungsfaktor vervielfachten (Brutto-)Grundstücksfläche zugrunde (5.606 x 1,6 = 8.969,60 m^2), wäre das Grundstück unter Berücksichtigung der Ermäßigung nach § 6 Abs. 11 Satz 1 EBS mit 5.979,73 m^2 bei der Kostenverteilung mit einzubeziehen, woraus sich ein Beitragssatz von 11,0873619 € pro m² errechnet. Auf das klägerische Grundstück FlNr. 588/41 entfiele dann – bezogen auf einen Miteigentumsanteil von 1/2 – ein Beitrag von 3.970,48 € statt der

vom Verwaltungsgericht angenommenen 3.850,11 €. Der für das Grundstück FlNr. 588/2 entfallende Beitrag würde sich statt auf die vom Verwaltungsgericht angenommenen 11.494,44 € auf 11.855,15 € belaufen. Auf die – summenmäßig abtrennbare – Differenz (insgesamt 481,55 €) beschränkt sich die Zulassung der Berufung (vgl. BayVGH, B.v. 7.4.2010 – 6 ZB 09.1750 – juris).

36
3. Die Kostenentscheidung über die Ablehnung des Zulassungsantrags folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO. Die Streitwertfestsetzung beruht insoweit auf § 47, § 52 Abs. 3 Satz 1 GKG.

37
Soweit der Antrag auf Zulassung der Berufung abgelehnt wurde, ist dieser Beschluss unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit der Ablehnung wird das Urteil des Verwaltungsgerichts in diesem Umfang rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).

38
Soweit die Berufung des Beklagten zugelassen wurde, gilt folgende