

**Titel:**

**Erschließungsbeitrag bei Mehrfacherschließung – gewerblich genutztes Eckgrundstück**

**Normenkette:**

KAG Art. 5a

BauGB §§ 127 ff.

**Leitsätze:**

1. Ob ein Grundstück durch eine weitere Anbaustraße erschlossen wird, bestimmt sich nach dem gleichen Maßstab, der für die Ersterschließung gilt. Das Gesetz unterscheidet in den qualitativen Anforderungen nicht zwischen Erst- und Zweitererschließung. Maßgeblich ist allein, ob jede einzelne Anbaustraße für sich, dh unabhängig von der jeweils anderen, geeignet ist, das Grundstück nach Maßgabe des Bebauungs- und Bauordnungsrechts bebaubar oder in sonst beachtlicher Weise nutzbar zu machen. (Rn. 25) (redaktioneller Leitsatz)
2. Beitragsrechtlich ist ohne Belang, ob der Eigentümer die zusätzliche Erschließung durch eine weitere Anbaustraße subjektiv als Vorteil empfindet oder etwa wegen der Ausrichtung des auf seinem Grundstück stehenden Gebäudes als überflüssig oder gar lästig ansieht. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)
3. Die bebauungsrechtlichen Erreichbarkeitsanforderungen für Grundstücke richten sich in beplanten wie in unbeplanten Gebieten im Grundsatz nach dem jeweiligen (festgesetzten oder faktischen) Gebietscharakter. In Wohngebieten genügt in der Regel das Heranfahrene können, uU bereits die bloße Zugänglichkeit. Grundstücke in Gewerbe- und Industriegebieten sind demgegenüber in der Regel nur erschlossen, wenn die Anbaustraße darüber hinaus die Möglichkeit des Herauffahrens mit Lastkraftwagen eröffnet. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Forderung eines Erschließungsbeitrags, Erschlossensein eines Eckgrundstücks, Verbot für Kraftfahrzeuge mit einer zulässigen Gesamtmasse von 3, 5 t im Gewerbegebiet, gebietsbezogener Artzuschlag, Verbot für Kraftfahrzeuge mit einer zulässigen Gesamtmasse von 3,5 t im Gewerbegebiet, weitere Anbaustraße, bebauungsrechtliche Erreichbarkeitsanforderungen

**Rechtsmittelinstanz:**

VGH München, Beschluss vom 28.10.2024 – 6 ZB 24.1040

**Tenor**

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens.
3. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 v.H. des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

**Tatbestand**

1

Der Kläger wendet sich gegen die Forderung eines Erschließungsbeitrags durch die Beklagte.

2

Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks FINr. ... der Gemarkung ..., das im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Am X. ...“ liegt. Dieser sieht für das Grundstück des Klägers sowie für die Grundstücke FINr. ..., ... und ... der Gemarkung ... eine Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet, im Übrigen ein allgemeines Wohngebiet vor. Die Einschränkung bezieht sich auf die Einhaltung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels gemäß DIN 18005 von tags 55 bzw. 60 dB(A) und nachts 45 dB(A). Statt einer Festsetzung von Vollgeschossen gilt im eingeschränkten Gewerbegebiet ausweislich des Bebauungsplans eine maximale Traufhöhe von 6,5 m. Für das allgemeine Wohngebiet wurde die Anzahl der Vollgeschosse im maßgeblichen Bereich des C. ...wegs auf maximal zwei festgesetzt.

### 3

Das 10.155 m<sup>2</sup> große Grundstück des Klägers ist im nordöstlichen Teil aufgrund einer Baugenehmigung vom 8. Oktober 2007 mit einer Erweiterung des sich auf dem Grundstück FINr. ... der Gemarkung ... befindlichen Betriebsgebäudes bebaut. Im südöstlichen Teil des Grundstücks befinden sich seit dem Jahr 2008 Erdkollektoren. Auf dem gesamten westlichen Teil des Grundstücks wurde aufgrund einer Baugenehmigung vom 19. August 2020 eine Photovoltaikanlage errichtet.

### 4

Am Eingang des C. ...wegs Ecke E. ...straße befand sich seit Januar 2021 bis Oktober 2021 ein Verkehrszeichen 253 (Ifd. Nr. 30 der Anlage 2 zu § 41 Abs. 1 der Straßenverkehrs-Ordnung – StVO) – Verbot für Kraftfahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht über 3,5 t, einschließlich ihrer Anhänger und Zugmaschinen, ausgenommen Personenkraftwagen und Kraftomnibusse). Der Abstand zwischen der Transformatorstation Ecke E. ...straße und dem Beleuchtungsmast, an dem das Verkehrszeichen befestigt war, beträgt ca. 10 m.

### 5

Mit Bescheid vom 25. Februar 2021 setzte die Beklagte für das Grundstück FINr. ... der Gemarkung ... einen Erschließungsbeitrag in Höhe von 195.055,86 EUR fest (Ziffer 1 des Bescheids). Der Kläger habe den festgesetzten Erschließungsbeitrag bis zum Fälligkeitstag (vgl. III/Nr. 7 des Bescheids) an die Beklagte zu zahlen (Ziffer 2 des Bescheids). Zur Begründung wurde unter anderem ausgeführt, das Grundstück des Klägers werde von der Erschließungsanlage „C. ...weg“ beitragspflichtig erschlossen. Die maßgebliche Fläche sei die Größe des Grundstücks laut Grundbuch von 10.155 m<sup>2</sup>. Der Nutzungsfaktor für das Grundstück betrage 1,95. Die Summe der maßgeblichen Grundstücksfläche vervielfacht mit dem Nutzungsfaktor ergebe die beitragspflichtige Fläche von 19.802,25 m<sup>2</sup>, die wiederum mit dem Beitragssatz von 9,850186842 EUR/m<sup>2</sup> multipliziert werden müsse. Daraus ergebe sich der Erschließungsbeitrag in Höhe von 195.055,86 EUR.

### 6

Gegen diesen Bescheid ließ der Kläger mit Schreiben seines Bevollmächtigten vom 8. März 2021 Widerspruch einlegen. Dieser wurde im Wesentlichen damit begründet, dass der Ansatz des Nutzungsfaktors von 1,95 für das streitgegenständliche Grundstück rechtsfehlerhaft sei. Zum einen sei lediglich die tatsächlich mit der Betriebserweiterung des Klägers bebaute Fläche auf dem Grundstück mit dem Nutzungsfaktor 1,3 anzusetzen und die übrige Fläche mit einem Nutzungsfaktor von 0,5. Zum anderen sei der Artzuschlag für gewerbliche Grundstücke ausschließlich für die mit dem Betriebsgebäude überbaute Teilfläche des Grundstücks anwendbar. Am 1. Juli 2021 beschloss der Stadtrat der Beklagten u.a. dem Widerspruch nicht abzuwehren und setzte dem Kläger eine Frist zur Rücknahme. Mit Schreiben vom 29. Juli 2021 teilte der Bevollmächtigte des Klägers der Beklagten mit, dass der Widerspruch nicht zurückgenommen werde. Mit Schreiben vom 29. Juli 2021 legte die Beklagte den Widerspruch schließlich dem Landratsamt ... (im Folgenden: Landratsamt) zur Entscheidung vor.

### 7

Im Oktober 2021 wurde das oben genannte Verkehrszeichen im C. ...weg an den Übergang des eingeschränkten Gewerbegebiets zum allgemeinen Wohngebiet versetzt.

### 8

Mit Widerspruchsbescheid vom 12. Januar 2022 wies das Landratsamt den Widerspruch zurück. Der Ansatz des Nutzungsfaktors von 1,95 für das gesamte Grundstück sei rechtlich nicht zu beanstanden. Weil im Abrechnungsgebiet des C. ...wegs sowohl Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet als auch im Gewerbegebiet erschlossen würden, habe die Beklagte den Nutzungsfaktor für die Berechnung des Erschließungsbeitrags für die FINr. ... um 50% erhöht. Das veranlagte Grundstück liege innerhalb des im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiets. Die Beklagte habe vorliegend einen sog. gebietsbezogenen Artzuschlag angesetzt, der – anders als ein grundstücksbezogener Artzuschlag – alle Grundstücke der jeweiligen Baugebietsart erfasse. Der gebietsbezogene Artzuschlag sei auch auf unbebaute bzw. ungenutzte, aber entsprechend nutzbare Grundstücke im Gewerbegebiet anzuwenden. Da das Grundstück vollständig im Gewerbegebiet liege, sei der Aufschlag des Nutzungsfaktors für die gesamte Fläche notwendig gewesen. Grundstücke in Gewerbe- oder Industriegebieten hätten regelmäßig einen erhöhten Ziel- und Quellverkehr und zögen daher einen größeren Vorteil aus der Erschließungsanlage. Eine rechnerische Teilung des Grundstücks unter Ansatz unterschiedlicher Nutzungsfaktoren sei im

Erschließungsbeitragsrecht nicht zulässig. Das Grundstück FINr. ... der Gemarkung ... sei weder planerisch spiegelbildlich bebaubar oder unterschiedlichen Baugebieten zugeordnet noch ergebe sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans in sonstiger Weise, dass sich die von der Erschließungsanlage ausgehende Erschließungswirkung auf eine Teilfläche des Grundstücks beschränke. Ferner sei zu beachten, dass es in der Rechtsprechung zur begrenzten Erschließungswirkung darum gehe, ob bestimmte Grundstücksteile überhaupt als erschlossen im Sinne des Art. 5a des Kommunalabgabengesetzes (KAG) i.V.m. § 131 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) angesehen werden könnten. Dies sei im vorliegend für das komplette Grundstück unbestritten der Fall. Darüber hinaus sei die Heranziehung der gesamten Grundstücksfläche gerechtfertigt, obgleich so gut wie niemals die gesamte Fläche einer baulichen (oder einer sonstigen beitragsrechtlich relevanten) Nutzung zugeführt werden dürfe. Eine rechnerische Teilung des Grundstücks und die Zuordnung unterschiedlicher Nutzungsfaktoren innerhalb eines Buchgrundstücks seien in der Rechtsprechung zum Erschließungsbeitragsrecht nicht vorgesehen. Vielmehr sei sogar dann ein einheitlicher Nutzungsfaktor für das komplette Buchgrundstück zugrunde zu legen, wenn auf diesem Grundstück die Bebaubarkeit für bestimmte Teile unterschiedlich festgesetzt sei. Auch die Tatsache, dass im maßgeblichen Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflicht am 2. April 2021 (gemeint wohl: 4. Februar 2021) am Eingang des C. ...wegs von der E. ...straße aus kommend das Zeichen 253 der Anlage 2 zu § 41 StVO angebracht gewesen sei, ändere nichts an der Rechtmäßigkeit des angesetzten Artzuschlags. Trotz dieses Umstands seien die am C. ...weg angrenzenden Gewerbegrundstücke als erschlossen anzusehen gewesen. Die Beitragspflicht hänge nicht davon ab, dass Fahrzeuge beliebigen Ausmaßes und Gewichts auf das Grundstück fahren könnten, selbst wenn deren Verwendung für das tatsächlich ausgeübte, spezifische Gewerbe kennzeichnend sei. Dass die Voraussetzungen für (irgend) eine gewerbliche Ausnutzung des Grundstücks gegeben seien, reiche aus. Generell sei ein gebietsbezogener Artzuschlag zu erheben, sobald ein im Gewerbegebiet gelegenes Grundstück von einer Erschließungsstraße erschlossen werde und neben den Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet lägen, auch andere Grundstücke erschlossen würden. Das sich aus § 131 Abs. 3 BauGB ergebende Differenzierungsgebot verlange, dass bei der Verteilung der Erschließungskosten die Verschiedenheit der zulässigen Nutzung in einem Abrechnungsgebiet nach Art und Maß berücksichtigt werde. Eine Nichtigkeit der Satzungsregelung zur Festsetzung eines gebietsbezogenen Artzuschlags in der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Beklagten vom 13. Oktober 2017 (Erschließungsbeitragssatzung – EBS) sei nicht erkennbar.

## 9

Mit Schriftsatz seines Prozessbevollmächtigten vom 14. Februar 2022, eingegangen beim Bayerischen Verwaltungsgericht Bayreuth am 16. Februar 2022, ließ der Kläger Klage erheben und mit Schriftsatz vom 31. Oktober 2022 beantragen,

1. Der Bescheid der Beklagten vom 25. Februar 2021 über die Festsetzung der Erschließungsbeiträge für die Erschließungsanlage „C. ...weg“ für das Grundstück FINr. ... der Gemarkung ... in Form des Widerspruchsbescheids des Landratsamtes vom 12. Januar 2022 wird aufgehoben.
2. Die Hinzuziehung eines Bevollmächtigten im Widerspruchsverfahren wird für notwendig erklärt.

## 10

Zur Klagebegründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, das Betriebsgelände des Klägers werde seit seiner Errichtung auf dem Grundstück FINr. ... der Gemarkung ... über die Erschließungsanlage „E. ...straße“ erschlossen. Im Hinblick auf die mit dem angefochtenen Bescheid abgerechnete Erschließungsanlage „C. ...weg“ erfolge aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten der durch die gewerbliche Nutzung ausgelöste Ziel- und Quellverkehr nach wie vor ausschließlich über die bereits vorexistente Erschließungsanlage „E. ...straße“. Wie sich der vom Kläger im Widerspruchsverfahren vorgelegten Excel-Tabelle über An- und Abfahrten von Kraftfahrzeugen über 3,5 t im Jahr 2020 ergebe, finde regelmäßig ein durch die gewerbliche Nutzung ausgelegter Ziel- und Quellverkehr mit Kraftfahrzeugen über 3,5 t statt. Es erscheine bereits zweifelhaft, dass im angefochtenen Bescheid gemäß § 6 Abs. 2 EBS ein Nutzungsfaktor von 1,3 festgesetzt werde. Das Grundstück werde aufgrund der Einbringung der Erdkollektoren landwirtschaftlich sowie mit einer Photovoltaikanlage genutzt. Bei dieser Grundstücksnutzung seien die durch die hergestellte Straße ausgelösten Vorteile gegenüber sonstigen gewerblich und industriell genutzten Grundstücken sowie ausschließlich Wohnzwecken dienenden

Grundstücken erheblich kleiner, da durch diese Nutzung An- und Abfahrtsverkehr gar nicht oder nur in geringem Umfang ausgelöst würde. Es liege eine tatsächliche „unterwertige“ bauliche Nutzung im Sinne des § 6 Abs. 4 EBS vor. Des Weiteren sei im vorliegenden Fall die Anwendung des sog. Artzuschlags nach § 6 Abs. 10 EBS nicht gerechtfertigt. Der Artzuschlag rechtfertige sich dadurch, dass die durch die Inanspruchnahmefähigkeit einer hergestellten Straße ausgelösten Vorteile für gewerblich und industriell genutzte Grundstücke gegenüber den ausschließlich Wohnzwecken dienenden Grundstücken erheblich größer seien, beispielsweise in Bezug auf den Umfang des typischerweise notwendigen An- und Abfahrtsverkehrs von Lieferfahrzeugen. Im vorliegenden Fall sei zu berücksichtigen, dass die Erschließungsanlage „C. ...weg“ durch das Lastkraftwagen-Verbot in Bezug auf diesen Verkehr auf die Funktion einer Stichstraße reduziert sei, die hinsichtlich ihrer Erschließungsfunktion für den Verkehr mit Fahrzeugen über 3,5 t allein von der Erschließungsanlage „E. ...straße“ abhängig sei. Mithin ergebe sich durch die Erschließungsanlage „C. ...weg“ gerade nicht ein erheblich größerer Erschließungsvorteil im genannten Sinn, der den Ansatz des Artzuschlags rechtfertige. Zudem liege wegen der Abhängigkeit der Erschließung für den Verkehr mit Fahrzeugen über 3,5 t von der Erschließungsanlage „E. ...straße“ auch keine Mehrfacherschließung vor.

**11**

Der Prozessbevollmächtigte der Beklagten beantragte mit Schriftsatz vom 2. März 2022, die Klage abzuweisen.

**12**

Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass für das gesamte klägerische Grundstück eine bauliche gewerbliche Nutzung auf Grundlage des Bebauungsplans „Am X. ...“ mit den dort festgesetzten Maßgaben und einer Traufhöhe von maximal 6,5 m zulässig sei. Entsprechend komme es nicht auf die tatsächliche Nutzung, sondern nach § 6 EBS auf die zulässige bauliche Nutzung an. Heranzuziehen sei grundsätzlich das gesamte Grundstück mit seiner Buchgrundstücksfläche, für das auch im Bebauungsplan keine Nutzungsunterschiede vorgegeben seien. Alleine der Umstand, dass der Kläger die Möglichkeiten der zulässigen Nutzung nicht vollständig ausgeschöpft habe, führe weder zu einer rechnerischen Teilung noch sonst zu einer Reduzierung der Fläche oder des Beitrags. Nichts Anderes gelte für den Artzuschlag nach § 6 Abs. 10 EBS, der beim Kläger angesetzt sei. Das streitgegenständliche Grundstück biete die Möglichkeit einer Zufahrt von der E. ...straße aus; gleiches gelte für den veranlagten C. ...weg entlang der Südseite des streitgegenständlichen Grundstücks. Allein der Umstand, dass das klägerische Grundstück sowohl östlich als auch südlich durch zwei unterschiedliche Ortsstraßen und Anlagen erschlossen sei, führe vorliegend nicht zu einer Vergünstigung beim Kläger. Zum einen fehle eine entsprechende Regelung in der EBS der Beklagten, zum anderen fänden derartige Vergünstigungen bei gewerblicher Nutzung keine Anwendung. Eine Zufahrt zu dem veranlagten Grundstück von der Anlage „C. ...weg“ aus sei tatsächlich und rechtlich möglich. Ein Befahren der Erschließungsanlage „C. ...weg“ sei mittlerweile auch mit Fahrzeugen über 3,5 t möglich, insbesondere auch auf der gesamten Länge der Südgrenze des klägerischen Grundstücks. Der Geschossflächenansatz von 1,3 (+ Artzuschlag) entspreche der Regelung des § 6 Abs. 5 EBS. Es liege also eine satzungsgerechte Veranlagung aufgrund einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen vor.

**13**

Hinsichtlich des Verlaufs der mündlichen Verhandlung wird auf das Protokoll vom 14. März 2024 Bezug genommen. Ergänzend wird nach § 117 Abs. 3 Satz 2 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) auf die Gerichtsakte und die vorgelegten Behördenakten verwiesen.

## **Entscheidungsgründe**

I.

**14**

Die zulässige Klage hat in der Sache keinen Erfolg.

**15**

Der Bescheid der Beklagten vom 25. Februar 2021 in Gestalt des Widerspruchsbescheids des Landratsamts vom 12. Januar 2022 ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

**16**

Rechtsgrundlage des streitgegenständlichen Bescheids ist Art. 5a KAG, §§ 127 ff. BauGB und die EBS sowie die Abweichungssatzung zur EBS für die Erschließungsanlage „C. ...weg“ vom 25. Januar 2021 (im Folgenden: Abweichungssatzung). Nach Art. 5a Abs. 1 KAG, § 127 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 EBS erheben die Gemeinden zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwands für die Herstellung von Erschließungsanlagen einen Erschließungsbeitrag.

#### **17**

1. Die dem streitgegenständlichen Bescheid zugrundeliegende Erschließungsmaßnahme stellt die erstmalige Herstellung des C. ...wegs dar, für die vom Kläger zu Recht ein Erschließungsbeitrag in Höhe von 195.055,86 EUR erhoben wurde.

#### **18**

a) Bedenken hinsichtlich des ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwands in Höhe von 529.096,11 EUR bestehen nicht.

#### **19**

Maßgebliche Erschließungsanlage ist der C. ...weg in ..., dessen Enden im Osten durch die Straße Am X. ... und im Westen durch die E. ...straße markiert werden, einschließlich zweier vom C. ...weg etwa mittig Richtung Nordnordwesten abzweigender Stichstraßen. Einwände gegen diese Anlagenbildung unter dem Gesichtspunkt der natürlichen Betrachtungsweise (vgl. BVerwG, B.v. 9.1.2013 – 9 B 33.12 – juris Rn. 6 und U.v. 10.6.2009 – 9 C 2/08 – juris Rn. 16 ff.) sind weder vorgetragen noch ersichtlich. Insbesondere bilden die genannten Stichstraßen keine selbständige Anbaustraße, sondern sind als unselbständige Anhängsel und damit Bestandteile des C. ...wegs zu qualifizieren. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist eine öffentliche, für das Befahren mit Kraftfahrzeugen aller Art vorgesehene Sackgasse in der Regel nur dann als erschließungsrechtlich selbständig zu qualifizieren, wenn sie entweder länger als 100 m ist oder vor Erreichen dieser Länge (mehr oder weniger) rechtwinklig abknickt oder sich verzweigt (BVerwG, U.v. 23.6.1995 – 8 C 30.93 – juris Ls. 1). Diese Voraussetzungen sind hier angesichts der Länge der Stichstraßen von unter 20 bzw. unter 30 m und deren geraden Verlaufs offensichtlich nicht erfüllt.

#### **20**

Bei dem C. ...weg handelt es sich um eine öffentliche Straße. Die entsprechende Widmung nach Art. 6 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) wurde im Amtsblatt der Beklagten vom 21. Januar 2021 bekannt gemacht. Der C. ...weg stellt auch grundsätzlich eine beitragsfähige Anbaustraße im Sinne von Art. 5a Abs. 2 KAG, § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 EBS dar, da er zur Erschließung der an ihn angrenzenden Grundstücke dient. Eine Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 „Am X. ...“ ist auch unter Berücksichtigung der Änderungen, die dieser erfahren hat, weder vorgetragen noch sonst ersichtlich, so dass vom Vorliegen der Voraussetzungen des § 125 BauGB auszugehen ist.

#### **21**

Der Kostenzusammenstellung der Beklagten vom 4. Februar 2021 sind die Kosten für Planung, Ausschreibung, Sonstiges, Straßenbau und Beleuchtung unter Angabe von Rechnungsdatum und ausführendem Unternehmen nachvollziehbar zu entnehmen. Der sich daraus ergebende Erschließungsaufwand in Höhe von 529.096,11 EUR (Art. 5a Abs. 2 KAG, § 128 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 EBS) ist mangels Anhaltspunkten, die gegen die Erforderlichkeit der Kosten sprechen, auch beitragsfähig im Sinne des Art. 5a Abs. 2 KAG, § 129 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 EBS.

#### **22**

b) Der umlagefähige Erschließungsaufwand wurde auf die Anlieger des C. ...wegs unter Hinzuziehung des satzungsgemäßen Verteilungsmaßstabs vorteilsgerecht verteilt. Nach Abzug des Eigenanteils der Beklagten in Höhe von 10 v.H. verbleibt ein umlagefähiger Erschließungsaufwand in Höhe von 476.186,50 EUR (Art. 5a Abs. 2 KAG, § 129 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 5 EBS).

#### **23**

Dieser umlagefähige Erschließungsaufwand für eine Erschließungsanlage ist gemäß Art. 5a Abs. 2 KAG, § 131 Abs. 1 Satz 1 BauGB auf die durch die Anlage erschlossenen Grundstücke zu verteilen. Nach § 131 Abs. 3 BauGB sind die Verteilungsmaßstäbe des § 131 Abs. 2 BauGB (Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung, Grundstücksfläche, Grundstücksbreite an der Erschließungsanlage), wenn im Abrechnungsgebiet eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig ist, in der Weise

anzuwenden, dass der Verschiedenheit dieser Nutzung nach Art und Maß entsprochen wird. In Anknüpfung an diese Vorschrift regelt § 6 EBS die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands.

## 24

aa) Entgegen der von Klägerseite vorgetragene Auffassung scheidet die Annahme eines Erschlossenseins des klägerischen Grundstücks im Sinne von Art. 5a Abs. 2 KAG, § 131 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht deshalb aus, weil es auch an eine andere Verkehrsanlage grenzt.

## 25

Ob ein Grundstück durch eine weitere Anbaustraße erschlossen wird, bestimmt sich nach dem gleichen Maßstab, der für die Ersterschließung gilt. Das Gesetz unterscheidet in den qualitativen Anforderungen nicht zwischen Erst- und Zweitererschließung (vgl. BVerwG, U.v. 26.9.1983 – 8 C 86.81 – juris Rn. 12). Maßgeblich ist allein, ob jede einzelne Anbaustraße für sich, d.h. unabhängig von der jeweils anderen, geeignet ist, das Grundstück nach Maßgabe des Bebauungs- und Bauordnungsrechts bebaubar oder in sonst beachtlicher Weise nutzbar zu machen. Es muss also bei der Prüfung des Erschlossenseins durch eine hinzutretende Anbaustraße die dem betreffenden Grundstück bereits durch eine bestehende Anbaustraße vermittelte Nutzbarkeit hinweggedacht werden (vgl. BVerwG, U.v. 27.9.2006 – 9 C 4.05 – juris Rn 6; BayVGh, B.v. 9.2.2010 – 6 ZB 08.393 – juris Rn. 5; Schmitz, Erschließungsbeiträge, 2018, § 13 Rn. 89 m.w.N.). Folglich ist bei der hier vorzunehmenden Beurteilung des durch den C. ...weg vermittelten Erschlossenseins außer Acht zu lassen, dass der Kläger schon seit langem von der E. ...straße auf sein Grundstück herauffahren kann. Dabei ist die „Wegdenkenstheorie“ schon unter Berücksichtigung der in der genannten Rechtsprechung verwendeten Formulierung entgegen der Ansicht des Bevollmächtigten des Klägers nicht so zu verstehen, dass die E. ...straße dergestalt hinweggedacht werden müsse, dass man von ihrem Nichtvorhandensein ausgeht, sondern lediglich in der Hinsicht, dass die durch sie vermittelte Nutzbarkeit des klägerischen Grundstücks hinwegzudenken ist. Schließlich sind kaum Konstellationen vorstellbar, in denen das Heran- bzw. Herauffahren auf ein Grundstück nicht zuvor das Befahren einer anderen Straße voraussetzt. Darüber hinaus kann der C. ...weg nicht nur über die E. ...straße erreicht werden, sondern auch aus anderer Richtung, nämlich von der Straße Am X. ... kommend, sofern man dies trotz der Ausführungen zur Verkehrserschließung auf Seite 14 der Begründung des Bebauungsplans Nr. 16 „Am X. ...“ („Die Zufahrt zum östlich gelegenen Gewerbegebiet erfolgt nur über die E. ...straße.“), überhaupt als berücksichtigungsfähig ansieht.

## 26

Beitragsrechtlich ist außerdem ohne Belang, ob der Eigentümer die zusätzliche Erschließung durch eine weitere Anbaustraße subjektiv als Vorteil empfindet oder etwa wegen der Ausrichtung des auf seinem Grundstück stehenden Gebäudes als überflüssig oder gar lästig ansieht (vgl. BVerwG, U.v. 17.6.1998 – 8 C 34.96 – juris Rn. 25; BayVGh, B.v. 6.11.2012 – 6 ZB 12.187 – juris Rn. 9), so dass sich der Kläger vorliegend nicht darauf berufen kann, wegen der tatsächlichen Nutzung des Grundstücks und der derzeitigen Ausgestaltung der Zufahrtsmöglichkeiten hin zur E. ...straße keinen Vorteil erlangt zu haben.

## 27

Liegt ein Grundstück an mehreren Anbaustraßen, ist es, wenn dem Grundstück die beitragsrechtlich relevante Nutzbarkeit durch jede dieser Straßen vermittelt wird, grundsätzlich durch jede dieser Straßen hinsichtlich seiner gesamten Fläche erschlossen (BVerwG, U.v. 27.6.1985 – 8 C 30.84 – juris Rn. 11; VGh BW, B.v. 6.9.1994 – 2 S 1893.94 – juris Rn. 5). Lediglich im Ausnahmefall kann es Fallgestaltungen geben, bei denen erkennbar eindeutig angenommen werden muss, dass ein Grundstück durch eine bestimmte Anbaustraße ausnahmsweise nur hinsichtlich einer Teilfläche erschlossen ist und deshalb nur mit einer Teilfläche an der Verteilung des umlagefähigen Aufwands teilnimmt. Das kann etwa der Fall sein, wenn in einem Bebauungsplangebiet ein an zwei Seiten an je eine Anbaustraße grenzendes übergroßes Grundstück zwei ihrem Charakter nach völlig unterschiedlichen Baugebieten angehört (BVerwG, U.v. 3.2.1989 – 8 C 78.88 – juris Rn. 23). Ferner hat das Bundesverwaltungsgericht eine begrenzte Erschließungswirkung in einem Fall bejaht, in dem in einem beplanten Gebiet ein zwischen zwei parallelen Anbaustraßen durchlaufendes Grundstück nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an jeder Straße selbstständig und ungefähr gleichgewichtig – sozusagen spiegelbildlich – bebaubar ist, so dass sich aufgrund der Festsetzungen der Eindruck aufdrängt, dass es sich planerisch um zwei voneinander vollauf unabhängige Grundstücke handelt (BVerwG, U.v. 22.4.1994 – 8 C 18.92 – juris Rn. 23; U.v. 27.6.1985 – 8 C 30.84 – juris Rn. 14). Diese beiden Konstellationen sind nur beispielhaft und nicht abschließend (BVerwG, B.v. 21.7.2009 – 9 B 71.08 – juris Rn. 10). Entscheidend ist, ob sich aus den Festsetzungen des

Bebauungsplans erkennbar eindeutig ergibt, dass sich die von der Erschließungsanlage (Anbaustraße) ausgehende Erschließungswirkung auf eine Teilfläche des Grundstücks beschränkt (BayVGh, U.v. 14.11.2013 – 6 B 12.704 – juris Rn. 33). Das an den C. ...weg und die E. ...straße grenzende klägerische Grundstück liegt ausweislich des Bebauungsplans Nr. 16 „Am X. ...“ vollständig im eingeschränkten Gewerbegebiet. Anhaltspunkte für eine jeweils selbständige ungefähr gleichwertige Bebaubarkeit, die zur Annahme mehrerer planerisch voneinander vollauf unabhängiger Grundstücke führen würde, fehlen ebenso wie andere Festsetzungen, die im vorliegenden Fall rechtfertigen könnten, dass sich die vom C. ...weg ausgehende Erschließungswirkung nur auf eine Teilfläche des Grundstücks beschränkt. Vielmehr vermittelt der C. ...weg dem klägerischen Grundstück die Erreichbarkeit der Erschließungsanlage in einer auf die gewerbliche Nutzbarkeit des Grundstücks gerichteten Funktion. Wegen der abstrakten Betrachtung sind auch die derzeit unterschiedliche Nutzung des Grundstücks sowie die nach Angaben des Klägers bisher auf die E. ...straße ausgerichtete verkehrsmäßige Erschließung nicht geeignet zu einer anderen Beurteilung zu führen.

## 28

Die sog. Mehrfacherschließung ist keine Frage des Erschlossenseins, sondern ihr wird bei der Verteilung des Erschließungsaufwands über § 7 EBS Rechnung getragen. Nach § 7 Nr. 2 EBS findet die Regelung allerdings für das im eingeschränkten Gewerbegebiet gelegene Grundstück des Klägers keine Anwendung.

## 29

bb) Auch stand das zwischen Januar 2021 und Oktober 2021 am Eingang des C. ...wegs angebrachte Verkehrszeichen, wonach es verboten war, diesen mit Kraftfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht über 3,5 t von der E. ...straße aus kommend zu befahren, dem Erschlossensein des klägerischen Grundstücks nicht entgegen.

## 30

Die bebauungsrechtlichen Erreichbarkeitsanforderungen für Grundstücke richten sich in beplanten wie in unbeplanten Gebieten im Grundsatz nach dem jeweiligen (festgesetzten oder faktischen) Gebietscharakter. In Wohngebieten genügt in der Regel das Heranfahrenkönnen, unter Umständen bereits die bloße Zugänglichkeit. Grundstücke in Gewerbegebieten und Industriegebieten sind demgegenüber nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts in der Regel nur erschlossen, wenn die Anbaustraße darüber hinaus die Möglichkeit des Herauffahrens mit Lastkraftwagen eröffnet (vgl. B.v. 9.1.2013 – 9 B 33/2 – juris Rn. 5; B.v. 31.5.2000 – 11 B 10/00 – juris Rn. 4; Schmitz, Erschließungsbeiträge, 2018, § 13 Rn. 56). Soweit der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs weiter zu entnehmen ist, dass die Beitragspflicht nicht davon abhängt, dass Fahrzeuge beliebigen Ausmaßes und Gewichts auf das Grundstück herauffahren können, sondern es ausreicht, dass die Voraussetzungen für (irgend) eine gewerbliche Ausnutzung des Grundstücks gegeben sind (BayVGh, U.v. 8.6.2000 – 6 B 97.112 – juris Rn. 22; B.v. 27.5.2009 – 6 CS 08.2785 – juris Rn. 9), ist zu berücksichtigen, dass dieser Rechtsprechung die beschränkte Tragfähigkeit einer Brücke auf 8 t bzw. eine Tonnagebeschränkung auf 7,5 t – und eben nicht wie hier eine Beschränkung auf 3,5 t – zugrunde lag. In der im Widerspruchsbescheid zitierten Entscheidung des Thüringer Oberverwaltungsgerichts (B.v. 22.8.2019 – 4 ZKO 525/19 – juris Rn. 4) ging es um die Möglichkeit des Befahrens mit Omnibussen. Angesichts der nicht nur marginalen Unterschiede zwischen den zugrundeliegenden Fallkonstellationen können die genannten obergerichtlichen Entscheidungen für den hiesigen Fall keine Abweichung von den vom Bundesverwaltungsgericht aufgestellten Grundsätzen rechtfertigen. Dass eine Straße, die so schmal und steil ist, dass sie straßenverkehrsrechtlich eine 3 t-Gewichtsbeschränkung erforderlich macht, zum Anbau bestimmt ist, wurde vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof jedenfalls in Zweifel gezogen (vgl. BayVGh, U.v. 5.4.2007 – 6 B 04.2268 – juris Rn. 25).

## 31

Hierauf kommt es allerdings letztlich nicht entscheidungserheblich an. Selbst unter Zugrundelegung der vorgenannten Maßgaben ist nach Überzeugung des Gerichts im vorliegenden Einzelfall vom Erschlossensein des klägerischen Grundstücks auszugehen, da der C. ...weg trotz des Verkehrszeichens das Herauffahren auf das Grundstück mit Lastkraftwagen ermöglicht hat. Von der E. ...straße aus kommend konnten diese zumindest über den ca. 10 m breiten Abschnitt zwischen dem Transformatorhäuschen und dem Beleuchtungsmast, an dem das Verkehrszeichen angebracht war, zufahren. Dieser Abschnitt ist angesichts der Straßenbreite und der sonstigen Ausgestaltung der Erschließungsanlage in diesem Bereich (vgl. Bl. 88 der Widerspruchsakte) zum Herauffahren mit Lastkraftwagen geeignet. Dafür spricht auch die

von Klägerseite vorgelegte Luftbildaufnahme (Anlage K 1), auf der im fraglichen Abschnitt deutliche Fahrspuren zu erkennen sind, die den Angaben des Klägers in der mündlichen Verhandlung zufolge von einer landwirtschaftlichen Nutzung herrühren. Schließlich ist für die Frage der Bebaubarkeit bzw. Nutzbarkeit unerheblich, ob die Anbaustraße die Möglichkeit des Heran- und Herauffahrens an das Grundstück über ihre volle Länge bzw. aus jeder Richtung ermöglicht (vgl. BVerwG, B.v. 9.1.2013 – 9 B 33.12 – juris Rn. 5). Der Einwand der Klägerseite, das Verkehrszeichen reduziere den C. ...weg zu einer „Stichstraße“, kann somit keine Beachtung finden. Es genügt die Eröffnung einer Zufahrt auf das Grundstück (vgl. HessVGH, U.v. 13.6.2012 – 5 A 893/11 – juris Rn. 23), wie sie vorliegend zumindest im südöstlichen Teil des streitgegenständlichen Grundstücks zu bejahen ist. Im Übrigen ist auch hier darauf zu verweisen, dass Lastkraftwagen von Westen kommend stets uneingeschränkt den C. ...weg befahren und auf das klägerische Grundstück herauffahren konnten, sofern man dies – wie oben dargestellt – für berücksichtigungsfähig hält.

### **32**

Die sich auch im eingeschränkten Gewerbegebiet befindlichen weiteren drei Grundstücke mit den FINr. ..., ... und ... der Gemarkung ... können bei der obigen Beurteilung außer Betracht bleiben, da die Verneinung ihres Erschlossenseins zu einer Erhöhung des Beitragssatzes führen würde, was sich letztlich zu Lasten des Klägers auswirken würde. Entsprechendes gilt für die Verneinung des Erschlossenseins der übrigen im Abrechnungsgebiet gelegenen Grundstücke.

### **33**

cc) Soweit die Klägerseite weiter vorträgt, es erscheine bereits zweifelhaft, dass im streitgegenständlichen Bescheid gemäß § 6 Abs. 2 EBS ein Nutzungsfaktor von 1,3 festgesetzt wird, kann dem nicht gefolgt werden.

### **34**

Nach § 6 Abs. 2 EBS wird der umlagefähige Erschließungsaufwand auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets verteilt, indem die Grundstücksflächen mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht werden, der bei eingeschossiger Bebaubarkeit und gewerblich oder sonstig nutzbaren Grundstücken, auf denen keine oder nur eine untergeordnete Bebauung zulässig ist, 1,0 beträgt (Nr. 1) und bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit für jedes weitere Vollgeschoss um 0,3 erhöht wird (Nr. 2). Als zulässige Zahl der Vollgeschosse gilt gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 EBS die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan lediglich eine höchstzulässige Gebäudehöhe in Form der Wand- oder Firsthöhe aus, so gilt diese in Gewerbe- und Industriegebieten geteilt durch 3,5 (§ 6 Abs. 5 Satz 3 EBS).

### **35**

Hier wurde im Bebauungsplan Nr. 16 „Am X. ...“ für das allgemeine Wohngebiet die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal zwei festgesetzt. Daraus ergibt sich, dass der Nutzungsfaktor von 1,0 für das allgemeine Wohngebiet nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 EBS um 0,3 auf 1,3 erhöht wird. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet findet mangels Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse oder höchstzulässigen Gebäudehöhe in Form der Wand- oder Firsthöhe im Bebauungsplan über § 6 Abs. 5 Satz 5 EBS die Regelung des § 6 Abs. 8 EBS Anwendung. Demnach ist bei bebauten Grundstücken die Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse (Nr. 1) und bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse maßgeblich (Nr. 2).

### **36**

Für das bebaute Grundstück des Klägers greift aufgrund der Besonderheit der dort befindlichen Gewerbehalle einschließlich Lager, die keine Feststellung der Zahl der Vollgeschosse zulässt, § 6 Abs. 9 EBS, wonach je angefangene 3,5 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss gerechnet werden. Ausweislich der von Klägerseite vorgelegten Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 vom August 2007 beträgt die Höhe der Halle 7,90 m und des Lagers 5,45 m. Zugunsten des Klägers setzte die Beklagte diese Höhe lediglich zwei Vollgeschossen gleich und berechnete einen entsprechenden grundsätzlichen Nutzungsfaktor von 1,3, der um den sog. Artzuschlag erhöht wurde. Hinsichtlich des Grundstücks des Klägers ist offensichtlich nicht von einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit im Sinne des § 6 Abs. 4 EBS auszugehen, da eben nicht auf die tatsächliche, sondern die mögliche Nutzung abzustellen ist.

Diesbezüglich fehlt eine Vergleichbarkeit mit den in der Regelung beispielhaft genannten Anlagen (Friedhöfe, Sportanlagen, Freibäder, Campingplätze).

### 37

Für die unbebauten, aber bebaubaren Grundstücke FINr. ..., ... und ... der Gemarkung ... ist mithin auf die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse abzustellen. Dies führt ebenfalls zum Ansetzen eines grundsätzlichen Nutzungsfaktors von 1,3. Neben dem Betriebsgebäude des Klägers sind nämlich insbesondere das Wohnhaus auf dem Grundstück FINr. ... der Gemarkung ... und die Halle auf dem Grundstück FINr. ... der Gemarkung ... in die Betrachtung miteinzubeziehen. Nach den unwidersprochenen Angaben der Beklagtenseite in der mündlichen Verhandlung vom 14. März 2024 handelt es sich bei dem Wohnhaus um ein Gebäude mit zwei Geschossen. Die Gewerbehalle, ein ehemaliges Autohaus, sei wahrscheinlich nicht höher als 7 m, was entsprechend den obigen Maßgaben maximal zwei Vollgeschossen gleichkommt.

### 38

dd) Bedenken hinsichtlich der Anwendung des sog. Artzuschlags nach § 6 Abs. 10 EBS bestehen ebenfalls nicht.

### 39

Diese Vorschrift regelt, dass die in § 6 Abs. 2 EBS genannten Nutzungsfaktoren um je 50 v.H. zu erhöhen sind, wenn in einem Abrechnungsgebiet außer zu mehr als einem Drittel gewerblich genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch andere Grundstücke erschlossen werden.

### 40

Ein solcher sog. gebietsbezogener Artzuschlag ist immer dann in der Satzung vorzusehen, wenn das Bauplanungsrecht – unabhängig von der vorhandenen Bebauung und Nutzung des Grundstücks – die Möglichkeit zur gewerblichen und damit verkehrsintensiveren Grundstücksnutzung eröffnet (vgl. BVerwG, U.v. 9.12.2015 – 9 C 28.14 – juris Rn. 17; OVG NRW, U.v. 1.4.2005 – 3 A 3243/02 – juris Rn. 28; Matloch/Wiens, Das Erschließungsbeitragsrecht in Theorie und Praxis, 74. Auflage, Rn. 920a). Wenn ein gebietsbezogener Artzuschlag für alle Grundstücke in beplanten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in den diesen entsprechenden unbeplanten Gebieten vorgesehen ist, diese Grundstücke also grundsätzlich stärker belastet werden als die Grundstücke in den sonstigen Baugebietsarten, ist dem Differenzierungsgebot im Hinblick auf die Nutzungsart Genüge getan. Andererseits entspricht ein gebietsbezogener Artzuschlag, der – anders als ein grundstücksbezogener, d.h. ein auf die tatsächliche Nutzung der Einzelgrundstücke abstellender Artzuschlag – alle Grundstücke der jeweiligen Baugebietsart trifft, den Anforderungen des § 131 Abs. 3 BauGB nur, wenn er sich auf solche Gebiete beschränkt, in denen die gewerbliche oder industrielle Nutzbarkeit zumindest eine gebietstypische Regelnutzung darstellt (BVerwG, U.v. 25.6.1982 – 8 C 82.81 und 83.81 – juris Rn. 17). Für beplante Gewerbe- und Industriegebiete darf die Regelung der Artzuschläge nicht auf tatsächlich (überwiegend) gewerblich oder industriell genutzte Grundstücke beschränkt werden. Sie muss insoweit auch ungenutzte, aber entsprechend nutzbare Grundstücke erfassen (BVerwG, U.v. 10.6.1981 – 8 C 15/81 – juris Ls. 4).

### 41

Die Beklagte hat ihren Berechnungen ein Abrechnungsgebiet zugrunde gelegt, das sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Am X. ...“ befindet. Dieser weist für die am C. ...weg anliegenden Grundstücke teilweise eine Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet, teilweise als allgemeines Wohngebiet aus. Das streitgegenständliche Grundstück des Klägers liegt ebenso wie die Grundstücke FINr. ..., ... und ... der Gemarkung ... im eingeschränkten Gewerbegebiet, so dass für diese Grundstücke der Nutzungsfaktor von 1,3 entsprechend den obigen Maßgaben zu Recht um 50 v.H. auf 1,95 erhöht wurde, ohne dass es auf die tatsächliche Nutzung der Grundstücke oder die dadurch bedingte tatsächliche Inanspruchnahme der Erschließungsanlage ankäme.

### 42

Demnach ergibt sich für das klägerische Grundstück eine beitragspflichtige Fläche von 19.802,25 m<sup>2</sup> (10.155 m<sup>2</sup> x 1,95), die multipliziert mit dem zutreffend ermittelten Beitragssatz von 9,850186842 EUR/m<sup>2</sup> zu einem Beitrag von 195.055,86 EUR führt.

### 43

c) Die Beitragspflicht des Klägers ist sowohl in sachlicher als auch in persönlicher Hinsicht entstanden.

#### **44**

Maßgebliches Datum für das Entstehen der sachlichen Beitragspflicht ist hier nicht der Eingang der letzten Unternehmerrechnung am 2. Januar 2021, sondern das Inkrafttreten der Abweichungssatzung am 4. Februar 2021, da die Anlage erst dann erstmalig endgültig hergestellt war, Art. 5a Abs. 2 KAG, § 133 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 11 EBS. Nach § 2 der Abweichungssatzung gilt die Erschließungsanlage auch dann als endgültig hergestellt, wenn die Beklagte nicht das Eigentum oder eine Dienstbarkeit an den für die Erschließungsanlage erforderlichen Grundstücken erlangt (§ 9 Abs. 4 EBS).

#### **45**

Das Grundstück des Klägers wurde durch den C. ...weg auch im Sinne von Art. 5a Abs. 2 KAG, § 133 Abs. 1 Satz 1 BauGB erschlossen, da es hierfür auf die konkrete bauliche oder gewerbliche Nutzbarkeit des Grundstücks ankommt (vgl. Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Auflage 2022, § 133 Rn. 5), die im maßgeblichen Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflicht zu bejahen war. Wie oben dargestellt (vgl. 1. b) bb), stand das sich am 4. Februar 2021 im C. ...weg befindliche Verkehrszeichen dem Erschlossensein des klägerischen Grundstücks nicht entgegen. Sonstige rechtliche oder tatsächliche Hindernisse, die gegen ein konkretes Erschlossensein des Grundstücks des Klägers sprechen könnten, sind weder vorgetragen noch ersichtlich. Der Kläger wurde als Eigentümer des Grundstücks auch zu Recht in Anspruch genommen, Art. 5a Abs. 2 KAG, § 134 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 EBS.

#### **46**

2. Etwas Anderes ergibt sich auch nicht aus Art. 5a Abs. 7 Satz 2 KAG, wonach kein Erschließungsbeitrag erhoben werden kann, sofern seit dem Beginn der erstmaligen technischen Herstellung einer Erschließungsanlage mindestens 25 Jahre vergangen sind. Diese Regelung ist erst zum 1. April 2021 in Kraft getreten (§ 2 Abs. 2 des Gesetzes zur Änderung des Kommunalabgabengesetzes vom 8.3.2016, GVBl 2016 S. 36). Die (maßgebliche) sachliche Beitragspflicht (vgl. § 133 Abs. 2 BauGB) war hier jedoch schon zuvor entstanden (vgl. 1. c).

II.

#### **47**

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 1 VwGO, wonach der unterliegende Teil die Verfahrenskosten zu tragen hat. Mangels Kostenerstattungspflicht der Beklagten erübrigt sich die Entscheidung über die Notwendigkeit der Zuziehung eines Bevollmächtigten für das Vorverfahren nach § 162 Abs. 2 Satz 2 VwGO.

III.

#### **48**

Die vorläufige Vollstreckbarkeit hinsichtlich der Kosten richtet sich nach § 167 VwGO i.V.m. § 709 der Zivilprozessordnung (ZPO).