VG Ansbach, Urteil v. 27.02.2025 – AN 3 K 22.215

Titel:

Klage gegen einen Bescheid mit der Festsetzung einer Vorauszahlung auf den Beitrag für die erstmalige Herstellung einer Erschließungsanlage

Normenketten:

BauGB § 127 Abs. 1, § 133 Abs. 2, § 133 Abs. 3 S. 1
BayKAG Art. 5a Abs. 2

Leitsätze:

1. Lediglich ein echter Erschließungsvertrag, bei dem der Gemeinde keine Kosten entstehen, führt dazu, dass die Gemeinde mangels beitragsfähigem Erschließungsaufwand iSv § 129 BauGB keinen Beitrag erheben kann. (Rn. 41) (redaktioneller Leitsatz)
2. Wie weit eine einzelne Anbaustraße iSv Art. 5a Abs. 1 BayKAG iVm § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB reicht und wo eine andere Verkehrsanlage beginnt, bestimmt sich nach dem Gesamteindruck, den die jeweiligen tatsächlichen Verhältnisse einem unbefangenen Beobachter vermitteln. (Rn. 45) (redaktioneller Leitsatz)
3. Hinsichtlich der Entscheidung, ob eine Vorausleistung auf den Erschließungsbeitrag gefordert wird, ist ein sog. innerdienstlicher Ermessensakt erforderlich, der – wenn auch nicht in den jeweiligen Vorausleistungsbescheiden – zumindest eindeutig in Vermerken, Niederschriften oder Abrechnungsunterlagen dokumentiert sein muss. (Rn. 58) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Erschließungsbeitrag, Vorausleistungsbescheid, Bestimmung der Erschließungsanlage: Stichstraße als selbständige Erschließungsanlage, Einmündung in qualifizierte Straße: Berücksichtigungsfähigkeit einer Abbiegespur, Städtebaulicher Vertrag, Halbteilungsgrundsatz bei einseitiger Bebaubarkeit, Bebauungsplan, städtebaulicher Vertrag, Anbaustraße, Abbiegespur, Halbteilungsgrundsatz

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 09.07.2026 – 4 ZB 25.1575

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens.

3. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1
Die Klägerin wendet sich gegen den Bescheid der Verwaltungsgemeinschaft … vom 21. Januar 2022 für die Gemeinde …, mit dem eine Vorauszahlung auf den Beitrag für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage: Linksabbiegerspur im Einmündungsbereich des Einkaufmarktes in die Staats straße … (St …*) sowie die Straßen „…A* …“ und „ …B* …“ in den Grenzen des Bebauungsplanes „…C* …“ für das Grundstück FlNr. … der Gemarkung … in Höhe von 213.009,66 EUR festgesetzt worden ist.

2
Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks FlNr. … der Gemarkung … Die Auflassung erfolgte am 27. Juni 2019 und ihre Eintragung am 10. Juli 2019. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „…“ vom 2. Juli 2009. Dieser umfasst das ursprüngliche Grundstück FlNr. …, nunmehr bestehend aus den Grundstücken FlNr. … und …, die westlich angrenzende Straße …A* … (bestehend aus den FlNrn. …, …, …, …*) und die von dieser abgehende, nördlich an die Grundstücke FlNr. … und … angrenzende Stichstraße (bestehend aus den FlNrn. …, 468/37; ebenfalls mit der Straßenbezeichnung „…A* …“), die mit einem Wendehammer endet, sowie den Einmündungsbereich der Straße „…A* …“ in die St … Dabei ist aus … kommend eine Linksabbiegerspur in die Straße „…A* …“ festgesetzt. Für das Grundstück FlNr. … (alt) wird ein Gewerbegebiet mit zwei Baufenstern festgesetzt.

3
Die Stichstraße „…A* …“ wird ebenfalls von dem Bebauungsplan „…A“ aus dem Dezember 2018 erfasst.

4
Die Straße „…A* …“ geht in die Erschließungsanlage „…B* …“ über, die unter anderem in dem Bebauungsplan „…C* …“ vom 18. Juni 2012 festgesetzt ist.

5
Während des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan „…“ mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans schloss die Beklagte mit dem Rechtsvorgänger der Klägerin (im Folgenden Vorhabensträger genannt) am 29. Juli 2008/1. August 2008 einen städtebaulichen Vertrag unter der aufschiebenden Bedingung des Eintritts der Rechtskraft des im Aufstellungsverfahrens befindlichen Bebauungsplanes mit dem Ziel, auf dem Grundstück FlNr. … (alt) einen Lebensmittelmarkt und weitere Einzelhandelsgeschäfte zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung anzusiedeln. Darin verpflichteten sich der Vorhabensträger zur Errichtung eines …Marktes innerhalb von zwölf Monaten nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und die Beklagte zur Herstellung der für die Erschließung des Vorhabens notwendigen Abbiegespur auf der St …, der Verlängerung des Gehweges nördlich der … bis zur Einmündung der Erschließungsstraße sowie der Erschließungsstraßen westlich und nördlich der zu errichtenden Einzelhandels-Verkaufsstelle. Die Kosten des Vorhabens, der Erschließungsmaßnahmen und der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der notariellen Unterschriftsbeglaubigung und die Kosten des grundbuchamtlichen Vollzugs sowie die Kosten für etwa erforderliche Genehmigungen hatte der Vorhabenträger – auch im Falle, dass der Bebauungsplan nicht in Kraft treten sollte – zu tragen (unter Nennung bestimmter Einzelpositionen). Der Beginn der Baumaßnahmen wurde von der Beibringung einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bürgschaft einer im Bundesgebiet zugelassenen Bank oder öffentlichen Sparkasse in Höhe von 60.000 EUR durch den Vorhabenträger anhängig gemacht. Der Vorhabenträger verpflichtete sich, die durch den Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinen Rechtsnachfolgern „mit Weitergabeverpflichtung“ weiterzugeben, soweit eine Grundstücksveräußerung vor Beendigung der unter § 3 aufgeführten Leistungen erfolgt. Er haftet der Gemeinde im Übrigen als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin, die Gemeinde … über einen eventuellen Weiterverkauf des Anwesens zu informieren und ihr ein Vorkaufsrecht einzuräumen. Der Vertrag sollte mit der Vertragsunterzeichnung und der Vorlage der Bankbürgschaft wirksam werden.

6
Ab den Jahren 2008/2009 wurde das streitgegenständliche Grundstück FlNr. …aufgrund einer Baugenehmigung des Landratsamtes vom 18. November 2008 durch den Rechtsvorgänger der Klägerin/Vorhabenträger mit einem Lebensmittelmarkt bebaut.

7
Mit Bescheid vom 20. Mai 2019 erließ die Beklagte einen Bescheid gegen den Vorhabenträger zur Vorauszahlung für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage „Linksabbiegespur“ im Einmündungsbereich des Einkaufsmarktes in die St 2244 sowie die Straßen „…A* …“ und „…B* …“ in den Grenzen des Bebauungsplanes „…C* …“, für das Grundstück mit der Flur Nr. … in Höhe von 213.009,66 €, welcher im Rahmen des Widerspruchsverfahrens durch Widerspruchsbescheid des Landratsamtes …vom 17. März 2021 aufgehoben wurde. Zur Begründung wurde im Widerspruchsbescheid ausgeführt, dass der Bescheid aufgrund nachträglich eingetretener Änderung der Sachlage rechtswidrig sei, da die Beitragspflicht des Bescheidsadressaten durch den Eigentumsübergang entfallen sei.

8
In der Folge wurde die Klägerin mit Schreiben der Beklagten vom 8. Juli 2021 u.a. darüber informiert, dass sie als neue Eigentümerin in die Rechtsposition des früheren Eigentümers eingetreten sei und Adressatin eines erneuten Beitragsbescheides sein werde, da sie die persönliche Beitragspflicht treffe.

9
Der Bevollmächtigte der Klägerin erwiderte daraufhin mit Schreiben vom 13. Januar 2022, dass der städtebauliche Vertrag unwirksam sei bzw. nie wirksam geschlossen worden sei. Es bestünden Zweifel, dass die Aufwendungen für die Linksabbiegerspur über Erschließungsbeiträge abrechenbar seien. Ansonsten sei nicht erkennbar, weshalb die abrechenbaren Erschließungsanlagen …A* … und …B* …

nicht längst abgerechnet worden seien, da die Anlagen sowohl rechtlich als auch technisch schon längst hergestellt seien.

10
Daraufhin teilte die Beklagte dem Bevollmächtigten der Klägerin mit Schreiben vom 13. Januar 2022 mit, dass das Staatliche Bauamt … im Zuge bzw. im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan " …" einen richtlinienkonformen Umbau der Einmündung des damaligen Feldweges in die St … mit Herstellung einer Linksabbiegerspur aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf der St … in Verbindung mit dem zu erwartenden Abbiegeverkehr gefordert habe.

11
Die Beitragspflicht entstehe erst mit Eingang der letzten Rechnung. Dies betreffe insbesondere die Bepflanzung des Straßenbegleitgrüns. Die Schlussrechnung datiere vom 10. August 2019. Außerdem sei bekanntermaßen der Grunderwerb für das Grundstück FlNr. …noch nicht abgeschlossen. Damit sei noch keine sachliche anlagenbezogene Beitragspflicht entstanden.

12
Mit Bescheid der Verwaltungsgemeinschaft … für die Gemeinde … vom 21. Januar 2022 setzte die Beklagte für das Grundstück FlNr. …eine Vorauszahlung auf den Beitrag für die erstmalige Herstellung von Straßen für die Erschließungsanlage Linksabbiegerspur im Einmündungsbereich des Einkaufmarktes in die St … sowie die Straßen „…A* …" und „ …B* …" in den Grenzen des Bebauungsplanes „…C* …" in Höhe von 213.009,66 EUR fest. Der Berechnung lag nach Abzug des zehnprozentigen Gemeindeanteils in Höhe von 107.865,07 EUR ein umzulegender beitragsfähiger Aufwand in Höhe von 970.785,61 EUR zugrunde, so dass sich unter Berücksichtigung der Summe der Maßstabseinheiten von 35.092,30 qm ein Beitragssatz von 27,66 EUR/qm ergab. Für die Grundstücksfläche von 5.134 qm errechnete sich bei einem Nutzungsfaktor von 1,50 der festgesetzte Beitrag in Höhe von 213.009,66 EUR.

13
Der Bescheid wurde dem Bevollmächtigten der Klägerin gegen Empfangsbekenntnis am 25. Januar 2022 zugestellt.

14
Mit Schriftsatz ihres Bevollmächtigten vom 3. Februar 2022, beim Bayerischen Verwaltungsgericht Ansbach eingegangen über das besondere Anwaltspostfach am selben Tag, ließ die Klägerin Klage erheben. Zur Begründung ließ sie mit Schriftsatz ihres Bevollmächtigten vom 6. Oktober 2022 vortragen, dass schon nicht ersichtlich sei, dass es sich betreffend der Abbiegespur aus der Staats straße heraus um eine Erschließungsanlage nach Art. 5a KAG in Verbindung mit § 127 Abs. 2 BauGB handele. Insbesondere handele es sich auch nicht um eine Anlage der Beklagten, da die Abbiegespur Teil der St …sei. Soweit möglicherweise Vertragsvereinbarungen mit Dritten bestünden, könne dies nicht Gegenstand des hiesigen Verfahrens sein. Die Beklagte habe ausdrücklich einen Erschließungsbeitrag nach den Bestimmungen des Gesetzes erlassen.

15
Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb es sich bei dem Fuß- und Radweg einschließlich des Trichters der Staats straße* … und entlang der St … um eine Erschließungsanlage handeln solle.

16
Auch sei insgesamt nicht nachvollziehbar und aus den Unterlagen nicht ersichtlich, was tatsächlich genau Gegenstand der Abrechnung sein soll. Ebenso würden aus dem Bebauungsplan erkennbare Grünflächen einschließlich des Fuß- und Radweges als Gegenstand der Erschließungsanlagen angesehen, obwohl es sich um Bestandteile der St … handele (siehe Art. 2 Nr.1 und 3 BayStrWG).

17
Nicht nachvollziehbar sei auch, weshalb für den gesamten Bereich der Erschließung der neuen Gebiete keine Erschließungseinheit gebildet worden sei und weshalb die Gesamtkosten der Straße …A* … u.a. der Klägerin gegenüber abgerechnet worden seien, obwohl die Straße nur zur Hälfte bebaubar sei.

18
Des Weiteren sei nicht erkennbar, dass tatsächlich eine rechtmäßige Erschließungsanlage bestehe. Der Bebauungsplan bzw. die Bebauungspläne dürften unwirksam sein. Jedenfalls gehe die Beklagte davon aus,

dass der städtebauliche Vertrag mit dem Investor … (Vorhabenträger und Rechtsvorgänger der Klägerin) unwirksam sein solle. Dies dürfte auf den Bebauungsplan durchschlagen. Jedenfalls leide der Bebauungsplan (bzw. die Bebauungspläne) an erheblichen Mängeln der Abwägung. Es sei davon auszugehen, dass ein entsprechender Bebauungsplan ohne die vertragliche Regelung zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes und der gewerblichen Flächen nicht erlassen worden wäre.

19
Auch sei nicht nachvollziehbar, weshalb noch ein Vorauszahlungsbeitrag erhoben worden sei und nicht bereits ein endgültiger Bescheid, jedenfalls für die (abrechenbare) Erschließungsanlage, erlassen worden sei. Nach Aktenlage sei jedenfalls ein endgültiger Beitrag schon längst entstanden.

20
Der Bevollmächtigte der Klägerin übersandte den städtebaulichen Vertrag sowie Schriftverkehr zwischen der Beklagten und dem Vorhabenträger, aus dem sich ergibt, dass der Vorhabenträger keine Zahlungen aufgrund des städtebaulichen Vertrages vorgenommen hat.

21
Die Klägerin beantragt mit Schriftsatz vom 3. Februar 2022:

1. Der Bescheid der Beklagten vom 21. Januar 2022, Az. I/6341/4101, wird aufgehoben.

2. Die Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens.

22
Die Bevollmächtigten der Beklagten erwiderten mit Schriftsatz vom 13. Januar 2023, dass der thematisierte städtebauliche Vertrag keine Auswirkungen auf die Erhebung des streitgegenständlichen Erschließungsbeitrages als Vorausleistung habe. Insbesondere seien die Kosten für die Errichtung der Linksabbiegespur nicht von Dritten übernommen worden. Folgerichtig sei die Beklagte berechtigt, einen Erschließungsbeitrag nach den gesetzlichen Vorgaben zu erheben. Bei den Kosten betreffend die Linksabbiegespur handele es sich um einen notwendigen Erschließungsaufwand für die erstmalige Herstellung der Anbaustraße „…B* …“. Nach Art. 31 Abs. 1 Satz 2 BayStrWG stünden Einmündungen den Kreuzungen gleich. Gemäß Art. 32 Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 BayStrWG seien die Kosten für den Bau einer neuen Kreuzung vom Träger der Straßenbaulast der neu hinzukommenden Straße zu tragen. Dazu gehörten auch die Kosten der Änderung, die durch die neue Kreuzung an den anderen öffentlichen Straßen unter Berücksichtigung der übersehbaren Verkehrsentwicklung notwendig seien. Für die Beurteilung der Notwendigkeit komme es auf die Feststellung des zuständigen Staatlichen Bauamtes an. Im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren sei durch das Staatliche Bauamt Nürnberg als Straßenbaulastträger ein richtlinienkonformer Umbau der Einmündung des damaligen Feldweges in die St … mit der Herstellung einer Linksabbiegespur gefordert worden. Da die Beklagte Straßenbaulastträgerin der neu hinzugekommenen Straße „…B* …“ sei, handele es sich bei der – im Übrigen von der Beklagten auch geplanten und beauftragten – Linksabbiegerspur um erschließungsfähigen Aufwand. Entgegen der klägerischen Behauptung handele es sich bei der Linksabbiegespur folglich um eine Erschließungsanlage der Beklagten und nicht um eine Erschließungsanlage, die in die Zuständigkeit des Staatlichen Bauamtes … falle.

23
Zum erschließungsfähigen Aufwand gehörten auch Fuß- und Radwege, die sich im Bereich des Bebauungsplanes befänden. Aus dem Vortrag der Klägerin sei nicht ersichtlich, inwieweit hierbei das Vorliegen einer Erschließungsanlage zweifelhaft sein könne.

24
Soweit die Klägerin ausführen lasse, es sei nicht nachvollziehbar, was tatsächlich genau Gegenstand der Abrechnung sein solle, so sei dieser Vortrag unsubstantiiert. Der Bevollmächtigte der Klägerin habe bei der Beklagten Akteneinsicht in die die streitgegenständliche Erschließungsmaßnahme betreffenden Unterlagen genommen. Anhand der Aktenlage lasse sich nachvollziehen, welche einzelnen Maßnahmen Gegenstand der Abrechnung seien.

25

Gemäß § 130 Abs. 2 S. 1 BauGB stehe es im Ermessen der Kommune, ob und inwieweit eine Erschließungseinheit oder aber mehrere Abschnitte gebildet würden. Das Vorgehen der Beklagten begegne insoweit jedenfalls keinen durchgreifenden rechtlichen Bedenken.

26
Entgegen den Ausführungen der Klägerin habe die Beklagte der Klägerin gegenüber nicht die Gesamtkosten der Straße …A* … abgerechnet, sondern den auf das klägerische Grundstück entfallenden Anteil an den Gesamtkosten abzüglich des Gemeindeanteils. Im Hinblick auf die klägerseitig vorgetragene Bebaubarkeit „zur Hälfte“ sei anzumerken, dass es zutreffend sei, dass derjenige Straßenabschnitt, der das Grundstück der Klägerin betreffe, nur einseitig bebaubar sei. Dennoch sei dies im Wege der Erhebung einer Vorausleistung auf den Erschließungsbeitrag in rechtlicher Hinsicht nicht zu beanstanden. Das Grundstück FlNr. … sei ein Außenbereichsgrundstück und deshalb nicht in die Beitragsumlegung mit einzubeziehen. Eine streckenweise nur einseitige Anbaubarkeit könne nicht dazu führen, dass die bei natürlicher Betrachtungsweise einheitliche Straße aus Rechtsgründen in verschiedene Erschließungsanlagen zerfalle. Denn erst, wenn nach einer ersten Prüfung feststünde, dass eine nur einseitig anbaubare Teilstrecke eine eigenständige Anlage darstelle, könne in einem zweiten Schritt danach gefragt werden, ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen auf diese eigenständige Anlage der Halbteilungsgrundsatz Anwendung finden könne (Matloch/Wiens bb) 21a). Die gegenständliche Teilstrecke der einseitig anbaubaren Straße mit einer Länge von nur rund 94 m stelle keine eigenständige Anlage dar. Somit stelle sich die Möglichkeit des Halbteilungsgrundsatzes nicht. Im Verhältnis zur gesamten Anlage sei der Teil der Anlage, der nur eine einseitige Bebauung zulasse, von geringfügiger Länge.

27
Soweit die Klägerin pauschal die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes rüge, sei festzustellen, dass der dem streitgegenständlichen Bescheid zugrundeliegende Bebauungsplan weder im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens für nichtig erklärt worden sei noch innerhalb der gesetzlichen Jahresfrist des § 215 BauGB schriftlich gegenüber der Beklagten die Verletzung von Vorschriften geltend gemacht worden sei. Ausgehend hiervon stelle der Bebauungsplan die – wirksame – Grundlage für die streitgegenständliche Erschließungsmaßnahme dar.

28
Soweit die Klägerin rüge, es sei nicht nachvollziehbar, weshalb mit dem streitgegenständlichen Bescheid eine Vorauszahlung und keine endgültige Abrechnung erfolge, sei auszuführen, dass mit Zeitpunkt der Erhebung des streitgegenständlichen Vorausleistungsbescheides der Grunderwerb für das Grundstück Flur Nr. … noch nicht abgeschlossen gewesen sei, so dass damals noch keine sachliche anlagenbezogene Beitragspflicht entstanden gewesen sei.

29
Auf Nachfrage mit gerichtlichem Schreiben vom 13. Februar 2025 zur Bildung des maßgeblichen Abrechnungsgebietes sowie zur Anwendbarkeit des Halbteilungsgrundsatzes teilten die Bevollmächtigten der Beklagten mit Schriftsatz vom 20. Februar 2025 mit, dass die Abrechnungseinheit Erschließungsstraße …A mit der Verlängerung …B* … mit der Bebauungsplangrenze des Baugebietes …C* … auf Höhe der Einmündung des Weges FlNr. … ende. Die Plangebiete …B* … I und II seien bereits abgerechnet worden. Beim jetzigen Gebiet handele es sich um die Verlängerung einer abgeschlossenen Erschließungsanlage. Die neu bebauten Grundstücke hätten beim Bau der „alten“ …B* … noch im Außenbereich gelegen. Bei der Stichstraße …A* … handele es sich um eine Neuanlage.

30
Zur Anwendung des Halbteilungsgrundsatzes werde auf den Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 24.Oktober 2007 – 6 ZB 07.907 – verwiesen.

31
Über den betreffenden Abschnitt der Straße „…A* …“ (Fl.-Nr. …*) werde das gesamte Baugebiet verkehrlich erschlossen. Dies betreffe nicht nur den Verbrauchermarkt, sondern auch das in der Straße „…B* …“ liegende Wohngebiet. Die Straße „…A* …“ habe im betreffenden Gebiet eine Breite von 5,50 m und eine Länge von 98 m und sei in dieser Dimensionierung nach Einschätzung der Beklagten für die hinreichende Erschließung unerlässlich und schlechthin unentbehrlich. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof habe die Anwendung des Halbteilungsgrundsatzes bei einer Ausbaubreite von 5 m verneint (vgl. hierzu BayVGH, U.v. 6.4.2017 – 6 B 16.2125). Nach Überzeugung der Beklagten sei der

Ausbau der streitgegenständlichen Straße unter Berücksichtigung der vorliegenden Gesamtumstände im erfolgten Umfang insoweit unerlässlich gewesen, weshalb hier eine Anwendung des Halbteilungsgrundsatzes nicht zum Tragen komme.

32
Die Erhebung von Vorausleistungen stehe grundsätzlich im Ermessen der Kommune. In der Vergangenheit habe die Beklagte auf die Erhebung von Vorausleistungen verzichtet. Dieses Vorgehen sei im Bericht der Staatlichen Rechnungsprüfungsstelle des Landratsamtes … über die überörtliche Rechnungsprüfung der Jahresrechnungen 1999-2010 beanstandet worden. Aus dem Bericht ergebe sich für die Beklagte die seitens des Landratsamtes ausgesprochene Verpflichtung für die Beklagte, durch organisatorische Maßnahmen sicherzustellen, dass Beiträge der Gemeinde zeitnah erhoben und die Einnahmebeschaffungsgrundsätze des Art. 62 Abs. 1 GO beachtet würden. Seitdem sei es ständige Verwaltungspraxis bei der Beklagten, bei der Erhebung von Beiträgen grundsätzlich Vorausleistungen zu erheben. Aber auch ohne die ausdrückliche Beanstandung durch das Landratsamt sei die Beklagte grundsätzlich gehalten, die gemeindlichen Aufgaben mit geringstmöglichem finanziellem Aufwand zu erfüllen. Ausgehend von Art. 61 GO bestehe im Hinblick auf die Erhebung von Vorausleistungen deshalb grundsätzlich eine Art intendiertes Ermessen dahingehend, dass die Kommunen grundsätzlich verpflichtet seien, Vorausleistungen zu erheben. Vorliegend habe nur die Klägerin einen Vorausleistungsbescheid erhalten, da für die übrigen Grundstücke im Abrechnungsgebiet die notariellen Kaufverträge mit entsprechenden Ablösungsvereinbarungen verbunden seien.

33
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichtsakte sowie der beigezogenen Behördenakten und hinsichtlich des Verlaufes der mündlichen Verhandlung auf das Sitzungsprotokoll Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

34
Die zulässige Klage hat keinen Erfolg.

35
Der Vorausleistungsbescheid der Beklagten vom 21. Januar 2022 ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Die Beklagte kann gemäß § 133 Abs. 3 Satz 1 BauGB, Art. 5a Abs. 2 KAG i.V.m. § 10 der Satzung über die Erhebung eines Erschließungsbeitrages der Beklagten vom 24. Oktober 1994 (im Folgenden: EBS) Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrags für die Erschließungsanlage Linksabbiegerspur im Einmündungsbereich des Einkaufmarktes in die St 2244 sowie die Straßen „…A* …“ und „…B* …“ in den Grenzen des Bebauungsplanes „…C* …“ erheben.

36
1. Nach Art. 5a Abs. 1 KAG, § 127 Abs. 1 BauGB erheben die Gemeinden zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwands für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB einen Erschließungsbeitrag. Nach § 132 BauGB regeln die Gemeinden durch Satzung u.a. die Art und den Umfang der Erschließungsanlagen sowie die Merkmale der endgültigen Herstellung einer Erschließungsanlage. Gemäß § 133 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsteht die Beitragspflicht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage.

37
Nach § 133 Abs. 3 Satz 1 BauGB können Vorausleistungen verlangt werden, wenn die Beitragspflicht für die erstmalig herzustellende, noch nicht endgültig fertiggestellte Erschließungsanlage zum maßgeblichen Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung nicht bereits entstanden ist. Darüber hinaus setzt die Erhebung einer Vorausleistung wegen ihres Charakters als eine Zahlung, die vor Entstehung der endgültigen sachlichen Beitragspflicht und zur Verrechnung mit der endgültigen Beitragsschuld erfolgt (§ 133 Abs. 3 Satz 2 BauGB), voraus, dass eine wirksame Beitragssatzung vorhanden ist und die Gemeinde alle weiteren ihr obliegenden rechtlich relevanten Entscheidungen getroffen hat, die für die Bestimmbarkeit der Höhe der zukünftigen (endgültigen) Beitragsforderung erforderlich sind (grundlegend: BayVGH, U.v. 1.6.2011 – 6 BV 10.2467 – juris). Demgegenüber ist es zum Zeitpunkt des Erlasses der Vorausleistung nicht erforderlich, dass die Voraussetzungen des § 125 BauGB erfüllt sind und die Widmung der vollständigen

Erschließungsanlage erfolgt ist (Matloch/Wiens, Das Erschließungsbeitragsrecht in Theorie und Praxis, Rn. 1410).

38
Diese Voraussetzungen liegen vor und rechtfertigen die streitgegenständliche Vorausleistung dem Grunde und der Höhe nach. Dabei ist maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit des streitgegenständlichen Bescheides auf Festsetzung einer Vorausleistung auf die Erschließungsbeiträge grundsätzlich die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung (BayVGH, U.v. 1.6.2011 – 6 BV 10.2536 – juris Rn. 27 m.w.N.), hier also mangels Durchführung eines fakultativen Widerspruchsverfahrens gemäß Art. 12 Abs. 1 Nr. 1 AGVwGO der Erlass des Bescheides der Beklagten vom 21. Januar 2022.

39
1. 1 Dabei ist die Erhebung von Erschließungsbeiträgen und Vorausleistungen nicht bereits wegen des städtebaulichen Vertrages vom 29. Juli 2008/1. August 2008 zwischen der Beklagten und dem Rechtsvorgänger der Klägerin ausgeschlossen.

40
Das Gericht geht insoweit bereits – wie wohl auch die Beklagte und der Bevollmächtigte der Klägerin in seinem Schriftsatz an die Beklagte vom 13. Januar 2022 – von einer Unwirksamkeit des städtebaulichen Vertrages aus. Nach § 11 Satz 1 des städtebaulichen Vertrages wird der Vertrag mit der Vertragsunterzeichnung und der Vorlage der Bankbürgerschaft wirksam. Aufgrund des eindeutigen Wortlautes der Vereinbarung ist hinsichtlich der Vorlage der Bürgschaft von einer aufschiebenden Bedingung auszugehen. Da die Sicherheit allerdings nicht innerhalb der in § 11 Satz 2 des städtebaulichen Vertrages festgelegten Frist von zwei Wochen nach Vertragsunterzeichnung vorgelegt worden ist (vgl. Schreiben der Verwaltungsgemeinschaft … vom 18. September 2009 an den Rechtsvorgänger der Klägerin, Bl. 68 elektr. Gerichtsakte), ist die Bedingung gerade nicht eingetreten, so dass von einer Unwirksamkeit des gesamten Vertrages auszugehen ist. Daran ändert sich auch nichts dadurch, dass die Vertragsparteien einen Teil der sich aus dem städtebaulichen Vertrag ergebenden Pflichten erfüllt haben. So hat der Rechtsvorgänger der Klägerin einen Lebensmittelmarkt angesiedelt, während die Beklagte den maßgeblichen Bebauungsplan „…“ aufgestellt und die Erschließungsanlagen hergestellt hat. Zahlungen des Rechtsvorgängers der Klägerin an die Beklagte sind jedoch nicht erfolgt. Allein aus dieser teilweisen „Vertragserfüllung“ ist für das Gericht aber nicht zu entnehmen, dass die Vertragsparteien unabhängig von der Vorlage der Sicherheitsleistung durch den Rechtsvorgänger der Klägerin an dem städtebaulichen Vertrag hätten festhalten wollen. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung, dass in § 6 Abs. 1 des städtebaulichen Vertrages geregelt ist, dass die Baumaßnahmen durch die Beklagte erst nach Vorlage einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bürgschaft begonnen würden. In dem Beginn und der Durchführung der Bauarbeiten trotz der nicht vorgelegten Bürgschaft ist keine stillschweigende/konkludente Vertragsänderung entgegen der vereinbarten Schriftform in § 13 Abs. 3 des städtebaulichen Vertrages zu sehen. Dies gilt offensichtlich für den Rechtsvorgänger der Klägerin, für den bei Unwirksamkeit des städtebaulichen Vertrages die Ansiedlung des Einkaufsmarktes mit geringeren Kosten verbunden war, als auch für die Beklagte, die mit ihrem Verhalten gezeigt hat, dass sie auch ohne den städtebaulichen Vertrag ein Interesse an der Aufstellung der das streitgegenständliche Grundstück betreffenden Bauleitplanung hat.

41
Im Übrigen würde auch lediglich ein echter Erschließungsvertrag, bei dem der Gemeinde keine Kosten entstehen, dazu führen, dass die Gemeinde mangels beitragsfähigem Erschließungsaufwand i.S.v. § 129 BauGB keinen Beitrag erheben kann (Matloch/Wiens, Das Erschließungsbeitragsrecht in Theorie und Praxis, Rn. 1601).

42
Dies träfe bei Annahme der Wirksamkeit des vorliegenden Vertrages aber nicht zu. Bei der Beklagten verbleiben nach der Kostenregelung in § 5 des städtebaulichen Vertrages noch immer 50% der Herstellungskosten für die Abbiegespur aus der St … Soweit in § 5 des städtebaulichen Vertrages der Rechtsvorgänger der Klägerin die „Kosten der Erschließungsmaßnahmen“ hätte tragen sollen, so wird dies in § 5 Satz 5 Nr. 3 dahingehend konkretisiert, dass die „gesetzlichen Erschließungskosten für die Erschließungsstraßen westlich und nördlich des vertragsgegenständlichen Grundstücks“ durch den Vorhabensträger zu tragen sind, was letztlich nur meinen kann, dass der Vorhabensträger und

Rechtsvorgänger der Klägerin die für das Grundstück aufgrund der erschließungsbeitragsrechtlichen Regelungen nach §§ 127 ff BauGB und Art. 5a KAG i.V.m. der EBS anfallenden Erschließungskosten zu tragen gehabt hätte. Ob diese Kosten nun mittels Erschließungsbeitragsbescheid oder aufgrund des städtebaulichen Vertrages gefordert werden, ändert nichts daran, dass aufgrund der Regelung des § 3 des städtebaulichen Vertrages die Erschließungskosten erst einmal bei der Beklagten angefallen sind.

43
1. 2 Der Vorausleistungsbescheid findet seine Rechtsgrundlage in Art. 5a KAG, §§ 127 ff. BauGB i. V.m. der EBS der Beklagten vom 24. Oktober 1994. Bedenken bezüglich der Rechtmäßigkeit der Erschließungsbeitragssatzung sind weder klägerseits vorgetragen noch sonst ersichtlich, sodass von ihrer Gültigkeit auszugehen ist (st. Rspr., z.B. BayVGH, B.v. 4.6.1997 – 6 ZS 97.1305 – juris).

44
1. 3 Die dem Vorausleistungsbescheid zugrundeliegende Straßenbaumaßnahme stellt die erstmalige Herstellung einer Anbaustraße dar, für die gemäß § 127 Abs. 1 BauGB, § 1 EBS zu Recht Erschließungsbeiträge erhoben werden.

45
1.3. 1 Die maßgebliche Erschließungsanlage besteht aus der Straße „…A* …“ und einem Abschnitt der Straße „…B* …“ und reicht von der Einmündung in die St … bis zur westlichen Grenze des Bebauungsplans „…C* …“ in Höhe der Grundstücke FlNr. … und … Wie weit eine einzelne Anbaustraße im Sinne von Art. 5a Abs. 1 KAG i.V.m. § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB reicht und wo eine andere Verkehrsanlage beginnt, bestimmt sich nach dem Gesamteindruck, den die jeweiligen tatsächlichen Verhältnisse einem unbefangenen Beobachter vermitteln. Zu fragen ist dabei, inwieweit sich die zu beurteilende Straße als augenfällig eigenständiges Element des örtlichen Straßennetzes darstellt. Mithin hat sich der ausschlaggebende Gesamteindruck nicht an Straßennamen, Grundstücksgrenzen oder dem zeitlichen Ablauf von Planung und Bauausführung auszurichten, sondern, ausgehend von einer natürlichen Betrachtungsweise, an der Straßenführung, der Straßenlänge, der Straßenbreite und der Straßenausstattung (ständige Rechtsprechung; vgl. etwa BVerwG, U.v. 10.6.2009 – 9 C 2.08 – NVwZ 2009, 1369/1370; BayVGH, U.v. 30.11.2009 – 6 B 08.2294 – juris Rn. 16; U.v. 30.6.2011 – 6 B 08.369 – juris Rn. 18 m.w.N.). Abweichend vom Grundsatz der natürlichen Betrachtungsweise kann sich die Selbständigkeit einer Verkehrsanlage aus Rechtsgründen ergeben. Das ist etwa dann der Fall, wenn eine endgültig hergestellte Anbaustraße, für die bereits sachliche Beitragspflichten entstanden (nicht notwendigerweise auch erhoben) sind, nachträglich verlängert oder fortgeführt wird. In einem solchen Fall ist die Verlängerungsstrecke unabhängig von ihrer optischen Zugehörigkeit zum weiteren Straßenzug erschließungsbeitragsrechtlich als eigene selbständige Anbaustraße und nicht als bloßer Abschnitt im Sinn von § 130 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu qualifizieren, weil die Beurteilungszeitpunkte insoweit voneinander abweichen (BayVGH, B.v. 20.10.2022 – 6 CS 22.1804 – juris Rn. 15; B.v. 29.6.2016 – 6 ZB 15.2786 – juris Rn. 10; U.v. 22.7.2011 – 6 B 08.1935 – juris Rn. 16 m.w.N.).

46
Dies berücksichtigend ist die durch die Beklagte gebildete Erschließungsanlage nicht zu beanstanden, da es sich unter Einbeziehung der Luftbilder des BayernAtlas und bei Google Maps um einen durchgehenden Straßenzug ohne augenfällige Zäsuren handelt. Insbesondere kommt der 90°- Kurve in Höhe der Grundstücke FlNr. 468/24 und 447/13 keine trennende Wirkung zu (BayVGH, B.v. 24.11.2016 – 6 ZB 16.1476 – juris Rdnr. 9; BayVGH, U.v. 13.4.2017 – 6 B 14.2720 – juris Rdnr. 21). Das westliche Ende der Erschließungsanlage in Höhe der Grundstücke FlNr. … und … ergibt sich vorliegend jedenfalls aus Rechtsgründen, da es sich bei der streitgegenständlichen Baumaßnahme um die Fortführung einer endgültig hergestellten Anbaustraße, für die bereits die sachliche Beitragspflicht entstanden und eine Abrechnung erfolgt ist, handelt.

47
Auch ist die Annahme, es handele sich bei der Stichstraße …A* … (FlNr. …*) um eine eigenständige Anlage, nach Überzeugung der Kammer zutreffend.

48
Ob eine Stichstraße (Sackgasse) schon eine selbstständige Anbaustraße bildet oder noch ein lediglich unselbstständiges Anhängsel und damit einen Bestandteil der (Haupt-)Straße, von der sie abzweigt, bestimmt sich nach dem Gesamteindruck, den die tatsächlichen Verhältnisse einem unbefangenen

Beobachter von der zu beurteilenden Anlage vermitteln. Dabei kommt neben der Ausdehnung der Stichstraße und der Zahl der durch sie erschlossenen Grundstücke vor allem dem Maß der Abhängigkeit zwischen ihr und der Hauptstraße Bedeutung zu. Vor diesem Hintergrund sind grundsätzlich alle abzweigenden Straßen als unselbstständig zu qualifizieren, die nach den tatsächlichen Verhältnissen den Eindruck einer Zufahrt vermitteln, d.h. (ungefähr) wie eine Zufahrt aussehen. Das ist typischerweise dann der Fall, wenn die Stichstraße bis zu 100 m lang und nicht abgeknickt ist (BVerwG, U.v. 16.9.1998 – 8 C 8.97 – DVBl 1999, 395; U.v. 23.6.1995 – 8 C 30.93 – BVerwGE 99, 23/25 f.; BayVGH, U.v. 13.4.2017 – 6 B 14.2720 – juris Rn. 22; U.v. 30.11.2016 – 6 B 15.1835 – juris Rn. 16 m.w.N.; B.v. 20.4.2012 – 6 ZB 09.1855 – juris Rn. 8).

49
Auch wenn es sich bei der Stichstraße …A* … um eine nicht abknickende Straße handelt, so erweckt sie doch nicht den Eindruck einer Zufahrt. Dem steht schon entgegen, dass die Stichstraße eine Länge von etwa 135 m aufweist. Hinzukommt, dass durch die Stichstraße Flächen von etwa 14.000 qm erschlossen werden, auch wenn sich diese Fläche letztlich nur auf insgesamt fünf Grundstücke verteilt. Da die Stichstraße nur etwa 0,50 m schmäler ist als die von der Staats straße abzweigende Straße …A* … und auf ihrer südlichen Seite fast auf der vollständigen Länge ein Parkstreifen vorhanden ist, erweckt sie auch nicht den Eindruck, dass sie nur ein Anhängsel zu der aus den Straßen …A* … und …B* … bestehenden streitgegenständlichen Erschließungsanlage darstellt.

50
Letztlich führt auch die nur einseitige Bebaubarkeit der Straße …A* … (FlNr. …*) nicht zu einer Aufspaltung der Erschließungsanlage in mehrere Erschließungsanlagen. Zwar führt die Außenbereichslage des etwa 15.000 qm großen Grundstücks FlNr. … tatsächlich dazu, dass die Straße …A* … derzeit nur auf der östlichen Straßenseite bebaubar ist, die nur einseitige Bebaubarkeit führt aber nicht zu einer Aufspaltung in zwei Erschließungsanlagen (Matloch/Wiens, Das Erschließungsbeitragsrecht in Theorie und Praxis, Rn 21a m.w.N.).

51
1.3. 2 Die Beitragspflicht war zum Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung auch noch nicht entstanden, weil die Erschließungsanlage zum maßgeblichen Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung noch nicht endgültig im Sinne des § 133 Abs. 2 Satz 1 BauGB hergestellt war. Denn der Grunderwerb betreffend das Grundstück FlNr. …, über das teilweise der Gehweg, auch in Richtung der in der Straße …A* … befindliche Querungshilfe, geführt ist, war noch nicht abgeschlossen.

52
Die erstmalige endgültige Herstellung beurteilt sich allein nach dem maßgeblichen Ortsrecht (BayVGH, B.v. 18.8.2017 – 6 ZB 17.845 – juris Rn. 12). Der Grunderwerb für die Fläche der Erschließungsanlage kann als Merkmal der endgültigen Herstellung im Sinn des § 132 Nr. 4 BauGB festgelegt werden, muss es aber nicht (BayVGH, B.v. 24.11.2015 – 6 ZB 15.1402 – juris Rn. 7 f.). Die Beklagte hat von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, den Grunderwerb für die Fläche der Erschließungsanlage als Merkmal der endgültigen Herstellung festzulegen. In § 8 Abs. 4 EBS ist dementsprechend bestimmt, dass zu den Merkmalen der endgültigen Herstellung alle Maßnahmen gehören, die durchgeführt werden müssen, damit die Gemeinde das Eigentum oder eine Dienstbarkeit an den für die Erschließungsanlage erforderlichen Grundstücken erlangt. Diese Merkmalsregelung, die den Anforderungen des § 132 Nr. 4 BauGB und dem Bestimmtheitsgebot genügt, stellt unmissverständlich auf den vollständigen Abschluss des Erwerbs des Eigentums oder einer Dienstbarkeit nach § 873 Abs. 1 BGB einschließlich der Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch ab, der sich auf die gesamte Grundfläche der Erschließungsanlage beziehen muss (vgl. BayVGH, U.v. 2.7.2015 – 6 B 13.1386 – juris Rn. 21; U.v. 4.3.2013 – 6 B 12.2097 – juris Rn. 13; U.v. 13.11.2012 – 6 BV 09.1555 – juris Rn. 24 m.w.N.).

53
Dass zwischenzeitlich – wie die Vertreter der Beklagten in der mündlichen Verhandlung vorgetragen haben – die Voraussetzungen für die endgültige Abrechnung eingetreten sind, lässt die Rechtmäßigkeit des ergangenen Vorausleistungsbescheides unberührt (BayVGH, B.v. 3.4.2012 – 6 ZB 11.1919 – juris Rn. 6; Matloch/Wiens, Das Erschließungsbeitragsrecht in Theorie und Praxis, Rn 1420).

54

1.3. 3 Auch die Voraussetzung des § 133 Abs. 3 Satz 1 BauGB, dass die endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen innerhalb von vier Jahren zu erwarten ist, steht der Festsetzung nicht entgegen.

55
Die Absehbarkeit der endgültigen Herstellung verlangt eine an der satzungsmäßigen Merkmalsregelung und dem einschlägigen Bauprogramm ausgerichtete Prognoseentscheidung der Gemeinde, die sich nicht auf das Entstehen der sachlichen Beitragspflicht, sondern allein auf den Abschluss der kostenverursachenden Erschließungsmaßnahmen bezieht. Die Entscheidung darf dabei nicht „ins Blaue hinein“ erfolgen, sondern muss auf einer nachvollziehbaren und nachprüfbaren Prognosegrundlage basieren (BVerwG, U.v. 5.5.2015 – 9 C 14/14 – juris Rn. 34 f.; BayVGH, U.v. 2.7.2015 – 6 B 13.1386 – juris Rn. 18).

56
Zum Zeitpunkt der Entscheidung der Beklagten über die Festsetzung einer Vorausleistung fehlte lediglich noch der Abschluss des Grunderwerbs für das Grundstück FlNR. … Für das Gericht sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass die Beklagte unter diesen Voraussetzungen nicht davon ausgehen durfte, dass dieser Grunderwerb innerhalb von vier Jahren abgeschlossen werden könnte. Dass die Prognose zutreffend war, ergibt sich letztlich auch aus der Einlassung der Beklagten in der mündlichen Verhandlung, dass zwischenzeitlich die sachliche Beitragspflicht entstanden ist.

57
1.3. 4 Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Vorausleistungsbescheids bestehen auch nicht im Hinblick darauf, dass die Entscheidung, ob eine Vorausleistung auf den Erschließungsbeitrag gefordert wird, im Ermessen der Gemeinde liegt.

58
Erforderlich ist insoweit ein sog. „innerdienstlicher Ermessensakt“, der – wenn auch nicht in den jeweiligen Vorausleistungsbescheiden – zumindest eindeutig in Vermerken, Niederschriften oder Abrechnungsunterlagen dokumentiert sein muss (HessVGH, B.v. 12.9.2014 – 5 B 1124/14 – juris Rn. 3 unter Verweis auf BVerwG, B.v. 12.12.1995 – 8 B 171.95; Matloch/Wiens, Das Erschließungsbeitragsrecht in Theorie und Praxis, Rn. 1410).

59
Die Beklagte hat dazu unter Vorlage entsprechender Unterlagen überzeugend vorgetragen, dass es seit einer Kritik der Staatlichen Rechnungsprüfung hinsichtlich der Beachtung des Einnahmenbeschaffungsgrundsatzes des Art. 62 Abs. 1 GO ständige Verwaltungspraxis sei, bei der Erhebung von Beiträgen Vorausleistungen zu erheben. Gleichzeitig habe man für die übrigen Grundstücke, die durch die streitgegenständliche Erschließungsanlage erschlossen werden, Ablösevereinbarungen in die notariellen Kaufverträge aufgenommen.

60
Entsprechend wird durch die Forderung einer Vorausleistung für das streitgegenständliche Grundstück eine vergleichbare Situation zwischen den Grundstückseigentümern, die bereits über eine Ablösevereinbarung bei Grundstückserwerb belastet worden sind, und Grundstückseigentümern, mit denen keine Ablösevereinbarung geschlossen werden konnte, geschaffen.

61
Im Übrigen ist im Rahmen der Ermessensbetätigung nicht zu beanstanden, dass die Beklagte den durch § 133 Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Verfügung gestellten Rahmen („bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrags“) ausgeschöpft hat, da die Schlussrechnungen vorlagen und beglichen waren und lediglich der Grunderwerb für das Grundstück FlNr. …, dessen voraussichtliche Kosten aber gut abschätzbar waren, noch nicht abgeschlossen war.

62
Ebenfalls stellt es keinen Ermessensfehler dar, wenn die Gemeinde erst Jahre nach dem Beginn der Herstellung Vorausleistungen erhebt. Aus der gesetzlichen Möglichkeit, die Vorausleistungen bereits erheben zu können, sobald mit der Durchführung der Baumaßnahme begonnen worden ist, kann nicht geschlossen werden, ihre Geltendmachung sei rechtswidrig, wenn sie erst kurz vor Beendigung der Erschließungsmaßnahme erfolgt (Matloch/Wiens, Das Erschließungsbeitragsrecht in Theorie und Praxis, Rn. 1422 unter Verweis auf BayVGH, U.v. 1.6.2011 – 6 BV 10.2467 – juris Rn. 49 zur insoweit vergleichbaren Vorauszahlung auf den Straßenausbaubeitrag gem. Art. 5 Abs. 5 Satz 1 BayKAG).

63
1.3. 5 Im Übrigen ist für die Rechtmäßigkeit des Vorausleistungsbescheides dem Grunde nach nicht erforderlich, dass die Voraussetzungen des § 125 BauGB erfüllt sind (s.o.). Insoweit kann zumindest im Hinblick auf den Vorausleistungsbescheid der nicht näher begründete Vortrag des Bevollmächtigten der Klägerin in seinem Schriftsatz vom 6. Oktober 2022, dass der Bebauungsplan/die Bebauungspläne unwirksam sein dürfte(n), dahinstehen. Für das Gericht ist jedoch nicht ersichtlich, weshalb die Unwirksamkeit des städtebaulichen Vertrages Auswirkungen auf den Bebauungsplan/die Bebauungspläne haben bzw. ein Abwägungsfehler vorliegen sollte; dies insbesondere, da der Bebauungsplan „…“ für das streitgegenständliche Grundstück (in seiner ursprünglichen Größe) die Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet, worunter zwar auch Einzelhandelsbetriebe, aber eben auch „sonstige Gewerbebetriebe, die die Emissionskontingente nicht überschreiten“, fallen, festsetzt.

64
1. 4 Der Vorausleistungsbescheid ist auch der Höhe nach nicht zu beanstanden.

65
1.4. 1 Insbesondere ist durch Berücksichtigung der an die maßgebliche Erschließungsanlage angrenzenden Grundstücke ohne das im Außenbereich liegende Grundstück FlNr. … das korrekte Abrechnungsgebiet für die Ermittlung der maßgeblichen Beitragseinheiten herangezogen worden.

66
Dabei ist es zumindest für den Vorausleistungsbescheid irrelevant, ob ggf. eine Erschließungseinheit aus der Straße …A* …B* … und der Stichstraße …A* … gebildet werden müsste.

67
Grundsätzlich steht die Bildung einer Erschließungseinheit nach § 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB – wie vom Bevollmächtigten der Beklagten zutreffend ausgeführt – im Ermessen der Gemeinde. Dieses Ermessen kann sich jedoch im Wege einer Ermessensreduzierung auf Null zu einer Rechtspflicht der Gemeinde verdichten. Dies ist immer dann anzunehmen, wenn der Beitragssatz der Hauptstraße größer als 4/3 des Beitragssatzes der funktional abhängigen Straße ist (BVerwG U. v. 12.5.2016 – 9 C 11/15 – juris Rn. 20 m.w.N. = BVerwGE 155, 171; U. v. 10.6.2009 – 9 C 2/08 – juris Rn. 30 ff.).

68
Ob diese Voraussetzungen vorliegen, kann jedenfalls im Hinblick auf die Rechtmäßigkeit des Vorausleistungsbescheides dahinstehen. Denn nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, U.v. 30.1.2013 – 9 C 1/12 – juris Rn. 20) entsteht die Pflicht zur gemeinsamen Abrechnung der eine Erschließungseinheit bildenden Straßen erst dann, „wenn im Zeitpunkt unmittelbar vor der endgültigen Herstellung der ersten Straße absehbar ist“, dass sich bei getrennter Abrechnung voraussichtlich ein um ein Drittel höherer Beitragssatz ergäbe. Zu dem regelmäßig erheblich früheren Zeitpunkt, zu dem Vorausleistungen erhoben werden, kann hingegen noch nicht von einer Pflicht zur gemeinsamen Abrechnung ausgegangen werden. Die Gemeinden haben bei der Erhebung von Vorausleistungen gar keine tragfähige Entscheidungsgrundlage für eine solche antizipierte Ermessensentscheidung, da sie auf der Basis eines geschätzten Aufwands die Prognose einer Prognose abzugeben hätten (VG Ansbach, U.v. 20.9.2021 – AN 3 K 20.01084 – juris Rn. 88; VG München, B.v. 17.7.2013 – M 2 S 13.1696 – juris Rn. 44). Der Beklagten mag aber bereits hier angeraten sein, vor einer endgültigen Abrechnung der Erschließungsanlage(n) die Voraussetzungen für die Bildung einer Erschließungseinheit und für eine mögliche Ermessensreduzierung auf Null in den Blick zu nehmen.

69
1.4. 2 Der Vorausleistungsbescheid ist auch nicht hinsichtlich der durch den Bevollmächtigten der Klägerin gerügten Einzelpositionen zu beanstanden.

70
1.4.2. 1 So durfte die Beklagte die Kosten für die Abbiegespur in die streitgegenständliche Anbaustraße …A* … auf der St … berücksichtigen.

71
Erfordern die Verhältnisse auf der Gemeindestraße mit Rücksicht auf den Abbiegeverkehr in eine einmündende andere Gemeindestraße im Interesse eines gefahrloseren und flüssigeren Verkehrsflusses die Anlegung einer Abbiegespur, sind deren Kosten grundsätzlich der Straße zuzurechnen, auf der sie

errichtet wird. Mündet eine Anbaustraße hingegen – wie hier – in eine klassifizierte Straße ein, so sind die einmündungsbedingten Kosten einschließlich der Kosten für die Anlegung von Abbiegespuren auf der klassifizierten Straße beitragsfähiger Aufwand im Sinne von § 128 Abs. 1 Nr. 2 für die Anbaustraße. In einem solchen Fall ist die Gemeinde nämlich rechtlich verpflichtet, die Kosten der Einmündung in die klassifizierte Straße zu tragen. Die Kostenlast trifft die Gemeinde auf Grund gesetzlicher Vorschriften; auch eine vertraglich vereinbarte Kostenerstattung an den anderen Straßenbaulastträger ist also keine freiwillige Leistung, die nicht Eingang in den beitragsfähigen Aufwand finden dürfte. Zu diesen Kosten gehören alle Aufwendungen für die Durchführung derjenigen Maßnahmen an der neuen Anlage wie an der bereits zuvor bestehenden klassifizierten Straße, die nach den Regeln der Straßenbau- und verkehrstechnik in Folge des Hinzukommens der neuen Straße notwendig werden, damit die Einmündungsanlage unter Berücksichtigung der übersehbaren Verkehrsentwicklung den Anforderungen der Verkehrssicherheit und der Straßenbaugestaltung genügt. Davon sind auch Abbiegespuren auf der klassifizierten Straße umfasst, die wegen einer neuen Einmündung erforderlich werden (BVerwG, U.v. 23.2.1990 – 8 C 75.88 – juris; BayVGH, U.v. 7.12.2005 – 6 B 00.860 – juris Rn. 18; Matloch/Wiens, Das Erschließungsbeitragsrecht in Theorie und Praxis, Rn. 192).

72
Etwas anderes kann dann gelten, wenn ein Baugebiet nicht nur über den im Zusammenhang mit seiner Erschließung neu errichteten Knotenpunkt an einer klassifizierten Straße, sondern auch von anderer Seite über Gemeindestraßen angefahren werden kann (BayVGH, U.v. 7.12.2005 – 6 B 00.860 – juris Rn. 19; U.v. 6.12.2004 – 6 B 00.749 – juris).

73
Dies berücksichtigend durfte die Beklagte mit der Abbiegespur auf der St … zusammenhängende Aufwendungen in den Erschließungsaufwand einbeziehen. Die Anlegung der Abbiegespur war Voraussetzung für die Anlegung der Anbaustraße und damit Voraussetzung für die verkehrsmäßige Erschließung von Grundstücken. Denn das Staatliche Bauamt … hatte bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan „…“ wegen der hohen Verkehrsbelastung auf der St … einen richtlinienkonformen Umbau der Einmündung des damaligen Feldweges in die St … und wegen des zu erwartenden Abbiegeverkehrs die Herstellung einer Linksabbiegerspur gefordert.

74
Der Einbeziehung der Kosten in den Erschließungsaufwand steht insbesondere nicht entgegen, dass das durch die Erschließungsanlage …A* …B* … erschlossene Baugebiet im Westen/Südwesten an die … und über die … an die … (entsprich St …*) angeschlossen ist, denn diese Anbindungen sind nach Überzeugung des Gerichts aufgrund ihrer Breite, Straßenführung (mit mehreren 90°-Kurven) sowie ihrer Lage inmitten eines Allgemeinen Wohngebietes nur bedingt geeignet, den Anfahrtsverkehr, insbesondere den Lieferverkehr, für ein Gewerbegebiet aufzunehmen.

75
Die mit der Abbiegespur zusammenhängenden Kosten werden auf die durch diese Anlage erschlossenen Grundstücke (§ 131 Abs. 1 Satz 1 BauGB) verteilt. Damit ist zugleich entschieden, dass diese Kosten – jedenfalls grundsätzlich – nicht auch auf Grundstücke in weiteren, mit der klassifizierten Straße nur mittelbar verbundenen Erschließungsanlagen umzulegen sind (BVerwG U.v. 23.2.1990 – 8 C 75/88 – juris Rn. 18; BayVGH, B.v. 19.11.1998 – 6 ZS 98.376 – juris Rn. 3). Entsprechend ist nicht zu beanstanden, dass die Kosten der Abbiegespur auf die streitgegenständliche Erschließungsanlage „…A* …B* …“ (ohne Stichstraße …A* …*) umgelegt werden, da nur diese Anlage mit der klassifizierten St … verbunden ist.

76
Ob aufgrund der Höhe der Kosten für die Abbiegespur ggf. die Voraussetzungen für das Bestehen einer Rechtspflicht zur Bildung einer Erschließungseinheit (s. unter 1.4.1) mit der Stichstraße …A* … vorliegen, kann im Hinblick auf den streitgegenständlichen Vorausleistungsbescheid dahinstehen (s. hierzu insgesamt Ziff. 1.4.1).

77
Soweit die Baumaßnahmen auf der St … neben der Abbiegespur auch die Errichtung eines Geh-/Radweges umfassen, so handelt es sich auch dabei um einmündungsbedingte Kosten, die mit der Verbreitung der St … einhergegangen sind.

78
1.4.2. 2 Die Beklagte musste im Hinblick auf das Grundstück FlNr. … auch nicht den Halbteilungsgrundsatz berücksichtigen.

79
Zwar ist das Grundstück FlNr. … aufgrund seiner Größe wohl als Außenbereichsgrundstück zu bewerten mit der Folge, dass die Straße …A* … entlang des Grundstückes FlNr. … nur einseitig bebaubar ist, dies steht aber einer vollständigen Berücksichtigung der Kosten für dieses Teilstück im Rahmen der Festsetzung von Erschließungsbeiträgen nicht entgegen.

80
Liegen einer anbaubaren Straßenseite in voller (oder nahezu voller) Ausdehnung Grundstücke gegenüber, die zwar einem Anbau nicht auf Dauer schlechthin entzogen, derzeit jedoch z.B. deshalb im Grundsatz unbebaubar sind, weil auf sie § 35 BauGB Anwendung findet, gebietet sich im Grundsatz eine dies berücksichtigende Teilung der Ausbaukosten, die, was die Kosten der Fahrbahn anlangt, jedenfalls von einer Halbierung auszugehen hat (BVerwG, U.v. 26.5. 1989 – 8 C 6/88 – juris Rn. 16; Matloch/Wiens, Das Erschließungsbeitragsrecht in Theorie und Praxis, Rn 285). Für die Anwendung des Halbteilungsgrundsatzes ist aber dann kein Raum, wenn eine Gemeinde den Ausbau einer einseitigen Anbaustraße von vornherein auf einen Umfang beschränkt, der für die Erschließung der Grundstücke auf der zum Anbau bestimmten Seite unerlässlich oder schlechthin unentbehrlich ist (BayVGH, U.v. 27.11.2023 – 6 BV 22.306 – juris Rn. 22; U.v. 6.4.2017 – 6 B 16.2125 – juris Rn. 25; vgl. auch BVerwG, U.v. 31.1. 1992 – 8 C 31.90 – BVerwGE 89, 362/366).

81
Dies berücksichtigend findet vorliegend der Halbteilungsgrundsatz keine Anwendung.

82
Zum einen setzt die Anwendung des Halbteilungsgrundsatzes voraus, dass eine Anbaustraße in voller oder nahezu voller Ausdehnung nur einseitig bebaubar ist (BVerwG, U.v. 26.5.1989 – 8 C 6/88 – juris Rn. 16). Bei Annahme, dass die Erschließungsanlage aus der Straße Döhlersberg und der Straße Ackerlänge bis zu den Grundstücken FlNr. … und … mit einer Gesamtlänge von etwa 500 m besteht, handelt es sich bei der nur einseitig bebaubaren Anlage entlang des Grundstückes FlNr. … mit einer Länge von etwa 95 m nur um ein untergeordnetes Teilstück.

83
Zum anderen ist der nur einseitig anbaubare Straßenabschnitt nur in einem Umfang ausgebaut, der für die hinreichende Erschließung der einen Straßenseite schlechthin unentbehrlich ist. Das Gericht ist davon überzeugt, dass der Ausbaustand diesen „schlechthin unentbehrlichen Mindestausbau“ nicht überschreitet. Die Beklagte gibt die Breite der Straße mit 5,50 m an (vgl. Anlage B1 zum Schriftsatz vom 20. Februar 2025, Bl. 122 d. GA). Für eine Straßenbreite von 5 m hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof aber einen übermäßigen Ausbau ausdrücklich verneint (BayVGH, U.v. 6.4.2017 – 6 B 16.2125 – juris Rn. 25). Das Vorhandensein eines einseitigen Gehweges auf der östlichen Straßenseite hin zum …-Markt steht einem Mindestausbau nicht entgegen, da ein Lebensmittelmarkt, der seit Beginn der Planungen auf dem Grundstück FlNr. … vorgesehen war, auch zu Fuß gefahrlos erreichbar sein muss.

84
Selbst wenn man aufgrund der Darstellung im BayernAtlas nicht ausschließen wollte, dass die Straße …A* … geringfügig breiter sein könnte als die von der Beklagten angegebenen 5,50 m, so lässt dies den „schlechthin unentbehrlichen Mindestausbau“ nicht entfallen, denn unter Berücksichtigung, dass die Straße …A* … ein Gewerbegebiet erschließt, in dem mit nicht nur unerheblichem Lieferverkehr auch mit LKWs zu rechnen ist, ist das Gericht der Überzeugung, dass ein übermäßiger Ausbau nicht vorliegt. Bereits die allgemeine Lebenserfahrung spricht dafür, dass ein Lebensmittelmarkt mit großen Lkw mit Anhängern angefahren werden muss. Auf diesen Lieferverkehr und insbesondere auch einen LKW-Begegnungsverkehr muss die Erschließungsanlage ausgerichtet sein.

85
Darüber hinaus kann der Bevollmächtigte der Klägerin mit seinem Vortrag in der mündlichen Verhandlung, die Planungen der Gemeinde hinsichtlich des Grundstückes FlNr. …, die sich zum Teil auch schon im Flächennutzungsplan widerspiegelten, müssten zwingend zu einer Anwendung des

Halbteilungsgrundsatzes führen, nicht durchdringen. Von der Anwendbarkeit des Halbteilungsgrundsatzes werden nach ständiger obergerichtlicher Rechtsprechung dann Ausnahmen gemacht, wenn der nicht zum Anbau bestimmte Teil der Straße einer Bebauung z.B. aus topographischen Gründen (z.B. Felswand, Fluss) dauerhaft entzogen ist, wenn die Anbaufähigkeit auf einer oder auch auf beiden Seiten lediglich bei in ihrer Ausdehnung unbedeutenden Straßenstücken fehlt oder wenn die Gemeinde den Umfang der Straße erkennbar auf den Teil beschränkt hat, der für die hinreichende Erschließung der durch sie erschlossenen Grundstücke „schlechthin unentbehrlich“ bzw. „unerlässlich“ ist (BayVGH, B.v. 27.7.2000 – 6 ZS 00.1166 – juris Rn. 8 m.w.N.). Liegt – wie hier – eine oder mehrere dieser Ausnahmen vor, führt nicht alleine eine Konkretisierung von vorbereitenden Planungen für eine Bebaubarkeit i.S.v. § 1 Abs. 2 BauGB dazu, dass zwingend der Halbteilungsgrundsatz zur Anwendung kommen muss, dies insbesondere deshalb, weil Änderungen des Flächennutzungsplanes noch keinen Rückschluss darauf zulassen, dass eine Bebaubarkeit des Grundstückes FlNr. … unmittelbar bevorsteht. Die Bebaubarkeit des Grundstücks FlNr. … ist abhängig vom Wirksamwerden eines entsprechenden Bebauungsplanes als verbindlichem Bauleitplan i.S.v. § 1 Abs. 2 BauGB. Dass damit alleine aufgrund der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zeitnah gerechnet werden darf, zeigt sich schon aus den bisherigen Entwicklungen: obwohl wohl bereits seit 2004 für das Grundstück FlNr. … im Flächennutzungsplan eine Mischgebietsfläche vorgesehen ist, ist ein dies umsetzender Bebauungsplan bis jetzt noch nicht in Kraft getreten.

86
2. Damit ist von einer Rechtmäßigkeit des Vorausleistungsbescheides auszugehen. Weitere Aspekte, die gegen die Rechtmäßigkeit des Beitragsbescheids sprechen, sind weder vorgetragen noch drängen sich solche für das Gericht auf.

87
Nach alldem war die Klage abzuweisen.

88
Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO i.V.m. § 159 Satz 2 VwGO. Die Regelung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 Abs. 1 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.