

**Satzung zur Änderung der Satzung für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (EBS); Einfügung einer Tiefenbegrenzungsregelung
- Innenbereichssatzung Nr. 05-68 "Moniberg-Süd - Am Vogelherd" -
Aufhebungsbeschluss**

Gremium:	Plenum	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	9	Zuständigkeit:	Referat 2
Sitzungsdatum:	22.11.2019	Stadt Landshut, den	07.11.2019
Sitzungsnummer:	83	Ersteller:	Herr Aigner Rupert Herr Doll Johannes

Vormerkung:

1. Fehlen einer Tiefenbegrenzungsregelung in der Erschließungsbeitragsatzung

Der Stadtrat hat auf Vorschlag der Verwaltung beim Neuerlass der Erschließungsbeitragsatzung 2017 von einer Tiefenbegrenzungsregelung abgesehen, weil die bisherige Begrenzung auf 50 m, die aus der früheren Muster-Satzung des Bayerischen Gemeindetages übernommen worden ist, nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts (U.v. 12. 11. 2014 – 9 C 7.13) und des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes (U. v. 23. 5. 2015 – 6 BV 14.1621) dem beitragsrechtlichen Differenzierungsverbot, das eine möglichst realitätsnahe Bemessung anhand der örtlichen Verhältnisse verlangt, widerspricht und deshalb nicht mehr angewandt werden darf. Die zu einer solchen Tiefenbegrenzungsregelung erforderliche Ermittlung der einzelnen Bebauungs-, Nutzungs- und Grundstückstiefen im gesamten Stadtgebiet (**Abb. 1**) sollte vermieden werden. Insgesamt gibt es in der Stadt Landshut derzeit 17.345 Grundstücke, die zur Grundsteuer B veranlagt werden und in eine solche Datenerhebung einbezogen werden hätten müssen.



Abb. 1 (Stadtgebiet Landshut)

Anstelle der Anwendung einer Tiefenbegrenzung sollte künftig von der Möglichkeit des Erlasses einer auf § 34 Abs. 4 BauGB gestützten Satzung („Innenbereichssatzung“) Gebrauch gemacht und die Aufwandsverteilung nach Maßgabe von § 7 Abs. 2 Nr. 1 Alt. 2 EBS vorgenommen werden. Alternativ sollte die Möglichkeit bestehen, den Umfang der Lage des Grundstücks im Innenbereich (§ 34 BauGB) festzustellen und die Aufwandsverteilung nach Maßgabe von § 7 Abs. 2 Nr. 2 bis 3 EBS vorzunehmen.

2. Probleme bei der Aufwandsverteilung ohne Tiefenbegrenzungsregelung

Die beim Neuerlass der Erschließungsbeitragssatzung herrschenden Annahmen haben sich in der Praxis nicht bewährt bzw. sich als praktikabel erwiesen. Bei Anwendung der Regelungen auf den Fall der erstmaligen endgültigen Herstellung der Straße *Am Vogelherd* hat sich herausgestellt, dass eine Aufwandsverteilung auf der Grundlage des geltenden Verteilungsmaßstabes zu unververtretbaren Ergebnissen führen würde. Bei Aufwandsverteilung anhand der Klarstellungssatzung Nr. 05-68 „*Moniberg Süd – Am Vogelherd*“ (**Abb. 2**) käme es zu nicht vertretbaren Unterschieden der Heranziehung.

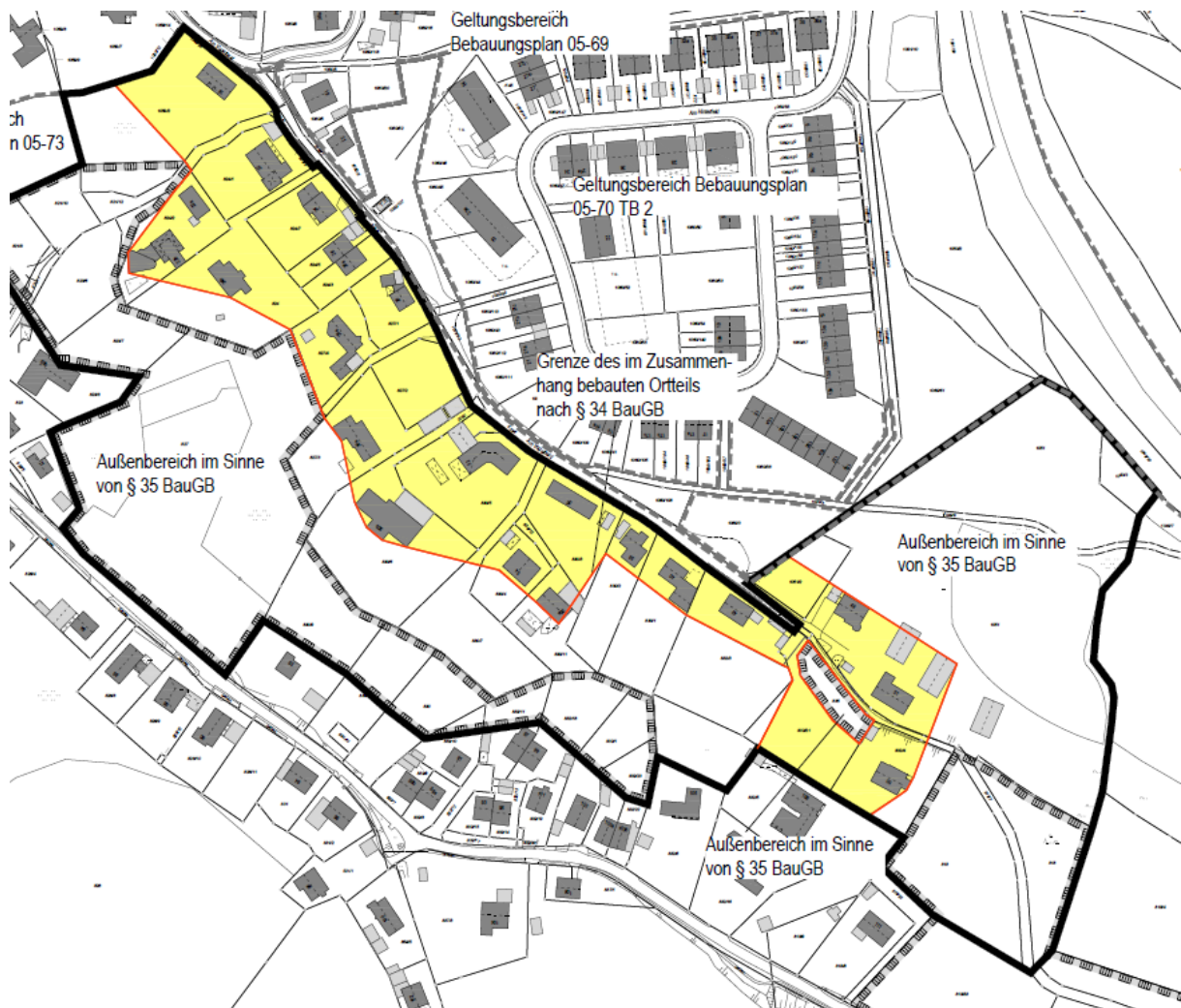


Abb. 2 (Klarstellungssatzung)

Wegen des Verlaufs der „Klarstellungslinie“ wäre es unvermeidbar, dass ein Grundstückseigentümer mit der ganzen Grundstücksfläche, seine Nachbarn dagegen nur mit einem geringen Teil der Grundstücksfläche veranlagt werden müssten, obwohl in der tatsächlichen Grundstücksnutzung keine wesentlichen Unterschiede bestehen, weil die unbebauten Grundstücksflächen gleichermaßen als Hausgarten genutzt werden und deshalb ebenso in den Genuss eines Erschließungsvorteils gelangen (**Abb. 3**). Darüber hinaus haben sich seit Erlass der Klarstellungssatzung im Baugebiet Veränderungen jenseits der Klarstellungslinie (■) ergeben (**Abb. 4**), die sich nicht durch Anwendung der Regelungen in § 7 Abs. 2 Nr. 2 bis 3 EBS rechtssicher lösen lassen. Es ließen sich noch zahlreiche weitere Beispiele dieser Art anführen.

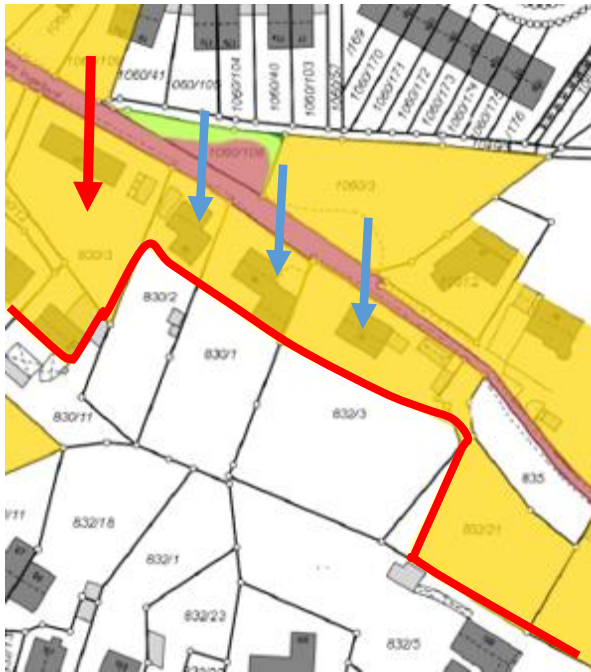


Abb. 3 (Klarstellungslinie)



Abb. 4 (Veränderungen jenseits der Klarstellungslinie)

Die Klarstellungssatzung soll deshalb wieder aufgehoben werden. Sie würde ansonsten anderen Regelungen im Verteilungsmaßstab als spezielle Regelung vorgehen (*Schmitz, a. a. O., § 13 Rn. 48*).

3. Einfügung einer Tiefenbegrenzungsregelung in die Erschließungsbeitragsatzung

Angesichts des Umstandes, dass der Stadtrat am 16.03.2019 beschlossen hat, für die endgültige Herstellung von Erschließungsanlagen, mit deren technischen Herstellung vor mehr als 25 Jahren – gerechnet vom 01.04.2021 (§ 2 Abs. 2 KAG-ÄndG 2016) – keine Haushaltsmittel mehr bereitzustellen, so dass für diese Anlagen bis 31.03.2021 Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben werden müssen (vgl. Art. 5a Abs. 7 Satz 2 KAG), haben sich die Fälle in der Stadt Landshut, in denen eine Tiefenbegrenzungsregelung zur Anwendung kommen kann, deutlich reduziert. Denn Erschließungsanlagen, mit deren Herstellung erst heute begonnen wird, liegen in aller Regel vollständig im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, so dass sich die Frage nach einer Tiefenbegrenzung nicht stellt.

a) Keine einheitliche Tiefenbegrenzungsregelung für das gesamte Stadtgebiet Landshut

Das BVerwG (U.v. 12.11.2014 – 9 C 9/13 unter Hinweis auf *Richarz*, Erschließungsvorteile und Erschlossensein, KStZ 2006, S. 1) hat ausdrücklich festgestellt, dass sich bei sorgfältiger Ermittlung der örtlichen Bauverhältnisse die Notwendigkeit zu einer räumlich differenzierten Ausgestaltung der Tiefenbegrenzungsregelung ergeben kann.

In die Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Landshut sollen nunmehr für einzelne Stadtteile bzw. Baugebiete nacheinander Tiefenbegrenzungsregelungen eingefügt werden, mit denen die Vermutung begründet wird, dass im unbeplanten Innenbereich die Grundstücke bis zu einer metrisch bestimmten Tiefe erschlossen sind und jenseits dieser Grenze ein Erschließungsvorteil mangels baulicher Ausnutzbarkeit fehlt (*Schmitz*, Erschließungsbeiträge, 2018, § 13 Rn. 39; *Matloch/Wiens*, Erschließungsbeiträge in Theorie und Praxis, Stand: Jan. 2019, Rn. 808b). Die zu regelnde Bebauungs- bzw. Nutzungstiefe muss ortsüblich sein, also dem entsprechen, was **(1)** im betrachteten Gebiet **(2)** üblich, d. h. normal, geläufig, verbreitet oder in der Mehrzahl der ermittelten Fälle anzutreffen ist (*Schmitz*, a. a. O., § 13 Rn. 44; vgl. auch OVG Mecklenburg-Vorpommern, U.v. 10.10.2012 – 1 L 289/11).

aa) Gebietsabgrenzung

Bei der Feststellung der Ortsüblichkeit kann – wie bereits ausgeführt - nicht auf das gesamte Stadtgebiet abgestellt werden, das sich auf eine Fläche von 65,91 km² mit einer Ausdehnung von 21,5 km in Ost-West-Richtung und von 7,2 km in Nord-Süd-Richtung erstreckt. Die Höhenlage liegt zwischen 383 und 505 m ü NN.

Das Stadtgebiet ist in 11 Stadtteile gliedert (**Abb. 5**).

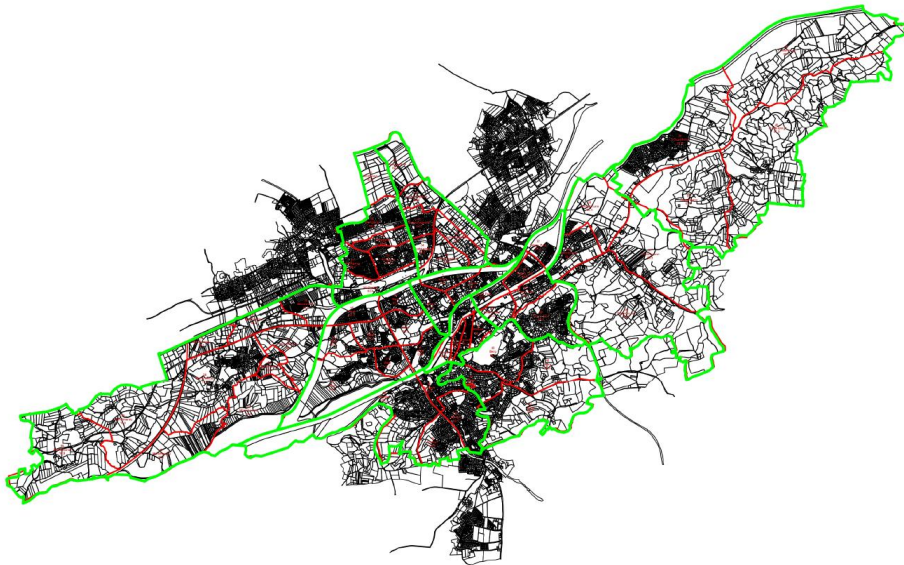


Abb. 5 (Gliederung des Stadtgebietes nach Stadtteilen)

Im Stadtgebiet Landshut herrschen inhomogene städtebauliche Strukturen, die in der über 800jährigen Stadtgeschichte in mehreren Phasen entstanden sind (**Abb. 6 bis 9**).

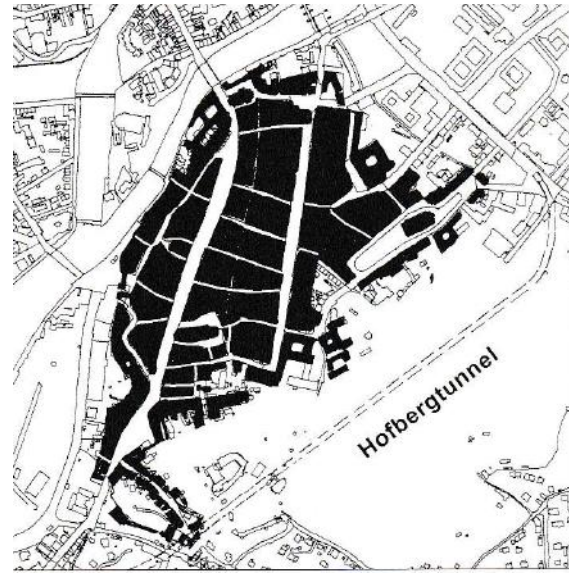
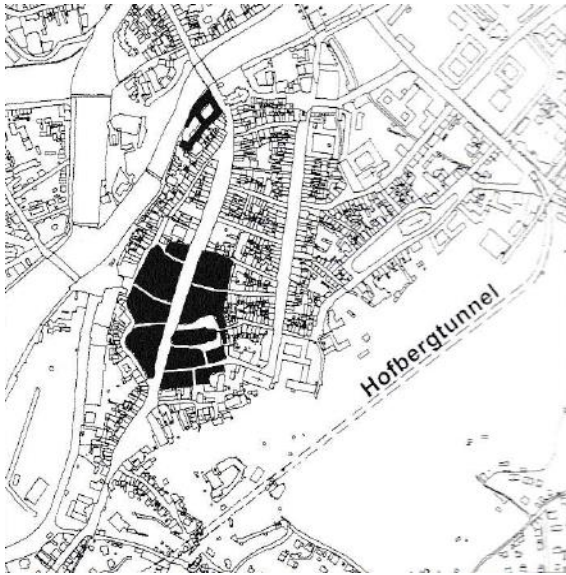


Abb. 6 (Landshut zur Zeit der Stadtgründung 1204)

Abb. 7 (Landshut Mitte 14. Jhd.)

Quelle: Drexler, Topografie der alten Stadt, in: Stadt Landshut, Der Landshuter Hofberg-Tunnel, 1999, S. 11 ff.)



Abb. 8 (Landshut 1810)

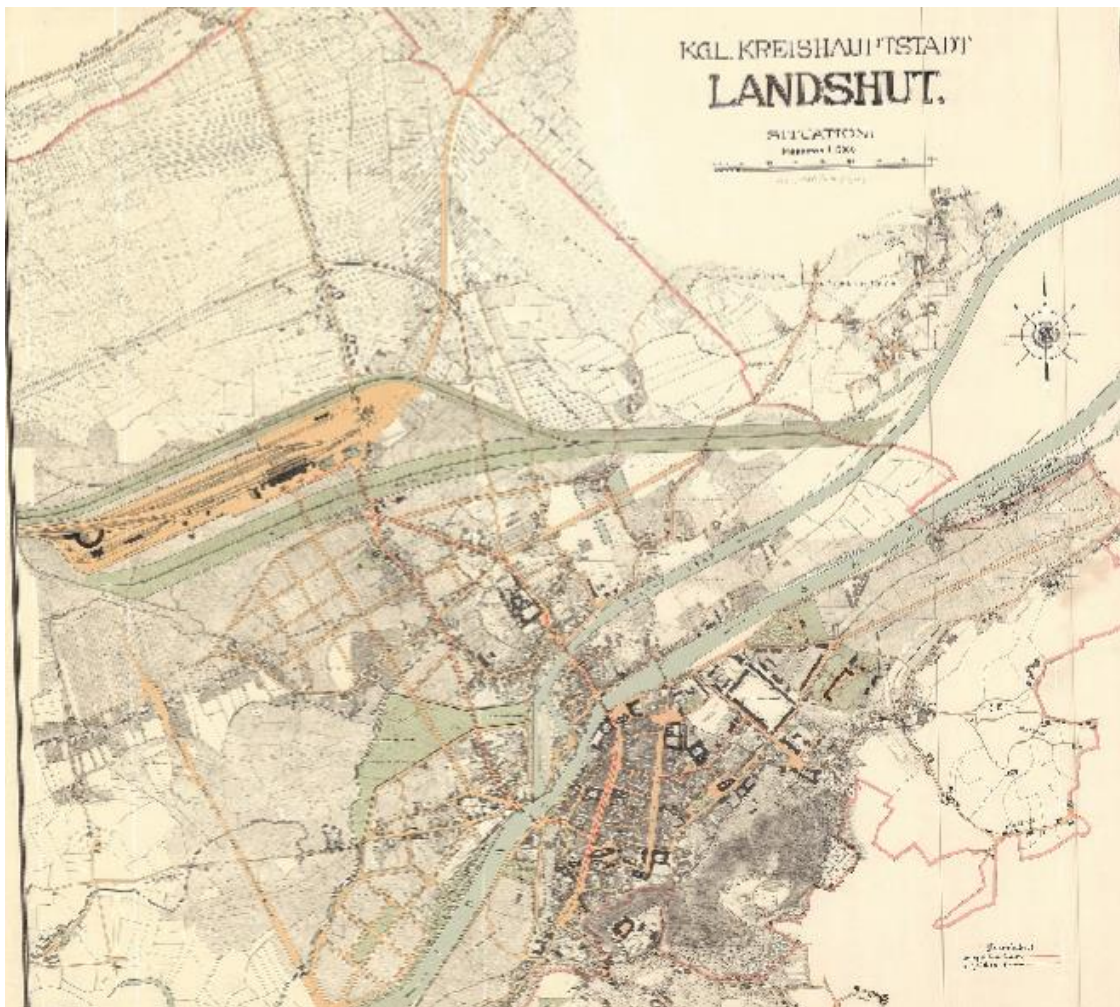


Abb. 9 (Landshut 1930)

Das heutige Stadtgebiet ist im Zuge mehrerer Eingemeindungen bis 1974 entstanden (**Abb. 10**).

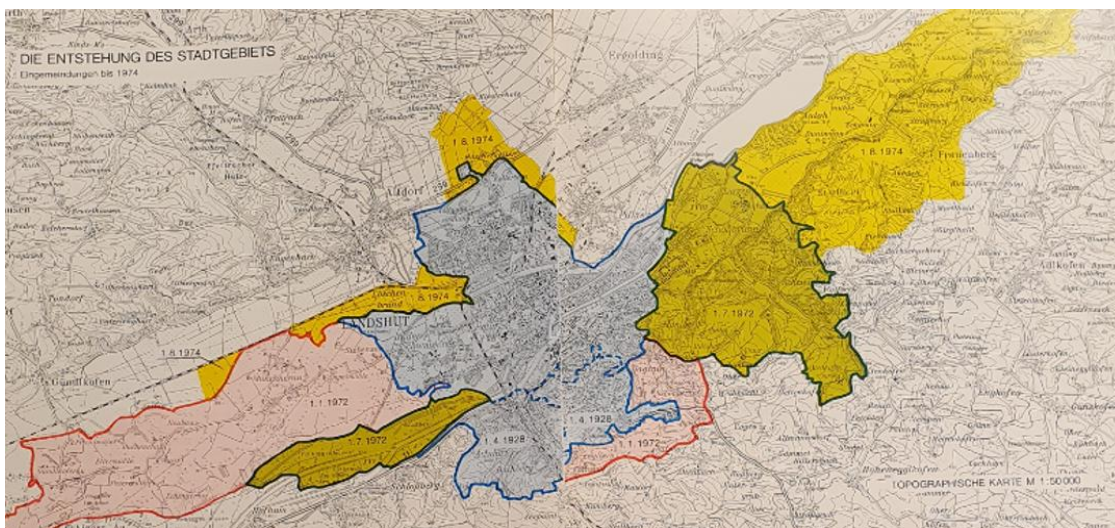


Abb. 10 (Eingemeindungen, Quelle: Stadt Landshut, Die Burgfriedenssäulen, 1976, S. 46 f.)

Die städtebauliche Situation der Stadt Landshut hat sich in den letzten Jahrzehnten stark fortentwickelt (**Abb. 11**).



Abb. 11 (Luftbild Landshut, Quelle: [google.de/maps/place/Landshut](https://www.google.de/maps/place/Landshut))

Die planerisch vorgesehenen Grundstücksnutzungen können aus den Darstellungen im Flächennutzungsplan ersehen werden (**Abb. 12**).



Abb. 12 (Flächennutzungsplan)

Der Anteil der bebauten Fläche in der Stadt Landshut liegt bei etwa 20,3 %. Nach der vom Bayerischen Landesamt für Statistik durchgeführten Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung in Bayern zum Stichtag 31. Dezember 2017 stellen sich die Anteile der einzelnen Nutzungsarten in der Stadt Landshut folgendermaßen dar (**Tab. 1**):

Nutzungsart	Fläche
Wohnbauflächen	816 ha
Industrie- und Gewerbeflächen	250 ha
Flächen gemischter Nutzung	194 ha
Flächen besonderer funktionaler Prägung	159 ha
Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen	169 ha
Verkehrsflächen	604 ha
davon Straßen, Wege und Plätze	532 ha

Tab. 1 (Flächen nach tatsächlicher Nutzung; Stichtag 31.12.2017)

Einzelne Gebiete liegen im räumlichen Geltungsbereich von Bebauungsplänen (**Abb. 13**).

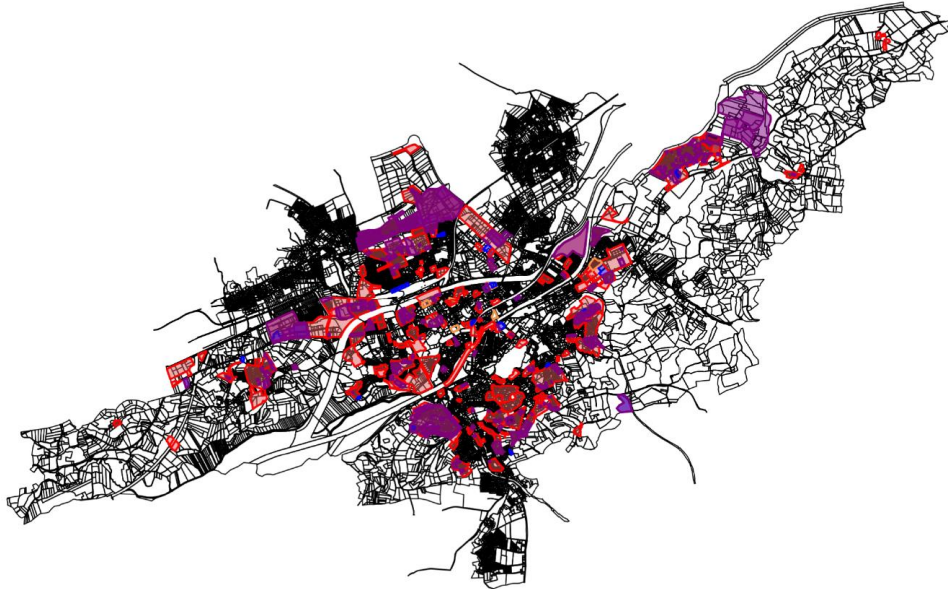


Abb. 13 (Beplante Gebiete)

Ein städtebaulich vergleichsweise homogenes Gebiet bildet das Baugebiet „Moniberg/Hagrain“ (**Abb. 14**).

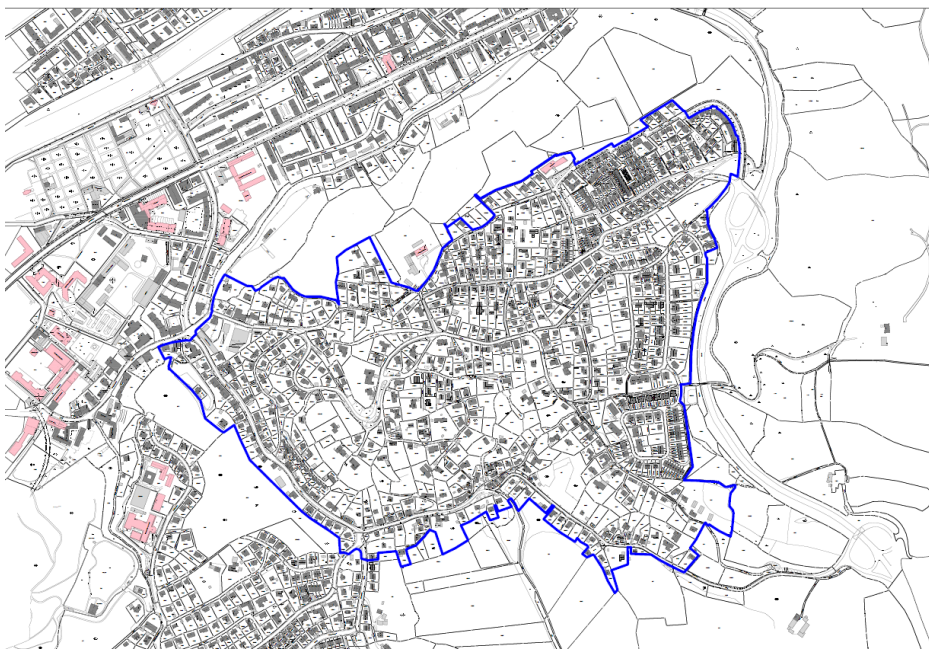


Abb. 14 (Abgrenzung des Baugebiets „Moniberg/Hagrain“)

Die Abgrenzung des Gebiets kann anhand der topografischen Verhältnisse, der städtebaulichen Entwicklung, der Art der stattfindenden baulichen Nutzungen, der Bauweisen, der Grundstücksgrößen und –zuschnitte und der Erschließung erfolgen.

- **Topografische Verhältnisse:** Das im Wesentlichen aus dem *Moniberg* und dem *Hagrainer Tal* bestehende Gebiet wird topografisch durch die Lage oberhalb des Isartales im Bereich des tertiären Hügellandes mit teilweise großen Höhenunterschieden und schluchtartigen Geländeeinschnitten geprägt (**Abb. 15**).



Abb. 15 (Luftbild Baugebiet „Moniberg/Hagrain“)

- **Städtebauliche Entwicklung:** Von einzelnen älteren, zu früheren dörflichen Strukturen gehörenden Anwesen abgesehen, hat die städtebauliche Entwicklung des Gebiets in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts begonnen und hält bis heute mit abnehmender Tendenz an (vgl. *Stadt Landshut, Landschaftsplan, Erläuterungsbericht, 2006, S. 49*). Teile des Gebiets liegen im räumlichen Geltungsbereich von Bebauungsplänen (**Abb. 16**).

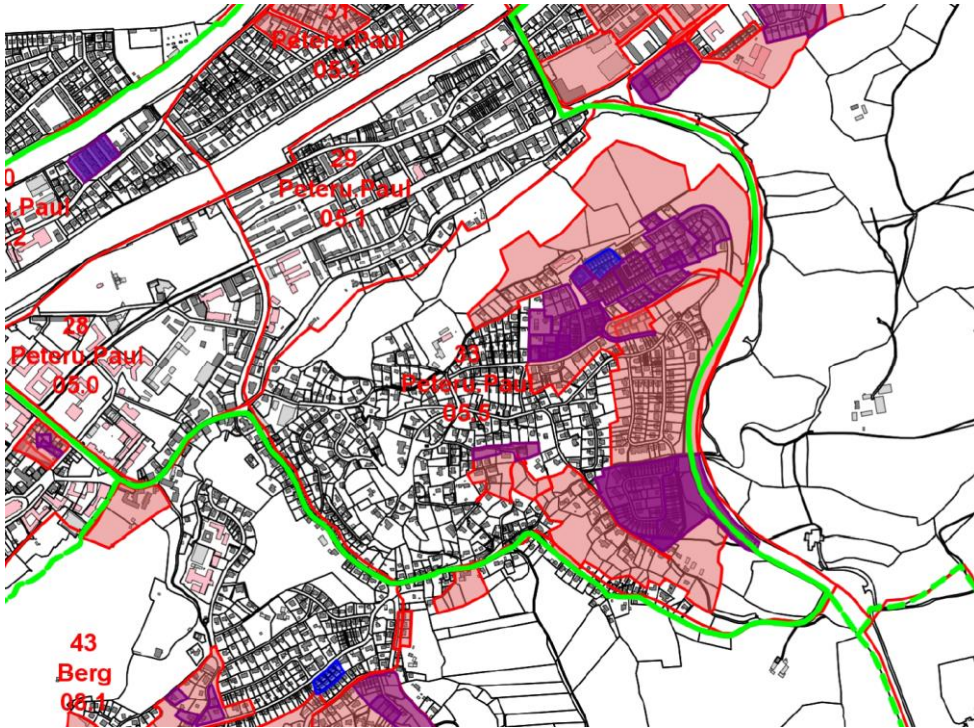


Abb. 16 (Bebauungspläne im Gebiet)

- **Art der baulichen Nutzung:** Das Gebiet stellt ein Wohngebiet dar. Die Bebauung besteht im Wesentlichen aus Einfamilienhäusern mit großen, teilweise strukturreichen Hausgärten (*Stadt Landshut, Landschaftsplan, S. 48*). Einen Gewerbebetrieb (Brauerei) gibt es nur am westlichen Rand des Gebiets. Ein Kindergarten liegt im beplanten, hier nicht näher zu betrachtenden Gebiet. Ansonsten gibt es keine Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche oder soziale Zwecke (**Abb. 17**).

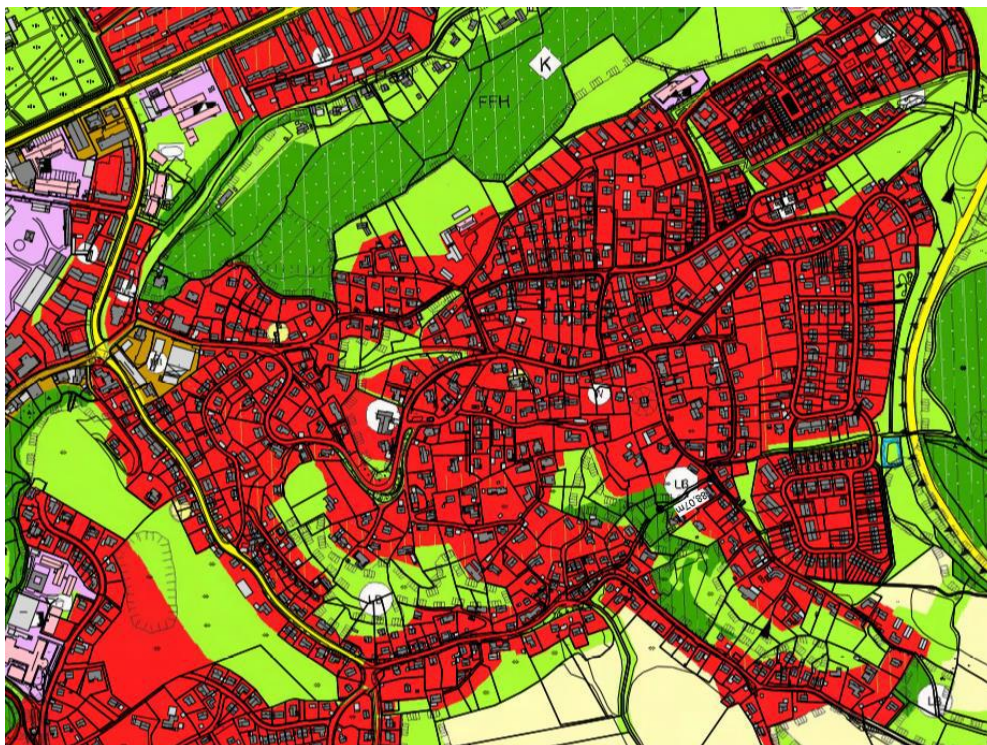


Abb. 17 (Flächennutzungsplan, Ausschnitt Baugebiet „Moniberg/Hagrain“)

- **Bauweisen:** Das Gebiet wird durch die offene Bauweise geprägt. Eine geschlossene Bauweise ist nur vereinzelt anzutreffen. Faktische Baulinien sind teilweise erkennbar (**Abb. 18 bis 21**).



Abb. 18 (Moniberg)



Abb. 19 (Moniberg)



Abb. 20 (Hagrainer Straße)



Abb. 21 (Am Vogelherd)

- **Grundstücksgrößen und -zuschnitte:** Die bebauten Grundstücke im unbeplanten Innenbereich weisen gegenüber den beplanten Grundstücken in ungewöhnlich hohem Maße unterschiedliche Größen und Zuschnitte auf (**Abb. 22**). Es gibt keine einheitliche Parzellierung. Eine Bodenordnung hat nicht stattgefunden.



Abb. 22 (farbig unbeplant, grau beplant)

- **Erschließung:** Die Erschließung des Gebiets erfolgt konzeptionell über eine Hauptverkehrsstraße, die *Hagrainer Straße*, zwei Haupterschließungsstraßen, die *Straße Moniberg* und die *Grünlandstraße*, und im Übrigen über zahlreiche Anwohnerstraßen.

Das Baugebiet „*Moniberg/Hagrain*“ grenzt sich deutlich vom übrigen Stadtgebiet ab. Die Bebauung ist nahezu vollständig von Außenbereich umgeben bzw. weist dort *Ortsrandlage* auf (**Abb. 23**).



Abb. 23 (Abgrenzung des Baugebiets „*Moniberg/Hagrain*“ und Ortsrandlagen)

bb) Bestimmung der ortsüblichen Bebauungs- bzw. Nutzungstiefe

Im zu betrachtenden Gebiet außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches von Bebauungsplänen (BVerwG, U.v. 19.2.1982 – 8 C 27.81; OVG Berlin-Brandenburg, B.v. 4.2.2015 – 5 S 4.14) bedarf es der Bestimmung der üblichen Bebauungs- bzw. Nutzungstiefe.

- **Bebauungs-, Nutzungs- und Grundstückstiefe**

Wesentliche Parameter für die hier vorzunehmende Überprüfung stellen die Bebauungs-, Nutzungs- und Grundstückstiefe dar (**Abb. 24**).

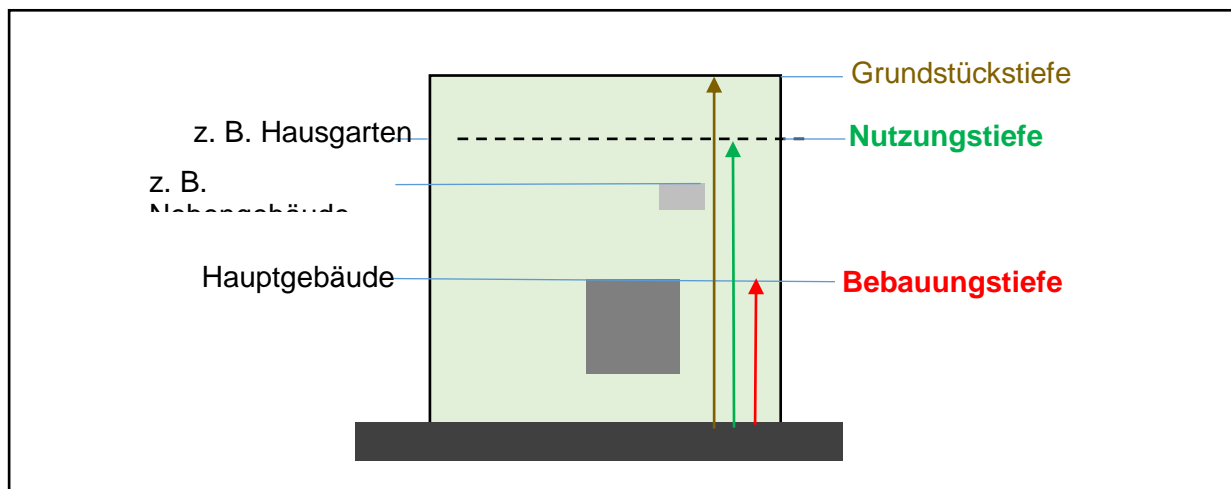


Abb. 24 (Bebauungs- und Nutzungstiefe, abstrakte Schemazeichnung)

Die **Grundstückstiefe** bezieht sich auf die Entfernung zwischen der faktischen Straßenbegrenzungslinie und der hinteren Grundstücksgrenze. Maßgeblich ist das Buchgrundstück.

Bei der **Bebauungstiefe** ist die Entfernung zwischen der faktischen Straßenbegrenzungslinie und der hinteren Grenze der Bebauung maßgeblich. Es kommt dabei auf die Bebauung mit Bauwerken an, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Untergeordnete bauliche Nebenanlagen, wie Carports und Geräteschuppen, genügen nicht (*Schmitz*, a. a. O., § 13 Rn. 47; BayVGh, B.v. 24.2.2011 – 6 CS 10.2914).

Die **Nutzungstiefe** ergibt aus der Entfernung zwischen der faktischen Straßenbegrenzungslinie und dem Ende der typischen wohnakzessorischen Nutzung bebauter Grundstücke, insbesondere angemessener Hausgärten. Diese gehören regelmäßig noch ganz oder teilweise dem Innenbereich an (BVerwG, Urteil v. 12. 11. 2014 – 9 C 7.13 – juris Rn. 25 f.), und zwar sowohl in der Breite wie auch in der Tiefe. Dabei ist der Innenbereich im Sinn des vorgenannten Urteils anders zu beurteilen als der Innenbereich bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 oder § 35 BauGB. Die Nutzungstiefe erstreckt sich demnach bei einem Baugrundstück mit „normaler“ Größe auf die gesamte Grundstücksfläche (ovg Saarlouis, U.v. 29.4.2009 – 1 A 327/07).

Nur der Zuwegung dienende Flächen („*Hammerstilgrundstück*“) bleiben bei der Messung der vorgenannten Tiefen unberücksichtigt.

- **Üblichkeit, Geläufigkeit, Verbreitung, Häufigkeit**

Bei der Ermittlung des Üblichen, des Geläufigen, des Verbreiteten und des am Häufigsten können statistische Kennwerte zurate gezogen werden (**Abb. 25**).

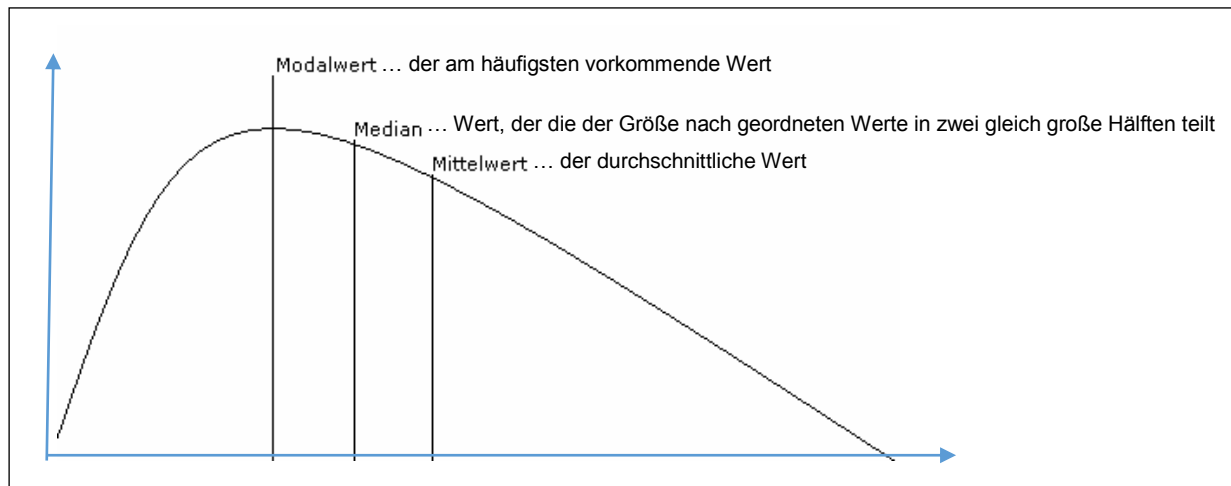


Abb. 26 (Statistische Kennwerte)

Der **Median** hat also sogenannter Zentralwert bei der hier vorzunehmenden Betrachtung keine Bedeutung. Es spielt keine Rolle, dass die eine Hälfte der Daten kleiner und die andere Hälfte der Daten größer ist als er.

Der (**arithmetische**) **Mittelwert** ist für sich alleine nicht geeignet, weil mit ihm auch atypische Bebauungs- und Nutzungstiefen erfasst werden, die keinen Einfluss auf die Ortsüblichkeit haben (*Matloch/Wiens*, a. a. O., Rn. 809). Es handelt sich aber um eine wichtige Vergleichsgröße (OVG Mecklenburg-Vorpommern, U.v. 10.10.2012 – 1 L 289/11).

Der **Modalwert** gibt die am häufigsten vorkommende Tiefen an und ist deshalb zur Feststellung des Üblichen, des Verbreiteten und des Geläufigen am besten geeignet.

Bei der Bewertung der statistisch gewonnenen Erkenntnisse besteht ein „**normgeberisches Ermessen**“ (BayVGH, U.v. 31.3.2000 – 23 B 99.2125; *Matloch/Wiens*, a. a. O., Rn. 809). Bei der Ausübung dieses Ermessens sind sachliche, insbesondere städtebauliche Gesichtspunkte, heranzuziehen.

Wegen der rechtlichen Umstrittenheit der Frage, ob die Tiefenbegrenzungsregelung auf alle Grundstücke im nicht beplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) anwendbar ist (so das BVerwG, U.v. 1. 9. 2004 – 9 C 15.03, U.v. 12.11.2014 – 9 C 7.13) oder nur auf Grundstücke, die fließend in den Außenbereich (§ 35 BauGB) übergehen (so beispielsweise mit beachtlichen Argumenten *Driehaus/Raden*, Erschließungs- und

Ausbaubeiträge, 10. Aufl. 2018, § 17 Rn. 35; Driehaus, in: Schlichter (Hrsg.), Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch, § 131 Rn. 19 ff.), bedarf es der Betrachtung von drei verschiedenen Grundstücks-kategorien (Abb. 27 – 29).

- **Kategorie 1:** Grundstücke im Innenbereich, die am Ortsrand fließend in den Außenbereich übergehen



Abb. 27 (Kategorie 1, abstrakte Schemazeichnung)

- **Kategorie 2:** Grundstücke im Innenbereich, die fließend in den eine Insellage bildenden Außenbereich übergehen

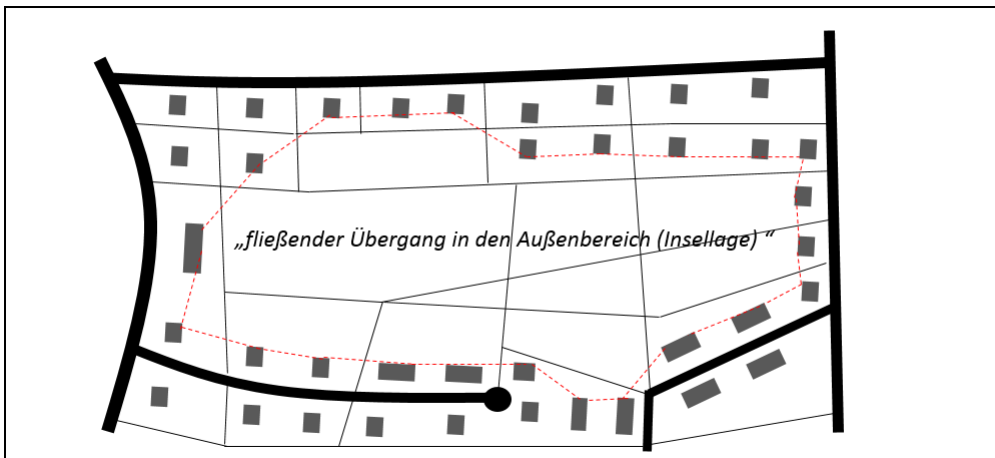


Abb. 28 (Kategorie 2, abstrakte Schemazeichnung)

- **Kategorie 3:** Grundstücke im zentralen Innenbereich

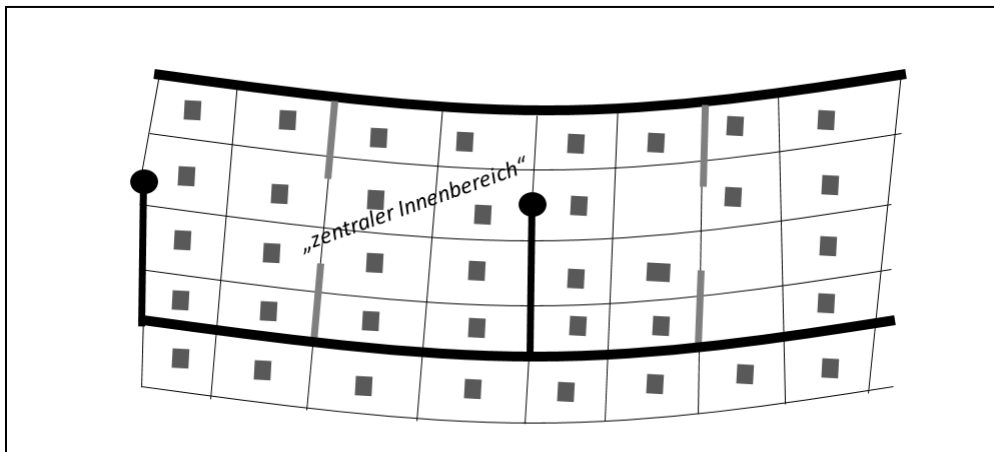


Abb. 29 (Kategorie 3, abstrakte Schemazeichnung)

Der für das nach (noch) herrschender Meinung in Bayern nicht mehr reversible Erschließungsbeitragsrecht zuständige Senat des BayVGH hat in seiner bisherigen Rechtsprechung nicht erkennen lassen, welcher Rechtsauffassung er folgen wird. Der derzeitige Vorsitzende dieses Senats äußert sich im Schrifttum (*Schmitz, a. a. O., § 13 Rn. 45*) hierzu wie folgt:

„Strittig ist die Anwendbarkeit auf übertiefe Grundstücke, die sich mit ihrer gesamten Fläche in „zentraler“ Innenbereichslage befinden. Das Bundesverwaltungsgericht geht davon aus, dass eine satzungsrechtliche Tiefenbegrenzung sich auch auf solche Grundstücke erstrecken und damit die Erschließungswirkung bei übermäßig tiefen Grundstücken beschränken kann (Beschränkungsfunktion). In der Literatur wird ein solches „extensives“ Verständnis ganz überwiegend und mit überzeugenden Gründen abgelehnt. Zum einen gerät es in Widerspruch zu den Anforderungen an eine vorteilsgerechte Verteilung. Zum anderen ist kein tragfähiger Grund dafür ersichtlich, warum die – seltenen – Fälle begrenzter Erschließungswirkung bei Grundstücken im Innenbereich einer typisierenden Festlegung durch den Satzungsgeber zugänglich sein sollen. Denn anders als am Ortsrand beim Übergang in den Außenbereich sind die Verhältnisse in zentralen Innenbereichslagen weitaus vielgestaltiger. Zuschnitt und Größe der Grundstücke sind ebenso unterschiedlich, wie die Umgebungsbebauung und die Erschließungssituation. Deshalb kann aus der bloßen Übertiefe eines in vollem Umfang im Innenbereich gelegenen – und damit grundsätzlich bebaubaren – Grundstücks nicht ohne Weiteres darauf geschlossen werden, die rückwärtige Teilfläche sei ab einer allgemein bestimmbaren Tiefe nicht mehr erschlossen. Das lässt sich vielmehr nur nach den konkreten Umständen des Einzelfalls beurteilen.“

Und an anderer Stelle (*Schmitz, a. a. O., § 13 Rn. 45*):

„Mit Blick auf diese Ermittlungserfordernisse und den Streit um die Reichweite ist eine satzungsrechtliche Tiefenbegrenzung zwangsläufig mit Unwägbarkeiten verbunden. Schon deshalb empfiehlt es sich, ihren Anwendungsbereich auf die Abgrenzung von Innen- und Außenbereichsflächen zu beschränken. Daran ist der Satzungsgeber auch nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nicht gehindert. Lässt sich der

Satzung keine ausdrückliche Beschränkung entnehmen, kann sich eine solche aus Sinn und Zweck der konkreten Tiefenbegrenzung ergeben (VGH Mannheim, Urteil v. 28.2.2008 – 2 S 1810/06 – juris Rn. 24).“

ff) Datenermittlung

Im Baugebiet „Moniberg/Hagrain“ wurde bei 429 Grundstücken außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches von Bebauungsplänen eine Messung der Grundstückstiefe und der Bebauungstiefe vorgenommen (**Abb. 30**). Unberücksichtigt geblieben sind lediglich 22 Grundstücke, die mit ihrer gesamten Fläche im Außenbereich liegen oder aufgrund ihrer Größe, ihres Zuschnitts und/oder der auf ihnen vorhandenen Bebauung offensichtlich nicht zur Gewinnung von Aussagen über die ortsüblichen Verhältnisse geeignet sind („Ausreißer“) (vgl. hierzu *Matloch/Wiens*, a. a. O., Rn. 809).

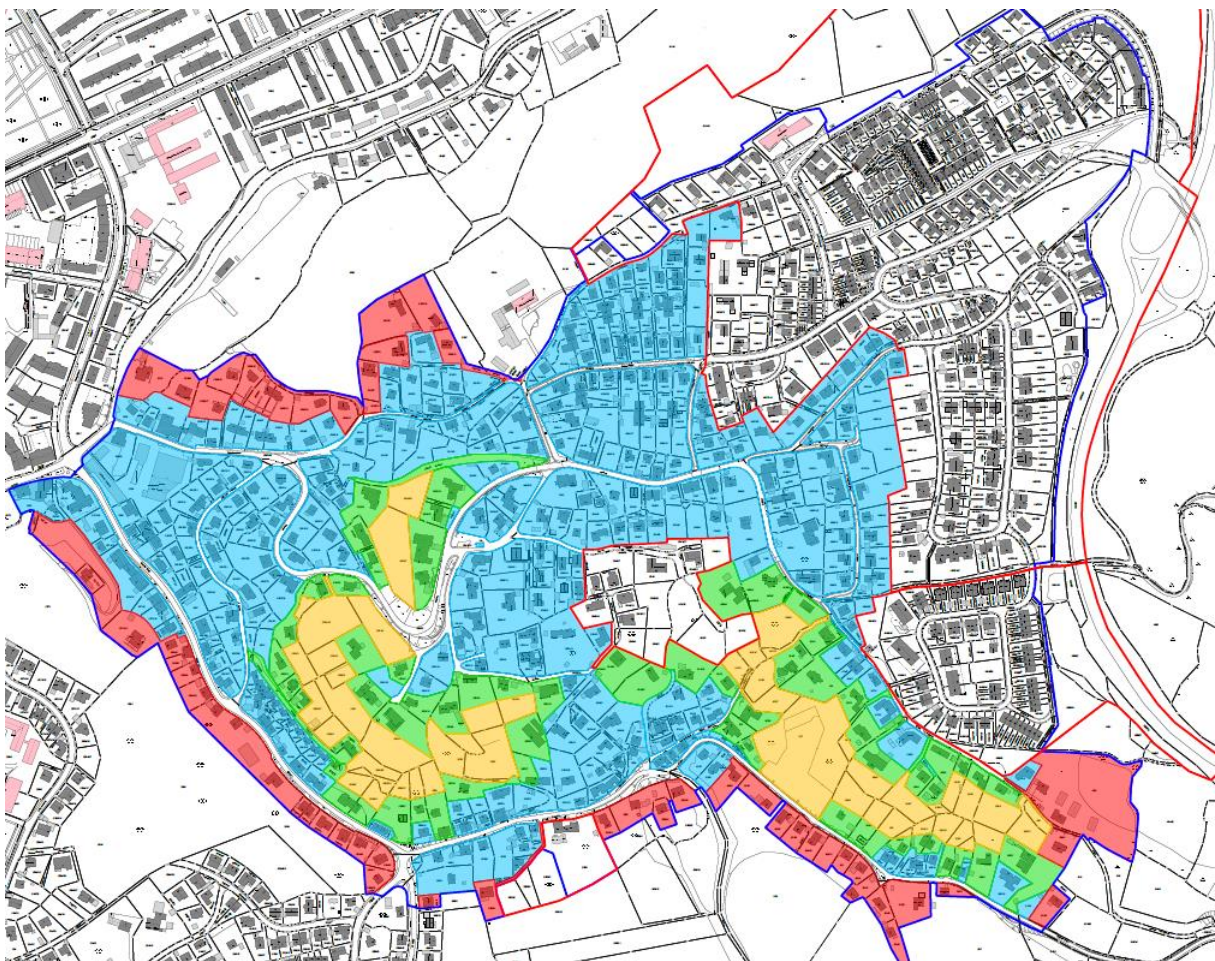
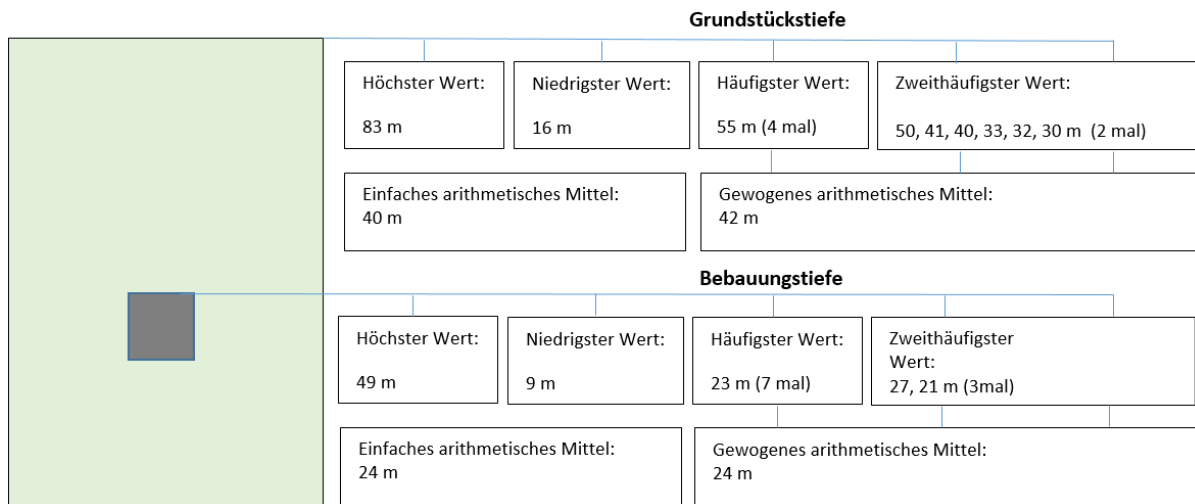


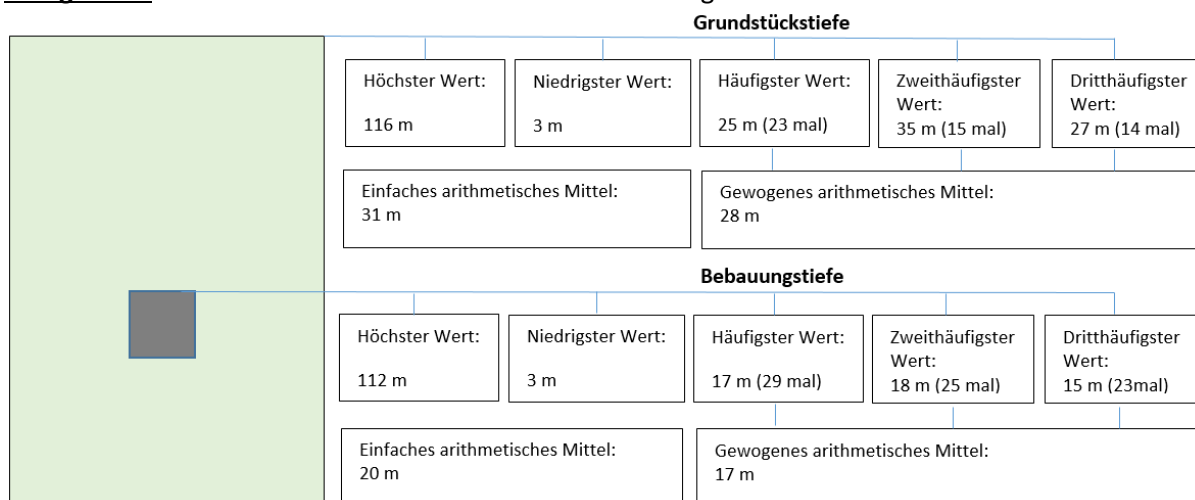
Abb. 30 (Baugebiet „Moniberg/Hagrain“, Grundstückskategorien: ■ = Ortsrandlage mit fließendem Übergang in den Außenbereich; ■ = Innenbereich mit fließenden Übergang in den eine Insellage bildenden Außenbereich ■, ■ = zentrale Innenbereichslage)

Eine Ermittlung der exakten Nutzungstiefen hat nicht stattgefunden. Anhand der zur Verfügung stehenden Luftbilder ist keine hinreichend genaue Abgrenzung möglich. In den allermeisten Fällen ist jedoch klar ersichtlich, dass die Nutzung (als Hausgarten) deutlich über die Bebauungstiefe hinausreicht und nicht selten die gesamte Grundstücksfläche umfasst (vgl. beispielsweise **Abb. 31** und **32**).





Kategorie 3: 322 Grundstücke in zentraler Innenbereichslage



hh) Bewertung der gewonnenen Ergebnisse

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass die tatsächlichen Grundstücks- und Bebauungstiefen in allen Grundstücks-kategorien deutlich hinter dem in früheren Fassungen der Erschließungsbeitragsatzung als Tiefenbegrenzung vorgeschriebenen Wert von 50 m zurückbleiben.

Die Bebauungstiefe allein korrespondiert nicht mit dem durch die jeweilige Anbaustraße vermittelten Vorteil. Denn in nahezu allen Fällen findet eine darüber hinausgehende bau- bzw. wohnakzessorische Nutzung in Gestalt von angemessenen Hausgärten statt, die zwar zum nicht bebauten Innenbereich im Sinn des § 34 BauGB gehören, aber am Erschließungsvorteil partizipieren (OVG Saarland, U.v. 27.5.1988 – 2 R 513/85; OVG Mecklenburg-Vorpommern, U.v. 14.9.2010 – 4 K 12/07; OVG Sachsen-Anhalt, B.v. 21.10.2014 – 4 K 245/13). Die Hausgärten dienen dem Aufenthalt im Freien, der Erholung auf dem eigenen Grundstück sowie dem Anbau von Obst und Gemüse. Die Flächen sind in aller Regel gärtnerisch gestaltet und mit bestimmten Einrichtungsgegenständen ausgestattet (etwa Spielgeräte für Kinder, Gartenhäuschen, Swimmingpool).

Während sich in den Fällen der Grundstücke in zentraler Innenbereichslage (Kategorie 3) die Nutzung der Hausgärten regelmäßig auf die gesamte Grundstückstiefe erstreckt, lässt sich dies in den Fällen der Grundstücke in Ortsrandlage, die fließend in den Außenbereich übergehen (Kategorie 1) oder im Innenbereich fließend in eine sogenannte Außenbereichsinsel übergehen (Kategorie 2) nicht ebenso bejahen. Abgesehen davon, dass die den beiden letztgenannten Kategorien angehörenden Grundstücke etwas tiefer sind, stehen der Nutzbarkeit als Hausgarten in solcher Lage häufig die topografischen Verhältnisse, zusammenhängende bzw. grundstücksübergreifende Grünzüge u. dgl. entgegen. Aus diesem Grund sollte zur Tiefenbegrenzung ein angemessener Wert zwischen Bebauungs- und Grundstückstiefe bestimmt werden, der in den Fällen der Kategorie 1 bei 27 m und in denen der Kategorie 2 bei 38 m liegt.

Mit einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 Bau GB hat die Stadt Landshut die Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgelegt und hat damit den nachweislich vorhandenen Innenbereich vom Außenbereich verbindlich abgegrenzt. Diese Festlegung der Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich besitzt deklaratorische Bedeutung, sie führt nicht zu neuem Baurecht. Die Klarstellungssatzung sollte als Grundlage für die Berechnung der baulichen oder in sonstiger Weise erschließungsbeitragspflichtig relevant nutzbaren Grundstücks- bzw. Grundstücksteilflächen herangezogen werden.

Das Gebiet der Klarstellungssatzung liegt im Bereich Moniberg Süd im Stadtteil Peter und Paul. Die Innenbereichssatzung Nr. 05-68 „Moniberg Süd - Am Vogelherd“ wurde am 30.11.2018 gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB im Bausenat als Satzung beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 32 der Stadt Landshut vom 17.12.2018 trat die Klarstellungssatzung in Kraft.

Es hat sich herausgestellt, dass die Klarstellungssatzung als Grundlage für die Berechnung von erschließungsbeitragspflichtig relevant nutzbaren Grundstücks- bzw. Grundstücksteilflächen nicht geeignet ist. Würde im Fall der Straße „Am Vogelherd“ die Verteilungsregelung in der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Landshut auf der Grundlage der Klarstellungssatzung Nr. 05-68 angewandt, ließe sich keine den Erfordernissen der Beitragsgerechtigkeit und -gleichheit entsprechende Aufwandsverteilung vornehmen. Unter der Geltung der Klarstellungssatzung würden Grundstücke ohne wesentliche Unterschiede in der tatsächlichen Nutzung unterschiedlich hoch zum Beitrag veranlagt werden. Zudem haben seit dem Inkrafttreten der Klarstellungssatzung Änderungen in den tatsächlichen Verhältnissen stattgefunden, denen unter ihrer Geltung nicht hinreichend Rechnung getragen werden kann (z. B. Verlauf der Klarstellungslinie quer durch das neu gebaute Gebäude auf dem Grundstück FINr. 1051/2; aktuelle Bebauung des Grundstücks FINr. 830/7). Die oben genannten Aspekte lassen sich mit den Regelungsmöglichkeiten einer Klarstellungssatzung nicht adäquat bewältigen; weitergehende städtebauliche Gründe für einer Klarstellungssatzung liegen nicht vor. Daher ist die Klarstellungssatzung Nr. 05-68 „Moniberg Süd – Am Vogelherd“ aufzuheben.

Hinweis:

Der Bebauungsplan Nr. 05-69 „Moniberg – Straße Am Vogelherd“ wird am 29.11.2019 im Bausenat behandelt.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Der Erlass anliegender, vom Referenten vorgelegten, erläuterten und einen Bestandteil dieses Beschlusses bildenden Satzung zur Änderung der Satzung für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (EBS - Erschließungsbeitragsatzung) wird beschlossen.
3. Die seit 17.12.2018 rechtsverbindliche Innenbereichssatzung Nr. 05-68 „Moniberg Süd – Am Vogelherd“ vom 30.11.2018 rechtsverbindlich seit 17.12.2018 wird aufgehoben. Der Plan zur Aufhebung der Klarstellungssatzung vom 22.11.2019 sowie die Begründung zur Aufhebung vom 22.11.2019 sind Bestandteil dieses Beschlusses.
4. Der Beschluss ist ortsüblich bekanntzumachen.

Anlagen:

- Satzungsänderung EBS
- Aufhebung der Klarstellungssatzung Nr. 05-68
- Begründung über die Klarstellungssatzung Nr. 05-68
- Plan Geltungsbereich der Klarstellungssatzung 05-68