

Erhebung von Erschließungsbeiträgen für Hinterliegergrundstücke bei  
Eigentümeridentität mit dem Anliegergrundstück und einheitlicher  
landwirtschaftlicher Nutzung

1. Die im Senatsbeschluss vom 26. April 2007 (- 9 LA 92/06 - juris) zum Vorteilsbegriff nach § 6 Abs. 1 und 5 NKAG entwickelten Grundsätze zur Erhebung von Straßenausbaubeiträgen für Hinterliegergrundstücke bei Eigentümeridentität mit einem Anliegergrundstück können nicht uneingeschränkt auf das Erschlossensein im Sinne der §§ 131, 133 BauGB übertragen werden.

2. Bei der landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche handelt es sich nicht um eine der baulichen oder gewerblichen Nutzung gleichartige Nutzung.

OVG Lüneburg 9. Senat, Beschluss vom 11.10.2018, 9 LA 37/18,  
ECLI:DE:OVGNI:2018:1011.9LA37.18.00

§ 133 BauGB, § 131 Abs 1 BauGB, § 6 Abs 1 KAG ND 2017, § 6 Abs 5 KAG ND 2017

### **Verfahrensgang**

[vorgehend VG Lüneburg 3. Kammer, 6. März 2018, Az: 3 A 65/16, Urteil](#)

### **Tenor**

Der Antrag der Beklagten auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Lüneburg - 3. Kammer - vom 6. März 2018 wird abgelehnt.

Die Beklagte trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens.

Der Wert des Streitgegenstandes für das Zulassungsverfahren wird auf 116.489,69 EUR festgesetzt.

### **Gründe**

1

Der Antrag auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Lüneburg hat keinen Erfolg.

2

1. Die Berufung ist nicht wegen ernstlicher Zweifel im Sinne von § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO zuzulassen.

3

Das Verwaltungsgericht hat im Ergebnis zutreffend die Bescheide der Beklagten über die Heranziehung der Klägerin zu Erschließungsbeiträgen für den Ausbau eines Teilstücks der D. -Straße in E. in Höhe von insgesamt 116.489,69 EUR für vier im Eigentum der Klägerin stehende Hinterliegergrundstücke aufgehoben.

4

Der Zulassungsantrag der Beklagten richtet sich gegen die erstinstanzliche Entscheidung, soweit damit die Bescheide über die Heranziehung der Klägerin zu Erschließungsbeiträgen für eine Teilfläche des sich an das Anliegergrundstück Flurstück F. südlich anschließenden Flurstücks G. in Höhe von 28.292,52 EUR, für eine Teilfläche des an dieses Grundstück östlich angrenzenden Flurstücks H. in Höhe von 61.540,30 EUR und für die beiden östlich dieses Grundstücks gelegenen Flurstücke I. in Höhe von 10.761,05 EUR und J. in Höhe von 15.895,82 EUR aufgehoben wurden.

5

Hinsichtlich des erstinstanzlich ebenfalls von der Klägerin angefochtenen Erschließungsbeitrags für das direkt an der abgerechneten D. -Straße anliegende Grundstück Flurstück F. der Flur 2, Gemarkung E., das die Klägerin nach dem vom Verwaltungsgericht zugrunde gelegten Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflicht verkauft hat, hat das Verwaltungsgericht die Klage abgewiesen. Das angefochtene Urteil ist insoweit rechtskräftig.

6

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Industriestraße“ aus dem Jahre 2011 setzt für die streitbefangenen Grundstücke ein Gewerbegebiet fest. Der Bebauungsplan weist außerdem Verkehrsflächen aus, die noch nicht hergestellt wurden. Geplant ist u. a. eine von der abgerechneten D. -Straße in südlicher Richtung abgehende, westlich an den Grundstücken der Klägerin G. und K. vorbeiführende Straße „Im L.“. Von dieser Straße soll etwa auf der Hälfte ihrer Länge eine Straße östlich abgehen, im weiteren Verlauf südlich abknicken und die Flurstücke G. und H. der Klägerin „zerschneiden“, weshalb die Beklagte die Erschließungsbeiträge nur für Teile dieser beiden Flurstücke festgesetzt hat. Diese in einem Bogen verlaufende Straße soll in die geplante, parallel zu der jetzt abgerechneten D. -Straße und entlang den Flurstücken H. und I. verlaufenen Straße „Vor den M.“ einmünden. Die geplante Straße „Im L.“ trifft ebenfalls auf die Straße „Vor den M.“. Die Straße „Vor den M.“ mündet im Osten in die bereits hergestellte N., an der die Flurstücke I. und J. anliegen.

7

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans gewerblich nutzbaren Hinterliegergrundstücke der Klägerin wurden im Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflicht (nach den Ausführungen des Verwaltungsgerichts am 16.2.2016) unstreitig zusammenhängend mit dem Anliegergrundstück Flurstück F. als Ackerland genutzt. Der Beklagte hat bei der Festsetzung der Erschließungsbeiträge für die Grundstücke einen Artzuschlag für die gewerbliche Nutzung in Ansatz gebracht.

8

Mit dem angefochtenen Urteil hat das Verwaltungsgericht die Bescheide über die Heranziehung zu Erschließungsbeiträgen für die Flurstücke G., H., I. und J. mit der Begründung aufgehoben, dass diese südlich an das Anliegergrundstück Flurstück F. angrenzenden Hinterliegergrundstücke nicht durch die abgerechnete Anlage im Sinne

von §§ 131 Abs. 1, 133 Abs. 1 BauGB erschlossen würden. (Ungefangene) Hinterliegergrundstücke seien nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zur abgerechneten Anlage nur dann erschließungsbeitragspflichtig, wenn das Hinterliegergrundstück tatsächlich über eine rechtlich gesicherte Zufahrt mit dem Anliegergrundstück verbunden sei oder wenn die übrigen beitragspflichtigen Grundstückseigentümer schutzwürdig erwarten könnten, dass auch die Hinterliegergrundstücke bei der Verteilung des Erschließungsaufwands berücksichtigt würden. Eine derartige schutzwürdige Erwartung sei insbesondere bei einer einheitlichen Nutzung des Vorder- und Hinterliegergrundstücks anzunehmen. Entscheidend für eine Berücksichtigung der Hinterliegergrundstücke sei, ob im Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflicht nach den objektiven Umständen eine einheitliche, dem Erschließungsvorteil entsprechende bauliche, gewerbliche oder gleichartige Nutzung absehbar gewesen sei. Diese Voraussetzungen seien im Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflicht am 16. Februar 2016 bezüglich der klägerischen Hinterliegergrundstücke nicht erfüllt gewesen, da an diesem Tage keine Umstände vorgelegen hätten, nach denen mit einer erschließungsbeitragsrechtlich relevanten Wahrscheinlichkeit typischerweise mit einer Inanspruchnahme der Anbaustraße (auch) durch die Hinterliegergrundstücke habe gerechnet werden können. Die Hinterliegergrundstücke seien nicht über eine rechtlich gesicherte und auch nicht über eine tatsächlich vorhandene Zufahrt mit der Anlage verbunden gewesen. Es habe in diesem Zeitpunkt auch keine erschließungsbeitragsrechtlich relevante einheitliche Nutzung von Anlieger- und Hinterliegergrundstück vorgelegen. Die Grundstücke seien zwar einheitlich landwirtschaftlich genutzt worden. Sie hätten aber erschließungsbeitragsrechtlich brach gelegen. Es handele sich nicht um eine der baulichen oder gewerblichen Nutzung gleichartige, erschließungsbeitragsrechtlich relevante Nutzung der Grundstücke. Eine solche gleichartige Nutzung eines Grundstücks läge nur dann vor, wenn das Grundstück ebenfalls auf die Verbindung mit der Straße angewiesen sei, weil die dortige Nutzung einen erheblichen Zu- und Abgangsverkehr hervorrufe, wie es etwa bei Friedhöfen, Dauerkleingärten, Sportplätzen oder Schwimmbädern der Fall sei. Diese Voraussetzungen seien hier nicht erfüllt. Anhaltspunkte für eine künftige erschließungsbeitragsrechtlich relevante einheitliche Nutzung der Hinterliegergrundstücke zusammen mit dem Anliegergrundstück hätten im Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflicht nicht vorgelegen. Die künftige Nutzung der Hinterliegergrundstücke sei in diesem Zeitpunkt völlig offen gewesen.

9

Hiergegen wendet die Beklagte ein, an dieser Rechtsprechung bestünden erhebliche rechtliche Bedenken, weil es nach der Rechtsprechung des beschließenden Senats zum Straßenausbaubeitragsrecht auf eine wie auch immer gestaltete einheitliche Nutzung des Hinterliegergrundstücks bei Eigentümeridentität nicht ankomme (Beschluss vom 26.4.2007 – 9 LA 92/06 – juris). Nach dieser Senatsrechtsprechung seien bei bestehender Eigentümeridentität Hinterliegergrundstücke in jedem Falle beitragspflichtig. Außerdem komme nach der vom Verwaltungsgericht angegebenen ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts die Heranziehung eines Hinterliegergrundstücks bei bestehender Eigentümeridentität dann in Betracht, wenn das Anlieger- und Hinterliegergrundstück einheitlich genutzt würden. Dabei müsse die einheitliche Nutzung von Anlieger- und Hinterliegergrundstück so beschaffen sein, dass sie die schutzwürdige Erwartung der Eigentümer der übrigen Grundstücke an eine Inanspruchnahme der Anbaustraße auch durch das Hinterliegergrundstück

rechtfertige (vgl. BVerwG, Urteil vom 12.11.2014 – 9 C 4.13 – juris). Das Bundesverwaltungsgericht habe eine derartige einheitliche Nutzung bei einer Überbauung beider Grundstücke oder einer einheitlichen gewerblichen Nutzung oder auch in einem Fall als ausreichend erachtet, in dem das mit einem Wohnhaus bebaute Hinterliegergrundstück zusammen mit dem Anliegergrundstück einheitlich als Wohngrundstück mit zugehörigem Garten genutzt worden sei (BVerwG, Urteil vom 30.5.1997 – 8 C 27.96 – juris; vom 28.3.2007 – 9 C 4.06 – juris). In all diesen Fällen sei eine grenzübergreifend einheitliche Nutzung im Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflicht bereits verwirklicht gewesen. Auch im vorliegenden Fall sei die grenzübergreifende einheitliche Nutzung mit Entstehen der sachlichen Beitragspflicht am 16. Februar 2016 bereits tatsächlich verwirklicht gewesen, denn unstrittig seien sowohl das Anliegergrundstück der Klägerin als auch die Hinterliegergrundstücke landwirtschaftlich genutzt worden. Es liege hier auch nicht die in der sog. „Pferdekoppelentscheidung“ des Bundesverwaltungsgerichts vom 12. November 2014 berücksichtigte Besonderheit vor, dass das Hinterliegergrundstück unterwertig genutzt würde und dies nach dem Bundesverwaltungsgericht zu dem Ergebnis führe, dass das Hinterliegergrundstück erschließungsbeitragsrechtlich nicht bevorteilt sei. Hier habe eine einheitliche landwirtschaftliche Nutzung und keine unterwertige Nutzung der Hinterliegergrundstücke vorgelegen. Auf einen erheblichen Zu- und Abgangverkehr komme es bei der Entscheidung, ob ein Hinterliegergrundstück erschließungsbeitragsrechtlich bevorteilt sei, nicht an, sondern darauf, ob eine dem Erschließungsvorteil entsprechende Nutzung von Anlieger- und Hinterliegergrundstücken im Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflicht umgesetzt gewesen sei oder nicht. Das Bundesverwaltungsgericht stelle dabei auf die bauliche, gewerbliche oder gleichartige Nutzung von Anlieger- und Hinterliegergrundstück ab. Unstrittig habe hier im Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflicht zwar keine bauliche oder gewerbliche Nutzung vorgelegen. Da die landwirtschaftliche Nutzung dem Lebensunterhalt der Klägerin und ihrer Angehörigen diene, sei die landwirtschaftliche Nutzung aber mit einer gewerblichen vergleichbar. Im Übrigen finde auch ein für die Bewirtschaftung der Flächen erforderlicher Zu- und Abgangverkehr statt. Das Verwaltungsgericht gehe fehl, soweit es auf noch nicht feststehende zukünftige Nutzungen abstelle.

10

Dieses Vorbringen der Beklagten bleibt ohne Erfolg.

11

Gemäß § 131 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist der beitragsfähige Erschließungsaufwand für eine Erschließungsanlage auf die durch die Anlage erschlossenen Grundstücke zu verteilen. Im Sinne dieser Vorschrift ist ein Grundstück erschlossen, wenn ihm die Anlage in erschließungsbeitragsrechtlich relevanter Weise, d.h. in einer auf die bauliche, gewerbliche oder vergleichbare Nutzbarkeit der Grundstücke gerichteten Funktion, die Zugänglichkeit vermittelt (BVerwG, Urteil vom 12.11.2014, a. a. O., Rn. 11). Der Erschließungsvorteil besteht nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts in dem, was die Erschließung für die bauliche oder gewerbliche Nutzbarkeit (Nutzung) des Grundstücks hergibt. Mit anderen Worten: Die Erschließung ist Voraussetzung für die nach dem Bebauungsrecht (§§ 30 ff. BauGB) zulässige Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Indem die Gemeinde durch die Herstellung von Erschließungsanlagen und die Möglichkeit ihrer Inanspruchnahme die

Voraussetzungen für die bebauungsrechtliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke schafft, vermittelt sie den Eigentümern der Anliegergrundstücke (Erschließungs-)Vorteile, zu deren Ausgleich sie Erschließungsbeiträge zu erheben verpflichtet ist. Erschließung in diesem Sinne ist nicht gleichbedeutend mit Zugänglichkeit, sondern besteht darüber hinaus darin, einem Grundstück die Erreichbarkeit der Erschließungsanlage in einer auf die bauliche oder gewerbliche Nutzbarkeit des Grundstücks gerichteten Funktion zu vermitteln. Der Erschließungsvorteil liegt mithin darin, dass das Grundstück gerade mit Blick auf die abzurechnende Erschließungsanlage – im Falle einer Zweitererschließung unter Hinwegdenken der Erstererschließung – bebaubar wird, also eine Baugenehmigung nicht mehr unter Hinweis auf die fehlende verkehrliche Erschließung abgelehnt werden darf (BVerwG, Urteil vom 27.9.2006 – 9 C 4.05 – juris Rn. 22).

12

Für die Frage des Erschlossenseins nach § 131 Abs. 1 BauGB kommt es allerdings entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts nicht darauf an, ob die Hinterliegergrundstücke der Klägerin im Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflicht am 16. Februar 2016 bereits über eine „rechtlich gesicherte“ Zufahrt mit der D.-Straße verbunden waren (S. 15 UA). Der Aspekt einer rechtlich gesicherten Möglichkeit von Zufahrt oder Zugang ist erst erheblich, wenn es um das Erschlossensein nach § 133 Abs. 1 BauGB geht. Die Frage, ob ein (Hinterlieger-)Grundstück nach § 133 Abs. 1 BauGB der Beitragspflicht unterliegt, kann sich erst stellen, wenn feststeht, dass dieses Grundstück im Sinne des § 131 Abs. 1 Satz 1 BauGB erschlossen ist und deshalb an der Verteilung des für die betreffende Erschließungsanlage entstandenen umlagefähigen Aufwands teilnimmt (vgl. den Senatsbeschluss vom 15.12.2017 – 9 LA 80/17 – unter Bezugnahme auf BVerwG, Urteil vom 26.2.1993 – 8 C 35.92 – juris Rn. 16).

13

Demgegenüber kann der Aspekt einer schutzwürdigen Erwartung anderer Grundstückseigentümer, auf den das Verwaltungsgericht in seiner Entscheidung insoweit tragend abgestellt hat, nur im Rahmen des die sog. Verteilungsphase bestimmenden § 131 Abs. 1 BauGB relevant sein (vgl. BVerwG, Urteil vom 24.2.2010 – 9 C 1.09 – juris Rn. 34). Wie der Senat unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu den Unterschieden eines Erschlossenseins nach § 131 Abs. 1 BauGB und nach § 133 Abs. 1 BauGB ausgeführt hat (vgl. etwa die Senatsbeschlüsse vom 15.12.2017 – 9 LA 80/17 – und vom 9.12.2009 – 9 LA 319/08 –) ist danach ein Erschlossensein im Sinne des § 133 Abs. 1 Satz 1 BauGB anzunehmen, wenn ein entgegenstehendes rechtliches Hindernis nicht nur ausräumbar, sondern tatsächlich ausgeräumt ist (so auch Driehaus, Erschließungs- und Ausbaubeiträge, 9. Auflage 2012, § 17 Rn. 20 ff.). Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 27. September 2006 (a. a. O., Rn. 27; s. a. BVerwG, Urteile vom 28.3.2007 – 9 C 4.06 – juris Rn. 11 und vom 7.10.1977 – IV C 103.74 – juris Rn. 18) insoweit ausgeführt:

14

„Anders als § 131 Abs. 1 Satz 1 BauGB, der nichterschlossene Grundstücke aus dem Kreis der in die Verteilung des beitragsfähigen Aufwands einzubeziehenden

Grundstücke ausscheidet, also die Verteilungsphase betrifft, meint § 133 Abs. 1 BauGB das Erschlossensein in der Heranziehungsphase. Zwar ist grundsätzlich von einer Deckungsgleichheit des Erschlossenseins im Sinne beider Vorschriften auszugehen ... . Doch kann sich in bestimmten Konstellationen aus § 133 Abs. 1 BauGB ein zeitliches "Fälligkeits"-Hindernis ergeben, das vorübergehend eine Beitragserhebung für ein nach § 131 Abs. 1 BauGB erschlossenes Grundstück ausschließt ... . Dies ist dann der Fall, wenn das fragliche Grundstück nach Maßgabe der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zwar abstrakt bebaubar ist, eine Benutzung der Erschließungsanlage jedoch noch durch ausräumbare rechtliche oder tatsächliche Hindernisse ausgeschlossen ist ... . Solange ein solches Hindernis nicht ausgeräumt ist, fehlt es am Erschlossensein i.S.v. § 133 Abs. 1 BauGB mit der Folge, dass das betreffende Grundstück noch nicht der Beitragspflicht unterliegt. Mit anderen Worten: Erschlossen i.S.v. § 133 Abs. 1 BauGB ist ein Grundstück in der Regel erst, wenn ein entgegenstehendes rechtliches oder tatsächliches Hindernis nicht nur - wie für § 131 Abs. 1 BauGB ausreichend - ausräumbar, sondern ausgeräumt ist ... ".

15

Von dieser Rechtsprechung ist das Bundesverwaltungsgericht auch in seiner neueren Rechtsprechung nicht abgerückt (vgl. das Urteil vom 7.3.2017 – 9 C 20.15 – juris), die sich im Wesentlichen zur Erschließung eines Hinterliegergrundstücks nach § 131 Abs. 1 BauGB verhält (a. a. O., Rn. 39; auch hierzu der Senatsbeschluss vom 15.12.2017 – 9 LA 80/17 –).

16

Zutreffend hat das Verwaltungsgericht im Hinblick auf das Erschlossensein von Hinterliegergrundstücken nach § 131 Abs. 1 BauGB unter Zugrundelegung der zitierten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ausgeführt, dass neben den baulich oder gewerblich nutzbaren Anliegergrundstücken unter bestimmten Umständen auch Hinterliegergrundstücke durch die Anlage erschlossen werden. Stehen ein Hinterliegergrundstück und das es von der Anbaustraße trennende, selbständig bebaubare Anliegergrundstück – wie hier – im Eigentum derselben Person (sog. Eigentümeridentität), gehört das Hinterliegergrundstück nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgericht zum Kreis der durch die Anlage im Sinne des § 131 Abs. 1 BauGB erschlossenen Grundstücke, wenn es entweder tatsächlich eine Zufahrt zu der Anlage besitzt oder zusammen mit dem Anliegergrundstück einheitlich genutzt wird (vgl. BVerwG, Urteile 7.3.2017, a. a. O., Rn. 39; vom 12.11.2014, a. a. O., Rn. 13, 18 ff.; vom 15.1.1988 – 8 C 111.86 – juris Rn. 17 m. w. N.).

17

Entgegen der Auffassung der Beklagten ist eine einheitliche Nutzung des Anlieger- und der Hinterliegergrundstücke der Klägerin nicht deshalb unerheblich, weil der beschließende Senat zum Straßenausbaubeitragsrecht entschieden hat, dass eine einheitliche Nutzung von Anlieger- und Hinterliegergrundstück nicht Voraussetzung für die Annahme eines beitragsrelevanten Vorteils im Sinne von § 6 Abs. 1 NKAG ist. Der Senat stellt im Straßenausbaubeitragsrecht nach seiner bisherigen Rechtsprechung allein darauf ab, dass ein Hinterliegergrundstück bei Eigentümeridentität mit dem

Anliegergrundstück durch den Ausbau einer Straße im Sinne von § 6 Abs. 1 NKAG bevorteilt ist, wenn die Straße vom Hinterliegergrundstück aus dergestalt erreichbar ist, dass die bestimmungsgemäße Nutzung des Hinterliegergrundstücks unter Inanspruchnahme des Anliegergrundstücks über die ausgebaute Straße realisiert werden kann (Senatsbeschluss vom 26.4.2007, a. a. O., Rn. 5 unter Bezugnahme auf den Senatsbeschluss vom 13.6.2000 – 9 M 1349/00 –). Dies gilt nach der Rechtsprechung des Senats nicht nur für Hinterliegergrundstücke, die auf die ausgebaute Straße angewiesen sind, weil sie nicht durch eine weitere Straße erschlossen werden (sog. gefangene Hinterliegergrundstücke). Sie greift auch in den Fällen, in denen Hinterliegergrundstücke auch an eine andere Straße angrenzen, und zwar selbst dann, wenn sie ihre primäre Erschließung über diese andere Straße erhalten (vgl. Senatsurteil vom 9.4.2015 – 9 LC 248/13 – juris Rn. 24).

18

Allerdings ist diese Rechtsprechung des Senats zum Straßenausbaubeitragsrecht nicht auf das Erschließungsbeitragsrecht übertragbar. Sie steht daher auch nicht im Gegensatz zu der vom Verwaltungsgericht und von der Beklagten zitierten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zum Erschlossensein von Hinterliegergrundstücken bei Eigentümeridentität im Erschließungsbeitragsrecht. Denn das Erschlossensein im Sinne von § 131 Abs. 1 BauGB beurteilt sich nicht nach der im Straßenausbaubeitragsrecht maßgeblichen Inanspruchnahmefähigkeit der ausgebauten Straße vom Anlieger- oder Hinterliegergrundstück aus entsprechend der bestimmungsgemäßen Grundstücksnutzung (auch Außenbereichsnutzung); maßgebend ist vielmehr, ob die Grundstücke wegen der hergestellten Straße baulich, gewerblich oder sonst erschließungsbeitragsrechtlich relevant nutzbar sind. Die im Senatsbeschluss vom 26. April 2007 (– 9 LA 92/06 – juris) zum Vorteilsbegriff nach § 6 Abs. 1 und 5 NKAG entwickelten Grundsätze können daher entgegen der Ansicht des Beklagten ebensowenig uneingeschränkt auf das Erschlossensein im Sinne der §§ 131, 133 BauGB übertragen werden (vgl. den Senatsbeschluss vom 13.2.2013 – 9 LA 71/12 –), wie umgekehrt die Grundsätze des Bundesverwaltungsgerichts zur Erschließung von Hinterliegergrundstücken einschließlich der Erwägungen zur schutzwürdigen Erwartung anderer Grundstückseigentümer für das Entstehen von Beitragspflichten im niedersächsischen Ausbaubeitragsrecht ausschlaggebend sind (so schon der Senatsbeschluss vom 13.6.2000 – 9 M 1349/00 –).

19

Es ist daher nicht zu beanstanden, wenn das Verwaltungsgericht bei seiner Entscheidung entsprechend dem auch vom Beklagten im Zulassungsverfahren in Bezug genommenen Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 12. November 2014 darauf abgestellt hat, dass ein Hinterliegergrundstück, das tatsächlich nicht über eine angelegte Zufahrt über das Anliegergrundstück zur Anbaustraße verfügt, nur ausnahmsweise dann in den Kreis der nach § 131 Abs. 1 Satz 1 BauGB beitragspflichtigen Grundstücke einzubeziehen ist, wenn die übrigen Beitragspflichtigen schutzwürdig erwarten können, zu ihrer Entlastung werde auch das Hinterliegergrundstück an der Verteilung des umlagefähigen Aufwands teilnehmen (a. a. O., juris Lts. 1 und Rn. 13). Dies sei der Fall, wenn entweder das Hinterliegergrundstück zwar durch ein selbständig bebaubares Anliegergrundstück desselben Eigentümers von der Erschließungsanlage getrennt, jedoch tatsächlich durch eine Zufahrt über dieses Grundstück mit der Anlage verbunden sei, oder wenn bei

Eigentümeridentität Hinter- und Anliegergrundstück einheitlich genutzt würden (unter Bezug auf das Urteil vom 28.3.2007 – BVerwG 9 C 4.06 – BVerwGE 128, 246 = juris Rn. 16 m.w.N.). Damit nimmt das Bundesverwaltungsgericht u.a. zugleich Bezug auf seine frühere Rechtsprechung zum Erschlossensein eines Hinterliegergrundstücks bei Eigentümeridentität mit dem Anliegergrundstück. Unabhängig vom Vorhandensein einer Zufahrt vom Hinterliegergrundstück zur Anbaustraße gebiete bei Eigentümeridentität der das Erschließungsbeitragsrecht beherrschende Gedanke eines angemessenen Vorteilsausgleichs eine Berücksichtigung eines Hinterliegergrundstücks bei der Aufwandsverteilung auch dann, wenn dieses mit dem Anliegergrundstück einheitlich genutzt werde und sich infolge dieser einheitlichen, vom Willen des Eigentümers beider Grundstücke getragenen Nutzung der von der Anbaustraße dem Anliegergrundstück vermittelte Erschließungsvorteil auf das Hinterliegergrundstück erstrecke. Aus der Sicht der übrigen Beitragspflichtigen "verwische" eine einheitliche Nutzung von zwei Grundstücken deren Grenze und lasse sie in dieser Sicht als ein Grundstück erscheinen. Überdies entspreche die Annahme, bei einer solchen Konstellation sei ein Hinterliegergrundstück (auch) ohne das Vorhandensein einer Zufahrt zur Anbaustraße im Sinne des § 131 Abs. 1 BauGB erschlossen, in diesem Ergebnis der bebauungsrechtlichen Rechtslage bezüglich der Anforderung einer gesicherten verkehrlichen Erreichbarkeit als Voraussetzung für die Bebaubarkeit eines Hinterliegergrundstücks. Das Eigentum auch am Anliegergrundstück gewährleiste dem Hinterliegergrundstück eine dem Bundesrecht grundsätzlich genügende verkehrliche Erschließung im Sinne der §§ 30 ff. BauGB (BVerwG, Urteil vom 15.1.1988, a. a. O., Rn. 18).

20

Auf diese Rechtsprechung hat sich auch der erkennende Senat in seiner bisherigen Rechtsprechung zum Erschlossensein von Hinterliegergrundstücken im Erschließungsbeitragsrecht bezogen und dabei darauf verwiesen, dass die Frage einer schutzwürdigen Erwartung der anderen Anlieger nur ausnahmsweise zum Tragen kommen kann, weil sie in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts als eine Art "letzter Korrekturansatz" für den Fall entwickelt worden ist, dass das Erschlossensein eines Grundstücks nach bebauungsrechtlichen Kriterien zu verneinen wäre, dies aber zu mit der Interessenlage billigerweise nicht zu vereinbarenden Ergebnissen führen würde – insoweit dem Gedanken von Treu und Glauben (§ 242 BGB) nicht unähnlich (Senatsbeschluss vom 9.11.2006 – 9 LA 170/03 – unter Bezugnahme auf BVerwG, Urteil vom 27.9.2006, a. a. O.).

21

Entgegen der Auffassung der Beklagten war im Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflicht keine grenzübergreifende einheitliche Nutzung des Anliegergrundstücks und der Hinterliegergrundstücke der Klägerin verwirklicht, die so beschaffen wäre, dass sie entsprechend der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts eine schutzwürdige Erwartung der übrigen Grundstückseigentümer an einer Inanspruchnahme der D. -Straße auch durch die Hinterliegergrundstücke rechtfertigen würde. Zwar standen das Anliegergrundstück und die vier Hinterliegergrundstücke in dem vom Verwaltungsgericht zugrunde gelegten maßgeblichen Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflicht unstreitig im Eigentum der Klägerin und wurden einheitlich landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.



22

Auf diese einheitliche landwirtschaftliche Nutzung kommt es für das Erschlossensein der nach den Festsetzungen des Bebauungsplans gewerblich nutzbaren Hinterliegergrundstücke gemäß § 131 Abs. 1 BauGB aber nicht an, wie das Verwaltungsgericht in Übereinstimmung mit der angeführten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zutreffend entschieden hat.

23

Die streitigen Hinterliegergrundstücke der Klägerin liegen wie das Anliegergrundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der sie als Gewerbeflächen ausweist. Eine Zufahrt von den Hinterliegergrundstücken über das Anliegergrundstück zur abgerechneten DEA-Straße ist nach den Feststellungen des Verwaltungsgerichts nicht vorhanden. Ein Erschlossensein des Hinterliegergrundstücks 251/8 und der sich daran anschließenden weiteren drei Hinterliegergrundstücke (sog. Kettenhinterliegergrundstücke) der Klägerin, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans jeweils über eine eigene Erschließung durch eine andere, teilweise erst geplante Erschließungsanlage verfügen, hängt somit von einer einheitlichen Nutzung mit dem Anliegergrundstück ab, aufgrund der die anderen Beitragspflichtigen schutzwürdig erwarten können, dass sich der von der Anbaustraße dem Anliegergrundstück vermittelte Erschließungsvorteil auf das jeweilige Hinterliegergrundstück erstreckt.

24

Der Erschließungsvorteil, den ein Gewerbegrundstück durch die Erschließungsanlage erfährt, besteht darin, dass es überhaupt bebaubar wird, dass auf ihm also irgendeine der nach § 8 BauNVO (Gewerbegebiet) rechtlich zulässigen baulichen Nutzungen mit Blick auf diese Erschließungsanlage („ihretwegen“) nunmehr genehmigt werden müsste. Abzustellen ist auf einen „vernünftigen“ Grundstückseigentümer, dem sich die Möglichkeit eröffnet, durch die Erreichbarkeit seines Grundstücks von der Erschließungsanlage aus dieses erstmals bebaubar zu machen. Unerheblich ist, welche Nutzungsart auf dem Grundstück tatsächlich bereits verwirklicht ist; denn für die Frage des Erschlossenseins ist eine normative Betrachtung geboten, die auf die abstrakte Bebaubarkeit abstellt (vgl. BVerwG, Urteil vom 27.9.2006, a. a. O., Rn. 23). Demnach kommt es in diesem Zusammenhang nicht darauf an, wie die Hinterliegergrundstücke aktuell im Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflicht genutzt werden (hier landwirtschaftlich), sondern darauf, welche bauliche Nutzung auf den Hinterliegergrundstücken durch die ausgebaute D. -Straße aus Sicht eines „vernünftigen Grundstückseigentümers“ abstrakt möglich sein wird.

25

Eine einheitliche bauliche oder gewerbliche Nutzung der vier Hinterliegergrundstücke der Klägerin mit dem Anliegergrundstück war im Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflichten nicht verwirklicht, wie auch die Beklagte im Zulassungsverfahren einräumt. Angesichts des Umstandes, dass alle Hinterliegergrundstücke der Klägerin nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ihrerseits direkt an (teilweise noch im Planungsstadium befindliche) Erschließungsanlagen angrenzen, über die ihre der baulichen und gewerblichen

Nutzbarkeit entsprechende Erschließung gesichert ist, lagen auch für eine künftig zu erwartende einheitliche bauliche oder gewerbliche Nutzung mit dem Anliegergrundstück keine hinreichenden Anhaltspunkte vor. Solche macht die Beklagte im Zulassungsverfahren auch nicht geltend.

26

Vor diesem Hintergrund hat das Verwaltungsgericht zutreffend festgestellt, dass die einheitliche landwirtschaftliche Nutzung mit dem Anliegergrundstück keine erschließungsbeitragsrechtlich relevante, weil zu der baulichen oder gewerblichen Nutzung gleichartige einheitliche Nutzung darstellt, die eine schutzwürdige Erwartung der anderen Anlieger an der Einbeziehung in die Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands zu rechtfertigen vermöge. Eine dahingehende Erwartung ist dann schutzwürdig, wenn nach den tatsächlichen Verhältnissen im Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflichten mit einer erschließungsbeitragsrechtlich relevanten Wahrscheinlichkeit typischerweise mit einer Inanspruchnahme der Anbaustraße auch durch das Hinterliegergrundstück gerechnet werden kann, die dessen Belastung mit einem Erschließungsbeitrag rechtfertigt (BVerwG, Urteile vom 12.11.2014, a. a. O., Rn. 23 und vom 7.3.2017, a. a. O., Rn. 39). Voraussetzung ist, dass die schutzwürdige Erwartung der Eigentümer der übrigen Grundstücke in den bestehenden Verhältnissen ihre Stütze findet. Diese Verhältnisse müssen im Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflicht vorliegen und den übrigen Grundstückseigentümern ohne weiteres erkennbar sein. Bloße Mutmaßungen über zukünftige Entwicklungen reichen nicht aus (BVerwG, Urteil vom 7.3.2017, a. a. O., Rn. 40; Urteil vom 27.9.2006, a. a. O., Rn. 13).

27

Die Einbeziehung auch eines Hinterliegergrundstücks in die Verteilung des Erschließungsaufwandes auf die bevorteilten Grundstücke ist demnach nur dann gerechtfertigt, wenn überhaupt eine erschließungsbeitragsrechtlich relevante Nutzung vorliegt. Die einheitliche Nutzung muss nicht gleichartig sein, denn auch unterschiedliche Nutzungen können einheitlich sein, soweit sie sich ergänzen. Demgegenüber können Grundstücke, die brachliegen, nicht zur Beitragspflicht des Hinterliegergrundstücks führen (BVerwG, Urteil vom 12.11.2014, a. a. O., Rn. 20 m. w. N.). Die vom Bundesverwaltungsgericht bislang in diesem Sinne entschiedenen Fälle lagen so, wie auch die Beklagte vorträgt, dass entweder die Grenze zwischen den beiden Grundstücken überbaut worden war oder die jeweiligen Grundstücke einheitlich gewerblich genutzt wurden oder etwa das mit einem Wohnhaus bebaute Hinterliegergrundstück zusammen mit dem Anliegergrundstück einheitlich als Wohngrundstück mit zugehörigem Garten gestaltet war. Diesen Fällen war gemeinsam, dass die den Erschließungsvorteil vermittelnde bauliche oder gewerbliche Nutzbarkeit der Grundstücke in dem für das Entstehen der sachlichen Beitragspflicht maßgeblichen Zeitpunkt bereits im Sinne einer grenzübergreifend einheitlichen Nutzung verwirklicht war (BVerwG, Urteil vom 12.11.2014, a. a. O., Rn. 21 m. w. N.).

28

In dem von der Beklagten zitierten Fall des Bundesverwaltungsgerichts, in dem zwei hintereinanderliegende Baugrundstücke als private Pferdekoppel einheitlich genutzt

wurden, hat das Bundesverwaltungsgericht allerdings trotz Eigentümeridentität von Anlieger- und Hinterliegergrundstück keine beitragsrechtlich relevante bauliche, gewerbliche oder damit vergleichbare Nutzung feststellen können, weil dort eine einheitliche, dem Erschließungsvorteil entsprechende bauliche, gewerbliche oder gleichartige Nutzung von Anlieger- und Hinterliegergrundstück im maßgeblichen Zeitpunkt nicht nur nicht umgesetzt, sondern – und dies war entscheidend – nach den objektiven Umständen auch nicht absehbar war (BVerwG, Urteil vom 12.11.2014, a. a. O., Rn. 22).

29

Hiervon ist das Verwaltungsgericht zutreffend auch hinsichtlich der Grundstücke der Klägerin ausgegangen. Entgegen der Ansicht der Beklagten ist der vorliegende Fall mit dem „Pferdekoppelfall“ vergleichbar. Zwar wurden die Hinterliegergrundstücke der Klägerin unstreitig im hier maßgeblichen Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflicht mit dem Anliegergrundstück einheitlich, nämlich landwirtschaftlich genutzt. Sie erscheinen aus Sicht der übrigen Beitragspflichtigen als ein (übergroßes) Ackergrundstück. Sie vermitteln aber nicht den Eindruck, es könne mit einer erschließungsbeitragsrechtlich relevanten Wahrscheinlichkeit typischerweise mit einer Inanspruchnahme der Anbaustraße auch durch die gewerblich nutzbaren Hinterliegergrundstücke gerechnet werden. Denn wie in dem Pferdekoppelfall des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 12.11.2014, a. a. O., Rn. 22) ist hier eine einheitliche, dem Erschließungsvorteil entsprechende bauliche, gewerbliche oder gleichartige Nutzung von Anlieger- und Hinterliegergrundstück im maßgeblichen Zeitpunkt noch nicht umgesetzt gewesen, sodass verlässliche Rückschlüsse auf eine nach den tatsächlichen Umständen einheitliche Nutzung nicht getroffen werden konnten.

30

Entgegen der Ansicht der Beklagten handelt es sich bei der landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche nicht um eine der baulichen oder gewerblichen Nutzung gleichartige Nutzung. Zwar ist angesichts der Funktion des § 131 Abs. 1 BauGB, den Kreis der Grundstücke festzulegen, auf die der beitragsfähige Erschließungsaufwand (rechnerisch) zu verteilen ist, nicht nur auf die bauliche oder gewerbliche Nutzung im engeren Sinne abzustellen; vielmehr ist es geboten, in den Kreis der bei der Verteilung zu berücksichtigenden Grundstücke auch solche einzubeziehen, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise so genutzt werden, dass ihre Nutzung eine Einbeziehung in den Kreis der erschlossenen Grundstücke rechtfertigt (vgl. BVerwG, Urteil vom 4.5.1979 – IV C 25.76 – juris Rn. 28). Daher werden z. B. Friedhöfe von einer Straße, zu der sie Zufahrt oder Zugang haben, in diesem Sinne, d. h. „in erschließungsbeitragsrechtlich relevanter Weise“ erschlossen, weil ihre bestimmungsgemäße Nutzung im hohen Maße auf die Zugänglichkeit von einer Straße angewiesen ist, sie regelmäßig einen starken Anliegerverkehr anziehen und ihre Nutzung einer baulichen Nutzung vergleichbar ist (vgl. BVerwG, Urteil vom 4.5.1979, a. a. O., Rn. 29). Auch Kleingärten werden von einer Straße, zu der sie Zufahrt oder Zugang haben, in „erschließungsbeitragsrechtlich relevanter Weise“ erschlossen, weil ihre Nutzung einer baulichen Nutzung gleichartig ist, sie Anliegerverkehr anziehen und ihre bestimmungsgemäße Nutzung auf die Zugänglichkeit von der Straße angewiesen ist (BVerwG, Urteil vom 1.2.1980 – IV C 43.76 – juris Rn. 13; Urteil vom 14.2.1986 – 8 C 115.84 – juris Rn. 17;

Senatsbeschluss vom 4.3.2016 – 9 LA 154/15 – juris Rn. 44; so auch zum Erschlossensein eines Sportbades oder eines Schwimmbads BVerwG, Urteil vom 3.6.1971 – IV C 28.70 – juris Rn. 17).

31

Die landwirtschaftliche Nutzung eines Grundstücks als Ackerfläche ist jedoch keine gleichartige Nutzung, durch die eine Erschließungsanlage vergleichbar mit einer baulichen oder gewerblichen Nutzung in Anspruch genommen wird. Die Beklagte trägt vor, die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen erfordere Zu- und Abgangsverkehr mit schweren landwirtschaftlichen Geräten. Neben dem Einsatz von Traktoren mit entsprechenden Anhängern zur Bodenbearbeitung würden die Grundstücke auch mit Erntemaschinen und Transportfahrzeugen zum Abtransport von Feldfrüchten angefahren. Dieser Zu- und Abgangsverkehr verursacht aber nicht einen mit baulichen und gewerblichen Nutzungen vergleichbaren Zielverkehr oder Quellverkehr. Denn baulich oder gewerblich genutzte Grundstücke, aber auch Friedhöfe, Kleingärten, Sportplätze und Schwimmbäder werden in der Regel täglich mehrfach angefahren. Eine gewerbliche Nutzung, wie sie im vorliegenden Fall für das Anliegergrundstück und die Hinterliegergrundstücke zulässig ist, zieht regelmäßigen, starken An- und Abfahrtsverkehr durch Zulieferer, Mitarbeiter und Kunden nach sich. Demgegenüber werden unbebaute landwirtschaftliche Flächen grundsätzlich nur zu bestimmten Zeiten im Jahr zur Bewirtschaftung der Felder und auch nur von den Landwirten und ihren Helfern angefahren. Ackerflächen sind deshalb nicht in einem einer baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Maße auf die Zugänglichkeit von der Straße aus angewiesen. Folgerichtig werden sie im Straßenausbaubeitragsrecht in der Maßstabsregelung für die Differenzierung der unterschiedlichen Vorteile durch die Inanspruchnahmemöglichkeit nach den verschiedenen bestimmungsgemäßen Grundstücksnutzungen mit einem gegenüber der baulichen oder gewerblichen Nutzung deutlich niedrigeren Nutzungsfaktor berücksichtigt (vgl. im Einzelnen Driehaus, Kommunalabgabenrecht, Stand 59. Erg.Lfg. 2018, § 8 Rn. 480c zu einem Nutzungsverhältnis von eingeschossigen Wohngrundstücken zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken von 1:30).

32

Der Einwand der Beklagten, die landwirtschaftliche Nutzung diene dem Lebensunterhalt der Klägerin und ihrer Angehörigen und sei deshalb mit einer gewerblichen Nutzung vergleichbar, greift nicht durch. Denn der Erschließungsvorteil durch die Straße hängt nicht davon ab, welchen wirtschaftlichen Vorteil der Grundstückseigentümer aus dem Grundstück zieht, d.h. ob insofern eine landwirtschaftliche und gewerbliche Tätigkeit in vergleichbarer Weise dem Lebensunterhalt dienen, sondern ob ihm die Anlage in einer auf die bauliche, gewerbliche oder vergleichbare Nutzbarkeit der Grundstücke gerichteten Funktion die Zugänglichkeit vermittelt.

33

Demnach liegt hier – wie in dem Pferdekoppelfall – eine gegenüber den Festsetzungen im Bebauungsplan unterwertige Nutzung der Hinterliegergrundstücke vor, die keine Rückschlüsse auf eine erschließungsbeitragsrechtlich relevante einheitliche Nutzung

mit dem Anliegergrundstück nach den tatsächlichen Verhältnissen im Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflicht erlaubt.

34

Der gegenwärtige Grundstückszustand lässt hier – ebenso wie im Pferdekoppelfall vor dem Bundesverwaltungsgericht – auch offen, ob und wie die Fläche künftig bebaut wird. Sowohl das Anliegergrundstück als auch die vier Hinterliegergrundstücke können nach den Festsetzungen in dem Bebauungsplan jedes für sich als Gewerbegrundstück genutzt und selbständig bebaut werden. Es ist – wie bereits oben ausgeführt – nicht erkennbar, dass die Klägerin die zum Teil übergroßen Grundstücke künftig ebenfalls übergreifend für einen Gewerbebetrieb einheitlich nutzen würde (etwa bis zur erstmaligen Herstellung der teilweise noch nicht vorhandenen Ersterschließung) und hierfür die abgerechnete D. -Straße in Anspruch nehmen würde.

35

An diesem Ergebnis änderte sich im Übrigen auch dann nichts, wenn man anstelle der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts die demgegenüber vertretene Gegenauffassung zugrunde legte, wonach eine einheitliche Nutzung von Anlieger- und Hinterliegergrundstück bei sog. nicht gefangenen Hinterliegergrundstücken auch im Falle der Eigentümeridentität grundsätzlich nicht ohne ein weiteres tatsächliches Element dazu führe, dass das Hinterliegergrundstück nach § 131 Abs. 1 BauGB erschlossen sei (vgl. nur Driehaus, Erschließungs- und Ausbaubeiträge, a. a. O., § 17 Rn. 98; ZMR 2018, 289 ff. (293 f.), KStZ 2017, 206 ff. (208 f.), KStZ 2015, 61 ff. (66)). Denn ein solches zusätzliches tatsächliches Element wie eine tatsächlich angelegte Zufahrt von der DEA-Straße zu den gewerblich nutzbaren Hinterliegergrundstücken der Klägerin existierte im maßgeblichen Zeitpunkt weder nach den Feststellungen des Verwaltungsgerichts noch nach dem Zulassungsvorbringen der Beklagten.

36

Es kommt mangels Erschließung der Hinterliegergrundstücke nach § 131 Abs. 1 BauGB für die Entscheidung im Zulassungsverfahren nicht mehr darauf an, ob und in welchem Umfang für die Hinterliegergrundstücke der Klägerin ein Erschließungsvorteil gemäß § 131 Abs. 1 und 133 Abs. 1 BauGB durch die D. -Straße auch unter der Erwägung ausscheidet, dass diese im Falle einer einheitlichen Nutzung mit dem Anliegergrundstück ein übergroßes Grundstück bilden würden, auf das nach der Senatsrechtsprechung die Grundsätze der begrenzten Erschließungswirkung anzuwenden wären. Danach kommt die Annahme einer eingeschränkten Erschließungswirkung, die vom Bundesverwaltungsgericht zur Flächenbegrenzung eines insgesamt erschlossenen, an mehrere Anbaustraßen angrenzenden Buchgrundstücks in besonderen Ausnahmesituationen entwickelt wurde (vgl. nur Driehaus, Erschließungs- und Ausbaubeiträge, a. a. O., § 17 Rn. 45), auch in Betracht, wenn Anlieger- und Hinterliegergrundstück insgesamt als „übergroßes“ Grundstück anzusehen sind, ihrem Charakter nach völlig unterschiedlich genutzt werden und hinsichtlich dieser unterschiedlichen Nutzungen zu verschiedenen Anlagen hin ausgerichtet sind (vgl. den Senatsbeschluss vom 23.4.2008 – 9 LA 340/06 – juris Rn. 9). Nach der Rechtsprechung des Senats liegt eine beitragsrelevante Erschließung eines auch an eine andere als die fertig gestellte Erschließungsanlage angrenzenden

Hinterliegergrundstücks ausnahmsweise nicht vor, wenn nach den Grundsätzen über die eingeschränkte Erschließungswirkung bei einem – an die Stelle von Anlieger- und Hinterliegergrundstück tretenden und vom Eigentümer jederzeit durch Vereinigung begründbaren – einheitlichen Buchgrundstück anzunehmen wäre, dass der (von der hergestellten Straße gesehen) hintere Grundstücksteil nicht mehr erschlossen ist (vgl. den Beschluss des Senats vom 26.4.2007 – 9 LA 92/06 –). Insofern sind die für einheitliche Buchgrundstücke entwickelten Grundsätze der eingeschränkten Erschließungs- bzw. Vorteilswirkung in solchen Fällen schon aus Gründen der Gleichbehandlung vorrangig gegenüber den Grundsätzen zum Erschlossensein bzw. zur Bevorteilung von Hinterliegergrundstücken. Denn die Anforderungen an das Erschlossensein des rückwärtigen Teils eines an eine Anbaustraße angrenzenden Buchgrundstücks können nicht höher sein als die Anforderungen an das Erschlossensein eines Hinterliegergrundstücks, wenn dieses und das trennende Grundstück im Eigentum derselben Person stehen (vgl. den Senatsbeschluss vom 23.4.2008 – 9 LA 340/06 – juris Rn. 8 – 9 m. w. N.).

37

Das Bundesverwaltungsgericht nimmt eine begrenzte Erschließungswirkung einer Erschließungsanlage im Bereich eines Bebauungsplans an, wenn ein zwischen zwei Anbaustraßen „durchlaufendes“ Grundstück an jeder der beiden Straßen selbständig und ungefähr gleichwertig („spiegelbildlich“) bebaubar ist (BVerwG, Urteil vom 27.6.1985 – 8 C 30.84 – juris) und wenn ein übergroßes Grundstück zwei ihrem Charakter nach völlig unterschiedlichen Baugebieten angehört (BVerwG, Urteil vom 3.2.1989 – 8 C 78.88 – juris; vgl. auch Senatsbeschluss vom 26.4.2007, a. a. O., Rn. 8 zum Straßenausbaubeitragsrecht). Diese Fallgruppen sind nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts jedoch nicht abschließend. Entscheidend für mögliche vergleichbare Konstellationen der begrenzten Erschließungswirkung einer Erschließungsanlage in beplanten Gebieten ist, ob sich aus den Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplans erkennbar eindeutig ergibt, dass sich die von der Erschließungsanlage (Anbaustraße) ausgehende Erschließungswirkung auf eine Teilfläche des Grundstücks beschränkt (BVerwG, Beschluss vom 21.7.2009 – 9 B 71.08 – juris Rn. 10 m. w. N.; kritisch: Driehaus, Erschließungs- und Ausbaubeiträge, a. a. O., § 17 Rn. 45 ff.).

38

Ob eine vergleichbare besondere Ausnahmesituation einer begrenzten Erschließungswirkung hier mit Blick auf die aus dem Bebauungsplan ersichtliche Zuordnung der Hinterliegergrundstücke der Klägerin zu anderen Anbaustraßen als der DEA-Straße vorliegt, hat das Verwaltungsgericht auf der Grundlage seiner Rechtsauffassung nicht mehr prüfen müssen und ist nach den vorstehenden Ausführungen auch im Zulassungsverfahren nicht zu entscheiden.

39

2. Die Berufung ist auch nicht wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache im Sinne von § 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO zuzulassen.

40

Die Beklagte hält die Rechtsfrage für grundsätzlich bedeutsam

41

„Setzt die erschließungsbeitragsrechtliche Bevorteilung gemäß §§ 131 Abs.1, 133 Abs. 1 BauGB von Hinterliegergrundstücken neben der bestehenden Eigentümeridentität auch eine einheitliche Nutzung der Grundstücke oder aber eine Zufahrt zum Anliegergrundstück über das Hinterliegergrundstück voraus?“

42

Diese Frage ist in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bereits geklärt. In dem von der Beklagten selbst angeführten „Pferdekoppelfall“ hat das Bundesverwaltungsgericht für das Erschlossensein des Hinterliegergrundstücks u.a. vorausgesetzt, dass entweder das Hinterliegergrundstück zwar durch ein selbständig bebaubares Anliegergrundstück desselben Eigentümers von der Erschließungsanlage getrennt, aber tatsächlich durch eine Zufahrt über dieses Grundstück mit der Anlage verbunden ist, oder, dass bei Eigentümeridentität das Anlieger- und Hinterliegergrundstück einheitlich genutzt werden (vgl. das Urteil vom 12.11.2014, a. a. O., Rn. 13). Es hat somit – anders als die Beklagte meint – nicht schon genügen lassen, dass Anlieger- und Hinterliegergrundstücke im Eigentum derselben Person stehen und deshalb (auch landwirtschaftlich) einheitlich genutzt werden können (hierzu bereits BVerwG, Urteile vom 30.5.1997 – 8 C 27.96 – juris Rn. 10 und vom 15.1.1988, a. a. O., Rn. 17). Daran hat das Bundesverwaltungsgericht trotz der geäußerten Kritik an dem genannten Urteil vom 12. November 2014 (insbesondere Driehaus, Erschließungs- und Ausbaubeiträge, a. a. O., § 17 Rn. 98; KStZ 2015, 61 ff. (66)) festgehalten (vgl. BVerwG, Urteil vom 7.3.2017, a. a. O., Rn. 39). Insoweit wird auf die Ausführungen oben unter Ziffer 1. verwiesen.

43

Die weitere von der Beklagten aufgeworfene Frage,

44

„Stellt eine landwirtschaftliche Nutzung von Vorder- und Hinterliegergrundstück eine „gleichartige Nutzung“ im Sinne des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 12. November 2014 (a. a. O.) dar?“

45

lässt sich anhand der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Urteil vom 4.5.1979, a. a. O., Rn. 28, 29; Urteil vom 1.2.1980, a. a. O., Rn. 13; Urteil vom 3.6.1971, a. a. O., Rn. 17) dahingehend beantworten, dass eine „gleichartige“ Nutzung dann vorliegt, wenn sie in einem vergleichbar hohen Maße auf die Zugänglichkeit von einer Straße angewiesen ist und vergleichbar regelmäßigen Anliegerverkehr anzieht wie bei einer baulichen oder gewerblichen Nutzung. Eine solche gleichartige Nutzung ist bei einer landwirtschaftlichen Nutzung – wie oben unter Ziffer 1. ausgeführt – grundsätzlich zu verneinen.

46

Mit der Ablehnung des Zulassungsantrags wird das angefochtene Urteil rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).

47

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO.

48

Die Streitwertfestsetzung folgt aus §§ 47 Abs. 1 und 3, 52 Abs. 3 Satz 1 GKG.

49

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§§ 152 Abs. 1 VwGO, 68 Abs. 1 Satz 5, 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).