

Satzung zur Erhebung von wiederkehrenden Beiträgen für den Ausbau von Verkehrsanlagen (Ausbaubeitragssatzung wiederkehrende Beiträge) der Ortsgemeinde Maxdorf vom 17.12.2020

Der Ortsgemeinderat Maxdorf hat auf Grund § 24 Gemeindeordnung (GemO) i. d. F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153 ff), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S.448), sowie den §§ 2 Abs. 1, 7, 10 und 10a Kommunalabgabengesetz (KAG), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.05.2020 (GVBl. S. 158) folgende Satzung beschlossen, die hiermit bekannt gemacht wird:

INHALTSÜBERSICHT:

§ 1 Erhebung von Ausbaubeiträgen	Seite 1
§ 2 Beitragsfähige Verkehrsanlagen	Seite 2
§ 3 Ermittlungsgebiete	Seite 2
§ 4 Gegenstand der Beitragspflicht	Seite 2
§ 5 Gemeindeanteil	Seite 3
§ 6 Beitragsmaßstab	Seite 3
§ 7 Eckgrundstücke und durchlaufende Grundstücke	Seite 5
§ 8 Entstehung der Beitragspflicht	Seite 5
§ 9 Vorausleistungen	Seite 5
§ 10 Beitragsschuldner	Seite 5
§ 11 Veranlagung und Fälligkeit	Seite 5
§ 12 Mitteilungs- und Auskunftspflichten	Seite 6
§ 13 Übergangs- bzw. Verschonungsregelung	Seite 6
§ 14 Öffentliche Last	Seite 7
§ 15 In-Kraft-Treten	Seite 7

§ 1

Erhebung von Ausbaubeiträgen

(1) Die Ortsgemeinde Maxdorf erhebt wiederkehrende Beiträge für die Herstellung und den Ausbau von Verkehrsanlagen nach den Bestimmungen des rheinland-pfälzischen Kommunalabgabengesetzes (KAG) und dieser Satzung.

(2) Ausbaubeiträge werden für alle Maßnahmen an Verkehrsanlagen, die der Erneuerung, der Erweiterung, dem Umbau oder der Verbesserung dienen, erhoben.

1. „Erneuerung“ ist die Wiederherstellung einer vorhandenen, ganz oder teilweise unbrauchbaren, abgenutzten oder schadhaften Anlage in einen dem regelmäßigen Verkehrsbedürfnis genügenden Zustand,

2. „Erweiterung“ ist jede flächenmäßige Vergrößerung einer fertig gestellten Anlage oder deren Ergänzung durch weitere Teile,
3. „Umbau“ ist jede nachhaltige technische Veränderung an der Verkehrsanlage,
4. „Verbesserung“ sind alle Maßnahmen zur Hebung der Funktion, der Änderung der Verkehrsbedeutung im Sinne der Hervorhebung des Anliegervorteils sowie der Beschaffenheit und Leistungsfähigkeit einer Anlage.

(3) Die Bestimmungen dieser Satzung gelten auch für die Herstellung von Verkehrsanlagen, die nicht nach dem Baugesetzbuch (BauGB) beitragsfähig ist.

(4) Die Bestimmungen dieser Satzung gelten nicht, soweit Kostenerstattungsbeiträge nach §§ 135 a-c BauGB zu erheben sind.

(5) Ausbaubeiträge nach dieser Satzung werden nicht erhoben, wenn die Kosten der Beitragserhebung außer Verhältnis zu dem zu erwartenden Beitragsaufkommen stehen.

§ 2

Beitragsfähige Verkehrsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Aufwand für die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sowie selbstständige* Parkflächen und Grünanlagen sowie für selbstständige* Fuß- und Radwege.

(2) Nicht beitragsfähig ist der Aufwand für Brückenbauwerke, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen, mit Ausnahme des Aufwands für Fahrbahndecke und Fußwegbelags.

§ 3

Ermittlungsgebiet, Art der Abrechnung

(1) Sämtliche zum Anbau bestimmte Verkehrsanlagen der Ortsgemeinde Maxdorf bilden als einheitliche öffentliche Einrichtung das Ermittlungsgebiet (Abrechnungseinheit). Die Begründung für die Ausgestaltung der einheitlichen Einrichtung ist dieser Satzung als Anlage beigefügt.

(2) Der beitragsfähige Aufwand wird für die eine Abrechnungseinheit bildenden Verkehrsanlagen nach dem Durchschnitt der im Zeitraum von 5 Jahren zu erwartenden Investitionsaufwendungen in der Abrechnungseinheit nach Absatz 1 ermittelt.

§ 4

Gegenstand der Beitragspflicht

Der Beitragspflicht unterliegen alle baulich, gewerblich industriell oder in ähnlicher Weise nutzbaren Grundstücke, die die rechtliche und tatsächliche Möglichkeit einer Zufahrt oder eines Zugangs zu einer in der Abrechnungseinheit gelegenen Verkehrsanlage haben.

* Diese Regelung ist gesetzeskonform dahin gehend auszulegen, dass die Beitragsfähigkeit des Aufwands für **selbstständige** Parkflächen und Grünanlagen, sowie für die selbstständigen Wohnwege, Fußwege, Radwege und ähnlich nutzbaren Wege für solche selbstständigen Verkehrsanlagen deren **Anbaubestimmung** voraussetzt (OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 26.05.2010, 6 C 10151/10.OVG).

§ 5 Gemeindeanteil

Der Gemeindeanteil beträgt 30%.

§ 6 Beitragsmaßstab

(1) Maßstab ist die Grundstücksfläche mit Zuschlägen für Vollgeschosse. Der Zuschlag je Vollgeschoß beträgt 10 von Hundert. Vollgeschosse im Sinne dieser Regelung sind Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung.

(2) Als Grundstücksfläche nach Abs. 1 gilt:

1. In beplanten Gebieten die überplante Grundstücksfläche. Ist das Grundstück nur teilweise überplant und ist der unbeplante Grundstücksteil dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen, gilt als Grundstücksfläche die Fläche des Buchgrundstücks; Nr. 2 ist insoweit ggf. entsprechend anzuwenden.
2. Liegen Grundstücke innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB), sind zu berücksichtigen:
 - a. bei Grundstücken, die an eine Verkehrsanlage angrenzen, die Fläche von dieser bis zu einer Tiefe von 35 m.
 - b. bei Grundstücken, die nicht an eine Verkehrsanlage angrenzen, mit dieser aber durch einen eigenen Weg oder durch Zugang verbunden sind (Hinterliegergrundstück), die Fläche von der zu der Verkehrsanlage hin liegenden Grundstücksseite bis zu einer Tiefe von 35 m.
 - c. Grundstücke oder Grundstücksteile, die ausschließlich eine wegemäßige Verbindung darstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe nach a) und b) unberücksichtigt.
 - d. Sind die jenseits nach a) und b) angeordneten Tiefenbegrenzungslinie liegenden Grundstücksteile aufgrund der Umgebungsbebauung baulich oder in ähnlicher Weise selbstständig nutzbar (Hinterbebauung in zweiter Baureihe), wird die Fläche bis zu einer Tiefe von 70 m zugrunde gelegt.

Sind die hinteren Grundstücksteile nicht in diesem Sinne selbstständig nutzbar und geht die tatsächliche baulich, gewerbliche, industrielle oder ähnliche Nutzung der innerhalb der Tiefenbegrenzung liegenden Grundstücksteile über die tiefenmäßige Begrenzung nach a) und b) hinaus, so verschiebt sich die Tiefenbegrenzungslinie zur hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.

Wird ein Grundstück jenseits der in Satz 1 angeordneten erhöhten Tiefenbegrenzungslinie tatsächlich baulich, gewerblich, industriell oder ähnlich genutzt, so verschiebt sich die Tiefenbegrenzungslinie zur hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.

3. Bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan die Nutzung als Sportplatz, Freibad, Festplatz, Campingplatz, Dauerkleingarten oder Friedhof festgesetzt ist, wird die Fläche des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstückes oder Grundstücksteiles vervielfacht mit 0,5. Bei Grundstücken, die innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) tatsächlich so genutzt werden, wird die Fläche des Grundstücks -gegebenenfalls

unter Berücksichtigung der nach Nr. 2 angeordneten Tiefenbegrenzung- vielfacht mit 0,5.

(3) Für die Zahl der Vollgeschosse nach Abs. 1 gilt:

1. Für beplante Grundstücke wird die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Zahl der Vollgeschosse zugrunde gelegt.
2. Bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan nicht die Zahl der Vollgeschosse, sondern eine Baumassenzahl festgesetzt ist, gilt die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Baumassenzahl. Ist auch eine Baumassenzahl nicht festgesetzt, dafür aber die Höhe der baulichen Anlagen in Form der Trauf- oder Firsthöhe, so gilt die durch 3,0 geteilte höchstzulässige Trauf- oder Firsthöhe. Sind beide Höhen festgesetzt, so gilt die höchstzulässige Traufhöhe. Soweit der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft, gilt als Traufhöhe der Schnittpunkt der Außenseite der Dachhaut mit der seitlichen Außenwand. Die Höhe ist in der Gebäudemitte zu messen. Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- oder abgerundet.
3. Soweit kein Bebauungsplan besteht, gilt:
 - a. die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse; ist ein Grundstück bereits bebaut und ist die dabei tatsächlich verwirklichte Vollgeschossezahl höher als die in der näheren Umgebung, so ist die tatsächlich verwirklichte Vollgeschossezahl zugrunde zu legen.
 - b. bei Grundstücken, die mit einer Kirche bebaut sind, die Zahl von zwei Vollgeschossen. Dies gilt für Türme, die nicht Wohnzwecken, gewerblichen oder industriellen Zwecken oder einer freiberuflichen Nutzung dienen, entsprechend.
4. Ist nach den Nummern 1 bis 3 eine Vollgeschossezahl nicht feststellbar, so ist die tatsächlich vorhandene Traufhöhe geteilt durch 3,0 anzusetzen, wobei Bruchzahlen auf ganze Zahlen auf- und abzurunden sind. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenseite der Dachhaut mit der seitlichen Außenwand. Die Höhe ist in der Gebäudemitte zu messen.
5. Bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan eine sonstige Nutzung festgesetzt ist oder die außerhalb von Bebauungsplangebieten tatsächlich so genutzt werden (z. B. Sport-, Fest- und Campingplätze, Freibäder, Friedhöfe), wird bei vorhandener Bebauung die tatsächliche Zahl der Vollgeschosse angesetzt, in jedem Fall mindestens jedoch ein Vollgeschoss.
6. Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, gilt die festgesetzte Zahl der Geschosse oder, soweit keine Festsetzung erfolgt ist, die tatsächliche Zahl der Garagen- oder Stellplatzgeschosse, mindestens jedoch ein Vollgeschoss.
7. Bei Grundstücken, die im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB liegen, werden zur Ermittlung der Beitragsflächen die Vorschriften entsprechend angewandt, wie sie bestehen für:
 - a. Grundstücke in Bebauungsplangebieten, wenn in der Satzung Bestimmungen über das zulässige Nutzungsmaß getroffen sind,
 - b. unbeplante Grundstücke, wenn die Satzung keine Bestimmungen über das zulässige Nutzungsmaß enthält.

8. Die Zahl der tatsächlich vorhandenen oder sich durch Umrechnung ergebenden Vollgeschosse gilt, wenn sie höher ist als die Zahl der Vollgeschosse nach den vorstehenden Regelungen.
9. Sind auf einem Grundstück mehrere Gebäude mit unterschiedlicher Zahl von Vollgeschossen zulässig oder vorhanden, gilt die bei der überwiegenden Baumasse vorhandene Zahl.

(4) Für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten wird die nach den vorstehenden Regelungen ermittelte und gewichtete Grundstücksfläche um 20 v. H. erhöht. Dies gilt entsprechend für ausschließlich gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzte Grundstücke in sonstigen Baugebieten.

Bei teilweise gewerblich, industriell oder ähnlicher Weise genutzten Grundstücken (gemischt genutzte Grundstücke) in sonstigen Baugebieten erhöht sich die nach den vorstehenden Regelungen ermittelte und gewichtete Grundstücksfläche um 10 v.H.

§ 7

Eckgrundstücke und durchlaufende Grundstücke

(1) Grundstücke, die sowohl von einer nach § 13 verschonten Verkehrsanlage, als auch von einer oder mehreren weiteren Verkehrsanlage(n) der Abrechnungseinheit erschlossen sind, werden nur mit 50% ihrer gewichteten Grundstücksfläche angesetzt.

(2) Kommt für eine oder mehrere der Verkehrsanlagen nach Abs. 1 die Tiefenbegrenzung nach § 6 Abs. 2 dieser Satzung zur Anwendung, gilt die Regelung des Abs. 1 nur für die sich überschneidenden Grundstücksteile.

§ 8

Entstehung des Beitragsanspruches

Der Beitragsanspruch entsteht mit Ablauf des 31. Dezember für das abgelaufene Jahr.

§ 9

Vorausleistungen

(1) Ab Beginn des Erhebungszeitraumes können von der Ortsgemeinde Maxdorf Vorausleistungen auf wiederkehrende Beiträge erhoben werden.

(2) Die Vorausleistungen werden entsprechend der nach § 3 Absatz 2 ermittelten Beitragshöhe für das laufende Jahr bemessen.

§ 10

Beitragsschuldner

(1) Beitragsschuldner ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer oder dinglich Nutzungsberechtigter des Grundstückes ist.

(2) Mehrere Beitragsschuldner sind Gesamtschuldner

§ 11

Veranlagung und Fälligkeit

(1) Die wiederkehrenden Beiträge und die Vorausleistung darauf werden durch

schriftlichen Bescheid festgesetzt und ein Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides zur Zahlung fällig.

(2) Der Beitragsbescheid enthält:

1. die Bezeichnung des Beitrages,
2. den Namen des Beitragsschuldners,
3. die Bezeichnung des Grundstückes,
4. den zu zahlenden Betrag,
5. die Berechnung des zu zahlenden Betrages unter Mitteilung der beitragsfähigen Kosten, des Gemeindeanteils, des jeweils gültigen Beitragssatzes und der Berechnungsgrundlagen nach dieser Satzung,
6. die Festsetzung des Fälligkeitstermins,
7. die Eröffnung, dass der Beitrag als öffentliche Last auf dem Grundstück ruht,
8. eine Rechtsbehelfsbelehrung.

(3) Die Grundlagen für die Festsetzung wiederkehrender Beiträge können durch besonderen Bescheid (Feststellungsbescheid) festgestellt werden.

§ 12

Mitteilungs- und Auskunftspflichten*

(1) Änderungen im Grundstückseigentum bzw. Erbbaurecht sind der Verbandsgemeindeverwaltung Maxdorf vom bisherigen und neuen Grundstückseigentümer bzw. Erbbauberechtigten rechtzeitig mitzuteilen.

(2) Änderungen in der Grundstücksfläche, bei der Anzahl der Vollgeschosse sowie Änderungen in der Nutzung der Grundstücksfläche oder seiner Bebauung sind der Verbandsgemeindeverwaltung Maxdorf vom Grundstückseigentümer bzw. Erbbauberechtigten unverzüglich anzuzeigen.

§ 13

Übergangs- bzw. Verschonungsregelung

(1) Gemäß § 10a Abs. 5 KAG wird abweichend von § 10a Abs.1 Satz 2 KAG, vorbehaltlich § 7 Absätze 1 und 2 dieser Satzung (Eckgrundstücke und durchlaufende Grundstücke), festgelegt, dass für Grundstücke für die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB, Ausbaubeiträge nach dem KAG oder Kosten der erstmaligen Herstellung einer Verkehrsanlage aufgrund von Verträgen zu leisten sind oder geleistet wurden -unter Berücksichtigung der üblichen Nutzungsdauer einer Verkehrsanlage von 20 Jahren- eine Übergangsregelung nach folgendem Umfang der einmaligen Belastungen getroffen:

Einmalige Belastung je m² beitragspflichtiger Fläche = Verschonung in Jahren

Von 0,01 €/m ² bis 2,60 €/m ²	= 1 Jahr
Von 2,61 €/m ² bis 5,20 €/m ²	= 2 Jahre
Von 5,21 €/m ² bis 7,80 €/m ²	= 3 Jahre
Von 7,81 €/m ² bis 10,40 €/m ²	= 4 Jahre
Von 10,41 €/m ² bis 13,00 €/m ²	= 5 Jahre
Von 13,01 €/m ² bis 15,60 €/m ²	= 6 Jahre
Von 15,61 €/m ² bis 18,20 €/m ²	= 7 Jahre
Von 18,21 €/m ² bis 20,80 €/m ²	= 8 Jahre

* Ordnungswidrig handelt gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 KAG RP, wer entgegen § 12 dieser Satzung vorsätzlich oder leichtfertig keine Auskunft gibt oder falsche Angaben macht. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 16 Abs. 3 KAG RP mit einer Geldbuße belegt werden.

Von 20,81 €/m² bis 23,40 €/m² = 9 Jahre
Von 23,41 €/m² bis 26,00 €/m² = 10 Jahre
Von 26,01 €/m² bis 28,60 €/m² = 11 Jahre
Von 28,61 €/m² bis 31,20 €/m² = 12 Jahre
Von 31,21 €/m² bis 33,80 €/m² = 13 Jahre
Von 33,81 €/m² bis 36,40 €/m² = 14 Jahre
Von 36,41 €/m² bis 39,00 €/m² = 15 Jahre
Von 39,01 €/m² bis 41,60 €/m² = 16 Jahre
Von 41,61 €/m² bis 44,20 €/m² = 17 Jahre
Von 44,21 €/m² bis 46,80 €/m² = 18 Jahre
Von 46,81 €/m² bis 49,40 €/m² = 19 Jahre
Von mehr als 49,41 €/m² = 20 Jahre

(2) Die Schonfrist beginnt mit Ablauf des Jahres, in dem der Beitragsanspruch für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen oder einmaligen Ausbaubeiträgen endgültig entstanden ist.

Bei geleisteten oder zu leistenden Beträgen für die erstmalige Herstellung einer Verkehrsanlage aufgrund von Verträgen, beginnt die Schonfrist mit Ablauf des Jahres in dem die Prüfung der Abrechnung der vertraglichen Leistungen erfolgt ist.

§ 14 Öffentliche Last

Der wiederkehrende Straßenausbaubeitrag liegt als öffentliche Last auf dem Grundstück.

§ 15 In-Kraft-Treten

(1) Diese Satzung tritt zum 01.12.2020 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Ausbaubeitragsatzung vom 10.12.2019 mit Ablauf des 30.11.2020 außer Kraft.

(2) Soweit Beitragsansprüche nach vorhergehenden Satzungen entstanden sind, bleiben diese hiervon unberührt.

Maxdorf, den 17.12.2020



Werner Baumann
Ortsbürgermeister

Begründung gem. § 10 a Abs. 1 KAG RP (n.F.) zu § 3 Abs. 1 Ermittlungsgebiet

§ 3 Abs. 1 (Ermittlungsgebiet)

Sämtliche zum Anbau bestimmte Verkehrsanlagen der Ortsgemeinde Maxdorf bilden als einheitliche öffentliche Einrichtung das Ermittlungsgebiet (Abrechnungseinheit).

Die Abrechnungseinheit umfasst weitestgehend die Ortslage Maxdorf.

Diese wird

im Süden begrenzt durch die Autobahn A 650,

im Westen durch die Landesstraße L 454 (Weisenheimer Straße)

im Norden durch Außenbereichsflächen Landschaftsschutzgebiet Heidewald und

im Osten durch die Kreisstraße K 2 (Lamsheimer Straße), der Gemarkungsgrenze zur Ortsgemeinde Ruchheim und der Bahntrasse der Rhein-Haardt-Bahn.

Gemäß § 10 a Abs. 1 KAG RP (n.F.) kann die Bildung einer einheitlichen öffentlichen Einrichtung durch Zusammenfassen aller Verkehrsanlagen der Ortsgemeinde Maxdorf dann erfolgen, wenn diese aufgrund des zusammenhängenden Gemeindegebietes in ihrer Gesamtheit den einzelnen Grundstücken die Anbindung an das inner- und überörtliche Straßennetz vermittelt.

In der Regionalen Raumordnungs- und der damit verbundenen Flächennutzungsplanung wird die Ortsgemeinde Maxdorf beschrieben als ein **zusammenhängend bebaut** und mit einer guten sozialen Infrastruktur ausgestattetes **Grundzentrum**, dass seiner zentral-örtlichen Funktion gerecht wird.

Bei der Bildung einer Abrechnungseinheit kommt es hauptsächlich auf die örtlichen Gegebenheiten an, bei der die tatsächliche Einwohnerzahl eine untergeordnete Rolle spielt. So kann es auch zu einer deutlichen Vervielfachung des durch das Oberverwaltungsgericht Koblenz vorgegebenen Orientierungswertes von 3000 Einwohnern je Abrechnungseinheit (OVG RP, Urteil vom 10.12.2014, Az.: 6 A 10853/14.OVG), kommen.¹

Die Ortsgemeinde Maxdorf besitzt durch die verkehrsgünstige Lage in der Nähe des Autobahnkreuzes Ludwigshafen und dem Anschluss an der Rhein-Haardt-Bahn mit den kurzen Entfernungen zu den umliegenden Ober- und Mittelzentren eine ca. **dreimal höhere Siedlungsdichte** als der Durchschnittswert der Bundesrepublik. Sie konnte sich aufgrund der ebenerdigen Lage mit seiner Bebauung ohne zu überbrückende Außenbereichsflächen oder erkennbarer topografischer Zäsuren gleichmäßig ausbreiten. Zwar überschreitet die Ortsgemeinde mit einer Einwohnerzahl von über 7.000 den Orientierungswert, dies steht aber aus den zuvor genannten Gründen der Bildung einer einzigen einheitlichen öffentlichen Einrichtung der Anbaustraßen nicht entgegen.

¹ Siehe auch: Begründung zum KAG.n.F. Landtagsdrucksache17/11739 vom 22.04.2020

Der räumliche Zusammenhang wird nicht durch topografische Merkmale wie Flüsse oder Bahnanlagen oder klassifizierte Straßen aufgehoben. Die Bahnanlage der Rhein-Haardt-Bahn tangiert lediglich die Bebauung und bildet die Grenze zum Außenbereich. Die beiden fließenden Gewässer Floßbach und Mittelgraben so wie die einzige durch das Abrechnungsgebiet der Ortsgemeinde Maxdorf führende klassifizierte Straße L 527 (Hauptstraße) können ohne großen Aufwand teilweise mehrfach gequert werden. Gerade bei der Hauptstraße hat die Ortsgemeinde durch verkehrsberuhigende Maßnahmen wie Kreisel, Lichtzeichenanlagen (Ampeln) und Fußgängerüberwege (Zebrastrifen) Voraussetzungen für ein leichteres Überqueren für Fußgänger und Radfahrer geschaffen.

In der Abrechnungseinheit entsteht auch keine nicht zu rechtfertigende Umverteilung von Ausbaulasten durch die Zusammenfassung von Gebieten mit strukturell gravierend unterschiedlichem Straßenausbauaufwand. Der zeitliche Aspekt, durch die Zusammenfassung von Verkehrsanlagen in Neubaugebieten mit Verkehrsanlagen in alten Ortslagen, wird durch eine Verschonungsregelung in § 13 ausgeglichen. Das Zusammenfassen von Verkehrslagen in Gewerbe- und Industriegebieten mit Verkehrslagen in Wohn- und Mischgebieten wird durch die wesentlich größeren Grundstücksflächen im Gewerbe- und Industriegebieten sowie über die Anwendung eines Nutzungsartzuschlages (§ 6 Abs. 4) ausgeglichen.

Die zentralen Einrichtungen wie Rathaus, Schulen, Kindertagesstätten, Praxen, Altenheim, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Versammlungshäuser, Kirchen, Freizeiteinrichtungen, Friedhof verteilen sich gleichmäßig auf das gesamte Gemeindegebiet und lösen einen in alle Richtungen fließenden Ziel- und Quellverkehr aus. Dies verstärkt den Eindruck einer einheitlichen Einrichtung. Die typische Straßennutzung in der Ortslage vermittelt den Grundstücken in der Abrechnungseinheit einen potentiellen Gebrauchsvorteil, der sich als Lagevorteil auf den Gebrauchswert der Grundstücke durch die Möglichkeit der Nutzung der zum Anbau bestimmten Verkehrsanlagen in der Abrechnungseinheit auswirkt.