

**Satzung der Stadt Gau-Algesheim
zur Erhebung von wiederkehrenden Beiträgen für
den Ausbau von Verkehrsanlagen**

(Ausbaubeitragssatzung wiederkehrende Beiträge)

vom 12.01.2021

INHALTSÜBERSICHT:

§ 1 Erhebung von Ausbaubeiträgen	2
§ 2 Beitragsfähige Verkehrsanlagen.....	2
§ 3 Ermittlungsgebiete.....	2
§ 4 Gegenstand der Beitragspflicht	3
§ 5 Gemeindeanteil	3
§ 6 Beitragsmaßstab	3
§ 7 Eckgrundstücke und durchlaufende Grundstücke.....	5
§ 8 Entstehung des Beitragsanspruches	5
§ 9 Vorausleistungen.....	6
§ 10 Ablösung des Ausbaubeitrages	6
§ 11 Beitragsschuldner	6
§ 12 Veranlagung und Fälligkeit	6
§ 13 Übergangsregelung	7
§ 14 Öffentliche Last	8
§ 15 In-Kraft-Treten	8

Der Stadtrat der Stadt Gau-Algesheim hat auf Grund des § 24 der Gemeindeordnung (GemO) und der §§ 2 Abs. 1, 7, 10 und 10 a des Kommunalabgabengesetzes (KAG) folgende Satzung beschlossen, die hiermit bekannt gemacht wird:

§ 1

Erhebung von Ausbaubeiträgen

(1) Die Stadt Gau-Algesheim erhebt wiederkehrende Beiträge für die Herstellung und den Ausbau von Verkehrsanlagen nach den Bestimmungen des 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 schadhafte Anlage in einen dem regelmäßigen Verkehrsbedürfnis genügenden Zustand,
2. "Erweiterung" ist jede flächenmäßige Vergrößerung einer fertiggestellten 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 i.S. der Hervorhebung des Anliegervorteiles 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 Kostenerstattungsbeträge 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 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

Ermittlungsgebiete

(1) Sämtliche zum Anbau bestimmte Verkehrsanlagen folgender Gebiete bilden jeweils einheitliche öffentliche Einrichtungen (Abrechnungseinheiten), wie sie sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Plan ergeben.

1. Die Abrechnungseinheit 1 wird gebildet vom Ortsteil „Stadtkern“
2. Die Abrechnungseinheit 2 wird gebildet vom Ortsteil „Laurenziberg“

3. Die Abrechnungseinheit 3 wird gebildet vom Ortsteil „Gau-Algesheim Nord“

4. Die Abrechnungseinheit 4 wird gebildet vom Ortsteil „Gewerbegebiet an der L428“

Die Begründung für die Aufteilung der einheitlichen öffentlichen Einrichtungen ist dieser Satzung als Anlage 2 beigefügt.

(2) Der beitragsfähige Aufwand wird für die eine Abrechnungseinheit bildenden Verkehrsanlagen nach den jährlichen Investitionsaufwendungen in den Abrechnungsgebieten nach Abs. 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.

§ 5 Gemeindeanteil

Der Gemeindeanteil für die Abrechnungseinheit 1 (Stadtkern) beträgt	32,5 %.
Der Gemeindeanteil für die Abrechnungseinheit 2 (Laurenziberg) beträgt	32,5 %.
Der Gemeindeanteil für die Abrechnungseinheit 3 (Gau-Algesheim Nord) beträgt	32,5 %.
Der Gemeindeanteil für die Abrechnungseinheit 4 (Gewerbegebiet an der L428) beträgt	32,5 %.

§ 6 Beitragsmaßstab

(1) Maßstab ist die Grundstücksfläche mit Zuschlägen für Vollgeschosse. Der Zuschlag je Vollgeschoss beträgt 10 v.H. Für die ersten beiden Vollgeschosse beträgt der Zuschlag einheitlich 20 v.H.

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. 3 ist 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 40 m.
 - b) bei Grundstücken, die nicht an eine Verkehrsanlage angrenzen, mit dieser aber durch einen eigenen Weg oder durch einen Zugang verbunden sind (Hinterliegergrundstück), die

Fläche von der zu der Verkehrsanlage hin liegenden Grundstücksseite bis zu einer Tiefe von 40 m.

- c) Grundstücksteile, die ausschließlich eine wegemäßige Verbindung darstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe nach a) und b) unberücksichtigt.
- d) Sind die jenseits der nach a) und b) angeordneten Tiefenbegrenzungslinie liegenden Grundstücksteile aufgrund der Umgebungsbebauung baulich oder in ähnlicher Weise selbständig nutzbar (Hinterbebauung in zweiter Baureihe), wird die Fläche bis zu einer Tiefe von 80 m zugrunde gelegt.

Sind die hinteren Grundstücksteile nicht in diesem Sinne selbständig nutzbar und geht die tatsächliche bauliche, 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 (80m) 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, Dauerkleingärten oder Friedhof festgesetzt ist, 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, die Fläche des Grundstücks – gegebenenfalls unter Berücksichtigung der nach Nr. 2 angeordneten Tiefenbegrenzung – vervielfacht mit 0,5.

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

- 1. Für geplante Grundstücke wird die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Zahl der Vollgeschosse zugrundegelegt.
- 2. Bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan nicht die Zahl der Vollgeschosse, sondern eine Baumassenzahl festgesetzt ist, gilt die durch 3,0 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 – 4 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) unbeplanten 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 in ähnlicher Weise genutzten Grundstücken (gemischt genutzte Grundstücke) in sonstigen Baugebieten erhöhen sich die Maßstabsdaten um 10 v.H.

§ 7

Eckgrundstücke und durchlaufende Grundstücke

- (1) Grundstücke, die sowohl von einer nach § 13 dieser Satzung verschonten Verkehrsanlage erschlossen sind als auch von einer oder mehreren weiteren Verkehrsanlagen 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 Stadt Gau-Algesheim Vorausleistungen auf wiederkehrende Beiträge erhoben werden.
- (2) Die Vorausleistungen werden nach der voraussichtlichen Beitragshöhe für das laufende Jahr bemessen.

§ 10 Ablösung des Ausbaubeitrages

Die Ablösung wiederkehrender Beiträge kann jederzeit für einen Zeitraum von bis zu 10 Jahren vereinbart werden. Der Ablösung wird unter Berücksichtigung der zu erwartenden Kostenentwicklung die abgezinste voraussichtliche Beitragsschuld zugrunde gelegt.

§ 11 Beitragsschuldner

- (1) Beitragsschuldner ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer oder dinglich Nutzungsberechtigter des Grundstückes ist.
- (2) Mehrere Beitragsschuldner sind Gesamtschuldner.

§ 12 Veranlagung und Fälligkeit

- (1) Die wiederkehrenden Beiträge und die Vorausleistungen darauf werden durch schriftlichen Bescheid festgesetzt und 1 Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides 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 und der Berechnungsgrundlagen nach dieser Satzung,
 6. die Festsetzung des Fälligkeitstermins,
 7. die Eröffnung, dass der Beitrag als öffentliche Last auf dem Grundstück ruht, und
 8. eine Rechtsbehelfsbelehrung.
- (3) Die Grundlagen für die Festsetzung wiederkehrender Beiträge können durch besonderen Bescheid (Feststellungsbescheid) festgestellt werden.

§ 13 Übergangsregelung

(1) Gemäß §10a Abs. 6 KAG werden Grundstücke, die in der Vergangenheit Einmalbeiträge für den Ausbau einer Verkehrsanlage oder Erschließungsbeiträge für eine Verkehrsanlage gezahlt haben, vorbehaltlich § 7 Absätze 1 und 2 dieser Satzung, wie folgt verschont:

- bis 2,00 € pro qm gewichtete Grundstücksfläche	2 Jahre
- 2,01 bis 4,00 € pro qm gewichtete Grundstücksfläche	4 Jahre
- 4,01 bis 6,00 € pro qm gewichtete Grundstücksfläche	6 Jahre
- 6,01 bis 8,00€ pro qm gewichtete Grundstücksfläche	8 Jahre
- 8,01 bis 10,00€ pro qm gewichtete Grundstücksfläche	10 Jahre
- 10,01 bis 12,00€ pro qm gewichtete Grundstücksfläche	12 Jahre
- 12,01 bis 14,00€ pro qm gewichtete Grundstücksfläche	14 Jahre
- 14,01 bis 16,00€ pro qm gewichtete Grundstücksfläche	16 Jahre
- 16,01 bis 18,00€ pro qm gewichtete Grundstücksfläche	18 Jahre
- ab 18,00€ pro qm gewichtete Grundstücksfläche	20 Jahre

Die Übergangsregelung beginnt jeweils zu dem Zeitpunkt, in dem die sachlichen Beitragspflichten für die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB bzw. für die Ausbaubeiträge nach dem KAG entstanden sind.

(2) Gemäß §10a Abs. 5 KAG werden Grundstücke, die in der Vergangenheit Sanierungsausgleichsbeträge gezahlt haben, wie folgt verschont:

- 0,01 bis 1,66 € pro qm Grundstücksfläche	2 Jahre Verschonung
- 1,67 bis 3,33 € pro qm Grundstücksfläche	4 Jahre Verschonung
- 3,34 bis 5,00 € pro qm Grundstücksfläche	6 Jahre Verschonung
- 5,01 bis 6,66 € pro qm Grundstücksfläche	8 Jahre Verschonung
- 6,67 bis 8,33 € pro qm Grundstücksfläche	10 Jahre Verschonung
- 8,34 bis 10,00 € pro qm Grundstücksfläche	12 Jahre Verschonung
- 10,01 bis 11,66 € pro qm Grundstücksfläche	14 Jahre Verschonung
- 11,67 bis 13,33 € pro qm Grundstücksfläche	16 Jahre Verschonung
- 13,34 bis 15,00 € pro qm Grundstücksfläche	18 Jahre Verschonung
- Mehr als 15,00 € pro qm Grundstücksfläche	20 Jahre Verschonung

Die Verschonung beginnt zu dem Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Ausgleichsbetragspflichten.

(3) Erfolgte die Herstellung der Verkehrsanlage aufgrund von Verträgen (insbes. Erschließungsverträge), so wird gem. § 10 a Abs. 6 Satz 1 KAG die Verschonungsdauer auf 20 Jahre festgesetzt. Die Übergangsregelung gilt ab dem Jahr, in dem der Übergang der Bau- und Unterhaltungslast der jeweiligen Verkehrsanlage auf die Stadt Gau-Algesheim erfolgt ist.

§ 14 Öffentliche Last

Der wiederkehrende Straßenausbaubeitrag liegt als öffentliche Last auf dem Grundstück.

§ 15 In-Kraft-Treten

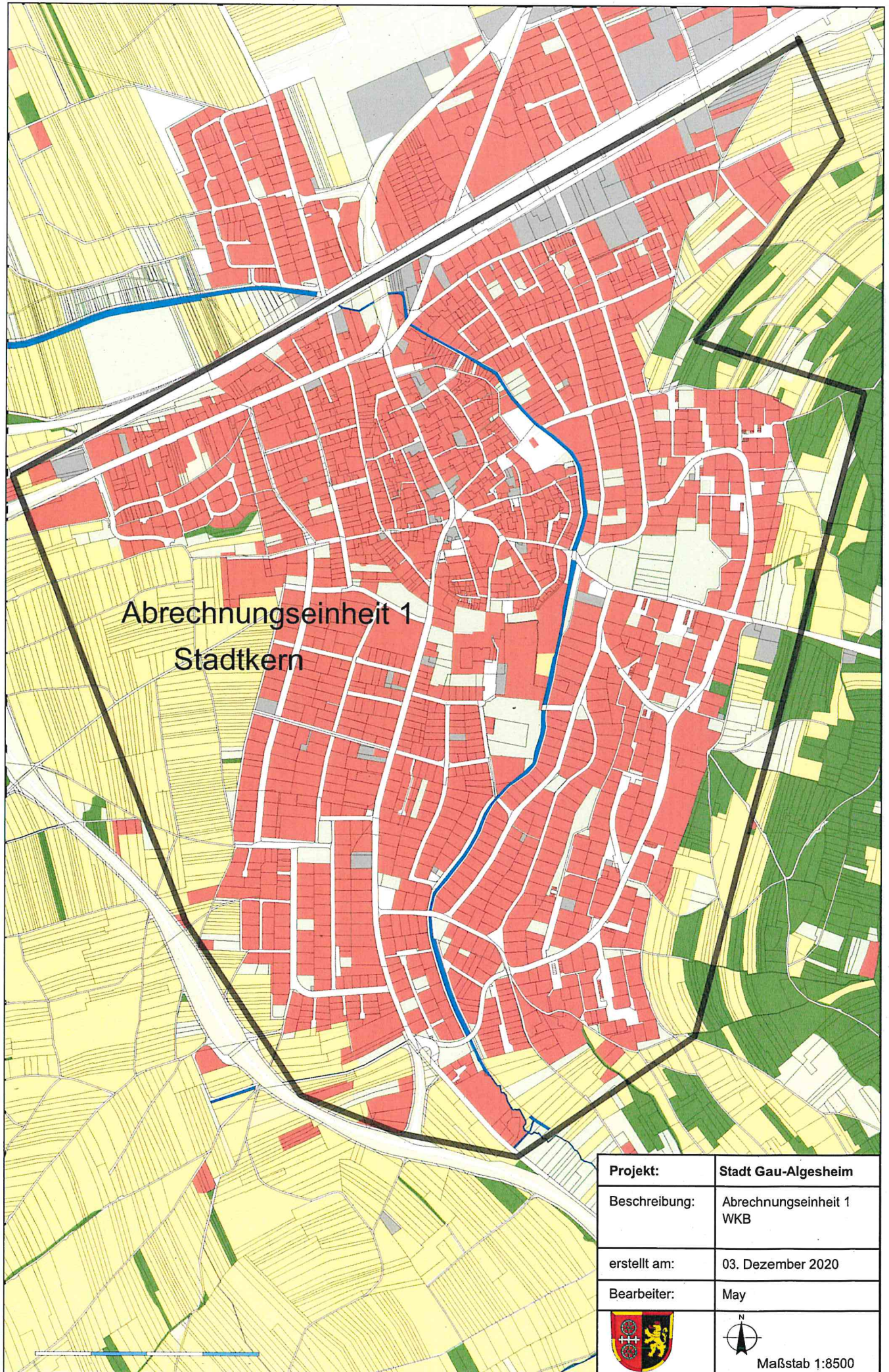
Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2021 in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Gau-Algesheim für die Erhebung einmaliger Beiträge für den Ausbau öffentlicher Verkehrsanlagen vom 07.07.2003 außer Kraft.



Soweit Beitragsansprüche nach vorhergehenden Satzungen entstanden sind, bleiben diese hiervon unberührt und es gelten insoweit für diese die bisherigen Regelungen weiter.

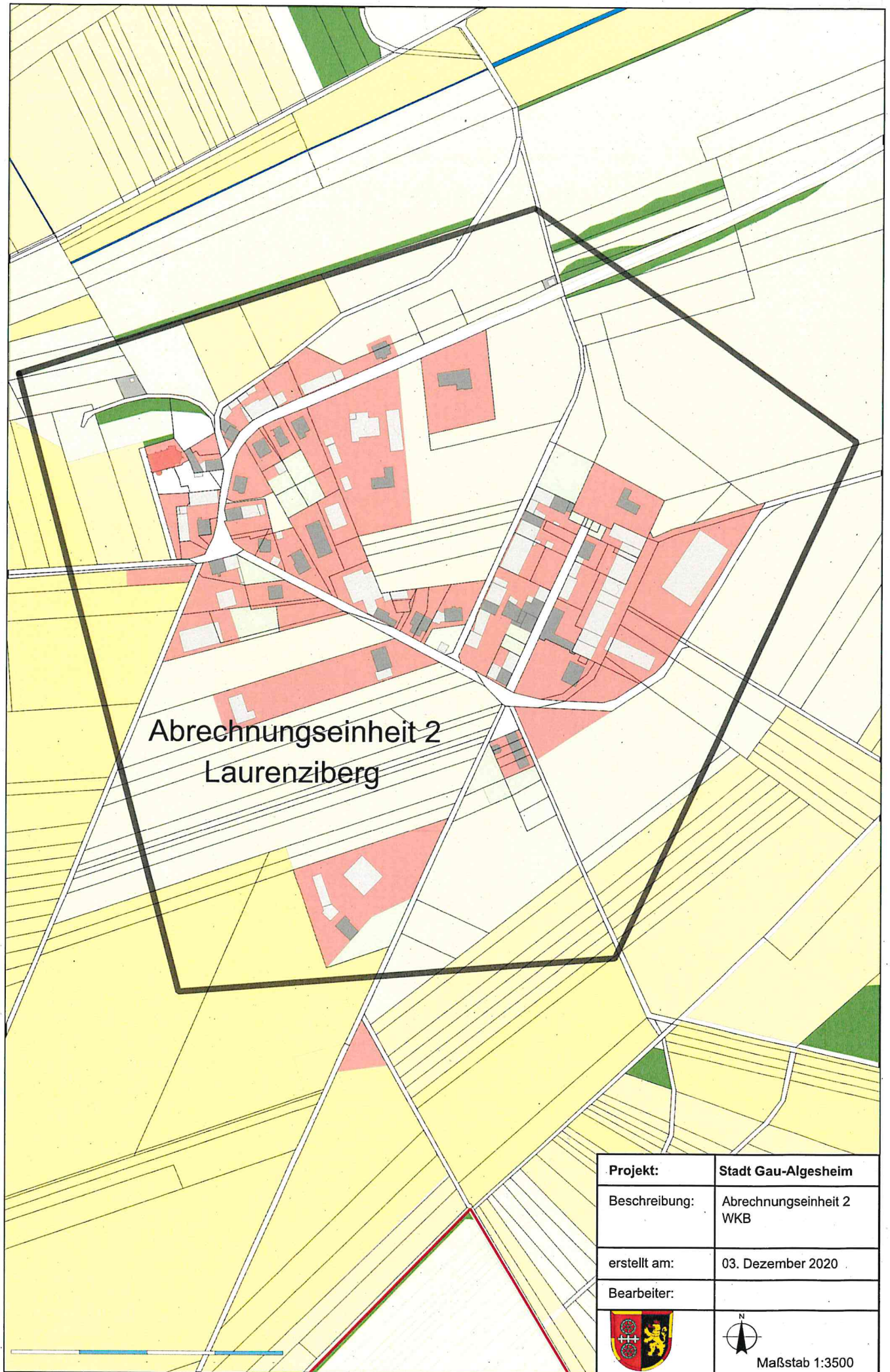
Gau-Algesheim, den 12.01.2021

Michael König , Stadtbürgermeister





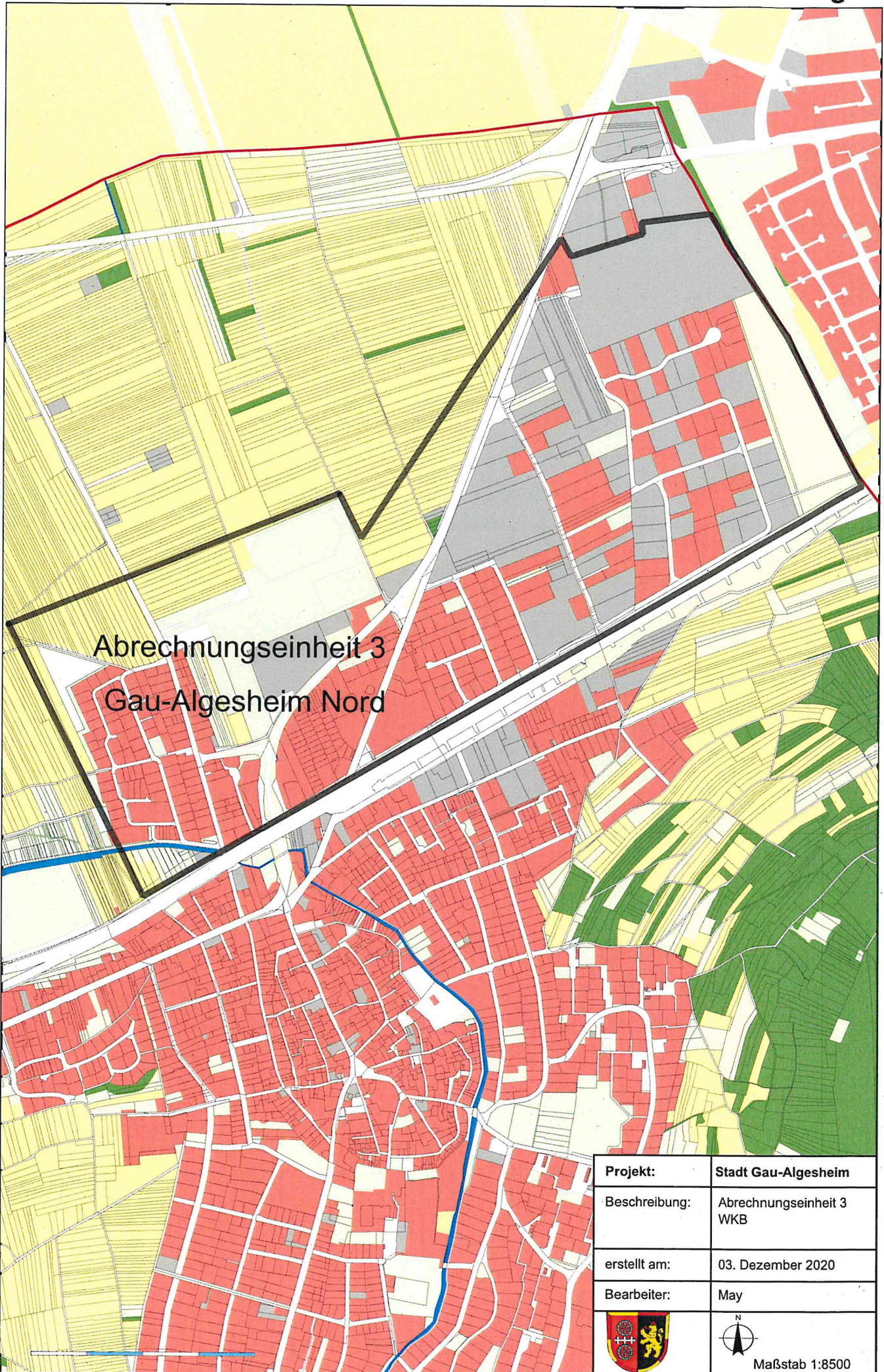
Abrechnungseinheit 1
Stadtkern

Projekt:	Stadt Gau-Algesheim
Beschreibung:	Abrechnungseinheit 1 WKB
erstellt am:	03. Dezember 2020
Bearbeiter:	May
	 Maßstab 1:8500



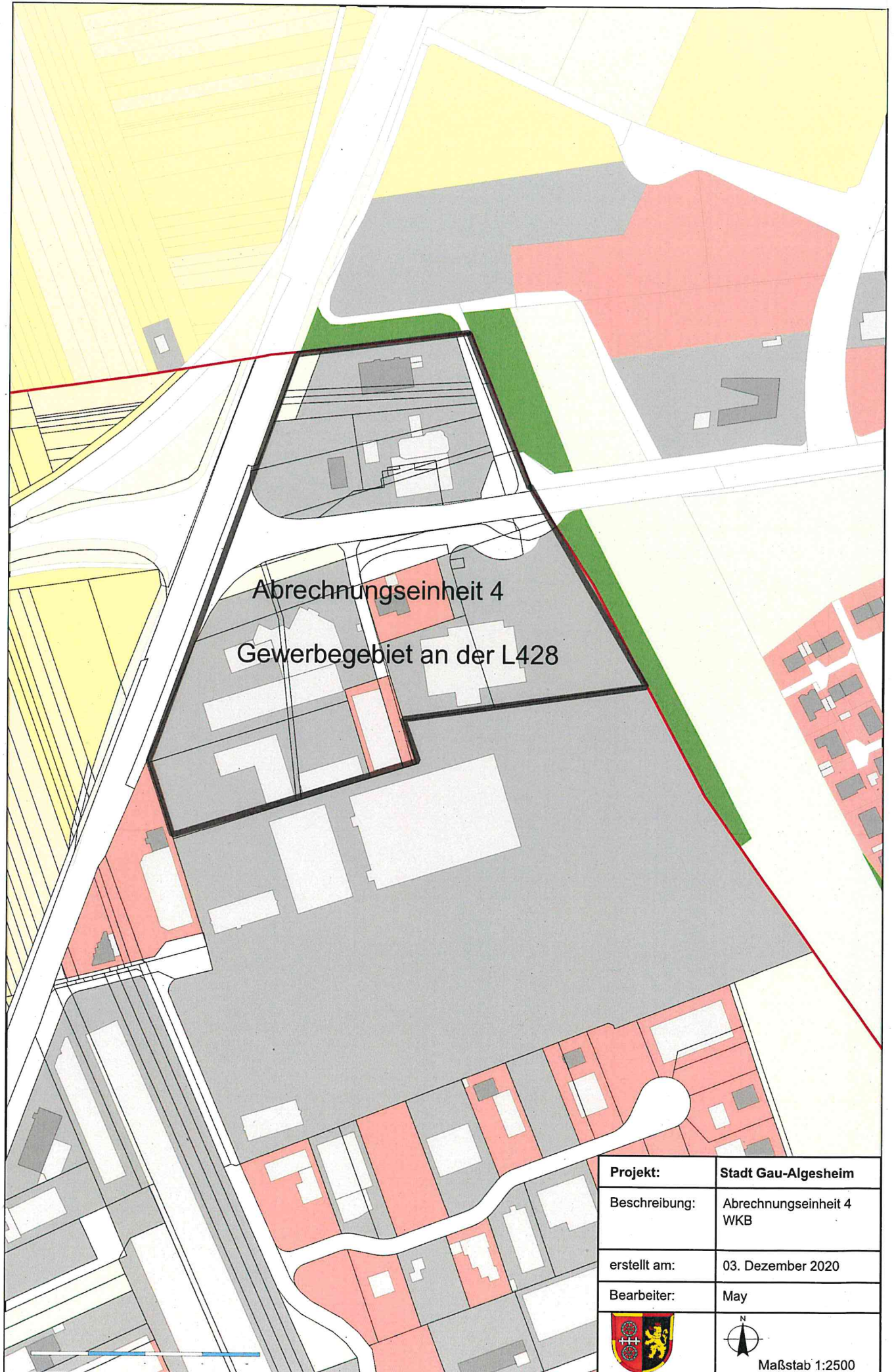
Abrechnungseinheit 2
Laurenziberg

Projekt:	Stadt Gau-Algesheim
Beschreibung:	Abrechnungseinheit 2 WKB
erstellt am:	03. Dezember 2020
Bearbeiter:	
	 Maßstab 1:3500



Abrechnungseinheit 3
Gau-Algesheim Nord

Projekt:	Stadt Gau-Algesheim
Beschreibung:	Abrechnungseinheit 3 WKB
erstellt am:	03. Dezember 2020
Bearbeiter:	May
	 Maßstab 1:8500



Abrechnungseinheit 4
Gewerbegebiet an der L428

Projekt:	Stadt Gau-Algesheim
Beschreibung:	Abrechnungseinheit 4 WKB
erstellt am:	03. Dezember 2020
Bearbeiter:	May
	 Maßstab 1:2500

Anlage 2 – Begründung für die Einteilung der Abrechnungsgebiete in der Stadt Gau-Algesheim

Nach § 10 a Kommunalabgabengesetz für Rheinland-Pfalz sind durch die Stadt in der Satzung Abrechnungseinheiten bzw. einheitliche öffentliche Einrichtungen festzulegen, die durch das Zusammenfassen mehrerer, in einem abgrenzbaren und räumlich zusammenhängenden Gebietsteil liegender Verkehrsanlagen des Gemeindegebietes gebildet werden. Ein räumlicher Zusammenhang wird in der Regel nicht durch Außenbereichsflächen von untergeordnetem Ausmaß oder topografische Merkmale wie Flüsse, Bahnanlagen oder klassifizierte Straßen, die ohne großen Aufwand gequert werden können, aufgehoben. Die Entscheidung über die Ausgestaltung der einheitlichen öffentlichen Einrichtungen trifft die Stadt unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten; sie ist zu begründen. Die Begründung ist der Satzung beizufügen.

Folgende Überlegungen spielen bei der Entscheidung eine Rolle:

Die Heranziehung zu wiederkehrenden Beiträgen für den Ausbau einer Straße als Teil einer einheitlichen öffentlichen Verkehrseinrichtung kommt nur für diejenigen Grundstücke in Betracht, die von dieser einen jedenfalls potentiellen Gebrauchsvorteil haben, bei denen sich also der Vorteil der Möglichkeit der Nutzung der ausgebauten Straßen als Lagevorteil auf den Gebrauchswert des Grundstücks auswirkt. Der beitragspflichtige Vorteil liegt danach in der Möglichkeit der besseren Erreichbarkeit der beitragspflichtigen Grundstücke und der besseren Nutzbarkeit des Gesamtverkehrssystems sowie dessen Aufrechterhaltung und Verbesserung als solchem (BVerfG, Beschluss vom 25. Juni 2014, 1 BvR 668/10, 1 BvR 2104/10). Der Satzungsgeber muss deshalb bei der Ausübung seines Gestaltungsermessens über die Festlegung abgrenzbarer Gebietsteile darauf achten, dass die dort liegenden Grundstücke einen solchen konkret zurechenbaren Vorteil von dem Ausbau und der Erhaltung einer Verkehrsanlage haben. Die Voraussetzung eines konkret zurechenbaren Vorteils aufgrund einer ausreichend engen "Vermittlungsbeziehung" zwischen den eine einheitliche öffentliche Einrichtung bildenden Verkehrsanlagen hinsichtlich des Anschlusses an das übrige Straßennetz bedeutet danach in Städten ohne zusammenhängendes Gebiet im Allgemeinen die Notwendigkeit zur Bildung mehrerer einheitlicher öffentlicher Einrichtungen von Anbaustraßen. Ob die herangezogenen Grundstücke einen konkret zurechenbaren Vorteil von dem Ausbau und der Erhaltung einer Verkehrsanlage haben, hängt nicht von der politischen Zuordnung eines Gebiets, sondern vor allem von den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten ab, etwa der Größe, der Existenz eines zusammenhängenden bebauten Gebiets, der Topografie wie der Lage von Bahnanlagen, Flüssen und größeren Straßen oder der typischen tatsächlichen Straßennutzung.

Unter Beachtung dieser Vorgaben werden gemäß § 10 a Kommunalabgabengesetz (KAG) in Verbindung mit § 3 der Satzung die zum Anbau bestimmten Verkehrsanlagen in der Stadt Gau-Algesheim in die folgenden Abrechnungseinheiten aufgeteilt:

Abrechnungseinheit 1 „Stadtkern“:

Bei dem Abrechnungsgebiet handelt es sich um eine historisch gewachsene Einheit. In Teilen des Gebietes mit rund 5.900 Einwohnern ist eine mehrgeschossig verdichtete Bauweise vorhanden. In dem durchgehend zusammenhängenden Gebiet besteht auch aufgrund der Verkehrsführung, u. a. im Hinblick auf die am Westerberg und die westlich der Appenheimer Straße gelegenen Bereiche, die vor allem über die Ockenheimer Straße, die Appenheimer Straße, die Ingelheimer und Berliner Straße, aber auch über die Langgasse, die Kloppgasse und die Ernst-Ludwig-Straße als zentrale Verkehrsanlagen erschlossen werden, für alle Grundstücke ein konkret zurechenbarer Vorteil i. S. eines Lagevorteils durch die Möglichkeit der Nutzung der ausgebauten Straßen. Eine ausreichend enge „Vermittlungsbeziehung“ zwischen sämtlichen Verkehrsanlagen innerhalb des Straßennetzes ist ohne weiteres erkennbar. Innerhalb des Abrechnungsgebietes sind zudem keine beitragsrechtlich relevanten Zäsuren, die den räumlichen Zusammenhang unterbrechen könnten, vorhanden.

Dagegen grenzen die „Zäsuren“, Bahnlinie und Außenbereich dieses Gebiet von den anderen Abrechnungseinheiten ab. Insbesondere findet durch die Bahnlinie eine Zäsur zum nördlich verlaufenden Baugebiet (Abrechnungsgebiet 3 „Gau-Algesheim-Nord“) statt, da diese nicht ohne größeren Aufwand gequert werden kann. Für den Fahrzeugverkehr ist innerhalb des Stadtbereichs nur ein Brückenbauwerk vorhanden, dass die trennende Wirkung der Bahnlinie in Bezug auf die beitragsrechtlichen Vorteile der betroffenen Grundstücken von den jeweils auf der anderen Seite der Bahnlinie liegenden Verkehrsanlagen nicht aufzuheben vermag.

Abrechnungseinheit 2 „Laurenziberg“:

Der fehlende räumliche Zusammenhang ergibt sich bereits aus der Entfernung des abgesetzt gelegenen Stadtteils „Laurenziberg“ zur Abrechnungseinheit „Stadtkern“. Das Abrechnungsgebiet „Laurenziberg“ liegt von dem Abrechnungsgebiet „Stadtkern“ mindestens 2 km durch Außenbereichsflächen getrennt entfernt und wird durch die klassifizierte Straße K 12 mit der Ortslage verbunden. Die Abrechnungseinheiten sind somit durch die Zäsur „Außenbereich“ voneinander abgegrenzt.

Abrechnungseinheit 3 „Gau-Algesheim Nord“

Die Abrechnungseinheit „Gau-Algesheim Nord“ wird durch die Bahnlinie vom Abrechnungsgebiet 1 „Stadtkern“ getrennt und ist durch diese Zäsur abgegrenzt. Dieses Gebiet besteht überwiegend aus Gewerbeflächen und kleineren Wohngebieten. Die Gebiete westlich und östlich der L 420 (Rheinstraße) sind durch mehrere Verkehrsanlagen bzw. Querungsmöglichkeiten (u. a. eine Fußgängerunterführung) miteinander verbunden. Im Übrigen befindet sich hier eine zusammenhängende Bebauung, die auch nicht unterbrochen ist.

Die Tatsache, dass Wohngebiete mit dem Gewerbegebiet zusammengefasst werden und eine einheitliche öffentliche Einrichtung der Anbaustraßen bilden, führt auch nicht zu einer mit dem Gebot der Belastungsgleichheit nicht mehr zu rechtfertigen Umverteilung von Ausbaulasten,

auch wenn die Grundstücke in dem Gewerbegebiet im Durchschnitt wesentlich größer als die Grundstücke in den Wohngebieten sind und in der Ortslage oftmals kostenintensivere Ausbauvarianten gewählt werden. So sind die Verkehrsanlagen in dem Gewerbegebiet mit Rücksicht auf den Schwerlastverkehr i. d. R. auch aufwendiger und in einer größeren Breite als in der Ortslage auszubauen, was wiederum gleichsam zu einer „Nivellierung“ der jeweiligen Ausbaulasten führt.

Abrechnungseinheit 4 „Gewerbegebiet an der L428“

Die Grundstücke in dieser Abrechnungseinheit sind nicht über das übrige Verkehrsnetz der beitragsfähigen Verkehrsanlagen der Stadt Gau-Algesheim erschlossen. Insbesondere eine Zusammenfassung mit der Abrechnungseinheit 3 – „Gau-Algesheim-Nord“ wäre unter Vorteilsgesichtspunkten nur schwerlich zu rechtfertigen, da die Erschließung dieser Grundstücke völlig losgelöst von den restlichen innerstädtischen Verkehrsanlagen über die L 428 und zum Teil auch Privatwege erfolgt.