

**Satzung zur Erhebung von wiederkehrenden Beiträgen für den
Ausbau von Verkehrsanlagen der Stadt Mülheim-Kärlich
vom 14.12.2023**

(Ausbaubeitragssatzung wiederkehrende Beiträge)

Der Stadtrat Mülheim-Kärlich hat aufgrund 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:

INHALTSÜBERSICHT:

§ 1 Erhebung von Ausbaubeiträgen	1
§ 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.....	5
§ 10 Beitragsschuldner	5
§ 11 Veranlagung und Fälligkeit	6
§ 12 Übergangs- bzw. Verschonungsregelung	6
§ 13 Mitteilungs- und Auskunftspflichten	7
§ 14 Ordnungswidrigkeiten.....	7
§ 15 Öffentliche Last	8
§ 16 In-Kraft-Treten	8

**§ 1
Erhebung von Ausbaubeiträgen**

(1) Die Stadt Mülheim-Kärlich erhebt wiederkehrende Beiträge für die Herstellung und den Ausbau von Verkehrsanlagen nach den Bestimmungen des 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 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 sind.
- (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 selbstständige Parkplatzflächen 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 Fußwegbelag.

§ 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 „Innenortslage“
2. Die Abrechnungseinheit 2 „Urmitz Bahnhof“
3. Die Abrechnungseinheit 3 „Gewerbegebiet“
4. Die Abrechnungseinheit 4 „Industriepark -Am guten Mann-“

Die Begründung für die Ausgestaltung der Abrechnungseinheiten ist dieser Satzung als Anlage 2 beigefügt.

(2) Der beitragsfähige Aufwand wird für die eine Abrechnungseinheit bildenden Verkehrsanlagen nach den jährlichen Investitionsaufwendungen in der jeweiligen Abrechnungseinheit nach Abs. 1 ermittelt.

§ 4 Gegenstand der Beitragspflicht

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

§ 5 Gemeindeanteil

Der Gemeindeanteil beträgt in der Abrechnungseinheit 1 „Innenortslage“ 25 %.

Der Gemeindeanteil beträgt in der Abrechnungseinheit 2 „Urmitz Bahnhof“ 25 %.

Der Gemeindeanteil beträgt in der Abrechnungseinheit 3 „Gewerbegebiet“ 25 %.

Der Gemeindeanteil beträgt in der Abrechnungseinheit 4 „Industriepark -Am guten Mann-“ 25 %.

§ 6 Beitragsmaßstab

(1) Maßstab ist die Grundstücksfläche mit Zuschlägen für Vollgeschosse. Der Zuschlag je
Vollgeschoss beträgt 15 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. 2 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 ei-
ner Tiefe von 40 m,
 - b) bei Grundstücken, die nicht an eine Verkehrsanlage angrenzen, mit dieser aber durch ei-
nen 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 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, Festplatz, Freibad, 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 – vervielfacht 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 zugrundegelegt.
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 – 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 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 § 12 dieser Satzung verschonten Verkehrsanlage erschlossen sind als auch von einer oder mehreren weiteren Verkehrsanlage(n) der Abrechnungseinheit erschlossen sind, werden nur mit 50 % ihrer gewichteten Grundstücksfläche angesetzt.
- (2) Grundstücke, die von zwei oder mehr Verkehrsanlagen, die unterschiedlichen Abrechnungseinheiten zuzuordnen sind, erschlossen sind, sind für jede Abrechnungseinheit beitragspflichtig. Sie werden jedoch nur mit jeweils 50 % ihrer gewichteten Fläche angesetzt.

§ 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 Mülheim-Kärlich Vorausleistungen auf wiederkehrende Beiträge erhoben werden.
- (2) Die Vorausleistungen werden nach der voraussichtlichen 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 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.

§ 12 Übergangs- bzw. Verschonungsregelung

(1) Gemäß § 10a Abs. 6 KAG wird festgelegt, dass Grundstücke, vorbehaltlich § 7 Absätze 1 und 2 dieser Satzung, erstmals bei der Ermittlung des wiederkehrenden Beitrages berücksichtigt und beitragspflichtig werden, nach

- a) 20 Jahren bei kompletter Herstellung der Verkehrsanlage,
- b) 15 Jahren bei Herstellung der Fahrbahn,
- c) 10 Jahren bei Herstellung des Gehweges,
- d) 5 Jahren bei Herstellung der Beleuchtung bzw. durchgeführten Veranlagungen für Grunderwerb, Straßenoberflächenentwässerungskosten oder anderer Teilanlagen.

Die Übergangsregelung bei Maßnahmen nach den Buchst. a) bis d) gilt auch bei der Erneuerung, der Erweiterung, dem Umbau und der Verbesserung von Verkehrsanlagen. Erfassen eine oder mehrere Maßnahmen mehrere Teileinrichtungen, so findet eine Addition der unter den Buchstaben b) bis d) aufgeführten Verschonungsfristen nicht statt; es gilt dann die jeweils erreichte höhere Verschonungsdauer.

Die Übergangsregelung beginnt jeweils zum 01.01. des Kalenderjahres, in dem die sachlichen Beitragspflichten für die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB bzw. für die Ausbaubeiträge nach dem KAG entstanden sind.

(2) 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 01.01. des Kalenderjahres, in dem die Prüfung der Abrechnung der vertraglichen Leistung bzw. die Abnahme der Verkehrsanlage erfolgt ist.

(3) Bei Grundstücken, die in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet zu Ausgleichsbeträgen herangezogen werden bzw. worden sind, wird gem. § 10 a Abs. 6 Satz 1 KAG die Verschonungsdauer anhand des Umfangs der einmaligen Belastung wie folgt festgelegt:

0,01 bis 2,00 € pro qm	Grundstücksfläche – 2 Jahre Verschonung
2,01 bis 4,00 € pro qm	Grundstücksfläche – 4 Jahre Verschonung
4,01 bis 6,00 € pro qm	Grundstücksfläche – 6 Jahre Verschonung
6,01 bis 8,00 € pro qm	Grundstücksfläche – 8 Jahre Verschonung
8,01 bis 10,00 € pro qm	Grundstücksfläche – 10 Jahre Verschonung
10,01 bis 12,00 € pro qm	Grundstücksfläche – 12 Jahre Verschonung
12,01 bis 14,00 € pro qm	Grundstücksfläche – 14 Jahre Verschonung
14,01 bis 16,00 € pro qm	Grundstücksfläche – 16 Jahre Verschonung
16,01 bis 18,00 € pro qm	Grundstücksfläche – 18 Jahre Verschonung
mehr als 18,00 € pro qm	Grundstücksfläche – 20 Jahre Verschonung

Die Verschonung beginnt zum 01.01. des Kalenderjahres in dem die sachlichen Ausgleichsbeitragspflichten entstanden sind.

§ 13 Mitteilungs- und Auskunftspflichten

(1) Änderungen im Grundstückeigentum bzw. im dinglichen Nutzungsrecht sind der Stadt Mülheim-Kärlich vom bisherigen und neuen Grundstückseigentümer bzw. vom dinglich Nutzungsberechtigten unverzüglich mitzuteilen.

(2) Änderungen der Grundstücksfläche, der Anzahl der Vollgeschosse oder Geschosse sowie Änderungen der Nutzung sind der Stadt Mülheim-Kärlich vom Grundstückseigentümer bzw. vom dinglich Nutzungsberechtigten unverzüglich anzuzeigen.

(3) Der Grundstückseigentümer bzw. der dinglich Nutzungsberechtigte ist verpflichtet, der Stadt Mülheim-Kärlich über die Anzahl der (bewohnten) Geschosse sowie der Nutzung des Gebäudes und einzelner Teilbereiche Auskunft zu geben.

§ 14 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne von § 16 Abs. 2 Nr. 2 KAG handelt, wer entgegen § 13 Änderungen

- a) im Grundstückeigentum bzw. dinglichen Nutzungsrecht,
- b) der Grundstücksfläche,
- c) der Anzahl der Geschosse bzw. Vollgeschosse oder
- d) der Nutzung

nicht unverzüglich der Stadt Mülheim-Kärlich mitteilt.

(2) Ordnungswidrig im Sinne von § 16 Abs. 2 Nr. 2 KAG handelt ferner, wer entgegen § 13 Abs. 3 keine Auskunft gibt oder falsche Angaben macht.

(3) Ordnungswidrigkeiten nach Abs. 1 und 2 können mit einer Geldbuße von 50,00 € bis 10.000,00 € geahndet werden. Die Geldbuße soll den wirtschaftlichen Vorteil, der aus der Ordnungswidrigkeit gezogen würde, überschreiten.

(4) Für das Bußgeldverfahren gelten außer den Vorschriften des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten § 378 Abs. 3, §§ 391, 393, 396, 397, 407 und 411 der Abgabenordnung in der jeweils geltenden Fassung entsprechend.

§ 15 Öffentliche Last

Der wiederkehrende Straßenausbaubeitrag liegt als öffentliche Last auf dem Grundstück.

§ 16 In-Kraft-Treten

(1) Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2023 in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Mülheim-Kärlich zur Erhebung von Einmalbeiträgen nach tatsächlichen Investitionsaufwendungen für den Ausbau von Verkehrsanlagen (Ausbaubeitragsatzung) vom 05.11.2002 sowie die 1. Änderung der Satzung vom 30.01.2003 außer Kraft.

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

Anlage 1: Plan Abrechnungseinheiten

Anlage 2: Begründung Abrechnungseinheiten

Mülheim-Kärlich, den 14.12.2023

Stadt Mülheim-Kärlich

(Siegel)

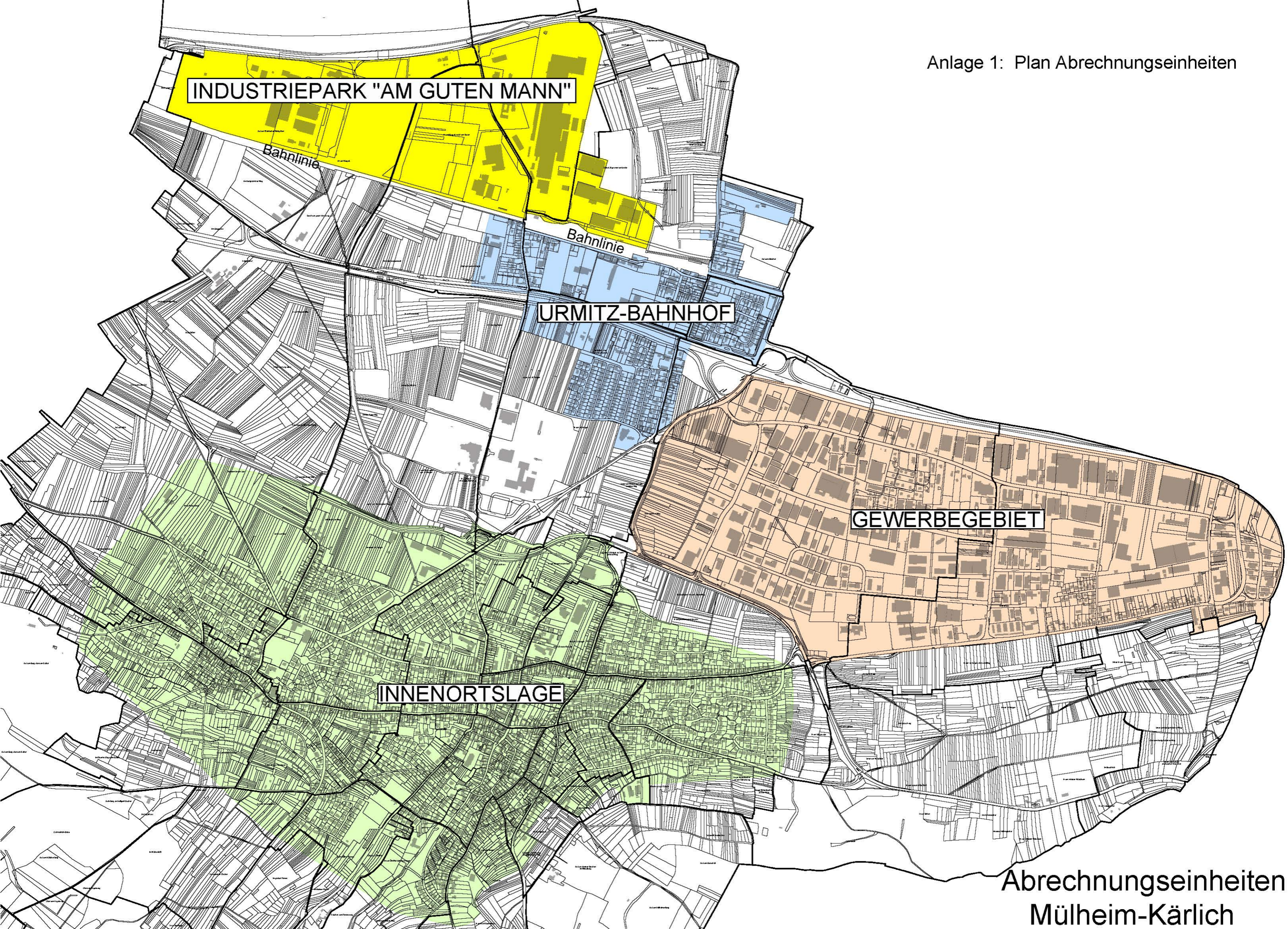
(Gerd Harner)
Stadtbürgermeister

Hinweis:

Gemäß § 24 Abs. 6 der Gemeindeordnung (GemO) wird auf folgendes hingewiesen: Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes zustande gekommen sind, gelten ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.

Dies gilt nicht, wenn

1. die Bestimmungen über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung, die Ausfertigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind, oder
2. vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Aufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder jemand die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht hat. Hat jemand eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.



INDUSTRIEPARK "AM GUTEN MANN"

Bahnlinie

Bahnlinie

URMITZ-BAHNHOF

GEWERBEGEBIET

INNENORTSLAGE

Anlage 2: Begründung der Abrechnungseinheiten

Die Stadt Mülheim-Kärlich wird in vier Abrechnungseinheiten unterteilt:

- Abrechnungseinheit 1: Innenortslage
- Abrechnungseinheit 2: Urmitz Bahnhof
- Abrechnungseinheit 3: Gewerbegebiet
- Abrechnungseinheit 4: Industriepark -Am guten Mann-

1. Innenortslage

Die Straßen in der Abrechnungseinheit bilden einen räumlichen und funktionalen Zusammenhang. Nördlich trennen Außenbereichsflächen diese von den anderen Abrechnungseinheiten. Nennenswerte Zäsuren innerhalb der Einheit sind nicht erkennbar. Die Einwohnerzahl beträgt ca. 9.300.

2. Urmitz Bahnhof

Die Straßen in der Abrechnungseinheit bilden einen räumlichen und funktionalen Zusammenhang. Die Abrechnungseinheit wird zur Innenortslage hin durch große Außenbereichsflächen getrennt. Zwischen der Abrechnungseinheit Industriepark –Am guten Mann- und Urmitz Bahnhof liegt einerseits eine größere Außenbereichsfläche und zum anderen die Bahnlinie, die an dieser Stelle nicht gequert werden kann. Hierdurch ist eine trennende Zäsur gegeben. Weiterhin sind Grundstücksgröße und Nutzung der beiden Abrechnungseinheiten unterschiedlich. Das Baugebiet 30 Morgen (südlich gelegen) grenzt unmittelbar an das Gewerbegebiet. Die trennende Wirkung ist durch die L 125 gegeben, die an dieser Stelle nicht überquert werden kann. Die Grundstückszuschnitte und die unterschiedlichen Nutzungen sind auch Indikator diese voneinander zu trennen.

Innerhalb der Abrechnungseinheit Urmitz Bahnhof verlaufen zwar die Bahnlinie und die B9, diese haben aber keine trennende Wirkung, da alle Bereiche durch Unterführungen fußläufig erreichbar sind und Kita sowie Grundschule im Zentrum der Abrechnungseinheit liegen.

Nennenswerte Zäsuren innerhalb der Einheit sind nicht erkennbar. Die Einwohnerzahl beträgt ca. 1.500.

3. Gewerbegebiet

Die Straßen in der Abrechnungseinheit bilden einen räumlichen und funktionalen Zusammenhang. Darüber hinaus ist die durchschnittliche Größe der bebauten bzw. bebaubaren Grundstücke in der Abrechnungseinheit deutlich größer als diejenigen der anderen Abrechnungseinheiten. Nennenswerte Zäsuren innerhalb der Einheit sind nicht erkennbar, insbesondere das kleine Wohngebiet „Siedlung Depot“ fügt sich in das gesamte Gebiet ein und ist nur über die Abrechnungseinheit 3 erreichbar. Die Einwohnerzahl beträgt ca. 500.

4. Industriepark -Am guten Mann-

Die Straßen in der Abrechnungseinheit bilden einen räumlichen und funktionalen Zusammenhang. Die Abrechnungseinheit wird durch große Außenbereichsflächen südlich sowie östlich von den anderen Abrechnungseinheiten getrennt. Auch die Bahnlinie stellt in diesem Bereich eine trennende Wirkung dar. Darüber hinaus ist die durchschnittliche Größe der bebauten bzw. bebaubaren Grundstücke in der Abrechnungseinheit deutlich größer als diejenigen der anderen Abrechnungseinheiten. Nennenswerte Zäsuren innerhalb der Einheit sind nicht erkennbar.