

Satzung zur Erhebung von wiederkehrenden Beiträgen für den Ausbau von Verkehrsanlagen der Ortsgemeinde Siershahn

Der Gemeinderat Siershahn hat aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung (GemO) und der §§ 2 Abs. 1, 7 und 10 a des Kommunalabgabengesetzes (KAG) am 22. Mai 2023 folgende Satzung beschlossen, die hiermit bekannt gemacht wird:

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.....	6
§ 9 Vorausleistungen.....	6
§ 10 Ablösung des Ausbaubeitrages	6
§ 11 Beitragsschuldner	6
§ 12 Veranlagung und Fälligkeit.....	6
§ 13 Übergangs- bzw. Verschonungsregelung	7
§ 14 Öffentliche Last	7
§ 15 In-Kraft-Treten	7

§ 1

Erhebung von Ausbaubeiträgen

- (1) Die Gemeinde 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 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

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 Hauptort Siershahn

2. Die Abrechnungseinheit 2 wird gebildet vom südlich des Hauptortes und südlich der Landesstraße L 313 gelegenen Gewerbegebietes Halsschlag.
3. Die Abrechnungseinheit 3 wird gebildet vom westlich der Autobahn A 3 gelegenen Gebietes Triesch/Reimersheck.

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

(2) Der beitragsfähige Aufwand wird für die die Abrechnungseinheit bildenden Verkehrsanlagen nach den jährlichen Investitionsaufwendungen in den Abrechnungseinheiten 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 beträgt in der Abrechnungseinheit 1 (Hauptort) 25 %, in der Abrechnungseinheit 2 (Gewerbegebiet Halsschlag) 20 % und in der Abrechnungseinheit 3 (Gewerbegebiet Triesch/Reimersheck) 20 %.

§ 6 Beitragsmaßstab

(1) Maßstab ist die Grundstücksfläche mit Zuschlägen für Vollgeschosse. Der Zuschlag je Vollgeschoss beträgt 10 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 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 (Hinterliegergrundstücke), 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, Freibad, Festplatz, Campingplatz, Dauerkleingarten 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 Grundstückes – 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 3,5 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 2,8 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 Vollgeschosshöhe nicht feststellbar, so ist die tatsächlich vorhandene Traufhöhe geteilt durch 2,8 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 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 Gemeinde 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 drei Monate 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 Übergangs- bzw. Verschonungsregelung

Die Ortsgemeinde Siershahn bestimmt hiermit, dass in den Fällen des § 10 a Absatz 6 KAG Grundstücke für einen bestimmten Zeitraum bei der Ermittlung des wiederkehrenden Beitrags nicht berücksichtigt und nicht beitragspflichtig werden (Verschonungsregelung). Das Nähere wird durch die Satzung der Ortsgemeinde Siershahn zur Verschonung von Grundstücken bei der Erhebung von wiederkehrenden Beiträgen für den Ausbau von Verkehrsanlagen (Verschonungssatzung) vom 22. Mai 2023 bestimmt.

§ 14 Öffentliche Last

Der wiederkehrende Straßenausbaubeitrag liegt als öffentliche Last auf dem Grundstück.

§ 15 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt zum 1.1.2024 in Kraft.

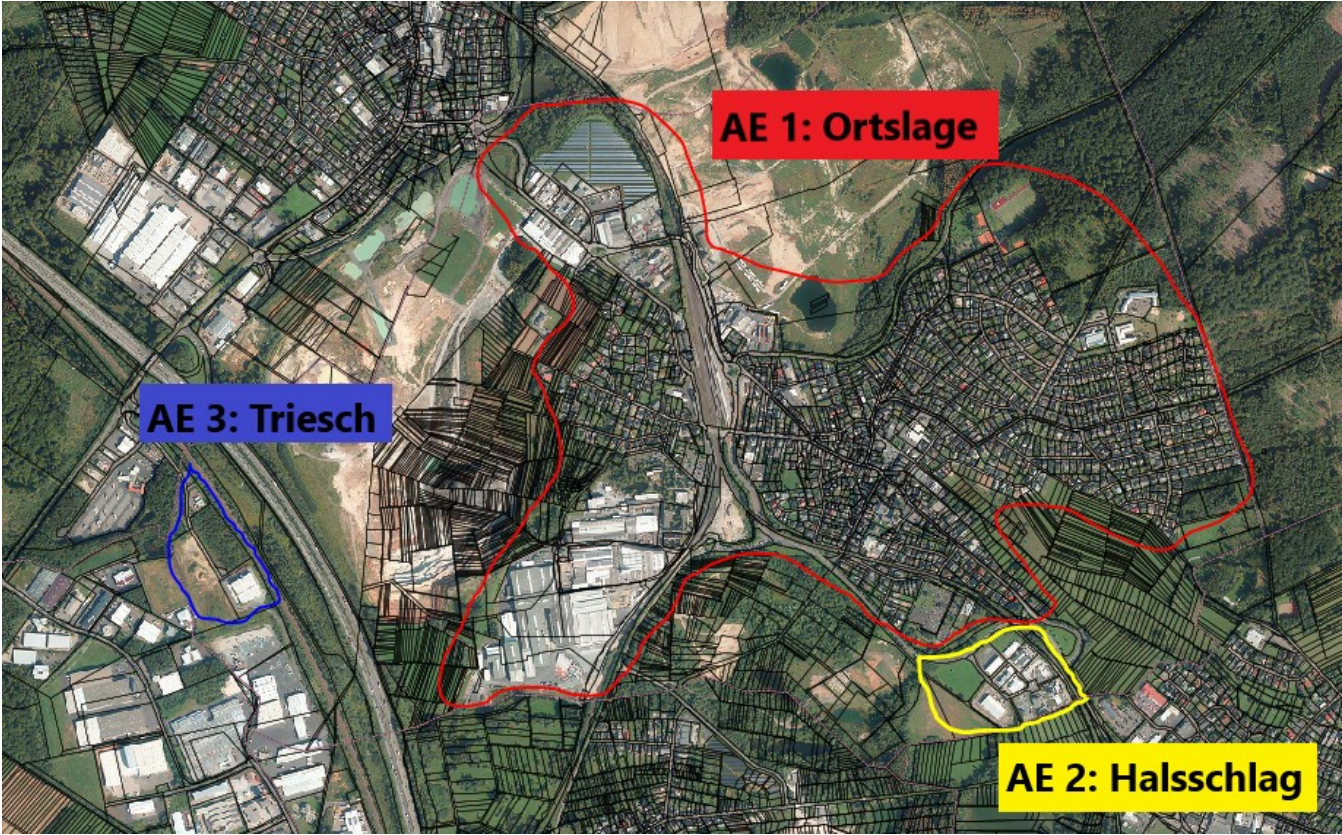
Soweit Beitragsansprüche nach vorhergehenden Satzungen entstanden sind, bleiben diese hiervon unberührt und es gelten insoweit für diese die bisherigen Regelungen weiter.

Siershahn, den 22. Mai 2023

gez.
Alwin Scherz
Ortsbürgermeister

Siegel

Anlage 1 zur Satzung zur Erhebung von wiederkehrenden Beiträgen für den Ausbau von Verkehrsanlagen der Ortsgemeinde Siershahn – Darstellung der Abrechnungsgebiete



Anlage 2 zur Satzung zur Erhebung von wiederkehrenden Beiträgen für den Ausbau von Verkehrsanlagen der Ortsgemeinde Siershahn - Begründung zu den gebildeten Abrechnungsgebieten gem. § 10 a Abs. 1 KAG

Beim Hauptort Siershahn (AE 1) mit seinem zur einheitlichen öffentlichen Einrichtung zusammengefassten Straßennetz handelt es sich um ein **zusammenhängendes Gebiet** im Sinne des Verfassungsrechts unter Berücksichtigung der hierzu ergangenen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts sowie des einschlägigen Landesrechts (§ 10 a KAG) und der hierzu ergangenen Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz. Gleiches gilt für das Gewerbegebiet Halsschlag sowie den Bereich Triesch/Reimersheck.

Das Gewerbegebiet Halsschlag wird insbesondere durch die L 313, aber auch teilweise durch die Bahnlinie und eine Außenbereichslage vom Hauptort getrennt. Der Bereich Triesch/Reimersheck erfährt durch die Bundesautobahn A 3, die Bahnlinie und eine Außenbereichslage eine deutliche Trennung vom Hauptort.

Das **Bundesverfassungsgericht** hat mit Beschluss des Ersten Senats vom 25. Juni 2014 (1 BvR 668/10 und 1 BvR 2104/10) den Wiederkehrenden Straßenausbaubeitrag in Rheinland-Pfalz bestätigt unter der Maßgabe, dass die beitragspflichtigen Grundstücke einen konkret zurechenbaren Vorteil erfahren.

*„Ob die herangezogenen Grundstücke einen konkret zurechenbaren Vorteil von dem Ausbau und der Erhaltung einer Verkehrsanlage haben, hängt dabei 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 Topographie wie der Lage von Bahnanlagen, Flüssen und größeren Straßen oder der typischen tatsächlichen Straßennutzung. Dabei dürfte in Großstädten die Aufteilung der Verkehrsanlagen in mehrere abgrenzbare Gebietsteile regelmäßig erforderlich und unbeschadet des ansonsten bestehenden Satzungsermessens die Annahme einer einheitlichen öffentlichen Einrichtung ausgeschlossen sein; in kleinen Gemeinden - insbesondere solchen, die aus nur einem kleinen, zusammenhängend bebauten Ort bestehen - werden sich einheitliche öffentliche Einrichtung und Gemeindegebiet dagegen häufig decken.“*

Dem folgend sieht die gesetzliche Neureglung in **§ 10 a Abs. 1 KAG** vor:

„Als Grundlage für die Erhebung wiederkehrender Beiträge werden von den Gemeinden durch Satzung einheitliche öffentliche Einrichtungen festgelegt, 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.“

Bei den gebildeten Abrechnungseinheiten mit dem hier jeweils zu einer einheitlichen öffentlichen Einrichtung zusammengefassten Straßennetz handelt es sich um zusammenhängende Gebiete im dargestellten Sinne.

Zur Abrechnungseinheit 1 (Hauptort):

Es handelt es sich beim Hauptort Siershahn (Siershahn zählt insgesamt ca. 2.900 Einwohner) um eine eher – wie vom Bundesverfassungsgericht angesprochen (s.o.) - *„kleine Gemeinde, die aus nur einem kleinen, zusammenhängend bebauten Ort besteht.“*

Etwaige zwingend trennende Zäsuren wie Bahnlinien, Flüsse oder größere Straßen, die nicht ungehindert oder nur mit großem Aufwand gequert werden könnten, liegen ebenso nicht vor wie größere trennende Außenbereichsflächen.

Die durch den Ort führenden klassifizierten Straßen trennen innerhalb des Abrechnungsgebietes nicht. Sie können sowohl von Kraftfahrzeugen als auch vom Fußgängerverkehr ungehindert und ohne größeren Aufwand gequert werden.

Das im Südwesten gelegene Gewerbe- und Industriegebiet wird auch nicht durch die dort entlangführende Gleisanlage abgetrennt, da diese gequert werden kann. Der südlich der Bahnhofstraße in südwestliche Richtung verlaufende Bahnstrang nimmt keinen überörtlichen Bahnverkehr auf, sondern vielmehr nur Züge des dort ansässigen Gewerbebetriebes; Züge fahren hier nur sehr selten. Auch sonst weist die Bahnlinie insgesamt keine trennende Wirkung auf. Querungsmöglichkeiten gibt es hier an

- der Bahnhofstraße (beschränkter Bahnübergang)
- der Straße Berggarten
- der Bunzlauer Straße (Brücke über die Bahn für Kraftfahrzeuge und fußläufigen Verkehr)

Zur Abrechnungseinheit 2 (Gewerbegebiet Halsschlag südlich der L 313):

Es handelt sich hier zweifelsohne um ein kleines räumlich zusammenhängendes Gebiet.

Nach Norden hin führen die Landesstraße 313 und die dort befindliche Außenbereichslage sowie nach Nordosten die Bahnlinie insgesamt aus Sicht der Gemeinde dazu, dass hier eine relevante Trennung vom Hauptort gegeben ist und es sich nicht mehr mit dem Hauptort zusammen um ein räumlich zusammenhängendes Gebiet handeln würde.

Hinzu kommt, dass es sich bei dem Gebiet um ein solches mit strukturell gravierend unterschiedlichem Straßenausbauaufwand handeln dürfte. Zwar können *„Bei der Zusammenfassung von Wohn- und Gewerbegebieten zu einer Abrechnungseinheit (können) regelmäßig größere Flächen der Gewerbegrundstücke, größere Geschoßflächenzahlen oder größere zulässige Baumassen, der Artzuschlag und die Versagung einer Eckgrundstücksvergünstigung – ggf. in Kombination mit einer Verschonungsregelung – der verfassungsrechtlich unzulässigen Umverteilung von Beitragslasten entgegenwirken.“*

(Verwaltungsgericht Neustadt Urteil vom 13.07.2016, 1 K 1189/15.NW, ähnlich auch OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 23.08.2017, 6 A 10945/17.OVG; Urteil vom 04.06.2019, 6 A 11610/18.OVG)

Vorliegend handelt es sich bei dieser Abrechnungseinheit im Wesentlichen nur um eine einzige Straße, die nicht besonders breit oder aufwändig ausgebaut ist, dafür aber doch sehr großflächige Grundstücke erschließt.

Unter Wahrnehmung ihres kommunalen Selbstverwaltungsrechts und unter Beachtung der konkreten örtlichen Gegebenheiten erscheinen daher aus gemeindlicher Sicht die Abtrennung vom Hauptort und die Bildung einer eigenen Abrechnungseinheit vertretbar, sinnvoll und vorteilsgerecht.

Zur Abrechnungseinheit 3 (Triesch/Reimersheck, westlich der A 3)

Diese Abrechnungseinheit besteht nur aus einer einzigen Verkehrslage und liegt deutlich getrennt vom Rest des Ortes aufgrund der dazwischen verlaufenden Autobahn A 3, der Bahnlinie sowie einer größeren Außenbereichslage.