

# AMTSBLATT

der Verwaltungsgemeinschaft Erkheim

Mitgliedsgemeinden: Erkheim • Kammlach • Lauben • Westerheim

Herausgeberin und Druck: Verwaltungsgemeinschaft Erkheim, Babenhauser Str. 7, 87746 Erkheim

---

Nr. 18

Erkheim, 17. Dezember

2020

---

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>Bekanntmachung des Marktes Erkheim</b> über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Wiesengrund“ und die Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 sowie 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 Bau GB	147
<b>Bekanntmachung der Gemeinde Westerheim</b> Satzung der Gemeinde Westerheim über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung – EBS)	152
<b>Bekanntmachung der Gemeinde Westerheim</b> über die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Am Bahnweg“ mit integriertem Grünordnungsplan	158

## **Bekanntmachung des Marktes Erkheim über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Wiesengrund“ und die Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 sowie 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 Bau GB**

Der Marktgemeinderat Erkheim hat in der öffentlichen Sitzung am 09.12.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ im Ortsteil Schlegelsberg gefasst (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die Durchführung des Aufstellungsverfahrens erfolgt im sog. „beschleunigten Verfahren“ gem. §§ 13b i.V.m. 13a und 13 BauGB.

Des Weiteren hat der Marktgemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 15.12.2020 zur Entwurfsfassung der Planunterlagen, bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und einer Begründung, jeweils in der Fassung vom 15.12.2020, sowohl den Billigungsbeschluss gefasst als auch die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, beschlossen (gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 sowie §§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 sowie 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB).

Die Ausarbeitung der Planunterlagen erfolgt durch das Planungsbüro eberle.PLAN, Frundsbergstraße 18, 87719 Mindelheim.

### Lage und Geltungsbereich:

Das Plangebiet (PG) liegt am südwestlichen Ortsrandbereich von Schlegelsberg, westlich der Straße „Am Wiesengrund“ sowie im direkten nördlichen Anschluss an den derzeitigen Ortsrand. Die Straße „Am Wiesengrund“ wurde dabei insbesondere im Hinblick auf die Sicherstellung des planungskonzeptionell erforderlichen verkehrstechnischen Anschlussbereiches in einem Abschnitt von ca. 80 m mit überplant. Aktuell werden die für die Umsetzung der neuen Wohngebiets-Bebauung vorgesehenen Flächen vollständig intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Weiterhin befindet sich im südwestlichen / südlichen Bereich des PG, zwischen den Anwesen „Dorfstraße 5“ und „Dorfstraße 7“, ein durchgehend ca. 7,5 m breiter Flächenstreifen, der sowohl im Bestand als Wegekorrridor für die Erschließung der rückwärtig zur „Dorfstraße“ gelegenen Grundstücksflächen dient als auch (aus gesamtplanerischer Sicht ursprünglich) bei einer ggf. erfolgenden Erweiterung des Siedlungsgefüges nach Richtung Norden eine verkehrstechnische Erschließungssituation zur „Dorfstraße“ ermöglichen bzw. sicherstellen sollte. Entsprechend wurden diese Flächen (im südlichen und mittleren Abschnitt ist dort teils bereits eine gekieste, wassergebunden-befestigte Oberfläche vorhanden) ebenso wie der daran anschließende, räumlich-funktional zur verkehrlichen Erschließungssituation des PG zugehörige Einmündungsbereich in die „Dorfstraße“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen. In Berücksichtigung v.a. der Freihaltung der erforderlichen Sichtverhältnisse wurde dabei entlang der „Dorfstraße“ ein Straßenabschnitt von ca. 140 m Länge berücksichtigt. Die Entfernung der verfahrensgegenständlich für eine Wohnbebauung festgesetzten Flächen selbst zur westlich gelegenen Östlichen Günz (Gewässer 2. Ordnung), die zusammen mit den Uferbereichen als amtlicher Biotop kartiert ist, beträgt etwa 100 m bis 120 m.

Die Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Am Wiesengrund“ im Ortsteil Schlegelsberg umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 188/17 (Teilfläche), 191/2 (Teilfläche), 192/9, 192/14, 192/15, 192/16, 192/17 (Teilfläche) und 193/1 (Teilfläche), jeweils der Gemarkung Schlegelsberg.

Der Vorhabenbereich weist eine Größe von insgesamt ca. 0,91 ha auf.

Die verfahrensgegenständliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist in einem separaten, dieser Bekanntmachung beigefügten Lageplan mit einer schwarzen, unterbrochenen Begrenzungslinie dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Bekanntmachung.

An dieser Stelle wird zur Kenntnis gegeben, dass für die Flächenbereiche westlich / südwestlich des Plangebietes zeitnah zum gegenständlichen Bebauungsplanverfahren ebenfalls die Neuaufstellung eines eigenen / gesonderten Bebauungsplans vorgesehen ist (mit Bezeichnung: Bebauungsplan „Schlegelsberg-Südwest“). Dessen Geltungsbereich reicht ausgehend von den Westgrenzen des verfahrensgegenständlichen Plangebietes „Am Wiesengrund“ bis nahe an die Östliche Günz heran. Im beigefügten Lageplan zu dieser Bekanntmachung ist die Umgrenzung des geplanten Geltungsbereiches dieses Bauleitplans nachrichtlich-informativ eingetragen.

Anlass, Ziel und Zweck:

Mit dem Planvorhaben reagiert die Marktgemeinde auf den dringenden Wohnraumbedarf bzw. die unverändert anhaltende starke Nachfrage nach Wohnbauflächen innerhalb des Gesamt-Gemeindegebietes sowie in Bezug auf den gegenständlichen Standort in besonderer Weise auch auf den örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil Schlegelsberg. Ziel der Planung ist die Bereitstellung qualitativvoller sowie möglichst flexibel zugeschnittener und nutzbarer Wohnbaugrundstücke für eine weitreichende platz- / raumsparende und sich in die örtliche Umgebung gut einfügende Bebauung vorrangig für die ortsansässige Bevölkerung, darunter besonders junge Familien und auch von Familien mit mehreren Kindern. Wenn aufgrund der aktuellen Marktlage bzw. der bestehenden starken Nachfrage nach Wohnraum im Gemeindegebiet überhaupt möglich, soll zusätzlich ein kleiner Vorrat an Wohnbauflächen geschaffen werden, um eine moderate, „organische Siedlungsentwicklung“ zu ermöglichen durch ein im Vergleich zur derzeitigen Einwohnerzahl nicht unverhältnismäßiges Bevölkerungswachstum. Das Planvorhaben (zur weiteren Mobilisierung von Bauland) dient damit i.E. der Sicherstellung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie insbesondere auch zur Aufrechterhaltung der Handlungsfähigkeit der Gemeinde in Bezug auf die Wohnraumversorgung der Bevölkerung als eines ihrer zentralen Aufgabenfelder. Zudem soll neben der Schaffung sowie dem Erhalt stabiler Bewohnerstrukturen auf Gesamtgemeinde-Ebene möglichst auch die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung berücksichtigt werden.

Die Gemeinde schafft hierfür mit dem gegenständlichen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen und ergänzt das Siedlungsgefüge am südwestlichen Ortsrandbereich von Schlegelsberg mit der vorliegenden Planung um 2 weitere Bauzeilen mit 9 Wohnbaugrundstücken für die zielgerichtete Umsetzung einer grundsätzlich aufgelockerten, aber dennoch insgesamt weitreichend flächensparenden wohngenutzten Bebauung. Aus gesamtplanerischer Sicht stellt das Planvorhaben eine zielführende Siedlungsentwicklung zur Arrondierung des Siedlungsgefüges inkl. Berücksichtigung der Ausbildung einer qualitativvollen, räumlich-wirksamen Ortsrandeingrünungssituation / eines entsprechend situativ-ausgeprägten Übergangsbereiches in die freie Landschaft im weiteren Talgrundbereich der Östlichen Günz am südwestlichen Ortsrandbereich dar. Übergeordnet ist die Konzeption des gegenständlichen Bebauungsplans „Am Wiesengrund“ - gerade auch in Bezug auf die Baugebiets-Eingrünung / Ortsrandausbildung - dabei zudem im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem unmittelbar westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bebauungsplangebiet „Schlegelsberg-Südwest“ zu betrachten, das ebenfalls zeitnah zur Aufstellung bzw. Umsetzung künftig vorgesehen ist.

Insbesondere aufgrund von Lage, Art und Umfang des Planvorhabens wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Erkheim durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung abgeändert bzw. entsprechend angepasst (ggf. Ausfertigung der 1. Berichtigung des gemeindlichen FNP).

Über die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung soll die Öffentlichkeit unterrichtet werden.

Zu diesem Zweck wird im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 sowie 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplans „Am Wiesengrund“ in der Fassung vom 15.12.2020, bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und einer Begründung, in der Zeit von

**Montag, den 28.12.2020 bis einschließlich Montag, den 01.02.2021**

**öffentlich ausgelegt.**

In Berücksichtigung insbesondere von Ferienzeiten, gesetzlichen Feiertagen und der COVID-19-Pandemie wird die Auslegungsfrist auf eine angemessen längere Dauer von 36 Kalendertagen verlängert (gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Gemäß des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Plansicherstellungsgesetz-PlanSiG) in der Fassung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041) wird bestimmt, dass die Öffentliche Auslegung gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 sowie 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB durch eine Veröffentlichung im Internet ersetzt wird (§ 3 PlanSiG) und die Abgabe der Erklärung zur Niederschrift ausgeschlossen ist (§ 4 PlanSiG).

Aufgrund einer Empfehlung des Bayerischen Gemeindetages, den Publikumsverkehr in den Rathäusern wegen der COVID-19-Pandemie so weit wie möglich einzuschränken, ist das Rathaus Erkheim derzeit nur mit vorheriger Terminvereinbarung erreichbar.

Als formwahrende Alternative zu den allgemeinen Amts- bzw. Dienststunden stehen Ihnen nachfolgende Kontaktmöglichkeiten zur Verfügung:

- Rathaus Erkheim (Marktstraße 1, 87746 Erkheim): Telefonnummer: 08336/805357-0, Montag, Dienstag und Freitag von 08:00 bis 11:00 Uhr und Donnerstag von 14:00 bis 18:00 Uhr; Kontakt per E-Mail: [vorzimmer@erkheim.bayern.de](mailto:vorzimmer@erkheim.bayern.de)
- Verwaltungsgemeinschaft Erkheim (Babenhauser Straße 7, 87746 Erkheim): Telefonnummer: 08336/8024-0, Montag bis Freitag von 8:00 bis 12:00 Uhr zusätzlich Donnerstag 14:00 bis 18:00 Uhr; Kontakt per E-Mail: [poststelle@vg-erkheim.de](mailto:poststelle@vg-erkheim.de)

Zu diesen Zeiten können während der Auslegungsfrist / Frist mit Möglichkeit zur Einsichtnahme der Planunterlagen Fragen telefonisch oder per E-Mail geklärt werden. Äußerungen (Bedenken und Anregungen) zur aktuellen ausgelegten Bauleitplanung können während der Auslegungsfrist als elektronische Erklärung (durch einfache E-Mail) an die o. g. E-Mail- Adressen gesandt werden.

**Hinsichtlich der Corona-Einschränkungen sollte jeder persönliche Kontakt vermieden werden. Deshalb wird dringend darum gebeten von der Möglichkeit Gebrauch zu machen die Planunterlagen online / auf der Internetseite der Gemeinde einzusehen.**

Sämtliche auszulegende Unterlagen der Entwurfsfassung des Bebauungsplans „Am Wiesengrund“ sowie auch dieser Bekanntmachungstext werden entsprechend im Zeitraum von Montag, den 28.12.2020 bis einschließlich Montag, den 01.02.2021 auf der Internetseite der Gemeinde Erkheim [www.erkheim.de](http://www.erkheim.de) (unter der Rubrik „Baugebiete“ => „Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ im Ortsteil Schlegelsberg“ – Unterlagen Öffentliche Auslegung gem. §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 sowie 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB) zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten.

**Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 des Plansicherstellungsgesetzes wird ausdrücklich klargestellt, dass mit dieser Veröffentlichung im Internet die im Baugesetzbuch angeordnete Auslegung / Möglichkeit zur Einsichtnahme erfüllt wird.**

In der derzeitigen außergewöhnlichen Lage sollte es jedem Bürger zumutbar sein, sich hierzu ausschließlich online zu informieren und sich anschließend bei den telefonischen Auskunftsstellen der Marktgemeinde Erkheim oder der Verwaltungsgemeinschaft Erkheim zu erkundigen und nachzufragen.

Sollten Bürger dennoch auf die Einsichtnahme im Rathaus oder bei der Verwaltungsgemeinschaft bestehen, ist dies ausschließlich mit vorheriger telefonischer Terminvereinbarung möglich. Im Anschluss daran werden unter Einhaltung der Vorgaben des Infektionsschutzes und der Vorsorge der Bürger in Verbindung mit der eindeutigen Rechtslage die auszulegenden Unterlagen in der vorgenannten Dienststelle in einem separaten Raum bereitgestellt. Dieser Raum ist von jedem Bürger nur einzeln, unter Einhaltung des Mindestabstands und mit entsprechendem Schutz (Mund- Nasen-Schutz und Handschuhe) zu betreten.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Hinweis: Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Datenschutz-Grundverordnung (Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO) und dem Bayerischen Datenschutzgesetz (BayDSG). Sofern Sie ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: „Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO)“, welches im vorgenannten Auslegungszeitraum bei oben genannter Dienststelle mit ausliegt bzw. ebenfalls auf der Internetseite (Informationsblatt Datenschutz Öffentlichkeitsbeteiligung) eingestellt ist.

Gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 sowie § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan gemäß §§ 13b i.V.m. 13a und 13 BauGB im "beschleunigten Verfahren" aufgestellt wird. Gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 und 13 Abs. 3 BauGB wird weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Weiterhin wurde auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die gegenständliche Bauleitplanung berührt werden kann, wird gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 sowie 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB grundsätzlich zeitgleich zu dieser öffentlichen Auslegung durchgeführt. Auch hier wird in Berücksichtigung v.a. von Ferienzeiten und gesetzlichen Feiertagen die Beteiligungsfrist auf eine angemessen längere Dauer verlängert (gem. § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Der Beschluss und die Frist zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 sowie 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB wird hiermit gemäß BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Diese Bekanntmachung mitsamt des Lageplans (als deren Bestandteil) hängt während der Dauer der oben genannten Beteiligungsfrist durchgehend an der gemeindlichen Anschlagstafel öffentlich aus und steht auch auf der oben genannten Internetseite der Gemeinde Erkheim zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Erkheim, den 16.12.2020  
Markt Erkheim  
gez.  
Christian Seeberger  
Erster Bürgermeister



1- 0280.4/1.0

## **Satzung der Gemeinde Westerheim über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung – EBS)**

Vom 15. Dezember 2020

Aufgrund des Art. 23 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.8.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2020 und Art. 2 Abs. 1, Art. 5a des Bayerischen Kommunalabgabengesetz (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4.4.1993 (GVBl. S. 264, BayRS 2024-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Juni 2020, in Verbindung mit § 132 und § 133 Abs. 3 S. 5 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. August 2020, erlässt die Gemeinde Westerheim folgende Satzung:

### **§ 1**

#### **Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Zur Deckung seines anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde Westerheim Erschließungsbeiträge für ihren durch Satzung festgelegten Geltungsbereich nach Art. 5a Abs. 1 KAG sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

### **§ 2**

#### **Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand

I. für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze (Art. 5a Abs. 2 Nr. 1 KAG) in

	bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege, Gehwege, kombinierte Geh- und Radwege) von
1. Wochenendhausgebieten mit einer Geschossflächenzahl bis 0,2	7,0 m
2. Kleinsiedlungsgebieten mit einer Geschossflächenzahl bis 0,3	10,0 m
bei einseitiger Bebaubarkeit	8,5 m
3. Kleinsiedlungsgebieten, soweit sie nicht unter Nr. 2 fallen, Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten	
a) mit einer Geschossflächenzahl bis 0,7	14,0 m
bei einseitiger Bebaubarkeit	10,5 m
b) mit einer Geschossflächenzahl über 0,7 – 1,0	18,0 m
bei einseitiger Bebaubarkeit	12,5 m
c) mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 – 1,6	20,0 m
d) mit einer Geschossflächenzahl über 1,6	23,0 m
4. Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten	
a) mit einer Geschossflächenzahl bis 1,0	20,0 m
b) mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 – 1,6	23,0 m
c) mit einer Geschossflächenzahl über 1,6 – 2,0	25,0 m
d) mit einer Geschossflächenzahl über 2,0	27,0 m
5. Industriegebieten	
a) mit einer Baumassenzahl bis 3,0	23,0 m
b) mit einer Baumassenzahl über 3,0 – 6,0	25,0 m
c) mit einer Baumassenzahl über 6,0	27,0 m

II. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege; Art. 5a Abs. 2 Nr. 2 KAG) bis zu einer Breite von 5 m,

III. für die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (Art. 5a Abs. 2 Nr. 3 KAG) bis zu einer Breite von 27 m,

IV. für Parkflächen,

- a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I und Nr. III sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
- b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. I und Nr. III genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen,

V. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen

- a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I bis Nr. III sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
- b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. I bis Nr. III genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. der im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen,

VI. für Immissionsschutzanlagen.

(2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nr. I bis Nr. VI gehören insbesondere die Kosten für

- a) den Erwerb der Grundflächen,
- b) die Freilegung der Grundflächen,
- c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
- d) die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
- e) die Herstellung von Radwegen,
- f) die Herstellung von Gehwegen,
- g) die Herstellung von kombinierten Geh- und Radwegen,
- h) die Herstellung von Mischflächen,
- i) die Herstellung der Beleuchtungseinrichtung,
- j) die Herstellung der Entwässerungseinrichtung der Erschließungsanlagen,
- k) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
- l) die Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wegen Eingriffs beitragsfähiger Maßnahmen in Natur und Landschaft,
- m) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
- n) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern.

(3) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.

(4) Der Erschließungsaufwand im Rahmen des Abs. 1 umfasst auch die Kosten, die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Staats- oder Kreisstraße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.

(5) Soweit Erschließungsanlagen im Sinne des Abs. 1 als Sackgassen enden, ist für den erforderlichen Wendehammer der Aufwand bis zur vierfachen Gesamtbreite der Sackgasse beitragsfähig.

### § 3

#### **Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Gemeinde kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), ermitteln.



(3) Die Aufwendungen für Fußwege und Wohnwege (§ 2 Abs. 1 Nr. II), für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Nr. III), für Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. IV b), für Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. V b) und für Immissionsschutzanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. VI, § 10) werden den zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen, zu denen sie von der Erschließung hergehören, zugerechnet. Das Verfahren nach Satz 1 findet keine Anwendung, wenn das Abrechnungsgebiet (§ 4) der Fuß- und Wohnwege, der Sammelstraßen, Parkflächen, Grünanlagen oder Immissionsschutzanlagen von dem Abrechnungsgebiet der Straßen, Wege und Plätze abweicht; in diesem Fall werden die Fuß- und Wohnwege, die Sammelstraßen, Parkflächen, Grünanlagen und Immissionsschutzanlagen selbstständig als Erschließungsanlagen abgerechnet.

#### **§ 4 Abrechnungsgebiet**

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

#### **§ 5 Gemeindeanteil**

Die Gemeinde Westerheim trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

#### **§ 6 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

(1) Bei zulässiger gleicher Nutzung der Grundstücke wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde Westerheim (§ 5) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 4) nach den Grundstücksflächen verteilt.

(2) Ist in einem Abrechnungsgebiet (§ 4) eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig, wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde Westerheim (§ 5) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 4) verteilt, indem die Grundstücksflächen mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht werden, der im Einzelnen beträgt:

- |  |     |
|--|-----|
| 1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit und gewerblich oder sonstig nutzbaren Grundstücken, auf denen keine oder nur eine untergeordnete Bebauung zulässig ist | 1,0 |
| 2. bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit zuzüglich je weiteres Vollgeschoss  | 0,3 |

(3) Als Grundstücksfläche gilt:

1. bei Grundstücken, die vollständig im Bereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 und 2 BauGB oder teilweise im beplanten Bereich und im Übrigen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) bzw. vollständig im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) liegen, der Flächeninhalt des Buchgrundstücks, wie er sich aus der Eintragung im Grundbuch ergibt. Bei Grundstücken, die nur teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) liegen und im Übrigen im Außenbereich (§ 35 BauGB), die Grundstücksfläche, die sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet.
2. bei Grundstücken im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), die in den Außenbereich (§ 35 BauGB) übergehen und bei denen sich die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich nicht aus einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB ergibt, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 30 m, gemessen von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des beitragspflichtigen Grundstücks. Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird.

(4) Beitragspflichtige Grundstücke, die ohne bauliche Nutzungsmöglichkeit oder die mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit gewerblich oder in sonstiger Weise vergleichbar

genutzt werden oder genutzt werden dürfen, z. B. Friedhöfe, Sportanlagen, Freibäder, Campingplätze, Dauerkleingärten, werden mit 0,5 der Grundstücksfläche in die Verteilung einbezogen.

(5) Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl aus, so gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5. Weist der Bebauungsplan lediglich eine höchstzulässige Gebäudehöhe in Form der Wand- oder Firsthöhe aus, so gilt diese geteilt durch 2,6 in Wohn- und Mischgebieten, geteilt durch 3,5 in Gewerbe- und Industriegebieten. Sind beide Höhen festgesetzt, so gilt die höchstzulässige Wandhöhe. Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- oder abgerundet. Setzt der Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch eine Baumassenzahl noch die höchstzulässige Gebäudehöhe in Form der Wand- oder Firsthöhe fest, so findet Abs. 8 Anwendung.

(6) Ist im Einzelfall eine größere Geschoszahl zugelassen oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen.

(7) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke. Bei mehrgeschossigen Parkbauten bestimmt sich der Nutzungsfaktor nach der Zahl ihrer Geschosse.

(8) In unbeplanten Gebieten sowie im Fall des Abs. 5 Satz 6 ist maßgebend

1. bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse,
2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten auch Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

(9) Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,5 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss gerechnet. Ist ein Grundstück mit einer Kirche bebaut, so sind zwei Vollgeschosse anzusetzen. Dies gilt für Türme, die nicht Wohnzwecken, gewerblichen oder industriellen Zwecken oder einer freiberuflichen Nutzung dienen, entsprechend.

(10) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 4) außer überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch andere Grundstücke erschlossen, so sind für die Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für die Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden, die in Absatz 2 genannten Nutzungsfaktoren um je 50 v. H. zu erhöhen. Als gewerblich genutzt oder nutzbar gelten auch Grundstücke, wenn sie überwiegend Geschäfts-, Büro-, Praxis-, Unterrichts-, Heilbehandlungs- oder ähnlich genutzte Räume beherbergen oder in zulässiger Weise beherbergen dürfen.

## **§ 7**

### **Eckgrundstücke und durchlaufende Grundstücke**

Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des Art. 5a Abs. 2 Nr. 1 KAG erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen. Dies gilt nicht,

1. wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen zu deren erstmaligen Herstellung weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden,
2. für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für Grundstücke, die gem. § 6 Abs. 10 als gewerblich genutzt gelten.

## **§ 8 Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung der Grundflächen,
3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen,
4. die Radwege,
5. die Gehwege zusammen oder einzeln,
6. die gemeinsamen Geh- und Radwege,
7. die unselbstständigen Parkplätze,
8. die Mehrzweckstreifen,
9. die Mischflächen,
10. die Sammelstraßen,
11. die Parkflächen,
12. die Grünanlagen,
13. die Beleuchtungseinrichtungen und
14. die Entwässerungseinrichtungen

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Diesen Zeitpunkt stellt die Gemeinde Westerheim fest.

## **§ 9 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

(1) Die zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze sowie Sammelstraßen und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie die nachstehenden Merkmale aufweisen:

1. eine Pflasterung, eine Asphalt-, Beton- oder ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau,
2. Straßenentwässerung und Beleuchtung,
3. Anschluss an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße.

(2) Geh- und Radwege sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung gegen die Fahrbahn und gegeneinander (außer bei Mischflächen) sowie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder eine ähnliche Decke in neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau aufweisen.

(3) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen gärtnerisch gestaltet sind.

(4) Zu den Merkmalen der endgültigen Herstellung der in den Absätzen 1 bis 3 genannten Erschließungsanlagen gehören alle Maßnahmen, die durchgeführt werden müssen, damit die Gemeinde Westerheim das Eigentum oder eine Dienstbarkeit an den für die Erschließungsanlage erforderlichen Grundstücken erlangt.

## **§ 10 Immissionsschutzanlagen**

Art, Umfang, Verteilungsmaßstab und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

## **§ 11 Entstehen der Beitragspflicht**

Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen, für Teilbeträge, sobald die Maßnahmen, deren Aufwand durch die Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen sind. Im Falle des § 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB entsteht die Beitragspflicht mit der Übernahme durch die Gemeinde Westerheim.

## **§ 12 Vorausleistungen**

Im Fall des Art. 5a Abs. 9 KAG i. V. m. § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

## **§ 13 Beitragspflichtiger**

Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheids Eigentümer des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

## **§ 14 Fälligkeit**

Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheids, die Vorausleistung einen Monat nach Bekanntgabe des Vorausleistungsbescheids fällig.

## **§ 15 Ablösung des Erschließungsbeitrages**

(1) Der Erschließungsbeitrag kann im Ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden (Art. 5a Abs. 9 KAG i. V. m. § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB). Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Die Höhe des Ablösungsbetrages richtet sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Erschließungsbeitrages.

(2) Ein Ablösungsvertrag wird unwirksam, wenn sich zum Zeitpunkt der Entstehung der sachlichen Beitragspflichten ergibt, dass der auf das betreffende Grundstück entfallende Ausbaubeitrag das Doppelte oder mehr als Doppelte bzw. die Hälfte oder weniger als die Hälfte des Ablösungsbetrages ausmacht. In einem solchen Fall ist der Ausbaubeitrag durch Bescheid festzusetzen und unter Anrechnung des gezahlten Ablösungsbetrages anzufordern oder die Differenz zwischen gezahltem Ablösungsbetrag und Ausbaubeitrag zu erstatten.

## **§ 16 Inkrafttreten**

(1) Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Erkheim in Kraft.

(2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 25. Mai 2016 außer Kraft.

Westerheim, 15.12.2020  
Gemeinde Westerheim  
gez.  
Christa Bail  
Erste Bürgermeisterin

## Bekanntmachung der Gemeinde Westerheim über die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Am Bahnweg“ mit integriertem Grünordnungsplan

Der Gemeinderat Westerheim hat mit Sitzung vom 23.11.2020 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Bezeichnung "**Am Bahnweg**" gefasst.

Es soll auf einer Fläche von ca. 1,0 Hektar ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO entwickelt werden.

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im westlichen Ortsrandbereich von Westerheim entlang der ehemaligen Bahnstrecke im Günstal. Die neuen Wohnhäuser werden von der Bahnhofstraße im Norden her über den derzeit als Rad- und Fußweg genutzten Bahnweg erschlossen.

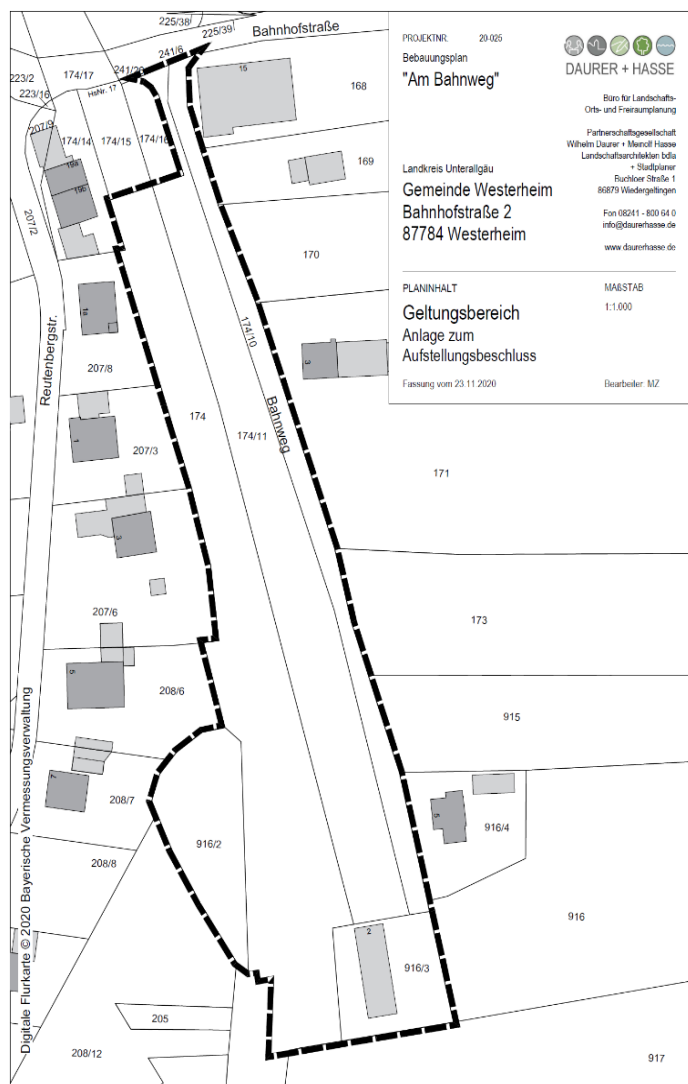
Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke mit den Flurnummern 174 Teilfläche (= TF), 174/10 TF, 174/11 TF, 916/2 und 916/3, jeweils der Gemarkung Westerheim. Die genaue Abgrenzung kann dem beigefügten Lageplan entnommen werden.

Die Gemeinde Westerheim behält sich eine eventuell spätere Änderung des Geltungsbereiches zur möglichen Einbeziehung weiterer funktional zugehöriger Flächen/Grundstücke vor.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung zur Aufstellung dieses Bauleitplanes durchgeführt. Es wird ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Dieser ist in die Begründung zum Bebauungsplan integriert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB in ortsüblicher Form öffentlich bekannt gemacht.

Westerheim, den 16.12.2020  
Gemeinde Westerheim  
gez.  
Christa Bail  
Erste Bürgermeisterin



Eder  
Leiterin des Hauptamtes