

**Satzung  
der Stadt Gifhorn  
über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen  
(Erschließungsbeitragsatzung = EBS)**

Aufgrund der §§ 6 und 83 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) und der §§ 132 und 133 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Rat der Stadt Gifhorn in seiner Sitzung am 02.07.2007 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1  
Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für beitragsfähige Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Gifhorn Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und dieser Satzung.

**§ 2  
Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für
1. die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze in Baugebieten – ausgenommen solche in Gewerbe- und Industriegebieten – mit einer zulässigen Bebauung von
    - a) bis zu zwei Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 18,50 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 14 m, wenn sie einseitig anbaubar sind.
    - b) von mehr als zwei Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 24 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 18 m, wenn sie einseitig anbaubar sind.
  2. die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze in Gewerbe- und Industriegebieten mit einer Breite bis zu 32 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig und mit einer Breite bis zu 24 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist.
  3. die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite bis zu 5 m.
  4. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete mit einer Breite bis zu 34 m.
  5. Straßen in Dauerkleingärten- und Wochenendhausgebieten bis zu einer Breite von 6 m.
  6. Grünanlagen, soweit sie nicht Bestandteil der in den Nummern 1-4 genannten Verkehrsanlagen sind, jeweils bis zu 15 v. H. der Fläche der erschlossenen Grundstücke.
  7. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

- (2) Die in Abs. 1 Nummern 1-5 genannten Breiten umfassen Fahr- und Standspuren, Rad- und Gehwege, Schrammborde und Sicherheitsstreifen sowie die unselbstständigen Parkflächen und Grünanlagen, nicht dagegen die zu den Erschließungsanlagen gehörenden und zu ihrer Herstellung notwendigen Böschungen und Stützmauern. Die Breiten sind Durchschnittsbreiten; sie werden ermittelt, indem die Fläche der gesamten Erschließungsanlage durch die Länge der Straßenachse geteilt wird.
- (3) Ergeben sich aus der Nutzung der Grundstücke im Sinne von Abs. 1 unterschiedliche Breiten, so ist der Aufwand für die größte Breite beitragsfähig.

### **§ 3**

#### **Umfang des Erschließungsaufwandes**

- (1) Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören die Kosten für
  - a) den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen,
  - b) die Freilegung,
  - c) die erstmalige Herstellung des Straßen- oder Wegekörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendige Erhöhungen oder Vertiefungen,
  - d) die Herstellung:
    - aa) der Rinnen sowie der Randsteine,
    - bb) der Radwege mit Schutzstreifen,
    - cc) der Gehwege,
    - dd) der Beleuchtungseinrichtungen,
    - ee) der Entwässerungseinrichtungen,
    - ff) der Böschungen, Schutz- und Stützmauern.
  - e) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
  - f) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
  - g) die Herstellung der Grünanlagen,
  - h) die Herstellung von Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen Schall- und Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand umfasst auch
  - a) die Kosten für die Beauftragung Dritter mit der Planung und Bauleitung sowie Verwaltungskosten, die ausschließlich der Maßnahme zuzurechnen sind,
  - b) den Wert der von der Stadt Gifhorn aus ihrem Vermögen bereit gestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung,
  - c) diejenigen Kosten, die für Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten klassifizierter Straßen (Bundesfernstraßen, Landesstraßen und Kreisstraßen) insoweit entstehen, als sie gegenüber ihren anschließenden freien Strecken breiter hergestellt werden.
- (3) Zu den Kosten für den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen gehört im Falle einer erschließungsbeitragsfähigen Zuteilung i. S. des § 57 Satz 4 BauGB und des § 58 Abs. 1 Satz 1 BauGB auch der Wert nach § 68 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

## **§ 4**

### **Art der Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes**

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann für die einzelne Erschließungsanlage oder für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermittelt werden. Für mehrere Erschließungsanlagen, die zur Erschließung von Grundstücken eine Einheit bilden, kann der Erschließungsaufwand insgesamt ermittelt werden.

## **§ 5**

### **Abrechnungsgebiet**

Die einzelne Erschließungsanlage oder der bestimmte Abschnitt oder mehrere Erschließungsanlagen, die zu einer Einheit zusammengefasst sind, bilden mit den von ihnen erschlossenen Grundstücken das Abrechnungsgebiet.

## **§ 6**

### **Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Von dem ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwand trägt die Stadt 10 v. H.
- (2) Der restliche beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke im Abrechnungsgebiet (§ 5) unter Berücksichtigung der nachfolgenden Absätze nach dem Verhältnis verteilt, in dem die Summen aus den Grundstücksflächen und den zulässigen Geschossflächen der einzelnen Grundstücke zueinander stehen. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß und Art berücksichtigt.
- (3) Als maßgebliche Grundstücksfläche gilt bei Grundstücken,
  1. die insgesamt oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und mit der Restfläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 BauGB liegen, die Gesamtfläche des Grundstückes, wenn es baulich oder gewerblich nutzbar ist;
  2. die über die Grenzen des Bebauungsplanes in den Außenbereich nach § 35 BauGB hinausreichen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes, wenn für diese darin eine bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist;
  3. die im Bereich einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB liegen, und bei Grundstücken, die über die Grenzen einer solchen Satzung hinausreichen, die Fläche im Satzungsbereich;
  4. für die kein Bebauungsplan und keine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht und die nicht unter Nr. 6 fallen,
    - a. wenn sie insgesamt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstückes,

- b. wenn sie mit ihrer Fläche teilweise im Innenbereich (§ 34 BauGB) und teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, die Fläche des Grundstückes zwischen der Erschließungsanlage und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 50 m zu ihr verläuft; bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit ihr verbunden sind, die Fläche zwischen der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 50 m zu ihr verläuft;
5. die über die sich nach Nr. 2 oder Nr. 4 Buchst. b) ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Fläche zwischen der Erschließungsanlage bzw. im Fall von Nr. 4 Buchst. b) der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite und einer Linie hierzu, die in dem gleichmäßigen Abstand verläuft, der der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht;
  6. die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise (z. B. Friedhöfe, Sport- u. Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) nutzbar sind oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils so genutzt werden, die Gesamtfläche des Grundstückes.

## **§ 7 Nutzungsfaktoren**

- (1) Der maßgebliche Nutzungsfaktor bei berücksichtigungspflichtigen Grundstücken, die baulich oder gewerblich nutzbar sind, wird durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Dabei gelten als Vollgeschosse alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind. Kirchengebäude werden stets als eingeschossige Gebäude behandelt. Besteht im Einzelfall wegen der Besonderheiten des Bauwerkes in ihm kein Vollgeschoss i. S. der Landesbauordnung, so werden bei gewerblich oder industriell genutzten Grundstücken je vollendete 3,50 m und bei allen in anderer Weise baulich genutzten Grundstücken je vollendete 2,20 m Höhe des Bauwerkes (Traufhöhe) als ein Vollgeschoss gerechnet.
- (2) Der Nutzungsfaktor beträgt bei einem Vollgeschoss 1,0 und erhöht sich je weiteres Vollgeschoss um 0,25.
- (3) Als Zahl der Vollgeschosse gilt – jeweils bezogen auf die in § 6 Abs. 3 bestimmten Flächen – bei Grundstücken,
  1. die ganz oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen (§ 6 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2),
    - a) die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse;
    - b) für die im Bebauungsplan statt der Zahl der Vollgeschosse die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt ist, in Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten i. S. von § 11 BauNVO die durch 3,5 und in allen anderen Baugebieten die durch 2,2 geteilte höchstzulässige Gebäudehöhe, wobei bei Bruchzahlen bis 0,49 abgerundet und bei Bruchzahlen ab 0,5 auf ganze Zahlen aufgerundet wird;

- c) für die im Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen, sondern nur eine Baumassenzahl festgesetzt ist, die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Baumassenzahl, wobei bei einer Bruchzahl bis 0,49 abgerundet und bei einer Bruchzahl ab 0,5 auf ganze Zahlen aufgerundet wird;
  - d) auf denen nur Garagen, Stellplätze oder eine Tiefgaragenanlage errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoss je Parkebene;
  - e) für die im Bebauungsplan gewerbliche oder industrielle Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von einem Vollgeschoss;
  - f) für die im Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen bzw. die Baumassenzahl bestimmt ist, der in der näheren Umgebung überwiegend festgesetzte und/oder tatsächlich vorhandene (§ 34 BauGB) Berechnungswert nach Buchst. a)-c);
2. auf denen die Zahl der Vollgeschosse nach Nr.1 Buchst. a) bzw. Buchst. d) – f) oder die Höhe der baulichen Anlagen bzw. die Baumassenzahl nach Nr. 1 Buchst. b) bzw. Buchst. c) überschritten wird, die tatsächlich vorhandene Zahl der Vollgeschosse bzw. die sich nach der tatsächlich vorhandenen Bebauung ergebenden Berechnungswerte nach Nr. 1 Buchst. b) bzw. Buchst. c);
  3. für die kein Bebauungsplan besteht, die aber ganz oder teilweise innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen (§ 6 Abs. 3 Nr. 3 und Nr. 4), wenn sie
    - a) bebaut sind, die höchste Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse,
    - b) unbebaut sind, die Zahl der in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.
- (4) Der sich aus Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 3 ergebende Nutzungsfaktor wird vervielfacht mit
1. 1,5, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebietes (§ 3, § 4 a BauNVO), Dorfgebietes (§ 5 BauNVO), Mischgebietes (§ 6 BauNVO) oder Sondergebietes i. S. von § 10 BauNVO oder ohne ausdrückliche Gebietsfestsetzung innerhalb eines Bebauungsplangebietes überwiegend gewerblich oder überwiegend in einer gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise (z. B. Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude, Praxen für freie Berufe) genutzt wird;
  2. 2,0, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Kerngebietes (§ 7 BauNVO), Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO), Industriegebietes (§ 9 BauNVO) oder Sondergebietes i. S. von § 11 BauNVO liegt.
  3. Die vorstehenden Regelungen zu Nr. 1 und Nr. 2 gelten nicht für die Abrechnung von selbständigen Grünanlagen.
- (5) Der maßgebliche Nutzungsfaktor bei berücksichtigungspflichtigen Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise (§ 6 Abs. 3 Nr. 6) nutzbar sind oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils so genutzt werden, beträgt 0,5.

## **§ 8**

### **Grundstück an mehreren Erschließungsanlagen**

- (1) Grundstücke, die durch mehrere beitragsfähige Erschließungsanlagen i. S. von § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erschlossen werden, sind zu jeder Erschließungsanlage beitragspflichtig.
- (2) Sind solche Grundstücke nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes nur für Wohnzwecke bestimmt oder werden sie außerhalb von Bebauungsplangebieten nur für Wohnzwecke genutzt, so wird die nach § 6 Abs. 3 i. V. mit § 7 ermittelte und bei der Verteilung nach § 6 Abs. 2 zu berücksichtigende Nutzfläche bei jeder der beitragsfähigen Erschließungsanlagen nur zu 2/3 in Ansatz gebracht. Ist die nach § 6 Abs. 3 festgestellte Grundstücksfläche des berücksichtigungspflichtigen Grundstücks größer als 900 qm, so beschränkt sich diese Regelung auf die Teilfläche von 900 qm Grundstücksfläche.
- (3) Die vorstehende Regelung gilt nicht, wenn
  1. für das Grundstück § 7 Abs. 4 Nr. 1 oder Nr. 2 anzuwenden ist;
  2. Erschließungsbeiträge für die weitere Erschließungsanlage i. S. von § 127 Abs. 2 BauGB nach geltendem Recht nicht erhoben worden sind und auch künftig nicht erhoben werden.

Absatz 2 findet ebenfalls keine Anwendung bei bereits rechtskräftig abgerechneten Erschließungsanlagen.

- (4) Werden Grundstücke durch Wohnwege (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) oder durch Grünanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) mehrfach erschlossen, so wird die nach § 6 Abs. 3 i. V. mit § 7 ermittelte und bei der Verteilung nach § 6 Abs. 2 zu berücksichtigende Nutzfläche bei der Abrechnung jedes Wohnweges bzw. jeder Grünanlage nur zu 2/3 in Ansatz gebracht.

## **§ 9**

### **Kostenpaltung**

Ohne Bindung an eine bestimmte Reihenfolge kann der Erschließungsbeitrag erhoben werden für

- a) den Erwerb oder die Bereitstellung der Erschließungsflächen,
- b) die Freilegung der Erschließungsflächen,
- c) die Herstellung der Straßen und Wege ohne Rad- oder Gehwege und ohne Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen,
- d) die Herstellung der Gehwege oder eines von ihnen,
- e) die Herstellung der Radwege oder eines von ihnen,
- f) die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen,
- g) die Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen
- h) die Herstellung der Grünanlagen.

## **§ 10**

### **Merkmale der endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen**

- (1) Straßen, Wege und Plätze, Fußwege und Wohnwege sowie Sammelstraßen sind endgültig hergestellt, wenn

- a) die Stadt Eigentümerin dieser Flächen ist, und
- b) die Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen vorhanden sind, und
- c) sie an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße angeschlossen sind.

Dabei sind hergestellt:

- a) die Fahrbahn, wenn sie einen Unterbau und eine Decke aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise aufweist,
  - b) die Gehwege und Radwege sowie die mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen, wenn sie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphalt, Teer, Beton oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau erhalten haben,
  - c) die sowohl dem Fahrverkehr als auch dem Fußgängerverkehr dienenden Verkehrsflächen (Mischflächen), wenn sie eine oder mehrere der in a) und b) aufgeführten Befestigungsarten aufweisen,
  - d) die Entwässerungsanlagen, wenn die Straßenrinnen, die Straßenabläufe und die zur Aufnahme des Wassers erforderlichen Leitungen sowie die Anschlüsse an bereits bestehenden Entwässerungseinrichtungen gebaut sind,
  - e) die Beleuchtungseinrichtungen, wenn eine der Größe der Anlage und den örtlichen Verhältnissen angepasste Anzahl von Beleuchtungskörpern hergestellt ist.
- (2) Parkplatz- und Grünflächen sind endgültig hergestellt, wenn die Stadt Eigentümerin dieser Flächen ist und
- a) die Parkplatzflächen, die in Abs. 1 S. 2 b), d) und e) aufgeführten Herstellungsmerkmale aufweisen,
  - b) die Grünflächen gärtnerisch gestaltet sind.
- (3) Der Rat kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale einer Erschließungsanlage abweichend von Abs. 1 und 2 durch Sondersatzung festlegen.

## **§ 11**

### **Immissionsschutzanlagen**

Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 7 werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

## **§ 12**

### **Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag**

- (1) Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, kann die Stadt Gifhorn Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag bis zur Höhe des voraussichtlichen endgültigen Erschließungsbeitrags verlangen, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen worden ist und die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage innerhalb von vier Jahren zu erwarten ist.
- (2) Die Vorausleistung ist mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der Vorausleistende nicht beitragspflichtig ist.

### **§ 13 Entstehung der Beitragspflicht**

- (1) Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage (§ 133 Abs. 2 BauGB).
- (2) In den Fällen einer Kostenspaltung entsteht die Beitragspflicht mit Abschluss der Maßnahme, deren Aufwand durch den Teilbetrag gedeckt werden soll, und dem Kostenspaltungsbeschluss.
- (3) Bei der Abrechnung von bestimmten Abschnitten einer Erschließungsanlage entsteht die Beitragspflicht mit der endgültigen Herstellung der Abschnittsmaßnahme und dem Abschnittsbildungsbeschluss.

### **§ 14 Beitragspflichtige**

- (4) Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstückes ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte an Stelle des Eigentümers Beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil Beitragspflichtig.
- (5) Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Falle des Abs. 1 S. 2 auf dem Erbbaurecht, im Falle des Abs. 1 S. 3 auf dem Wohnungs- oder dem Teileigentum.

### **§ 15 Fälligkeit**

Die nach dieser Satzung durch Beitragsbescheid festgesetzten Beiträge und Vorausleistungen werden einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig.

### **§ 16 Ablösung des Erschließungsbeitrages**

In den Fällen, in denen die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist, kann die Ablösung des Erschließungsbeitrages durch Vertrag vereinbart werden.

Der Ablösungsbetrag bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages. Dabei ist der entstehende Erschließungsaufwand anhand von Kostenvoranschlägen oder, falls noch nicht vorhanden, anhand der Kosten vergleichbarer Anlagen zu veranschlagen und nach den Vorschriften dieser Satzung auf die durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke zu verteilen.

Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Durch Zahlung des Ablösungsbetrages wird die Beitragspflicht endgültig abgegolten.

**§ 17**  
**Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt am 01.10.2007 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Gifhorn über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 30.08.1988 in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 06.01.1993 außer Kraft.

Gifhorn, den 02. Juli 2007

STADT GIFHORN

Birth  
Bürgermeister