Satzung der Gemeinde Melbeck über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung - EBS)

Aufgrund der §§ 132 und 133 Abs. 3 Satz 5 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. Nr. 189), in Verbindung mit §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3), hat der Rat der Gemeinde Melbeck in seiner Sitzung am 06.10.2025 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Die Gemeinde erhebt zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwands für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen Erschließungsbeiträge nach Maßgabe der §§ 127 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) 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 (§ 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) in
   a) Wochenendhaus- und Dauerkleingartengebieten bis zu einer Breite von 7 m
   b) Kleinsiedlungsgebieten bis zu einer Breite von 10 m (bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Breite von 8,5 m)
   c) Wohngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten, Urbanen Gebieten, Ferienhaus- und Campingplatzgebieten bis zu einer Breite von 24 m (bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Breite von 18 m)
   d) Kern-, Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebieten bis zu einer Breite von 30 m
2. die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) bis zu einer Breite von 5 m,
3. die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) bis zu einer Breite von 34 m,
4. Parkflächen und Grünanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB),
   a) soweit sie Bestandteil der in Nr. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind (unselbständige Parkflächen und Grünanlagen), bis zu einer weiteren Breite von jeweils 6 m,
   b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen und Grünanlagen), jeweils bis zu 20 vom Hundert aller im Abrechnungsgebiet (§ 6) liegenden Grundstücksflächen,
5. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) bis zu dem in einer ergänzenden Satzung gemäß § 12 zu regelnden Umfang.

(2) Werden durch eine Erschließungsanlage im Sinne von Abs. 1 Nr. 1 unterschiedliche Baugebiete erschlossen, gilt die größte Breite. Endet sie als Sackgasse, vergrößern sich für den Bereich der Wendeanlage die in Abs. 1 genannten Breiten um 30 vom Hundert, mindestens aber um 8 m. Entsprechendes gilt für den Bereich der Einmündung in andere oder der Kreuzung mit anderen Anlagen.

(3) Die in Abs. 1 Nr. 1 und 3 genannten Breiten umfassen Fahr- und Standspuren, Rad- und Gehwege, Schrammborde und Sicherheitsstreifen, nicht aber unselbständige Parkflächen und Grünanlagen; die in Abs. 1 Nr. 2 genannte Breite umfasst nicht unselbständige Grünanlagen. Die Breiten sind Durchschnittsbreiten und umfassen nicht die zu den Erschließungsanlagen gehörenden und zu ihrer Herstellung notwendigen Böschungen und Stützmauern sowie die Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen in der Breite ihrer anschließenden freien Strecken.

§ 3
Umfang des beitragsfähigen Erschließungsaufwands

(1) Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören insbesondere die Kosten für

a) den Erwerb der Grundflächen für Erschließungsanlagen (einschließlich auf diesen Flächen vorhandener aufstehender Bauten und Erwerbsnebenkosten),
b) die Freilegung der Grundflächen für Erschließungsanlagen,
c) die erstmalige Herstellung des Straßen- oder Wegekörpers einschließlich des Unterbaus, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
d) die Herstellung der
   aa) Rinnen und Randsteine,
   bb) Gehwege,
   cc) Radwege,
   dd) kombinierte Geh- und Radwege,

ee) Mischflächen (§ 10 Satz 2),
ff) Seiten-, Trenn-, Rand- und Sicherheitsstreifen,
gg) Beleuchtungseinrichtungen,
hh) Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
ii) Böschungen, Schutz- und Stützmauern,

e) den Anschluss an andere Erschließungsanlage
f) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
g) die Herstellung der Parkflächen,
h) die Herstellung der Grünanlagen einschließlich des Straßenbegleitgrüns und von Straßenbäumen,
i) die Herstellung der Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,
j) die Fremdfinanzierung,
k) die Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wegen Eingriffs beitragsfähiger Maßnahmen in Natur und Landschaft,
l) die Beauftragung Dritter mit der Planung und Bauleitung.

(2) Der Erschließungsaufwand umfasst auch

a) den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung, im Fall einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung im Sinne des § 57 Satz 4 BauGB und des § 58 Abs. 1 Satz 1 BauGB auch den Wert nach § 68 Abs. 1 Nr. 4 BauGB,
b) die Kosten, die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Landes- oder Kreisstraße entstehen, die über die Breite der anschließenden freien Strecken hinausgehen.

§ 4
Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2 und § 3) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

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

§ 5
Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Von dem ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwand trägt die Gemeinde 10 vom Hundert.

§ 6
Abrechnungsgebiet

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet (berücksichtigungspflichtige Grundstücke). Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder werden die eine Erschließungseinheit bildenden Erschließungsanlagen gemeinsam abgerechnet, so bilden die von diesem Abschnitt oder diesen Erschließungsanlagen erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 7
Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands

(1) Der nach § 4 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 5) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 6) verteilt. Die Verteilung des Aufwands auf diese Grundstücke erfolgt im Verhältnis der Nutzflächen, die sich für diese Grundstücke aus der Vervielfachung der Grundstücksfläche mit den nach § 8 maßgeblichen Nutzungsfaktoren ergeben.

(2) Als Grundstücksfläche gilt grundsätzlich die gesamte Fläche des Buchgrundstücks.

Abweichend davon gilt als Grundstücksfläche

1. bei Grundstücken, die teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB und mit der Restfläche im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, die Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder der Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB,
2. bei Grundstücken, die nicht unter Abs. 3 fallen, für die weder ein Bebauungsplan noch eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht und die teilweise innerhalb des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 BauGB) und mit der Restfläche im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, die Fläche zwischen der Erschließungsanlage und einer Linie, die im gleichmäßigen Abstand von 50 m dazu verläuft,
3. bei Grundstücken, die über die sich nach Nummer 1 und Nummer 2 ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Fläche zwischen der Erschließungsanlage und einer Linie, die im gleichmäßigen Abstand verläuft, der der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht.

(3) Bei Grundstücken, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise nutzbar sind (z.B. als Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) oder innerhalb des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 BauGB) so genutzt werden, gilt als Grundstücksfläche die gesamte Fläche des Buchgrundstücks.

§ 8
Nutzungsfaktoren

(1) Der maßgebliche Nutzungsfaktor bei berücksichtigungspflichtigen Grundstücken, die baulich oder gewerblich nutzbar sind, wird durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Dabei gelten als Vollgeschoss alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind. Besteht im Einzelfall wegen der Besonderheiten des Bauwerks in ihm kein Vollgeschoss, 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 Bauwerks (Traufhöhe) als ein Vollgeschoss gerechnet. Kirchengebäude werden stets als eingeschossige Gebäude behandelt.

(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 § 7 Abs. 2 bestimmten Flächen

1. bei Grundstücken, die ganz oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB liegen,
   a) die festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse;
   b) für die statt der Zahl der Vollgeschosse die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt ist, in Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten im Sinne von § 11 Abs. 3 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 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) in den Fällen, in denen für das Grundstück unterschiedliche Festsetzungen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 Buchst. a) bis c) gelten, die sich aus den unterschiedlichen Festsetzungen ergebende höchstzulässige Zahl;
   e) auf denen nur Garagen, Stellplätze, Parkhäuser oder Tiefgaragenanlagen errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoss je Nutzungsebene;
   f) für die gewerbliche Nutzung ohne Bebauung oder mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit festgesetzt ist, die Zahl von einem Vollgeschoss;
   g) für die industrielle Nutzung ohne Bebauung oder mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit festgesetzt ist, die Zahl von zwei Vollgeschossen;
   h) für die weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen oder die Baumassenzahl bestimmt ist, der in der näheren Umgebung überwiegend festgesetzte oder tatsächlich vorhandene (§ 34 BauGB) Berechnungswert nach Buchst. a bis c;
2. bei Grundstücken, auf denen die Zahl der Vollgeschosse nach Nr. 1 Buchst. a) bzw. Buchst. d) bis g) 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. bei Grundstücken, für die kein Bebauungsplan besteht und eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB keine Festsetzungen der in Nr. 1 bezeichneten Art enthält, die aber ganz oder teilweise innerhalb des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 Abs. 1 BauGB) liegen, 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 Absatz 2 in Verbindung mit Absatz 3 ergebende Nutzungsfaktor wird vervielfacht mit

1. 1,5, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB), eines durch Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebietes (§ 3, § 4 und § 4a BauNVO), Dorfgebiets (§ 5 BauNVO), Mischgebiets (§ 6 BauNVO), Urbanen Gebiets (§ 6a BauNVO) oder Sondergebiets im Sinne von § 10 BauNVO oder ohne ausdrückliche Gebietsfestsetzung innerhalb eines Bebauungsplangebiets zu mehr als einem Drittel gewerblich oder in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise (z.B. Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude, Praxen für freie Berufe) genutzt wird. Ob ein Grundstück in dieser Weise genutzt wird, bestimmt sich nach dem Verhältnis, in dem die Nutzungen der tatsächlichen Geschossflächen zueinander stehen; hat die gewerbliche Nutzung des Gebäudes nur untergeordnete Bedeutung und bezieht sie sich überwiegend auf die Grundstücksfläche (z.B. Fuhrunternehmen, Betriebe mit großen Lagerflächen u.a.), ist anstelle der Geschossflächen von den Grundstücksflächen auszugehen;
2. 2,0, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB), eines durch Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Kerngebiets (§ 7 BauNVO), Gewerbegebiets (§ 8 BauNVO), Industriegebiets (§ 9 BauNVO) oder Sondergebiets im Sinne von § 11 BauNVO liegt.

Bei der Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands für selbständige Grünanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) findet eine Erhöhung nach Satz 1 nicht statt. Im Fall von Satz 1 Nr. 2 ist der Nutzungsfaktor stattdessen um 50 vom Hundert zu ermäßigen.

(5) Bei berücksichtigungspflichtigen Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise nutzbar sind oder innerhalb des unbeplanten Innenbereichs so genutzt werden (§7 Abs. 3), beträgt der Nutzungsfaktor 0,5.

§ 9
Mehrfach erschlossene Grundstücke

(1) Grundstücke, die durch mehrere, nicht zur gemeinsamen Aufwandsermittlung nach § 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB zusammengefasste beitragsfähige Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erschlossen werden, sind zu jeder dieser Anlagen 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 zu berücksichtigende Nutzfläche (§ 7 Abs. 1 Satz 2) zu Lasten der übrigen Beitragspflichtigen bei jeder der beitragsfähigen Erschließungsanlagen nur zu zwei Dritteln in Ansatz gebracht. Ist die zu berücksichtigende Nutzfläche größer als 900 qm, beschränkt sich die Ermäßigung nach Satz 1 auf eine Teilfläche von 900 qm.

(3) Die vorstehende Ermäßigungsregel gilt nicht, wenn

1. für das Grundstück § 8 Abs. 4 Satz 1 anzuwenden ist;
2. Erschließungsbeiträge für die weitere Erschließungsanlage im Sinne von § 127 Absatz 2 Nummer 1 BauGB nach geltendem Recht nicht erhoben worden sind und nicht erhoben werden.

(4) Werden Grundstücke durch öffentliche, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) oder durch Grünanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) mehrfach erschlossen, so wird die zu berücksichtigende Nutzfläche (§ 7 Abs. 1 Satz 2) bei der Abrechnung jeder dieser Erschließungsanlagen nur zu zwei Dritteln in Ansatz gebracht.

§ 10
Kostenspaltung

Der Erschließungsbetrag kann für folgende Maßnahmen und Teileinrichtungen

1. Grunderwerb,
2. Freilegung,
3. Fahrbahn,
4. Radweg,
5. Gehweg,
6. kombinierter Geh- und Radweg,
7. unselbständige Parkfläche,
8. unselbständige Grünanlage,
9. Mischfläche,
10. Entwässerungseinrichtung,
11. Beleuchtungseinrichtung

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

Mischfläche im Sinne von Nr. 9 ist eine Fläche, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in den Nr. 3 bis 8 genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieret und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichtet.

§ 11
Merkmale der endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen

(1) Die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze (§ 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB), die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB), die Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) und die Parkflächen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) sind endgültig hergestellt, wenn

a) ihre Fläche im Eigentum der Gemeinde steht,

b) sie über eine betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtung verfügen,

c) sie an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße angeschlossen sind und die Widmung für den öffentlichen Verkehr erfolgt ist und

d) das Straßenbegleitgrün einschließlich der Straßenbäume angelegt ist.

Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm.

(2) Die flächenmäßigen Bestandteile dieser Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn

a) Fahrbahn, Gehweg, Radweg oder kombinierter Geh- und Radweg eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten oder Pflaster aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;

b) eine Parkfläche - unselbständig oder selbständig - eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder Rasengittersteinen aufweist; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;

c) eine unselbständige Grünanlage gärtnerisch gestaltet ist;

d) eine Mischfläche in den befestigten Teilen entsprechend Buchst. a) hergestellt ist und die unbefestigten Teile gemäß Buchst. c) gestaltet sind.

(3) Eine selbständige Grünanlage (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) ist endgültig hergestellt, wenn ihre Fläche im Eigentum der Gemeinde steht und gärtnerisch gestaltet ist.

(4) Durch Sondersatzung können im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale einer Erschließungsanlage abweichend von den Absätzen 1 bis 3 festgelegt werden.

§ 12
Immissionsschutzanlagen

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) werden Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung und die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 13
Entstehen der Beitragspflicht

(1) Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage, im Falle der Abschnittsbildung mit der endgültigen Herstellung des Abschnittes und im Falle der Erschließungseinheit mit der endgültigen Herstellung aller die Einheit bildenden Erschließungsanlagen.

(2) In den Fällen der Kostenspaltung entsteht die Beitragspflicht mit Abschluss der Maßnahme, deren Aufwand durch den Teilbeitrag gedeckt werden soll, und der Anordnung der Kostenspaltung.

(3) Im Fall des § 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB entsteht die Beitragspflicht mit der Übernahme durch die Gemeinde.

§ 14
Beitragspflichtiger

(1) Beitragspflichtiger ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheids Eigentümer des Grundstücks 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.

(2) Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Fall von Abs. 1 Satz 2 auf dem Erbbaurecht, im Fall von Abs. 1 Satz 3 auf dem Wohnungs- oder dem Teileigentum.

§ 15
Beitragsbescheid und Fälligkeit

(1) Die nach dieser Satzung zu erhebenden Beiträge und Vorausleistungen werden durch schriftlichen Bescheid festgesetzt.

(2) Die festgesetzten Beiträge und Vorausleistungen werden einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheids fällig.

§ 16
Vorausleistungen

Für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, können Vorausleistungen nach Maßgabe des § 133 Abs. 3 BauGB bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrags erhoben werden.

§ 17
Ablösung des Erschließungsbeitrags

(1) In Fällen, in denen die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist, kann die Ablösung des Erschließungsbeitrags durch Vertrag vereinbart werden. Der Ablösebetrag bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrags. 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.

(2) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Durch die Zahlung des Ablösebetrags wird die Beitragspflicht abgegolten.

(3) Ein Ablösungsvertrag wird unwirksam, wenn sich im Rahmen einer Beitragsabrechnung ergibt, dass der auf das betroffene Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag das Doppelte oder mehr als das Doppelte bzw. die Hälfte oder weniger als die Hälfte des vereinbarten Ablösebetrags ausmacht. In einem solchen Fall ist durch schriftlichen Bescheid der Erschließungsbeitrag unter Anrechnung des gezahlten Ablösebetrags anzufordern oder die Differenz zwischen gezahltem Ablösebetrag und Erschließungsbeitrag zu erstatten.

§ 18
Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

(2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 29.09.1987 in der Fassung der 1. Änderung vom 29.04.1994, bekanntgegeben im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. 10/1994 vom 07.06.1994, außer Kraft.

Melbeck, 05.11.2025

Gemeinde Melbeck
Gez. Rowohlt
Gemeindedirektor