Gemeinde Starzach
Landkreis Tübingen

Allgemeinverfügung über die Erhebung der Grundsteuer C auf dem Gebiet der Gemeinde Starzach

Die Gemeinde Starzach hat aufgrund der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) und §§ 2 und 9 des Kommunalabgabengesetzes Baden-Württemberg (KAG) in Verbindung mit §§ 1, 50, 50a und 52 Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg (LGrStG) die Satzung über die Erhebung eines gesonderten Hebesatzes für baureife Grundstücke (Hebesatzsatzung „Grundsteuer C“) vom 19. Dezember 2024, bekanntgemacht durch amtliche Bekanntmachung vom 20. Dezember 2024, erlassen.

Nach § 50a Abs. 5 LGrStG in derzeit gültiger Fassung sind die genaue Bezeichnung der baureifen Grundstücke, deren Lage sowie das Gemeindegebiet, auf das sich der gesonderte Hebesatz bezieht, jeweils nach den Verhältnissen zu Beginn eines Kalenderjahres von der Gemeinde zu bestimmen, in einer Karte auszuweisen und im Wege einer Allgemeinverfügung öffentlich bekannt zu geben. In der Allgemeinverfügung sind die städtebaulichen Erwägungen nachvollziehbar darzulegen und die Wahl des Gemeindegebiets, auf das sich der gesonderte Hebesatz beziehen soll, zu begründen. Nach § 50a Abs. 5 LGrStG i. V. m. § 1 Abs. 2 vorgenannter Hebesatzsatzung „Grundsteuer C“, beides in derzeit gültiger Fassung, ergeht hiermit folgende

I. Allgemeinverfügung:

1. Gemeindegebiet, auf das sich der gesonderte Hebesatz bezieht

Der gesonderte Hebesatz gemäß der Satzung über die Erhebung eines gesonderten Hebesatzes für baureife Grundstücke (Hebesatzsatzung „Grundsteuer C“) vom 19. Dezember 2024, bekanntgemacht am 20. Dezember 2024, gilt für das gesamte Gebiet der Gemeinde Starzach einschließlich aller Ortsteile.

2. Genaue Bezeichnung und Lage der baureifen Grundstücke

(1) Die baureifen Grundstücke sind nach den Verhältnissen zu Beginn des Kalenderjahres 2025 die folgenden:

Flurstücke in Starzacher Ortsteilen und Ortschaften:
Bierlingen: 102, 2994, 2993, 2991, 2990, 2965, 2957, 2964, 2978, 2975, 2941, 2936, 2926, 2944, 2948, 2909, 2919, 2900, 2899, 2897, 2898, 2892, 2902, 25/2, 30/2, 37/1, 72, 71, 3441, 61/1, 1800/1, 3215, 3176, 3179, 3181, 3142, 3143, 3144, 1354/1, 75/3, 3066, 3069, 3027, 3029, 3047, 3024, 2876, 2882, 2865, 2864, 2863, 2862, 2861, 1300/4, 3019, 3018, 3034, 3035, 1306/4, 1306/5, 3050, 3056, 3057, 3062, 3061, 74, 3163, 1305/3

Wachendorf: 2595, 2558, 2615, 116/1, 2663, 2648, 2650, 2682, 2677, 2639, 2634, 10/1, 2599, 2642, 2645, 145/8, 3831, 2614/1, 3062, 2688, 113/1
Sulzau: 12/6, 11/1, 10/5, 12/13, 291/33, 291/32, 291/37, 291/24, 291/29
Börstingen: 406, 406/1, 403, 1574, 1570, 1567, 1563, 1562, 1564, 1565, 757/2, 758/1, 792/16, 758/7, 797/7, 799/2, 799/5, 799/6, 799/7, 792/7, 759/1, 759/2, 759/3, 96, 94, 91 & 91/2, 1578, 293/1, 1599, 1598, 102/10, 1580
Felldorf: 300/2, 301, 292/1, 174/12, 355/2, 355/5, 341/20, 1724, 1726, 1725, 1731, 2509, 2510, 2511, 1737, 1736, 1735, 175/2 & 145/2, 161/4, 124/1, 1741, 1742, 2051

(2) Die Lage der baureifen Grundstücke ist den in den Anlagen dargestellten Karten zu entnehmen.

3. Bekanntgabe, Wirksamkeit und Außerkrafttreten

(1) Diese Allgemeinverfügung gilt am 01.01.2026 als bekannt gegeben und wird mit diesem Tag wirksam.

(2) Sie kann mit Begründung, Anlagen und Rechtsbehelfsbelehrung bei der Gemeinde Starzach, Fachabteilung Finanzen, Hauptstraße 15 in 72181 Starzach, zu den üblichen Sprechzeiten [Montag, Mittwoch, Donnerstag 8 bis 12 Uhr, Dienstag 15 bis 18:30 Uhr, Freitag 8 bis 11:30 Uhr] eingesehen werden.

(3) Diese Allgemeinverfügung bezeichnet die baureifen Grundstücke, auf die sich der gesonderte Hebesatz bezieht, für das Jahr 2025.

4. Sofortige Vollziehbarkeit

Gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 4 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der derzeit gültigen Fassung wird im öffentlichen Interesse die sofortige Vollziehung dieser Allgemeinverfügung angeordnet. Danach hat ein gegen diese Allgemeinverfügung eingelegter Widerspruch keine aufschiebende Wirkung.

II. Begründung der Allgemeinverfügung

1. Zuständigkeit der Gemeinde Starzach

Die Gemeinde Starzach ist gem. § 50a Abs. 1, Abs. 5 Satz 1 LGrStG für den Erlass der Allgemeinverfügung zuständig.

2. Wahl des Gemeindegebiets, auf das sich der gesonderte Hebesatz bezieht

Die für den Erlass der Allgemeinverfügung gemäß Ziffer 3 maßgeblichen städtebaulichen Erwägungen, nämlich der erhöhte Bedarf an Wohnstätten und die Stärkung der Innenentwicklung, gelten für das gesamte wohnbaulich nutzbare Gemeindegebiet.

a. Der erhöhte Bedarf an Wohnstätten besteht im gesamten Gemeindegebiet Starzach und betrifft mittlerweile diverse Bevölkerungsschichten. Insbesondere haben einkommensschwache Familien, Studierende, Auszubildende, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung, erhebliche Schwierigkeiten angemessenen Wohnraum zu finden.

b. Die Innenentwicklung soll im Gemeindegebiet Starzach gestärkt werden. Um eine nachhaltige Gemeindeentwicklung sicherzustellen, muss die Innenentwicklung im gesamten Gemeindegebiet erfolgen. Nur durch eine flächendeckende Innentwicklung können bestehende Strukturen in allen Gemeindeteilen sinnvoll ergänzt, Leerstände reduziert und die Effizienz der Flächennutzung gesteigert werden. Dies ist insbesondere wichtig, um dem wachsenden Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden, ohne zusätzlich Flächen in der freien Landschaft zu versiegeln. Ziel ist es, die vorhandene Infrastruktur wie z. B. Straßen, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen hierfür zu nutzen und sinnvoll wirtschaftlich und sozialgerecht auszulasten.

c. Die Innenentwicklung in Starzach ist daher als ganzheitliches Konzept für das Gemeindegebiet zu verstehen, um eine ausgewogene, nachhaltige und zukunftsfähige Gemeindestruktur zu schaffen.

3. Städtebauliche Erwägungen für den Erlass der Allgemeinverfügung

Entsprechend § 50a Abs. 3 LGrStG liegen die folgenden städtebaulichen Gründe für das wohnbaulich nutzbare Gemeindegebiet Starzach vor:

a. Bedarf an Wohnstätten

Die Gemeinde Starzach liegt im Landkreis Tübingen und gehört zum Gebiet des Regionalverbands Neckar-Alb. Sie weist mit ihren Teilorten eine überwiegend ländliche Struktur auf. Laut Regionalplan Neckar-Alb ist Starzach dem ländlichen Raum zugeordnet. Hier gilt der Grundsatz, die Funktionsfähigkeit bestehender Wohngebiete zu sichern und innerörtliche Potenziale der Wohnraumentwicklung vorrangig zu nutzen, bevor neue Flächen ausgewiesen werden. (Regionalverband Neckar-Alb: Regionalplan 2012)

Gemäß der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg wird die Bevölkerung im Landkreis Tübingen bis zum Jahr 2045 voraussichtlich um etwa 4,7 % steigen. Auch die Region Neckar-Alb verzeichnet einen moderaten Anstieg von rund 3,1 % im gleichen Zeitraum. (https://www.statistik-bw.de/presse/pressemitteilungen/pressemitteilung/bis-2035-bevoelkerungszuwachs-in-allen-kreisen-baden-wuerttembergs)

Die Gemeinde Starzach zählt zum 31. März 2025 insgesamt 4.352 Einwohner laut Zensus 2022. Aufgrund der Lage im Einzugsbereich des Verdichtungsraums Tübingen und der Region Neckar-Alb ist davon auszugehen, dass weiterhin eine Nachfrage nach Wohnraum in Starzach besteht. Die naturnahe Lage, die gute Anbindung und die hohe Wohnqualität tragen voraussichtlich zu einer anhaltenden Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort bei. Diese

Eigenschaften machen Starzach besonders für Familien, Pendler und Menschen, die ein ruhiges, aber gut angebundenes Umfeld suchen, attraktiv.

Innerhalb des Gemeindegebiets sind zahlreiche unbebaute, baureife Grundstücke vorhanden. Um einer ineffizienten Bodennutzung entgegenzuwirken und die Potenziale der Innenentwicklung zu aktivieren, erhebt die Gemeinde Starzach die Grundsteuer C. Sie soll Anreize schaffen, ungenutzte Bauflächen einer Bebauung zuzuführen und damit eine nachhaltige, sozial ausgewogene sowie flächenschonende Wohnraumentwicklung zu fördern. Dazu zählen die Aktivierung von Baulücken, Nachverdichtung in bestehenden Siedlungsgebieten sowie die Ausweisung neuer Wohnbauflächen unter Berücksichtigung ökologischer und städtebaulicher Belange. Mit diesen Maßnahmen trägt die Gemeinde Starzach der aktuellen und zukünftigen Wohnraumnachfrage Rechnung und fördert die nachhaltige Entwicklung des Gemeindegebiets.

b. Stärkung der Innenentwicklung

Ziel der Gemeinde Starzach ist es, die bauliche Ausnutzung erschlossener, bereits besiedelter Bereiche im gesamten Gemeindegebiet zu verbessern, um mit Grund und Boden sparsam und schonend sowie klima- und sozialgerecht umzugehen. Dabei soll insbesondere die Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke in der freien Landschaft reduziert und möglichst vermieden werden. Die Innenentwicklung im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung trägt dazu bei, vorhandene und von der Starzacher Bürgerschaft gemeinschaftlich finanzierte Infrastrukturen wie z. B. Straßen, Anlagen für die Ver- und Entsorgung von Wasser und Schmutzwasser sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen oder öffentlich zugängliche Freiflächen bestimmungsgemäß zu nutzen und sinnvoll, wirtschaftlich und sozial gerecht auszulasten.

Durch die Innenentwicklung werden für die Einwohnerinnen und Einwohner kurze Wege zu Versorgungs-, Infrastruktur- und kulturellen Einrichtungen geschaffen. Dadurch wird das Verkehrsaufkommen verringert und ein Beitrag zur Verkehrsvermeidung geleistet.

Um den in Starzach nachgewiesenen Wohnflächenbedarf zu decken, wäre die Entwicklung von Flächen im Außenbereich eine Möglichkeit, die jedoch mit dem Verlust von landwirtschaftlich genutzten und ökologisch wertvollen Flächen verbunden wäre – sowohl für die Schaffung von Bauland als auch für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen. Der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wäre erheblich und könnte durch eine konsequente Innenentwicklung zumindest größtenteils vermieden werden. Zur Sicherung der Lebensgrundlagen und zum Schutz des Klimas soll die Innenentwicklung daher mit allen Mitteln priorisiert werden.

Daraus ergibt sich der Auftrag für die Gemeinde Starzach, bereits entwickelte und baureife Grundstücke aktiv zu mobilisieren. Vor diesem Hintergrund stehen der Gemeinde verschiedene rechtliche Handlungsinstrumente zur Verfügung. Neben den Maßnahmen aus dem Baulandmobilisierungsgesetz bietet insbesondere § 50a LGrStG die Möglichkeit, die Mobilisierung von baureifen Grundstücken für Wohnraum gezielt zu fördern.

4. Definition der baureifen Grundstücke nach § 50a Abs. 2 LGrStG

Nach § 50a Abs. 2 LGrStG sind baureife Grundstücke unbebaute Grundstücke, die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden könnten. Eine erforderliche, aber noch nicht erteilte Baugenehmigung sowie zivilrechtliche Gründe, die einer sofortigen Bebauung entgegenstehen, sind unbeachtlich.

a. Unbebaute Grundstücke

In der Gemeinde Starzach werden unbebaute Grundstücke entsprechend den bundesgesetzlichen Vorgaben des § 246 des Bewertungsgesetzes definiert. Unbebaute Grundstücke sind demnach Flächen, auf denen keine benutzbaren Gebäude errichtet sind. Die Benutzbarkeit eines Gebäudes beginnt mit seiner Bezugsfertigkeit, das heißt, wenn das Gebäude so fertiggestellt ist, dass es den zukünftigen Bewohnern oder Nutzern uneingeschränkt und bestimmungsgemäß zur Verfügung steht. Für die Feststellung der Bezugsfertigkeit ist nicht entscheidend, ob eine offizielle Bauabnahme durch die Bauaufsichtsbehörde bereits erfolgt ist.

Die vorliegende Allgemeinverfügung orientiert sich an dieser Definition und greift den Regelungszweck des § 50a Absatz 2 des LGrStrG auf: Grundstücke, auf denen keine bauplanungsrechtlich zulässige und bezugsfertige Hauptanlage errichtet wurde, gelten als baureif.

Darüber hinaus zählen auch Grundstücke als baureif, die lediglich mit baulichen Anlagen nach § 12 der BauNVO, wie Stellplätze, überdachte Stellplätze oder Garagen, oder mit Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 1 Satz 1 der BauNVO, darunter Schuppen, Garten und Gewächshäuser, Wochenendhäuser sowie Bau und Wohnwagen oder Abstell und Lagerflächen, bebaut sind.

b. Baureife Grundstücke

Grundstücke in der Gemeinde Starzach gelten als baureif, wenn sie nach Lage, Form, Größe sowie ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand und den öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden könnten. Voraussetzung ist, dass eine der städtebaulichen Zielsetzungen entsprechende Bebauung oder Hauptnutzung gemäß §§ 30 bis 34 Baugesetzbuch (BauGB) bauplanungsrechtlich zulässig ist. Das bedeutet insbesondere, dass sich das Grundstück im beplanten oder unbeplanten Innenbereich befindet und über eine ausreichend große oder überbaubare Fläche verfügt. Darüber hinaus muss die erforderliche Erschließung sowohl bauplanungsrechtlich oder auch gegebenenfalls bauordnungsrechtlich gesichert sein.

c. Ergebnis

Die genaue Bezeichnung und Festlegung der nach diesen Kriterien ermittelten baureifen Grundstücke, die nach Lage, Form, Größe sowie ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand und den öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden könnten, sind der

Allgemeinverfügung und den in den Anlagen dargestellten Karten zu entnehmen (vgl. § 50a Abs. 2 LGrStG).

5. Ermessen

Der Gemeinde Starzach ist beim Erlass der Allgemeinverfügung ein Ermessen eröffnet. Die Abwägung aller betroffenen privaten und öffentlichen Belange, insbesondere des verfolgten Lenkungszwecks einerseits sowie der Interessen der Eigentümerinnen und Eigentümer andererseits, sowie das Prinzip der Gleichbehandlung führen die Gemeinde Starzach zur Festlegung der unbebauten und damit steuerpflichtigen Grundstücke in dieser Allgemeinverfügung.

III. Begründung der Anordnung des Sofortvollzugs

Die sofortige Vollziehung wird im öffentlichen Interesse angeordnet und beruht auf § 80 Abs. 2 Nr. 4 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der jeweils gültigen Fassung. Nach dieser Vorschrift entfällt die aufschiebende Wirkung eines Widerspruchs in Fällen, in denen die sofortige Vollziehung im öffentlichen Interesse angeordnet wurde. Ein Fall der sofort vollziehbaren Anforderung von öffentlichen Abgaben und Kosten gemäß § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 VwGO liegt mit der vorliegenden Allgemeinverfügung aus Sicht der Gemeinde Starzach nicht vor. Die Allgemeinverfügung stellt jedoch die Grundlage für eine spätere Anforderung öffentlicher Abgaben dar, sodass der Gesetzeszweck des § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 VwGO auch hier relevant ist.

Die Gemeinde Starzach erkennt das berechtigte Interesse der betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer an, von einer erhöhten Besteuerung verschont zu bleiben. Gleichwohl überwiegt das öffentliche Interesse an der sofortigen Vollziehung dieser Verfügung, um die lenkende Wirkung der Grundsteuer C im Sinne der städtebaulichen Ziele unverzüglich zu entfalten. Deshalb ordnet die Gemeinde gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO den Sofortvollzug der Allgemeinverfügung an.

Das Erlassinteresse ergibt sich aus dem dringenden Bedarf an Wohnraum im Gemeindegebiet Starzach sowie dem Ziel, die Innenentwicklung zu stärken. Die Grundsteuer C soll baureife, unbebaute Grundstücke mobilisieren und dadurch den Wohnungsbau fördern. Zudem verfolgt die Gemeinde Starzach das Ziel, die bauliche Ausnutzung bereits erschlossener und besiedelter Bereiche zu verbessern, um Grund und Boden sparsam, schonend sowie klima- und sozialgerecht zu nutzen.

Darüber hinaus besteht ein erhebliches Interesse an der sofortigen Vollziehung, um eine langfristige Zurückhaltung baureifer unbebauter Grundstücke zu Spekulationszwecken zu verhindern. Eigentümerinnen und Eigentümer, die ihre Grundstücke über längere Zeit ungenutzt lassen, sollen zeitnah mit finanziellen Nachteilen rechnen müssen, um sie zu motivieren, die Grundstücke mit zulässigen Hauptanlagen zu bebauen. Ohne die sofortige Vollziehung wäre die Erreichung der städtebaulichen Ziele auf längere Sicht gefährdet. Zudem würde eine erforderliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen drohen, wodurch vollendete Tatsachen geschaffen werden könnten.

Für die Eigentümerinnen und Eigentümer entstehen keine irreversiblen Nachteile, da im Falle eines erfolgreichen Rechtsbehelfs die bereits gezahlte Grundsteuer C zurückerstattet wird. Ziel ist es, die Baulandmobilisierung schnell und effizient voranzutreiben und die Innenentwicklung zu fördern. Angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt ist der angeordnete Sofortvollzug notwendig, um die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Starzach nicht zu gefährden und den Lenkungszweck rasch zu erreichen.

Ohne den Sofortvollzug könnte die Einlegung eines Widerspruchs gegen die Allgemeinverfügung, unabhängig von dessen Erfolgsaussichten, aufschiebende Wirkung entfalten und damit die Vollziehbarkeit der Verfügung aussetzen. In diesem Fall wäre die Grundsteuer C für die betroffenen Grundstücke nicht vollziehbar, was zu erheblichen Einnahmeausfällen im kommunalen Haushalt führen würde.

Aus diesen Gründen ist die Anordnung des Sofortvollzugs im überwiegenden öffentlichen Interesse gerechtfertigt.

IV Bekanntgabe und Inkrafttreten

Bekanntgabe und Inkrafttreten richten sich nach §§ 50a Abs. 5 Satz 1, 2 Abs. 1 Satz 2 LGrStG i. V. m. §§ 1 Abs. 2, 122 Abgabenordnung (AO). Die Bekanntgabe erfolgt gemäß § 122 Abs. 3 und 4 AO durch öffentliche Bekanntmachung. Im Interesse einer schnellen Rechtssicherheit wurde der Zeitpunkt der Bekanntgabe auf den Tag nach der Bereitstellung der Verfügung auf der Internetseite der Gemeinde Starzach festgesetzt.

V. Rechtsbehelfsbelehrung

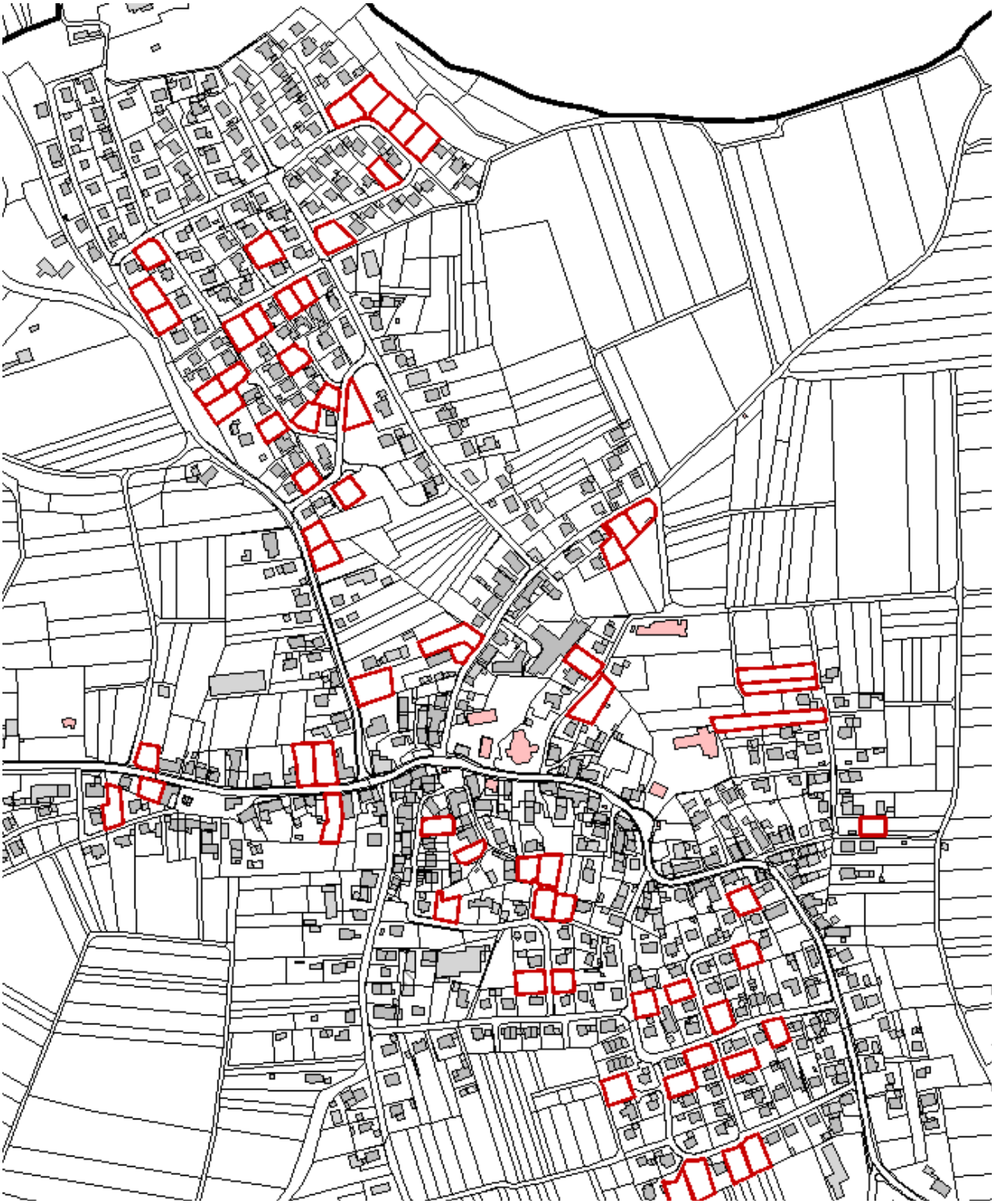
Gegen diese Verfügung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe bei der Gemeinde Starzach, Hauptstraße 15, 72181 Starzach, Widerspruch erhoben werden.

Starzach, 24.11.2025

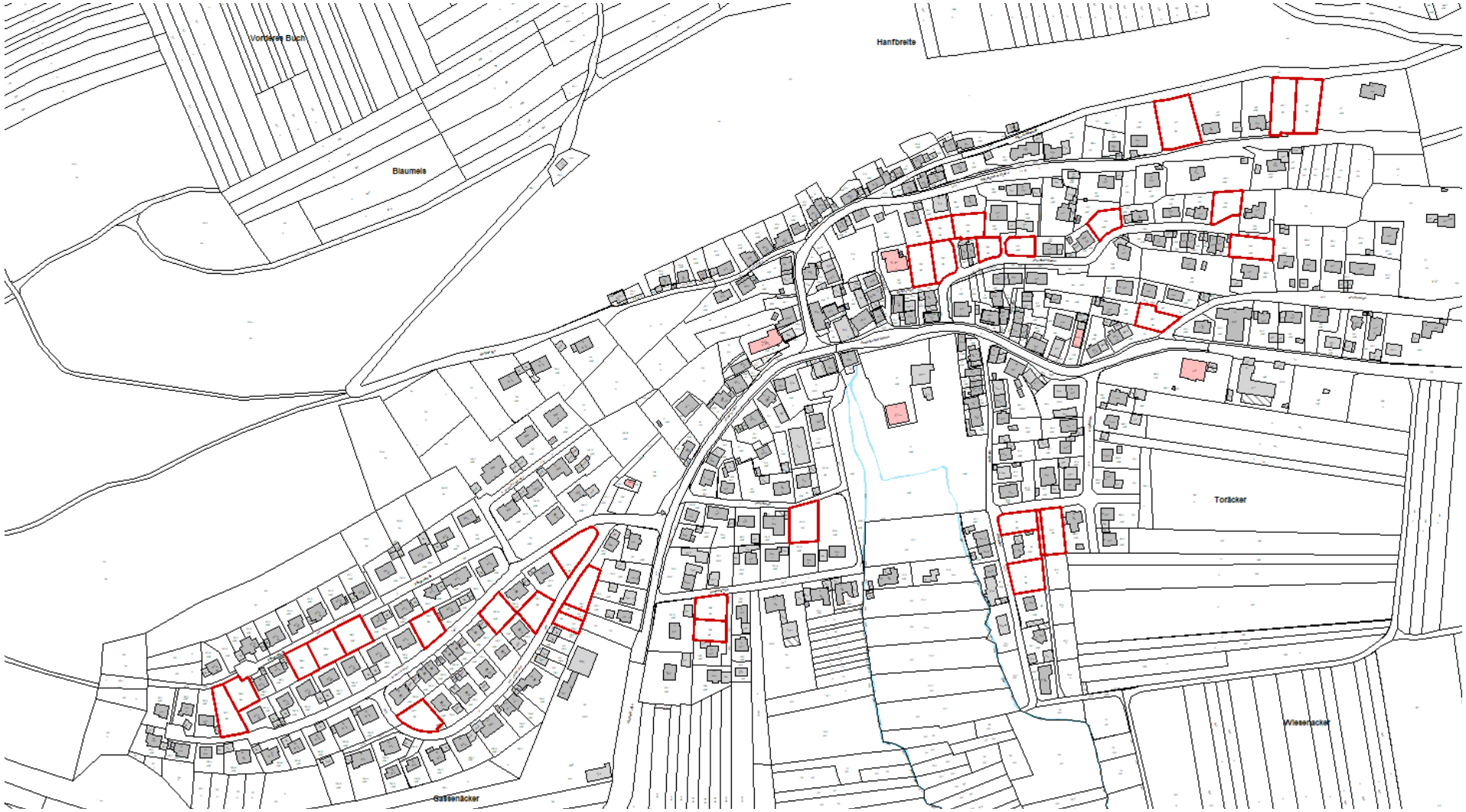
Thomas Noé
Bürgermeister

Anlage: Karten mit den von Grundsteuer C betroffenen Grundstücken mit Flurstücksnummern

Anlage: Grundstücke, Gemarkung: Bierlingen

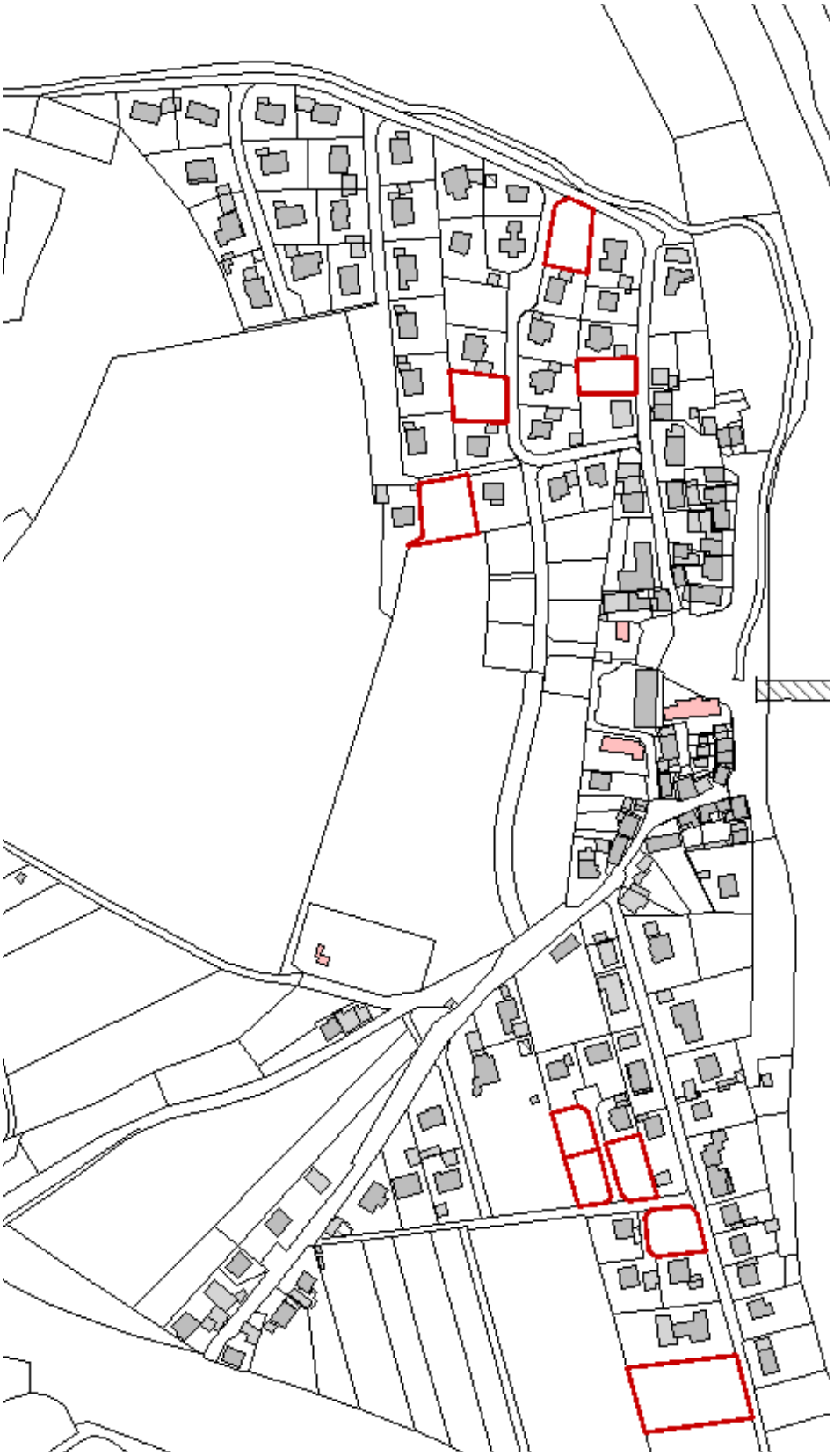


Anlage: Grundstücke, Gemarkung: Börstingen:



Anlage: Grundstücke, Gemarkung: Felldorf:

Anlage: Grundstücke, Gemarkung: Sulzau:



Anlage: Grundstücke, Gemarkung: Wachendorf: