

## **Allgemeinverfügung der Gemeinde Sasbach über die Erhebung der Grundsteuer C auf dem Gebiet der Gemeinde Sasbach**

Die Gemeinde Sasbach 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 16. Dezember 2024, bekanntgegeben im Amtsblatt 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

### **Allgemeinverfügung**

#### **1. Gemeindegebiet, auf das sich der gesonderte Hebesatz bezieht**

Der in der Satzung über die Erhebung eines gesonderten Hebesatzes für baureife Grundstücke (Hebesatzsatzung – Grundsteuer C) vom 16. Dezember 2024 festgelegte Hebesatz, bekannt gemacht im Amtsblatt am 20. Dezember 2024, gilt für das gesamte Gemeindegebiet von Sasbach einschließlich des Ortsteils Obersasbach. Er findet insbesondere Anwendung in den durch Bebauungspläne sowie Abrundungssatzungen erfassten Gebieten.

#### **2. Genaue Bezeichnung und Lage der baureifen Grundstücke**

(1) Die baureifen Grundstücke sind nach den Verhältnissen zu Beginn des Kalenderjahres 2026 die folgenden:

Flurstücke in Sasbach: 240/1, 246/1, 253/2, 302/8, 1259/19, 1627/6, 1652/1, 1686, 1686/1, 1669/3, 1703, 1718/74, 1727/2, 1800/1, 2059/10, 2059/11, 2080/3, 2080/4, 2106, 2107, 2585, 2601, 2607, 2646, 2656, 2671, 2684, 3068, 3072, 3073, 3075, 3079, 3080, 3091, 3100, 3103, 3105, 3107

Flurstücke in Obersasbach: 110/3, 710/13, 1042, 1042/1, 1129/5, 1311/38, 1311/39, 1312/10, 1312/12

(2) Die Lage der baureifen Grundstücke ist den beigefügten Flurkarten zu entnehmen.

### **3. Bekanntgabe, Wirksamkeit und Außerkrafttreten**

(1) Diese Allgemeinverfügung gilt an dem Tag, der auf die Bekanntmachung folgt, als bekanntgegeben und wird damit wirksam.

(2) Diese Allgemeinverfügung kann mit Begründung, Flurkarten und Rechtsbehelfsbelehrung bei der Gemeinde Sasbach, Finanzverwaltung, Kirchplatz 4, 77880 Sasbach, zu den üblichen Sprechzeiten eingesehen werden.

(3) Diese Allgemeinverfügung gilt für das Kalenderjahr 2026 und gibt Aufschluss über die Grundstücke, die der Grundsteuer C unterliegen. Sie tritt mit dem Wirksamwerden einer neuen Allgemeinverfügung über die Erhebung der Grundsteuer C auf dem Gebiet der Gemeinde Sasbach außer Kraft.

### **4. Sofortige Vollziehbarkeit**

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

## **I. Begründung der Allgemeinverfügung**

### **1. Zuständigkeit der Gemeinde Sasbach**

Die Gemeinde Sasbach ist gem. § 50a Abs. 1 und 5 Satz 1 Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg 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 Wohn- und Arbeitsstätten und die Stärkung der Innenentwicklung, gelten für das gesamte wohnbaulich sowie gewerblich nutzbare Gemeindegebiet.

**a)** Der erhöhte Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten besteht im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde Sasbach einschließlich des Ortsteils Obersasbach. Insbesondere der Wohnbedarf betrifft mittlerweile diverse Bevölkerungsschichten, da insbesondere einkommensschwache Familien, Studierende, Auszubildende, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung, erhebliche Schwierigkeiten haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Arbeitsplätze sind für die lokale Wertschöpfung, die Steuereinnahmen und die finanzielle Selbständigkeit der Gemeinde von großer Bedeutung. Mehr Arbeitsstätten tragen dazu bei, Pendlerströme zu reduzieren, den lokalen Arbeitsmarkt zu stärken und die Beschäftigung näher an den Wohnort zu bringen.

**b)** Die Gemeinde Sasbach verfolgt das Ziel, bereits erschlossene Flächen, die bisher nicht bebaut wurden, zu nutzen, um mit Grund und Boden sparsam und schonend sowie klima- und sozialgerecht umzugehen. Nur durch eine flächendeckende Innenentwicklung im Sinne einer

maßvollen Nachverdichtung können bestehende Strukturen in Wohn- und Gewerbegebieten sinnvoll ergänzt, Leerstände reduziert und die Effizienz der Flächennutzung gesteigert werden. Die Bürgerschaft von Sasbach und Obersasbach hat durch geleistete Beiträge gemeinschaftlich die Infrastruktur finanziert, hierunter fallen z.B. Straßen und Anlagen für Ver- und Entsorgung von Wasser- und Schmutzwasser sowie Bildungseinrichtungen oder die für die Öffentlichkeit hergestellten Freiflächen. Diese sollen bestimmungsgemäß genutzt sowie sinnvoll wirtschaftlich und sozialgerecht ausgelastet werden.

**c)** Das Prinzip der Innen- vor Außenentwicklung und der Grundsatz einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung ist als ganzheitliches Konzept zu verstehen. Die Reduzierung der täglichen Flächeninanspruchnahme, eine erhöhte Ressourceneffizienz und der Schutz von Natur- und Landschaftsräumen sowie Ökosystemen kann nur durch eine starke Innenentwicklung erreicht werden.

### **3. Städtebauliche Erwägungen für den Erlass der Allgemeinverfügung**

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

#### **a) Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten**

Der Wohnungsmarkt in der Ortenau ist nicht nur angespannt, sondern stark überlastet. Als wirtschaftlich leistungsfähige Region zieht sie zahlreiche Arbeitskräfte an – mit spürbaren Folgen für die Wohnraumsituation. Auch in der Gemeinde Sasbach ist der Bedarf an Wohnraum in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. Das Land Baden-Württemberg hat Sasbach als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ausgewiesen. Daher gilt hier eine abgesenkte Kappungsgrenze: Mieten dürfen innerhalb von drei Jahren um höchstens 15 Prozent steigen (statt der üblichen 20 Prozent). Zusätzlich findet die Mietpreisbremse Anwendung.

Mit der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau bzw. für Wohnstätten sowie der Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse entsprechend § 1 Abs. 3 und Abs. 6 BauGB, erfüllt die Gemeinde eine zentrale Kernaufgabe der Bauleitplanung. Demnach sind auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen an kostensparendes Bauen sowie die Bevölkerungsentwicklung, bei der städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen.

Hinzu kommt der demografische Wandel: Nach Berechnungen des Pestel-Instituts werden in der Ortenau bis 2045 rund 24.000 zusätzliche Seniorenwohnungen benötigt. Ursache hierfür ist zum einen der Eintritt der geburtenstarken Jahrgänge („Baby-Boomer“) in den Ruhestand bis 2035 – rund 22.500 Personen mehr als heute –, zum anderen der bereits bestehende generelle Wohnungsmangel. Trotz ländlicher Struktur wird für den Ortenaukreis bis 2040 ein Bevölkerungswachstum von 3,6 Prozent prognostiziert, für Sasbach einen Zuwachs von 3,3 Prozent.

Neben der Wohnbebauung spielen Gewerbeflächen eine zentrale Rolle. Durch die Ansiedlung neuer Betriebe, die Erweiterung bestehender Unternehmen und die Schaffung von Arbeitsplätzen, leisten die Unternehmen durch die Gewerbesteuer einen wesentlichen Beitrag zur Finanzierung kommunaler Aufgaben. Die Realsteuern Gewerbesteuer und Grundsteuer bilden

das Rückgrat der gemeindlichen Einnahmen, mit einem Anteil von 25,64 Prozent bzw. 5,1 Mio. € an einem Gesamtertragsvolumen von rd. 19,89 Mio. € wird die zentrale Bedeutung der Gewerbesteuer für die kommunale Selbstverwaltung deutlich. Sasbach qualifiziert sich durch seine Lage und Infrastruktur als attraktiver Wirtschaftsstandort und verfügt mit einem Hebesatz von 360 Prozent über wettbewerbsfähige Rahmenbedingungen. Gewerbesteuer-mehreinnahmen ermöglichen Investitionen in Kindertagesstätten, Schulen, Bildung, Kultur, Sport und das Ehrenamt und sichern langfristig die Handlungsfähigkeit der Gemeinde.

Baden-Württemberg verfolgt das Ziel, den Flächenverbrauch bis 2035 zu halbieren, daher wird die Innenentwicklung priorisiert. Kommunen sind angehalten, bestehende Baugrundstücke im Innenbereich ihrer vorgesehenen Nutzung zuzuführen, bevor neue Siedlungsflächen am Ortsrand ausgewiesen werden. Erfolgt dennoch eine Außenentwicklung, müssen im Gegenzug andere Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden. Unbebaute innerörtliche Grundstücke hemmen somit die Ortsentwicklung. Im Rahmen des Projekts „Erfassung der Siedlungsflächenpotenziale für die Region Südlicher Oberrhein“ entwickelt der Regionalverband derzeit eine entsprechende Datenbank. Dieses moderne Flächenmanagementsystem soll den Kommunen eine effiziente Verwaltung ihrer Siedlungsflächen ermöglichen. Zu Beginn des Kalenderjahres 2026 besteht immer noch ein erhöhter Wohnflächen- sowie Gewerbebedarf, welcher zu diesem Zeitpunkt trotz der oben genannten Maßnahmen noch nicht gedeckt werden konnte. Anfang 2026 beträgt der Bestand an sofort bebaubaren klassischen, baureifen und erschlossenen Baulücken in Sasbach und Obersasbach rd. 11 ha.

## **b) Stärkung der Innenentwicklung**

Ziel der Gemeinde Sasbach ist es, die bauliche Ausnutzung erschlossener, 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 den Bürgern in Sasbach sowie Obersasbach durch Beiträge gemeinschaftlich finanzierte Infrastrukturen wie z.B. Straßen und Anlagen für Ver- und Entsorgung von Wasser und Schmutzwasser und Niederschlagswasser sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen oder die für die Öffentlichkeit hergestellten Freiflächen bestimmungsgemäß zu nutzen und sinnvoll wirtschaftlich und sozialgerecht auszulasten. Durch die Innenentwicklung werden für Einwohnerinnen und Einwohner kurze Wege zu Versorgungs-, Infrastruktur und kulturellen Einrichtungen geschaffen. Dadurch wird das Verkehrsaufkommen verringert und ein Beitrag zur Verkehrsvermeidung geleistet.

Um die zur Deckung des in Sasbach nachgewiesenen Wohnflächenbedarfs fehlenden Flächen im Außenbereich zu entwickeln, müssten der Landwirtschaft und dem Arten- und Naturschutz wertvolle Flächen, nicht nur für die Schaffung von Bauland, sondern zusätzlich für Ausgleichsmaßnahmen entzogen werden. Der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wäre erheblich und wäre durch konsequente Innenentwicklung zumindest zum großen Teil vermeidbar. Zur Sicherung der Lebensgrundlagen und zum Schutz des Klimas soll die Innenentwicklung daher mit allen Mitteln forciert werden.

Daraus ergibt sich der Auftrag für Kommunen, bereits entwickelte und baureife Grundstücke auch zu mobilisieren. Vor diesem Hintergrund wurden den Kommunen verschiedene rechtliche

Handlungsinstrumente zur Verfügung gestellt. Neben den Maßnahmen aus dem Baulandmobilisierungsgesetz bietet § 50a LGrStG die Möglichkeit, die Mobilisierung von baureifen Grundstücken für Wohnraum und Industrie zu fördern.

### **c) Bestimmung des Gemeindegebiets**

Die genannten städtebaulichen Gründe liegen für die in Ziffer 1 der Allgemeinverfügung aufgeführten Gemeindeteile vor. Diese Gemeindeteile sind wohnbaulich bzw. gewerblich nutzbar, so dass die dort gelegenen unbebauten Grundstücke dazu geeignet sind, den vorhandenen Wohnstätten- und Arbeitsbedarf zu befriedigen sowie die Innenentwicklung bei der Schaffung von Wohnraum zu stärken. Demgegenüber liegen diese städtebaulichen Gründe nicht oder nur allenfalls unter engen Voraussetzungen im Außenbereich vor.

## **4. Definition der baureifen Grundstücke nach § 50a Abs. 2 Landesgrundsteuergesetz**

Nach § 50a Abs. 2 LGrStG sind baureife Grundstücke, unbebaute Grundstücke, die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen 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**

Die Definition eines unbebauten Grundstücks ist in § 246 Bewertungsgesetz (BewG) geregelt. Ein Grundstück gilt danach als unbebaut, wenn sich auf dem Grundstück keine benutzbaren Gebäude befinden. Die Benutzbarkeit beginnt zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit. Gebäude sind als bezugsfertig anzusehen, wenn den zukünftigen Bewohnern oder sonstigen vorgesehenen Benutzern die bestimmungsgemäße Gebäudenutzung zugemutet werden kann. Nicht entscheidend für den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit ist die Abnahme durch die Bauaufsichtsbehörde. Die Einordnung eines Grundstücks als unbebaut richtet sich nach § 246 BewG. Entsprechend dem Lenkungsziel des § 50a Abs. 2 LGrStG handelt es sich bei den Grundstücken, auf denen keine bauplanungsrechtlich zulässige bezugsfertige Hauptanlage realisiert wurde, um baureife Grundstücke. Bauliche Anlagen (§ 12 Baunutzungsverordnung) wie Stellplätze, Garagen oder sonstige Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 1 Baunutzungsverordnung) können im Rahmen der städtebaulichen Beurteilung der Baureife außer Betracht bleiben, sofern sie einer Bebauung mit einer Hauptanlage nicht entgegenstehen.

### **b) Ausschluss der Eigenschaft als unbebautes, sofort bebaubares Grundstück**

Von einer Verhinderung der sofortigen Bebaubarkeit eines baureifen Grundstücks wird insbesondere ausgegangen, wenn eines der nachfolgenden Kriterien nachgewiesen wird:

1. Baugrundstücke in zweiter Reihe mit nicht gesicherter Erschließung. In diesen Fällen muss die Erschließung über ein vorgelagertes Grundstück erfolgen, auf welchem bislang kein gesichertes Wegerecht besteht. Ausgenommen hiervon sind Fälle, in welchen beide Grundstücke im Eigentum derselben Person sind.

2. Grundstücke im Geltungsbereich einer Satzung, welche die sofortige Bebauung ausschließt. Darunter fallen Grundstücke im Geltungsbereich von Erhaltungssatzungen mit dem Ziel die geschichtlich gewachsene Stadtstruktur, die Baudenkmäler, die Freiflächen und die örtlichen Besonderheiten zu schützen.
3. Grundstücke mit geschützten Biotopen nach dem Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg (NatSchG) und Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche einer sofortigen Bebauung entgegenstehen.
4. Grundstücke, welche aufgrund einer artenschutzrechtlichen Regelung nicht sofort bebaut werden können.
5. Grundstücke mit Waldflächen nach dem Bundeswaldgesetz (BWaldG) sowie dem Waldgesetz für Baden-Württemberg (LWaldG), welche einer sofortigen Bebauung entgegenstehen.
6. Grundstücke im Bereich eines Natura-2000-Gebiets, welches nach den Maßgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) oder gemäß der Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Union ausgewiesen wurde und einer sofortigen Bebauung entgegenstehen.
7. Grundstücke, welche im Geltungsbereich einer Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch (BauGB) liegen und infolgedessen nicht sofort bebaut werden können.
8. Grundstücke für welche ein Bauantrag vorliegt, hier jedoch eine Zurückstellung nach § 15 BauGB vorliegt.
9. Grundstücke, welche aufgrund einer denkmalschutzrechtlichen Regelung nicht sofort bebaut werden können.

### **c) Ergebnis**

Die genaue Bezeichnung und Festlegung der nach diesen Kriterien ermittelten baureifen Grundstücke, welche nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden könnten, sind der Allgemeinverfügung und den beigefügten Flurkarten zu entnehmen (vgl. § 50a Abs. 2 LGrStG).

### **5. Ermessen**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 16. Dezember 2024 die Satzung über die Erhebung eines gesonderten Hebesatzes für baureife Grundstücke (Hebesatzsatzung – Grundsteuer C) beschlossen. Die Besteuerung soll nach dem Willen der Gemeinde keine enteignungsgleiche Wirkung entfalten. Eigentümerinnen und Eigentümer können ihr baureifes Grundstück nach wie vor bebauen, veräußern oder weiterhin ungenutzt halten. Es wird somit das Ziel verfolgt, „spekulatives“ Brachliegen unattraktiver zu machen, nicht aber das Eigentum zu entziehen. Der Gemeinderat hat sich daher für den dreifachen Hebesatz der Grundsteuer B entschieden und erhofft sich hierdurch die Bebauung baureifer Grundstücke mit baulichen Hauptanlagen, insbesondere zur Förderung der Innenentwicklung mit einem Schwerpunkt auf der Wohnnutzung und Gewerbeansiedlung. Die sofortige Bebauung stellt die wichtigste Möglichkeit für Steuerschuldner dar, der erhöhten Steuer zu entgehen. Die Gemeinde ist sich dabei des Spannungsfelds zwischen Lenkungszweck und Eigentumsgarantie bewusst. Sie ist überzeugt davon, mit der Besteuerung hierbei das richtige Maß zu treffen. Durch die jährliche Prüfung der Grundstücke, ist eine Erfolgsüberwachung gewährleistet.

## **II. Begründung der Anordnung des sofortigen Vollzugs**

Die sofortige Vollziehung wird im öffentlichen Interesse angeordnet und beruht auf § 80 Abs. 2 Nr. 4 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der derzeit gültigen Fassung. Nach dieser Vorschrift entfällt die aufschiebende Wirkung eines Widerspruchs in den Fällen, in denen die sofortige Vollziehung im öffentlichen Interesse angeordnet wurde. Ein Fall der sofort vollziehbaren Anforderung von öffentlichen Abgaben und Kosten nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 VwGO liegt mit der Allgemeinverfügung nach Auffassung der Gemeinde nicht vor.

Die Gemeinde erkennt das Aufschubinteresse insbesondere der betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer daran an, von der höheren Besteuerung verschont zu bleiben. Dennoch sieht sie ein überwiegendes, über das bloße Erlassinteresse hinausgehendes öffentliches Interesse an der sofortigen Vollziehung dieser Entscheidung, um die Lenkungswirkung der Grundsteuer C im Sinne der erläuterten städtebaulichen Gründe sofort eintreten zu lassen. Daher ordnet die Gemeinde gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO den Sofortvollzug der Allgemeinverfügung aus nachfolgenden Gründen im überwiegenden öffentlichen Interesse an:

Das Erlassinteresse besteht wie gezeigt: Im Gemeindegebiet der Gemeinde Sasbach einschließlich des Ortsteils Obersasbach besteht ein dringender Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten (Ziff. 2.a). Zudem soll die Innenentwicklung gestärkt werden (Ziff. 2.b und 2.c). Die Einführung der Grundsteuer C hat das Ziel, baureife unbebaute Grundstücke zu mobilisieren, um Wohnraum zu fördern und Gewerbetreibenden eine Ansiedlung in den Gewerbegebieten zu ermöglichen. Ziel der Gemeinde Sasbach ist es zudem, die bauliche Ausnutzung erschlossener, besiedelter Bereiche zu verbessern, um mit Grund und Boden sparsam und schonend sowie klima- und sozialgerecht umzugehen.

Darüber hinaus besteht ein gewichtiges sofortiges Vollziehungsinteresse: Die jahrelange bzw. langfristige Zurückhaltung von baureifen unbebauten Grundstücken zu Spekulationszwecken soll vermieden werden. Eigentümerinnen und Eigentümer, die ihre Grundstücke über längere Zeiträume nicht bebauen, sollen jetzt und nicht erst in vielen Jahren nach möglicherweise langen gerichtlichen Verfahren mit finanziellen Nachteilen rechnen müssen, um motiviert zu sein, ihre Grundstücke mit zulässigen Hauptanlagen oder mit Gewerbebetrieben zu bebauen. Ohne die sofortige Vollziehung ist die Erreichung der städtebaulichen Ziele auf längere Sicht gefährdet; durch die dann stattdessen erforderliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen würden möglicherweise vollendete Tatsachen geschaffen.

Es entstehen auch keine irreversiblen Nachteile für die Eigentümerinnen und Eigentümer, da im Falle eines erfolgreichen Rechtsbehelfs eine Rückerstattung der Grundsteuer C möglich ist. Es wird das Ziel verfolgt, die Baulandmobilisierung „schnell“ und „effizient“ voranzutreiben und die Innenentwicklung zu fördern. Insbesondere vor dem Hintergrund der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt ist der angeordnete Sofortvollzug hinsichtlich der durch die Allgemeinverfügung erfolgenden Festlegung der durch die Grundsteuer C betroffenen Grundstücke erforderlich, um die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Sasbach nicht zu gefährden und den Lenkungszweck schnell zu erreichen. Ebenso ist die Gemeinde auf die Gewerbesteuererinnahmen der Gewerbebetriebe angewiesen, durch das Zurückhalten der Flächen wird die Gemeinde in ihrer zukünftigen Handlungsfähigkeit eingeschränkt.

Ohne die Anordnung des Sofortvollzugs könnte die Einlegung eines Widerspruchs gegen die Allgemeinverfügung, unabhängig von dessen Erfolgsaussichten, bereits aufschiebende Wirkung gegenüber der Allgemeinverfügung in Bezug auf das betroffene Grundstück entfalten

und damit die Vollziehbarkeit der Allgemeinverfügung diesbezüglich aussetzen. Die Grundsteuer C wäre nicht vollziehbar festgesetzt, wenn in den Fällen zuvor Widerspruch gegen die Allgemeinverfügung erhoben wurde. Die Erhebung der Grundsteuer C mittels Grundsteuerbescheid wäre damit unmittelbar gefährdet. Da die Grundstücke aufgrund ihrer „Klassifizierung“ unter die Grundsteuer C zudem nicht mehr unter die Grundsteuer B fallen, entstünde im kommunalen Haushalt eine weitere empfindliche Einnahmelücke, da für diese Grundstücke (zumindest vorübergehend) möglicherweise gar keine Steuer, auch keine Grundsteuer B, erhoben werden könnte.

Die Anordnung des Sofortvollzugs ist damit im überwiegenden öffentlichen Interesse gerechtfertigt.

### **III. 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 nach § 122 Abs. 3, 4 AO durch öffentliche Bekanntmachung. Diese Allgemeinverfügung gilt an dem Tag, der auf die Bekanntmachung folgt, als bekanntgegeben und wird damit wirksam.

### **IV. Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen diese Verfügung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe bei der Gemeinde Sasbach, Kirchplatz 4, 77880 Sasbach Widerspruch erhoben werden.

Sasbach, 13. März 2026

Dijana Opitz

Bürgermeisterin





