Bekanntmachung

Erhebung Grundsteuer C für baureife unbebaute Grundstücke in der Landgemeinde Titz;
hier: Allgemeinverfügung der Landgemeinde Titz vom _____

Die Landgemeinde Titz erlässt aufgrund des § 25 Abs. 5 S. 7 GrStG folgende Allgemeinverfügung:

I. Verfügung

Die Landgemeinde Titz erhebt die Grundsteuer C für mit Stichtag 01.01.2027 unbebaute baureife Grundstücke. Es gilt ein im Rahmen der Hebesatzsatzung festgelegter gesonderter Hebesatz, der laut Ratsbeschluss vom _____/ das _____-fache des Grundsteuer B-Satzes betragen soll. Die im Weiteren aufgeführten städtebaulichen Gründe treffen für das gesamte Gemeindegebiet zu. Eine Beschränkung des gesonderten Hebesatzes auf einen Ortsteil erfolgt demnach nicht.

Mit der Einführung der Grundsteuer C durch die Landgemeinde Titz soll die Möglichkeit geschaffen werden, baureife Grundstücke für eine Bebauung zu Wohn- bzw. Gewerbezwecken zu mobilisieren.

„Baureife Grundstücke" sind unbebaute Grundstücke im Sinne des § 246 des Bewertungsgesetzes, 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.

Die Benutzbarkeit eines Grundstücks beginnt erst zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit (§ 246 BewG). Gebäude sind als bezugsfertig anzusehen, wenn den zukünftigen Bewohnern oder sonstigen vorgesehenen Benutzern die bestimmungsgemäße Gebäudenutzung zugemutet werden kann. Erst dann gilt ein Grundstück nicht mehr als unbebaut.

Ein unbebautes Grundstück gilt als baureif, wenn das Flurstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) oder im Innenbereich (§ 34 BauGB) liegt. Zudem muss garantiert sein, dass die Erschließung gesichert ist.

Des Weiteren werden die Grundstücke hinsichtlich ihrer grundsätzlichen Besteuerbarkeit geprüft. Für die Veranlagung zur Grundsteuer C kommen ausschließlich diejenigen Grundstücke in Betracht, die vom Finanzamt als unbebaute Grundstücke bewertet wurden.

Die genaue Bezeichnung (Nr., Ortsteil, Flur, Flurstück) der baureifen Grundstücke zum 1. Januar 2027 sind der Anlage zu dieser Verfügung tabellarisch zu entnehmen. Die Karten, in denen die genaue Lage der Grundstücke nachgewiesen wird, können auf der Homepage der Landgemeinde Titz Link eingesehen und heruntergeladen werden.

II. Bekanntgabe

Diese Allgemeinverfügung wird gemäß § 41 Absätze 3 und 4 VwVfG NRW öffentlich bekannt gemacht. Es wird bestimmt, dass sie an dem auf die Bekanntmachung folgenden Tag als bekannt gegeben gilt.

III. Städtebauliche Begründung

Folgende städtebauliche Gründe treffen für die Landgemeinde Titz zu:

1. Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen
   Gerade in ländlich geprägten Kommunen im Einzugsbereich der Ballungsräume Aachen, Köln und Düsseldorf wie der Landgemeinde Titz erfolgt Wohnungsneubau traditionell häufig an den Ortsrändern. Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit und der Zielsetzung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gewinnt jedoch die Nutzung vorhandener innerörtlicher Potenziale zunehmend an Bedeutung.

   Im Vordergrund steht daher die Aktivierung von Baulücken, unbebauten Baugrundstücken sowie sonstigen innerörtlichen Entwicklungsflächen innerhalb der bestehenden Ortslagen. Die Nutzung dieser Flächen trägt dazu bei, vorhandene Infrastrukturen besser auszulasten, Ortskerne zu stärken und zusätzliche Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich zu vermeiden.

   Die Mobilisierung bereits erschlossener und baureifer Grundstücke stellt daher einen wichtigen Baustein einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in der Landgemeinde Titz dar.

2. Stärkung der Innenentwicklung
   Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung setzt voraus, dass vorhandene Entwicklungspotenziale innerhalb der bestehenden Ortslagen konsequent genutzt werden. Die Innenentwicklung besitzt daher gegenüber einer Ausweitung von Siedlungsflächen in den Außenbereich einen besonderen Stellenwert.

   Hierzu gehören sowohl die Nutzung freier Baugrundstücke als auch die Förderung eines Generationenwechsels innerhalb des vorhandenen Gebäudebestandes. Insbesondere ältere Eigentümer von Einfamilienhäusern könnten bei Vorhandensein geeigneter alternativer Wohnangebote eher bereit sein, ihre Immobilien für nachfolgende Generationen zur Verfügung zu stellen. Voraussetzung hierfür ist jedoch ein ausreichendes Angebot an modernen und barrierearmen Wohnformen innerhalb der Gemeinde.

   Ein erheblicher Teil der baureifen und unbebauten Grundstücke im Gemeindegebiet steht derzeit dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Diese Flächen besitzen jedoch ein erhebliches Potenzial zur Deckung der bestehenden Wohnraumnachfrage und können einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung der einzelnen Ortschaften leisten.

   Die Aktivierung dieser Grundstücke unterstützt die Ziele einer flächensparenden Siedlungsentwicklung, stärkt die vorhandenen Ortskerne und trägt dazu bei, die Infrastruktur der Gemeinde langfristig wirtschaftlich zu sichern.

   Die Mobilisierung von Baulücken und sonstigen baureifen Grundstücken liegt daher im besonderen städtebaulichen Interesse der Landgemeinde Titz und ist ein wesentlicher Bestandteil einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung.

IV. Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diese Allgemeinverfügung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Bürgermeister der Landgemeinde Titz, Rathaus, Wilhelm-Lieven-Platz 1, 52445 Titz, schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen. Er kann auch durch Übermittlung eines elektronischen Dokuments mit qualifizierter elektronischer Signatur an die elektronische Poststelle der Landgemeinde Titz erhoben werden. Wird der Widerspruch schriftlich oder elektronisch eingelegt, ist die Frist nur gewahrt, wenn der Widerspruch vor Ablauf der Frist bei der Landgemeinde Titz eingegangen ist.

Landgemeinde Titz

Falls die Frist durch das Verschulden einer/eines Bevollmächtigten versäumt werden sollte, so würde deren/dessen Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

Hinweis 1 der Verwaltung:
Die Anfechtung der Allgemeinverfügung hat im Grundsatz aufschiebende Wirkung (§ 80 Abs. 1 VwGO). Um ggf. eine temporäre Liquiditätseinbuße bis zur Klärung der Rechtmäßigkeit der Allgemeinverfügung zu vermeiden, wird daher die sofortige Vollziehbarkeit nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 Verwaltungsgerichtsordnung angeordnet.

Hinweis 2 der Verwaltung:
Wenn der betroffene Steuerpflichtige davon ausgeht, dass sein Grundstück nicht die Voraussetzungen der Grundsteuer C erfüllt, kann er nur die Allgemeinverfügung durch Widerspruch bzw. im Nachgang durch Anfechtungsklage angreifen. Der spätere Grundsteuerbescheid gilt als Folgebescheid.

Titz, den _____

Jürgen Frantzen
Bürgermeister