Loiching wächst weiter

Insgesamt 95 neue Bauparzellen in allen Gemeindegebieten – Grundsteuerhebesätze festgesetzt

Wer um die Jahrtausendwende die Gemeinde Loiching zum letzten Mal besuchte und nun wieder durch Kronwieden, Loiching, Weigendorf oder Wendelskirchen spaziert, dürfte sich verwundert die Augen reiben. Denn jedes Gebiet der Kommune wächst, gedeiht und entwickelt sich gen Zukunft. So wurden 2023 bereits die Baugebiete Kronwieden-Neukreuth und Oberwolkersdorf-West eifrig erschlossen und werden teilweise auch schon bebaut. Im kommenden Jahr folgt die Erschließung der Gebiete Loiching-Hochkreuz und Weigendorf-Hinterfeld.

Doch die fortlaufende Weiterentwicklung der verschiedenen Gemeindeorte soll mit Fertigstellung jener Projekte keinesfalls ruhen. Vielmehr steht weiterhin besonders Kronwieden im Fokus, wo aktuell 44 Prozent der Gemeindebürger ihren Wohnsitz verzeichnen. Mit Ausnahme des neuen Gebiets Neukreuth wächst der Ort seit vielen Jahren vor allem westwärts. Zeppelinstraße, Sonnenring und am Mühlbach zeugen von dieser rasanten und zugleich notwendigen Ausbreitung. Schließlich waren die Grundstücke in der Vergangenheit zumeist begehrt und schnell vergriffen.

Kronwieden wandert gen Westen

Entsprechend beschloss der Gemeinderat in seiner jüngsten Sitzung auch den Bebauungsplan für ein weiteres Baugebiet mit dem Arbeitstitel „An der Landshuter Straße“, welches sich entlang der ehemaligen Bundesstraße 11 (ehemaliges Wenleder-Anwesen) dem aktuellen Wohngebiet anschließt. Die Erschließung ist hierbei für 2027, beziehungsweise 2028 angedacht. Direkt an der Landshuter Straße sind vor allem Parzellen für Gewerbeflächen (sogenanntes stilles Gewerbe) oder größere Wohngebäude angedacht, die klassische Siedlung ist abgeschirmt von Immissionen zu finden und umfasst nach aktuellem Planungsstand 33 Parzellen für klassische Wohnbaumaßnahmen. Von der Westseite fließt zudem eine breit angelegte Grünfläche durch das neue Gebiet und sorgt so für optischen Ausgleich und Ruhe. Der Vorschlag für die zugehörige Bauleitplanung wurde vom Gemeinderat einstimmig angenommen.

Ferner kam es hinsichtlich der Bebauungspläne für die Gebiete Loiching-Hochkreuz – aufgrund der veränderten Straßenführung in Hanglage - und Weigendorf-Hinterfeld in Form einer unterirdischen Rückhaltung zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes zu geringfügigen Änderungen. Das ebenfalls sich in der Planungsphase befindliche Areal Wendelskirchen-Süd rundet das allumfassende Angebot, sich künftig in der Gemeinde Loiching eine Heimat zu schaffen, ab und weitet die angedachte Bauoffensive auf alle Hauptorte der Kommune aus. Insgesamt circa 95 Parzellen werden so in den kommenden drei bis vier Jahren erschlossen und zur Bebauung freigegeben.

Vorsichtige Festlegung der Grundsteuerhebesätze

- Durch ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts ändert sich die Berechnung der Grundsteuer erstmals seit rund 60 Jahren. In Bayern wird sich hierbei eines werteunabhängigen Modells bedient, für landwirtschaftliche Grundstücke wird der Ertragswert zugrundgelegt, allerdings werden landwirtschaftliche Wohngebäude zukünftig der Grundsteuer B unterworfen. Die Grundsteuer B für Grundstücke des Grundvermögens wird jetzt nach der Fläche von Grund und Boden, sowie der Gebäudefläche und deren Nutzung berechnet. Der bisherige alte Messbetrag wurde nach dem sogenannten Einheitswert (Wert des Grundstücks 1964) festgesetzt. Die Grundsteuermessbeträge, sogenannte Grundlagenbescheid, werden oder

wurden von den zuständigen Finanzämtern festgesetzt und sind dann Grundlage für die Festsetzung der Grundsteuer, für die Gemeinden ist dieser Grundsteuermessbetrag bindend.

- Änderungen der Grundsteuermessbeträge können ausschließlich durch die Finanzämter erfolgen. Die Festlegung der Hebesätze ist in Folge von jeder Kommune noch im laufenden Jahr notwendig, obwohl teilweise die Grundsteuermessbescheide noch nicht abschließend bearbeitet wurden und sich durch Veränderungen noch Abweichungen von der aktuellen Datenlage ergeben könnten.

„Deshalb müssen wir bei der Festlegung einen Puffer berücksichtigen, um von eventuellen Änderungen der Bescheide nicht überrascht zu werden. Wie sich die Anpassung auswirkt, wird sich dabei erst Ende 2025 endgültig herausstellen“, legte Bürgermeister Schuster den Grund für die eher konservative Herangehensweise der Gemeinde dar. Diese brachte Hebesätze von 330 Prozent (wie bisher) für die Grundsteuer A (land- und fortwirtschaftliche Grundstücke) und 260 Prozent (bisher 330%) für die Grundsteuer B (Wohngrundstücke, Gewerbegrundstücke) hervor.

Haushaltsberatungen angelaufen

Das Vorgehen der Gemeinde Loiching ist dabei als deckungsgleich zu den Ergebnissen umliegender Kommunen zu betrachten. In allen vergleichbaren Fällen wurde die Grundsteuer A beibehalten und die Grundsteuer B gesenkt, wenngleich die Prozentsätze der Grundsteuer B etwas variieren. Entsprechend erachtete der Großteil des Gemeinderats diese Hebesätze auch als maßvoll und der Vorschlag wurde bei zwei Gegenstimmen angenommen. In seiner November-Sitzung diskutierte der Gemeinderat im Rahmen der Vorberatungen ferner erstmalig über den Haushalt für 2025, der anschließend einstimmig auf den Weg gebracht wurde. Details und der offizielle Beschluss werden in der Sitzung am 10. Dezember erörtert.