

SIE SIND GEFRAGT!

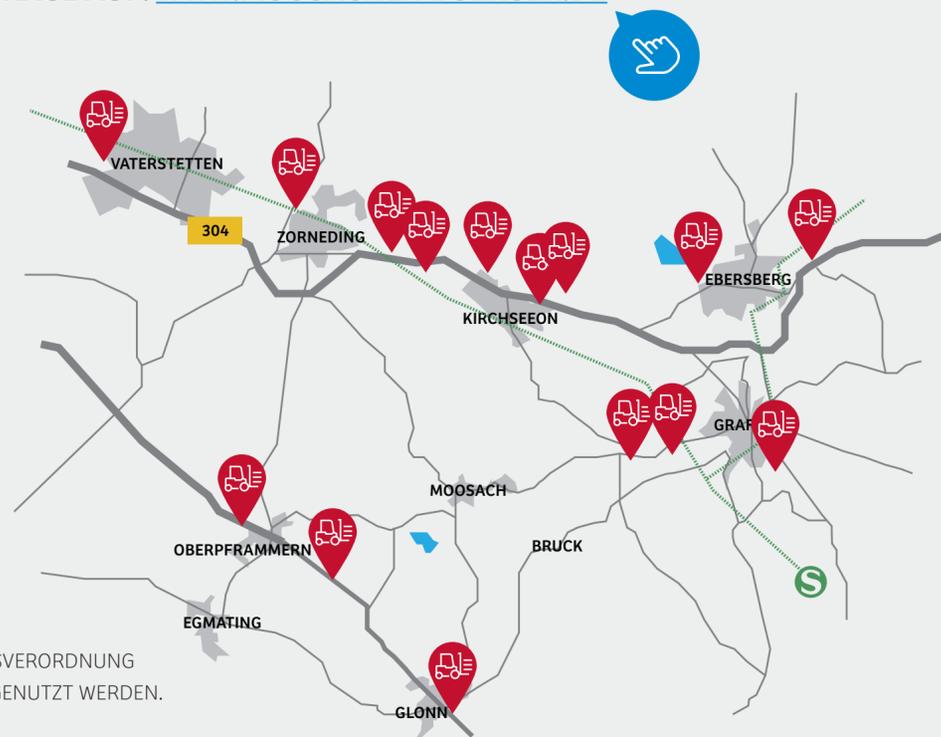
Finanzen, Gewerbe, Natur und Kultur. Bisher sind die Gewerbetreibenden in Moosach verteilt. Es gibt seit Jahren Überlegungen, Gewerbe in einem Gebiet in Moosach zu konzentrieren und auch Flächen für weitere Gewerbebetriebe auszuweisen. Die Meinung aller Moosacher Bürgerinnen und Bürger ist uns wichtig und sollte gehört werden.

WIR WOLLEN IHRE MEINUNG BEI DER PLANUNG BERÜCKSICHTIGEN.
UMFRAGE AUF: WWW.MOOSACHER-BUERGER.DE

HINTERGRUND INFO

15 GEWERBEGEBIETE IN DER UMGEBUNG VON MOOSACH

(UMKREIS 9KM)



FLÄCHEN KÖNNEN NACH BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
UNTERSCHIEDLICH AUSGEWIESEN UND GENUTZT WERDEN.
HIER VIER BEISPIELE:

1. WOHNGEBIET

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

2. MISCHGEBIET

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, etc.

3. URBANES GEBIET

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Zulässig sind: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

4. GEWERBEGEBIET

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten.

ANZEIGEN:

Bayern



Christian Michel
GARTENGESTALTUNG

Wir planen, gestalten und pflegen einzigartige, naturverantwortliche Gärten aus nachhaltigen und hochwertigen Materialien heimischer Herkunft.

www.michel-gartengestaltung.de





GEWERBE- GEBIET IN MOOSACH?

WAS SAGEN SIE?
IHRE MEINUNG IST WICHTIG.



BRÄUCHT MOOSACH
EIN GEWERBEGEBIET?

GEWERBEGEBIET
UND/ODER WOHNRAUM?

AUSBlick IN DER
DORFERWEITERUNG



1200 JAHRE MOOSACH. WIE GEHT ES WEITER?

Seit Jahrzehnten ist eine mögliche Fläche für ein Gewerbegebiet in Moosach im Flächennutzungsplan eingezeichnet. Die genaue Lage ist auf der Karte im Rathaus zu sehen und liegt zwischen der Nahwärme und dem Reiterhof. Die grundsätzliche Frage ist: Wie soll sich Moosach entwickeln? Gewerbetreibende und in Moosach Arbeitende tragen zum Dorfleben und zum Finanzhaushalt bei. Wohnen in der idyllischen Landschaft mit Kunst und Kultur sollte aber weiterhin Moosach prägen.

Gewerbe und lokale Arbeitsplätze in Moosach sind wichtig für ein intaktes Dorf. Es scheint einen Trend zu mehr Home Office zu geben und auch Work-Sharing Büros ermöglichen es mehreren Menschen aus unterschiedlichen Firmen und Branchen in einer Bürogemeinschaft in einem Gebäude zusammen zu arbeiten. Für solche Büros ist ein schnelles Internet eine Voraussetzung, die in Moosach seit diesem Jahr gegeben ist.

“Wir Moosacher Bürger wollen uns zusammen mit Ihnen Gedanken machen, wie sich unser Dorf entwickeln kann. Damit ortsansässige Betriebe in Moosach bleiben und der Dorfcharakter gewahrt werden kann.”

Hierzu gibt es unterschiedliche Möglichkeiten mit Vor- und Nachteilen. Wir wollen möglichst viele Meinungen aus Moosach abfragen, damit wir alles bei einer gemeinsamen und ergebnisoffenen Planung berücksichtigen können. Alternativ zu Gewerbebetrieben könnte in der begrenzt verfügbaren Fläche auch Wohnraum geschaffen werden.

Eine Fläche kann auf 4 Arten ausgewiesen und genutzt werden:

1. WOHNGEBIET
2. MISCHGEBIET
3. URBANES GEBIET
4. GEWERBEGEBIET

MEHR DAZU AUF DER RÜCKSEITE →

FLÄCHE FÜR DAS GEWERBEGEBIET ZWISCHEN NAHWÄRME UND DEM REITERHOF.



Die grundsätzliche Frage:

Wie soll sich Moosach entwickeln?

Sagen Sie uns Ihre Meinung unter:

www.moosacher-buerger.de

BIS ZUM 15.05.2021



GEWERBEGEBIET

FINANZEN 2020*
EINNAHMEN AUS GEWERBESTEUER € 400.000

Bestehende Betriebe können Baukosten, die beim Erwerb einer Gewerbeimmobilie anfallen, 25 Jahre von der Steuer abziehen. Neue Betriebe müssen ihren Firmensitz auch in Moosach haben.



MISCHGEBIET

FINANZEN 2020*
EINNAHMEN AUS EINKOMMENS- & GRUNDSTEUER € 1.485.300

Wohnraum erhöht Einnahmen der Gemeinde aus der Einkommenssteuer und der Grundsteuer. Das Ausfallrisiko an Einnahmen wird minimiert.

*DEN KOMPLETTEN HAUSHALT FINDEN SIE IM WEB: [HTTPS://MOOSACH.INFO/HAUSHALT](https://moosach.info/haushalt)

REINES GEWERBEGEBIET

Wenn die verfügbare Fläche als reines Gewerbegebiet ausgewiesen wird, können sich hier alle Arten von Betrieben niederlassen. Jedoch gibt es keine Beschränkungen, wenn Gewerbeflächen später veräußert werden. Wenn sich hier viele Betriebe ansiedeln, die sehr profitabel sind und jährlich Gewinne ausweisen, dann kommen die Einnahmen aus der Gewerbesteuer der Gemeinde zugute. Aber, Abschreibungen aus dem Kauf von Gebäuden, können die ersten 25 Jahre von der Gewerbesteuer abgezogen werden. Der finanzielle Mehrwert für die Gemeinde wirkt sich erst mit einigen Jahren Zeitverzögerung aus.

VORTEILE

- ⊕ Betriebe aus Moosach können hier investieren und bleiben langfristig in der Gemeinde
- ⊕ Neue Betriebe erhöhen die Einnahmen aus der Gewerbesteuer
- ⊕ Unterschiedliche Gewerbebetriebe könnten Arbeitsplätze für Menschen aus Moosach und der Region schaffen

NACHTEILE

- ⊖ Höhere Flächenversiegelung bei Gewerbe als bei Wohnraum
- ⊖ Mehr Lieferverkehr (LKW) und Pendler von Arbeitnehmern, die nicht in Moosach wohnen
- ⊖ Schlechte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- ⊖ Ausgewiesenes Gewerbegebiet kann keine Firmen bzw. die Nutzung ausschließen
- ⊖ Starke Änderung des Dorf-Charakters

MISCHGEBIET – WOHNEN & GEWERBE

In einem Mischgebiet werden Gewerbebetriebe und Wohnhäuser gemeinsam angesiedelt. Die Gemeinde profitiert von der Gewerbesteuer und der Einkommenssteuer. Für die Gewerbe im Mischgebiet ist es gesetzlich vorgeschrieben, dass sie die Wohnhäuser nicht wesentlich stören dürfen. Diese Einschränkung gilt auch, wenn eine Gewerbefläche später einmal veräußert werden sollte. Zur Straße hin könnte auch ein Wohnblock stehen, der in der untersten Etage Platz für kleine Büros bietet. Dies würde den Straßenlärm zu den dahinter liegenden Wohnimmobilien abschirmen.

VORTEILE

- ⊕ Ausreichende Planung für den Bedarf von ortsansässigem Gewerbe in Moosach
- ⊕ Einnahmen aus Gewerbe- und Einkommenssteuer verteilen Risiko
- ⊕ Harmonische Einbindung in das umgebende Landschaftsschutzgebiet
- ⊕ Moosach bleibt mehr Wohngebiet

NACHTEILE

- ⊖ Nicht alle Gewerbebetriebe können sich hier niederlassen, da sie nicht wesentlich stören dürfen und der Platz beschränkt ist