



**Gemeinde Bürmoos**

**Räumliches Entwicklungskonzept  
Beschluss**



allee42 landschaftsarchitekten gmbh & co kg  
ingenieurbüro für landschafts- und raumplanung  
hofhaymer allee 42 • 5020 salzburg  
t: +43 662 84 53 32 • f: dw-20  
m: office@allee42.at • www.allee42.at

GZ 305 REK 02/11-063

Salzburg, 21.09.2023

Projektleitung: DI Andreas Schwarz

Bearbeitung: DI Andreas Schwarz, Christina  
Malzer, DI Sebastian Sohm





# INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSZIELE UND MASSNAHMEN</b>	<b>5</b>
<b>1.1 Generelle Entwicklungsziele</b>	<b>5</b>
1.1.1 Gemeindeleitbild	5
1.1.2 Festlegungen zu den Raumeinheiten	6
<b>1.2 Angestrebte Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung</b>	<b>6</b>
1.2.1 Bevölkerungsentwicklung	6
1.2.2 Wirtschaftsentwicklung	7
<b>1.3 Angestrebte Siedlungs- und Verkehrsentwicklung</b>	<b>7</b>
1.3.1 Siedlungsentwicklung	7
1.3.2 Verkehrsentwicklung	9
<b>1.4 Voraussichtlicher Baulandbedarf</b>	<b>9</b>
1.4.1 Wohnbaulandbedarf	9
1.4.2 Betriebsbaulandbedarf	11
1.4.3 Bilanzierung Bedarf/Entwicklungsplan	13
<b>1.5 Angestrebte Entwicklung des Freiraums</b>	<b>13</b>
<b>1.6 Angestrebte Energieversorgung</b>	<b>14</b>
<b>2 STANDORTBEZOGENE FESTLEGUNGEN</b>	<b>15</b>
<b>2.1 Wirkung des Entwicklungsplanes</b>	<b>15</b>
<b>2.2 Zehmemoos</b>	<b>17</b>
2.2.1 Zehmemoos Nord	17
2.2.2 Zehmemoos GG Gartenhilfe	17
2.2.3 Zehmemoos West	19
2.2.4 Zehmemoos Süd	20
2.2.5 Zehmemoos –Pladenbachweg	21
<b>2.3 Ringofen</b>	<b>21</b>
2.3.1 Ringofen Industrie- und Gewerbegebiet	21
2.3.2 Ringofen Gutenbergweg	23
<b>2.4 Pladenfeld</b>	<b>24</b>
2.4.1 Pladenfeld Nord	24

2.4.2 Pladenfeld Süd	25
<b>2.5 Stierling</b>	<b>27</b>
2.5.1 Stierling Nord	27
2.5.2 Stierling Süd	27
<b>2.6 Bürmoos Ort</b>	<b>28</b>
2.6.1 Bürmoos Ort Ost	28
2.6.2 Bürmoos Ort - Zentrum	29
2.6.3 Bürmoos Ort West	30
<b>2.7 Alm</b>	<b>32</b>
2.7.1 Alm	32
<b>2.8 Kellerwald</b>	<b>35</b>
2.8.1 Kellerwald Süd	35
2.8.2 Kellerwald Nord	35
<b>2.9 Laubschachen</b>	<b>36</b>
2.9.1 Laubschachen Süd	36
2.9.2 Laubschachen Nord	36

# 1 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSZIELE UND MASSNAHMEN

## 1.1 GENERELLE ENTWICKLUNGSZIELE

### 1.1.1 Gemeindeleitbild

Bürmoos ist ein historisch gewachsener moderner Industriestandort mit hoher Wohn- und Lebensqualität inmitten eines hochwertigen Naturraumes.

Seine Funktion als zentraler Ort für die Umgebung soll ausgebaut werden, insbesondere in den Bereichen Handel, Bildung und Gesundheit. Das Versorgungs- und Dienstleistungsangebot soll erhalten und ausgebaut werden.

Bürmoos will als Wohnstandort seine gute Wohnqualität erhalten und Vorsorge für den lokalen Wohnungsbedarf, in gewissen Grenzen aber auch für zusätzliche Wohnungen für zuziehende Bevölkerung treffen. Dabei wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bevölkerungs- und Arbeitsplatzzuwachs angestrebt.

Die Siedlungsentwicklung soll v.a. durch Auffüllung, Schließen der Lücken und Nachverdichtung im Innenbereich erfolgen. Wichtig ist die Orientierung der Siedlungsentwicklung am Öffentlichen Verkehr.

Die bestehenden Gewerbe- und Industriestandorte sollen weiterentwickelt werden. Da zusätzliche Flächen für Betriebe und Industrie nur noch eingeschränkt vorhanden sind, sollen v.a. solche Betriebe angesiedelt werden, welche eine hohe Arbeitsplatzdichte aufweisen.

Der besondere Charakter von Bürmoos, der sich aus dem Ineinandergreifen von Siedlungs- und Naturraum ergibt, soll erhalten werden, denn die Bürmooser Wohnqualität entsteht v.a. durch die in unmittelbarer Nähe erreichbare Natur.

## 1.1.2 Festlegungen zu den Raumeinheiten

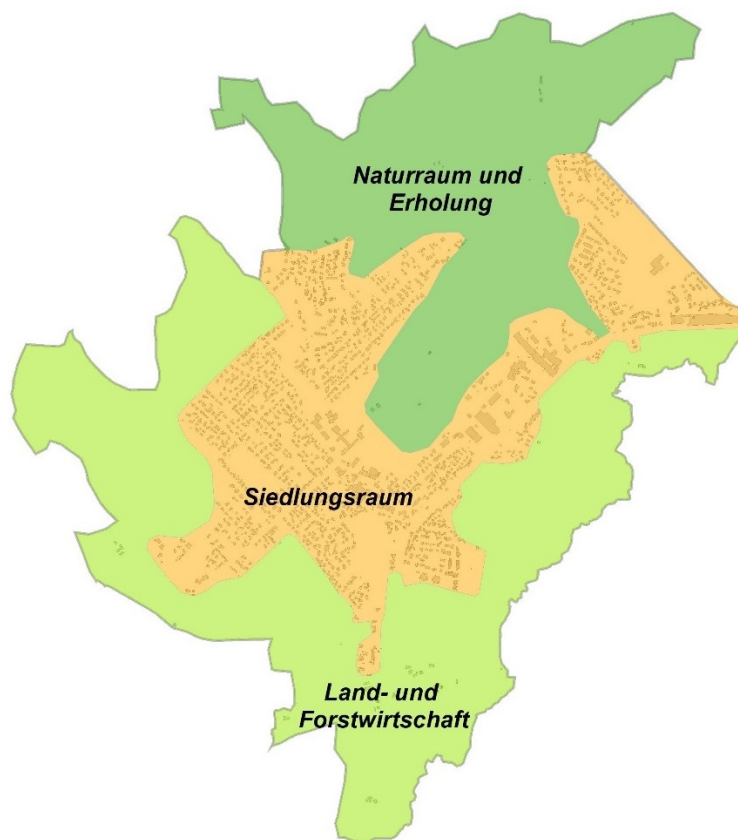


Abb. 1: Abgrenzung der Raumeinheiten

### Raumeinheit Siedlungsraum

- Vorrang für Wohnen und Arbeiten unter Beachtung von Umweltbelastungen und Freiraumqualität

### Raumeinheit Naturraum und Erholung

- Vorrang für Erholung und Naturschutz
- Keine Bebauung (außer untergeordnet für Sport- und Erholungszwecke im Bereich des Bürmooser Sees)

### Raumeinheit Land- und Forstwirtschaft

- Erhaltung der Wiesenflächen
- Keine weitere Siedlungsentwicklung außerhalb der im Entwicklungsplan festgelegten Standorte (Ausnahme: Umnutzung, Lückenschließung)

## 1.2 ANGESTREBTE BEVÖLKERUNGS- UND WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG

### 1.2.1 Bevölkerungsentwicklung

- Bevölkerungsentwicklung auf Basis des natürlichen Bevölkerungszuwachses plus Zuwanderung, d.h. +15 % in 25 Jahren.

## 1.2.2 Wirtschaftsentwicklung

### Allgemein

- Erhöhung des Arbeitsplatzangebotes: +15% in 10 Jahren (d.h. + 37,5 % in 25 Jahren)
- Ansiedlung überwiegend von Klein- und Mittelbetrieben, bevorzugt solche des „Umweltsektors“

### Primärer Sektor – Landwirtschaft

- Freihaltung der Hofstellen von nichtlandwirtschaftlichen Nutzungen zur Sicherung einer ungehinderten Betriebsführung
- Umnutzung von Hofstellen nur nach irreversibler Stilllegung
- Sicherung der ertragreicheren und gut bewirtschaftbaren Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung

### Sekundärer Sektor – Gewerbe und Industrie

- Sicherung und Entwicklung der bestehenden Gewerbe- und Industriestandorte, Prüfung einer Umwidmung von Industrie- zu Gewerbegebiet
- Optimale Rahmenbedingungen für ortsansässige Gewerbebetriebe schaffen und ausbauen – Funktion als Arbeitgeber

### Tertiärer Sektor – Handel und Dienstleistungen

- Erhalten und Ausbau des Versorgungs- und Dienstleistungsangebotes
- Handels und Dienstleistungsbetriebe sollen v.a. im Zentrum angesiedelt werden

## 1.3 ANGESTREBTE SIEDLUNGS- UND VERKEHRSENTWICKLUNG

### 1.3.1 Siedlungsentwicklung

#### Bodenpolitik

- Baulandausweisung entsprechend dem tatsächlichen Bedarf und nur bei absehbarer Bebauung
- Durch aktive Bodenpolitik der Gemeinde sollen leistbare und auch tatsächlich verfügbare Flächen für kostengünstigen und förderbaren Wohnbau bereitgestellt werden. Die Umwidmung größerer Flächen (ausg. Eigenbedarf) erfolgt nur mit §18-Vertrag/privatrechtliche Vereinbarungen oder für Baulandsicherung.
- Bestehende Baulandflächen, die im Bereich von Biotopen/geschützten Lebensräumen nach § 24 NSchG oder für den Artenschutz wichtigen Flächen liegen und aufgrund fehlender naturschutzrechtlicher Bewilligungsfähigkeit nicht bebaut werden können, sollen möglichst in Grünland rückgewidmet werden.

#### Siedlungsentwicklung und Flächennutzung

- Sicherung der Flächen für unterschiedliche Nutzungen
- Siedlungsentwicklung nach Innen durch Auffüllen und Verdichten innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes sowie geringfügige Abrundung nach außen
- Konzentration der Siedlungsentwicklung für Wohnzwecke auf den Siedlungsschwerpunkt. Dieser umfasst das gesamte Bürmooser Siedlungsgebiet außer die

Außenbereiche am Almweg, an der Stierlingwaldstraße, an der Waldesruhgasse und an der äußeren Birkenstraße. Richtung Zehmemoos endet der Siedlungsschwerpunkt vor der Ringofenstraße bzw. Stieglasse.

- Absolute Siedlungsgrenzen (langfristig):
  - im Nordwesten der Ortsteile Alm und Kellerwald entsprechend der regionalen Siedlungsgrenze
  - im Ortszentrum Richtung Bürmooser See; im südl. Teil entsprechend der derzeitigen Baulandgrenze. Außerhalb der Siedlungsgrenze sind nur die in der Widmungskategorie Grünland – Gebiete für Sportanlagen zulässigen Bauten möglich bzw. untergeordnet Bauten für Sport- und Erholungszwecke im Bereich des Bürmooser Sees (z.B. Kiosk).
  - südlich Friedhof: in Verlängerung der derzeitigen Friedhofsaußengrenze
  - Pladenfeld: entlang der Stieglasse
  - Zehmemoos-Pladenbachweg: entlang des Wegs

### **Siedlungsformen und -dichten**

- Sorgsamer und sparsamer Umgang mit der Ressource Boden
- Maßvolle Nachverdichtung

### **Ortsbild und -gestaltung**

- Verbesserung des Ortsbildes und Gestaltungsmaßnahmen im Zentrum
- Verbesserung der Freiraumqualität im Siedlungsgebiet durch Gestaltung und Bepflanzung der Straßenräume, Schaffung von Gemeinschaftsflächen (u.a. Spielplätze, Treffpunkte), Fördern von Fassaden- und Dachbegrünungen, ...
- Einbindung der Siedlungsränder in die Landschaft durch bauliche Festlegungen und Bepflanzung (auch bei den Betriebsstandorten)

### **Soziale Infrastruktur**

- Infrastruktureinrichtungen entsprechend der zu erwartenden Bevölkerungszunahme ausbauen
- Verbesserung der Gesundheitsvorsorge
- Ausbau der Kinder- und Jugendbetreuung
- Ausbau der Einrichtungen für Senioren

### **Technische Infrastruktur**

- Oberflächenwasserentsorgung:
  - Versickerung bzw. Rückhaltung und geordnete Ableitung von Niederschlagswässern
  - Ausbau der Trennkanalisation
  - Für die umweltgeprüften Flächen sind bei den standortbezogenen Festlegungen die einzuhaltenden Abflussbeiwerte gem. Vorgabe des Kanalplaners angegeben. Bei Abweichungen gelten die jeweils aktuellen Vorgaben der wasserwirtschaftlichen Planung.



## 1.3.2 Verkehrsentwicklung

### Generell

- Priorität für umweltfreundliche Verkehrsarten

### Überregionales und Regionales Verkehrsnetz (s.a. Planbeilage „Verkehrsnetz“)

- Verkehrsberuhigung (Landesstraße L115) im Ortszentrum, in Zehmemoos und Richtung St. Georgen
- Freihaltung der Trasse für die Lokalbahnstrecke (Bereich Stierling)
- Verbesserte und attraktive Anbindung an die Lokalbahnhaltestellen (Zufahrt, Geh- und Radwege, sichere und überdachte Fahrradabstellanlagen, Ausbau Park&Ride, Sicherung der dafür notwendigen Flächen ...)
- Durchbindung des Radwegs von Lamprechtshausen über die Echinger Straße nach Obereching
- Verlagerung des Güterverkehrs auf die Schiene (Anschlussgleise, Umlademöglichkeiten)

### Lokales Verkehrsnetz (s.a. Planbeilage „Verkehrsnetz“)

- Verkehrsberuhigung in Siedlungsgebieten – Wohnstraßencharakter
- Flächendeckendes Fuß- und Radwegenetz
- Bedingungen für Radfahren v.a. im Zentrum verbessern (Ignaz Glaser Straße)
- Durchbindung der Sackgassen, zumindest mit Fuß- und Radwegen
- Punktuelle Ausbauten der schmalen Haupterschließungen (z.B. Stierlingwaldstraße)

## 1.4 VORAUSSICHTLICHER BAULANDBEDARF

Die folgende Baulandbedarfsberechnung geht von den aktuellen Bevölkerungs- und Arbeitsplatzzahlen in den Jahren 2021 und 2022 aus und erfolgt auf Grundlage eines vom Land Salzburg/Abt. 10 vorgegebenen Berechnungsformulars für den Zeitraum von 2022 bis 2047.

### 1.4.1 Wohnbaulandbedarf

Für die künftige Bevölkerungszunahme wird ein Wert von +7 % in 10 Jahren angenommen, der in der Folge leicht abnimmt (s. Tab. 1). Lt. Landesstatistik wäre ein Zuwachs von +4% bis 2031 und weiteren +2,5% bis 2041 zu erwarten. Es ist aber ein größerer Zuwachs wahrscheinlich, da aufgrund der großen noch unbebauten bzw. verdichtbaren Betriebsflächen und der günstigen Verkehrslage an der Lokalbahn ein entsprechender Arbeitsplatzzuwachs und damit verbundener Zuzug zu erwarten ist. Zusätzlich war Bürmoos bis zum LEP 2022 als zentraler Ort eingestuft und musste von einem hohen Baulandbedarf ausgehen, sodass entsprechend viele bereits als Bauland gewidmete Flächenreserven vorhanden sind. Die Bebauung dieser Flächen ist mit einem entsprechenden Zuzug verbunden.

Für Bürmoos wird daher ein Bevölkerungszuwachs von 350 Personen bzw. +15 % bis 2047 (siehe Tab. 1: Berechnung Wohnbaulandbedarf 2022 - 2047) angenommen. Aufgrund von Bevölkerungsentwicklung und Entflechtung ergibt sich damit ein Bedarf von ca. 544

Haushalten. Ausgehend von der angenommenen künftigen Wohnbaustruktur und unter Berücksichtigung des Bedarfs für Betriebe und Tourismus (s. Kap. 1.4.2) wird ein Wohnbaulandbedarf von ca. 22,14 ha für die kommenden 25 Jahre errechnet, für zehn Jahre beträgt der Baulandbedarf ca. 8,86 ha (relevant für die Baulandbilanzierung im Flächenwidmungsplan).

REK NEU Wohnbaulandbedarfsberechnung für Bürmoos bis zum Jahr					2047
1	<b>Parameter</b>	<b>Daten (Bev., WE, ha)</b>			
	<b>Vorausschätzung Bevölkerungsentwicklung 2047</b>	%	Bev	HH	
	Bevölkerung Bestand (1.1.2022)				4963
	<b>Natürliche Bevölkerungsentwicklung aufgrund von Geburten- und Sterberaten sowie aufgrund von Wanderungsbilanz (Zu- und Abwanderung)</b>				
	Künftige Bevölkerung (Zielgröße) 2032	7,0%	347	156	5.310
	Künftige Bevölkerung (Zielgröße) 2042	5,5%	292	131	5.602
	Künftige Bevölkerung (Zielgröße) 2047	2,5%	140	63	5.743
	Bevölkerungszuwachs bis 2047				780
	Künftige (absehbare) Haushaltsgröße (in 25 Jahre)	2,23			
	<b>Haushalte aufgrund Bevölkerungsentwicklung bis 2047</b>				<b>350</b>
2	<b>Veränderung der Haushaltsgrößen (Entflechtung)</b>				
	Bestand der Haushaltsgröße und deren Anzahl (31.10.2019)	2,40			2031
	Künftige (absehbare) Haushaltsgröße (in 25 Jahre)	2,23			2226
	<b>Haushalte aufgrund Entflechtung bestehender Gegebenheiten bis 2047</b>				<b>195</b>
3	<b>Haushalte im künftigen Bauland</b>				
	<b>25-jähriger Bedarf an Haushalten</b>				<b>544</b>
	<b>Bebauungsstruktur und Wohnbaulandbedarf auf 25 Jahre</b>	%	HH	m <sup>2</sup> /HH	ha
	<b>Annahmen Wohnbaustruktur</b>				
	freistehendes Haus mit 1 bis 2 Haushalten	29%	158	700	11,05
	verdichteter Flachbau (Reihenhäuser, etc) mit mehr als 2 Haushalten	25%	136	300	4,08
	Geschoßwohnbau mit mehr als 2 Haushalten	25%	136	185	2,52
	Nachverdichtung	21%	114		
	<b>Wohnbaulandbedarf (ha) auf 25 Jahre</b>	<b>100%</b>			<b>17,64</b>
	Bedarf an Wohnbauland für kommunale Bauten				0,9
	Bedarf an Wohnbauland für Betriebe/ Tourismus				3,6
	<b>Wohnbaulandbedarf bis 2047</b>				<b>22,14</b>
	<b>Wohnbaulanddarf (inkl Baulandreserven) für 25 Jahre</b>				ha
	<b>Entwicklungsflächen im Entwicklungsplan</b>				22,14
5	<b>10-Jahresbaulandbedarf für Flächenwidmung Baulandbilanz</b>				ha
	<b>10-Jahres Baulandbedarf</b>				8,86

Tab. 1: Berechnung Wohnbaulandbedarf 2022 - 2047

Aktuell (09.10.2020) ist aufgrund des bestehenden, gewidmeten und unbebauten Wohnbaulandes eine Errichtung von 342 Haushalten möglich. Um die errechneten 544 Haushalte in 25 Jahren zu ermöglichen wäre somit eine Flächenneuausweisung von ca. 6,56 ha erforderlich. Aufgrund Entflechtung und künftig genutzter Bebauungsstruktur würde sich der Dichtewert verbessern.

Gewidmetes unbebautes Wohnbauland und mögliche zukünftige Haushalte		
6	bestehende Wohnbauland-Reserven [m <sup>2</sup> ]	154617
	Nachverdichtung, Aktivierung von Leerstand [m <sup>2</sup> ]	47976
	Abdeckung durch Konversion [m <sup>2</sup> ]	0
	bebautes Wohnbauland (WBL) [m <sup>2</sup> ]	1291922
	Einwohner im gewidmeten bebauten Wohnbauland	4860
	m <sup>2</sup> /EW im gewidmeten bebauten WBL	266
	mögliche Einwohner im gewidmeten unbebauten Wohnbauland	582
	mögliche Einwohner durch Nachverdichtung/Aktivierung von Leerstand	180
	Abdeckung durch Konversion	0
	<b>Summe der Bevölkerung im bestehenden Wohnbauland</b>	<b>762</b>
	Künftige Haushaltsgröße	2,23
	<b>Mögliche Haushalte aufgrund des bestehenden, gewidmeten und unbebauten Wohnbauland</b>	<b>342</b>

Flächenneuausweisung auf 25 Jahre		
7	25-jähriger Bedarf an Haushalten im zukünftigen Bauland	202
	<b>Flächenneuausweisung ohne Baulandreserven auf 25 Jahre</b>	<b>6,56</b>

Dichteindikator		m <sup>2</sup> /EW	m <sup>2</sup> /HH
8	bestehende Dichte, m <sup>2</sup> /EW mal Haushaltentflechtung	266	638
	zukünftige Dichte; Bebauungsstruktur mit m <sup>2</sup> /HH	145	324
	<b>Dichtewert wird besser oder schlechter</b>		<b>besser</b>

Tab. 2: Berechnung Wohnbaulandbedarf 2022 - 2047

### 1.4.2 Betriebsbaulandbedarf

Die folgende Berechnung in Tab. 3 beruht auf einer Arbeitsplatzzunahme von 15 % in 10 Jahren, als Grundlage werden Daten der Abt. 10 (verbaute Betriebsbaulandfläche in den letzten 25 Jahren, Beschäftigte 2021) angenommen.

#### REK NEU Betriebsbaulandbedarfsberechnung für Bürmoos bis zum Jahr 2047

##### Blick auf die betriebliche Entwicklung der vergangenen 25 Jahre

		Flächengröße in ha
1	Bebauung von Flächen im Betriebsbauland gesamt (vergangene 25 Jahre)	1,06

##### Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort im Betriebsbauland

Wirtschaftsabteilung, ÖNACE	Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort	davon im Betriebsbauland abgedeckt	Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort im Betriebsbauland	
2	Industrie, Produktion und Bauwesen	1059	95%	1006,05
	Handel	194	20%	38,80
	Verkehr, Lagerei	63	90%	56,70
	Beherbergung und Gastronomie	8	0%	0,00
	Übrige Dienstleistungen	333	20%	66,60
	<b>GESAMT</b>	<b>1657</b>		<b>1168,15</b>

**Abschätzung %-Anteile in den verschiedenen Betriebsbauland-Widmungskategorien**

	Wirtschaftsabteilung, ÖNACE	Aufteilung auf Widmungskategorien in %						Anzahl m2	m2 Anzahl pro Beschäftigten
		IG	GG	BE	SF	HG	BG		
3	Industrie, Produktion und Bauwesen	90%	85%	50%	0%	0%	0%	173867	172,82
	Handel	0%	0%	0%	0%	100%	0%	8943	230,49
	Verkehr, Lagerei	5%	5%	0%	0%	0%	0%	9824	173,27
	Beherbergung und Gastronomie	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0	0,00
	Übrige Dienstleistungen	5%	10%	50%	100%	0%	0%	23038	345,91
	<b>GESAMT</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>215672</b>	

Widmungskategorie	Betriebsbauland bebaut in m², Stand Jahr 2022	Betriebsbauland bebaut in ha, Stand Jahr 2022
IG	131741	13,17
GG	64746	6,47
BE	532	0,05
SF	9710	0,97
HG	8943	0,89
BG	0	0,00
<b>GESAMT</b>	<b>215672</b>	<b>21,57</b>

**Berechnung des Verhältnisses von Beschäftigten zur Bevölkerung**

Jahr	Beschäftigte	Bevölkerung	Verhältnis Beschäftigte zu EinwohnerInnen
2022	1657	4963	1:2,9
2047	2278	5687	1:2,49

**Aufteilung der Beschäftigten (Planziel) auf die einzelnen Wirtschaftsabteilungen und Berechnung des Flächenbedarfs**

Wirtschaftsabteilung	Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort (Jahr 2021)	Anzahl der zusätzlichen Beschäftigten	Flächenbedarf in m2 pro Beschäftigten	Flächenbedarf gesamt (25 Jahre) in m2	Davon im Betriebsbauland	Bedarf Betriebsbauland	Betrieblicher Bedarf im Wohnbauland
					In %	In ha	In ha
Industrie, Produktion und Bauwesen	1059	480	172,82	82954,29	100%	8,30	0,00
Handel	194	15	230,49	3457,35	50%	0,17	0,17
Verkehr, Lagerei	63	11	173,27	1905,96	100%	0,19	0,00
Beherbergung und Gastronomie	8	5	0,00	0,00	0%	0,00	0,00
Übrige Dienstleistungen	333	110	345,91	38050,17	10%	0,38	3,42
<b>GESAMT</b>	<b>1657</b>	<b>621</b>		<b>126367,8</b>		<b>9,04</b>	<b>3,60</b>

**Gegenüberstellung**

	In ha
Betriebsbauland, bebaut	21,57
Betriebsbauland verbaut, vergangene 25 Jahre	1,06
Betriebsbauland-Bedarf, zukünftige 25 Jahre	9,04
Betrieblicher Bedarf im Wohnbauland, zukünftige 25 Jahre	3,60
Betrieblicher 10-Jahresbedarf	3,62

Tab. 3: Betriebsbaulandbedarf 2022 - 2047

Eine Erweiterung der Bürmooser Betriebsflächen nach außen ist mit Ausnahme von kleineren Arrondierungen nicht möglich und auch nicht geplant. Eine Nachnutzung der vorhandenen Betriebsflächen soll aber jederzeit möglich sein, zumal das Regionalprogramm am Standort Gartenhilfe einen regionalen Vorrangbereich für betriebl. Nutzungen vorsieht.

Die oben angeführte Berechnung ist unabhängig von der Entwicklung in den letzten 25 Jahren zu sehen. Einerseits gab es im für Bürmoos so wichtigen Bereich der Sachgütererzeugung starke Schwankungen bei den Arbeitsplätzen, andererseits gibt es gewidmete Gewerbe- und Industriegebietsflächen, für die nach Betriebseinstellung (Gartenhilfe) bzw. Konkurs (Verzinkerei) eine Nachnutzung gesucht wurde bzw. wird. Der Bedarf wird also mit bestehenden Betriebsflächen abgedeckt.

### 1.4.3 Bilanzierung Bedarf/Entwicklungsplan

Die Gemeinde darf im Entwicklungsplan nur Erweiterungsflächen in einem Ausmaß vorsehen, der im Rahmen des 25-Jahresbaulandbedarfs liegt. Gem. folgender Gegenüberstellung liegen die im Entwicklungsplan vorgesehenen Entwicklungsflächen innerhalb des für den Entwicklungsplan vorgesehenen Rahmens.

	25-Jahres-Bedarf	tats. im Entwicklungsplan vorgesehen
Wohnen + Zentrumsfunktion	22,14 ha	21,91 ha (06.06.2023)
Betriebsfunktion	9,04 ha	9,63 ha (06.06.2023)
Sonst. Nutzung	0	0

Tab. 4: Gegenüberstellung 25-Jahres-Bedarf und tatsächliches Ausmaß der Entwicklungsflächen

## 1.5 ANGESTREBTE ENTWICKLUNG DES FREIRAUMS

- Erhaltung und Bewahrung der Charakteristik und Funktionalität der prägenden Landschaftsstrukturen (Bürmooser See, Moorflächen, Waldstandorte, ...)
- Schutz und Bewahrung der ökologisch bedeutsamen Flächen im Naturraum, Berücksichtigung und soweit möglich Erhaltung im Siedlungsraum
- Erhalten und Ausbau der Möglichkeiten zur Naherholung
- Intensive Freizeit- und Erholungsnutzung am Westufer des Bürmooser Sees
- Schutz des Landschaftsbildes, v.a. in den Außenbereichen der Gemeinde
- Berücksichtigung und Vernetzung der für den Biotopverbund wichtigen Grünstrukturen, auch im Siedlungsgebiet
- Freihaltung der Uferbegleitstreifen und Erhaltung bzw. Wiederherstellung des „Guten Zustandes“ der Gewässer lt. Wasserrahmenrichtlinie.
- Mindestabstände zwischen Bauland und Gewässern mit Lebensraumschutz nach § 24 NSchG bzw. zwischen Bauland und Waldrändern:

	Entwässerungsgräben *	Größere Fließgewässer	Waldränder
im bestehenden Bauland	Festlegung im Bebauungsplan bzw. in der Bauplatzerklärung	Festlegung im Bebauungsplan bzw. in der Bauplatzerklärung	Festlegung im Bebauungsplan bzw. in der Bauplatzerklärung
bei Neuwidmungen in siedlungsintegrierter Lage	mind. 5 m	mind. 5 m	mind. 15 m, nur in Ausnahmefällen geringer
bei Neuwidmungen in Randlage	mind. 5 m	mind. 10 m	mind. 30 m

\*technisch geprägt

**Freiraumbezogene Festlegung im Entwicklungsplan:**

- Vorrangflächen Naturraum und Ökologie: diese beinhalten die „ökologischen Vorrangbereiche“ lt. Regionalprogramm Flachgau-Nord und umfassen zusätzlich die größeren geschützten Lebensräume gemäß §24 NSchG lt. Biotopkartierung. Ziele sind Vorrang für Natur- und Landschaftspflege, Erhalt und Verbesserung der ökologischen Wertigkeit, der Bedeutung für den Biotopverbund und als Lebensraumkorridor sowie die Sicherung für naturnahe Erholung. Sie stehen lokalen Geh- und Radwegverbindungen nicht entgegen.
- Vorrangbereich Ökologie (linienförmig): entlang des Pladenbaches. Ziel ist Erhalt und Verbesserung der ökologischen Wertigkeit und Verbesserung des Biotopverbunds.
- Vorrangzone Erholung: Bürmooser See inkl. Uferbereiche, ausgenommen das Nordufer, mit Rücksicht auf die ökologische Funktion. Die Errichtung eines Kiosks im Uferbereich ist möglich.
- Grünverbindung, Freihaltezone: der Waldstreifen zw. Ringofen/Pladenfeld und Zehmemoos ist als Abstandsfläche zw. Wohnen und Gewerbe und als Korridor für den Biotopverbund zu erhalten.

**1.6 ANGESTREBTE ENERGIEVERSORGUNG**

- alternative erneuerbare Energieformen (in Bürmoos v.a. Erdwärmesonden, Luftwärmepumpen und Photovoltaik) weiter forcieren.
- energetische Verbesserung des Gebäudebestandes durch bauliche und energetische Sanierungen, Vorbildfunktion der öffentlichen Gebäude. Gebäudeeigentümer sollen bei Sanierungsaktivitäten unterstützt werden.
- Prüfung eines Fernwärmenetzes, v.a. im Zentrum und bei größeren Neubauvorhaben (Gartenhilfe, Friedhofstraße, ...), sowie möglicher Abwärmenutzung im Industrie- und Gewerbegebiet
- Ausbau der Solarenergienutzung (Photovoltaik und Solarthermie). Mangels geeigneter Freiflächen sollen möglichst alle Dachflächen entsprechend genutzt werden, aufgrund der Dachgröße v.a. auch die Dächer aller öffentlichen Gebäuden und der großen Betriebsobjekte.

## 2 STANDORTBEZOGENE FESTLEGUNGEN

### 2.1 WIRKUNG DES ENTWICKLUNGSPLANES

In den standortbezogenen Festlegungen werden alle nötigen Bebauungsbedingungen und -vorgaben für die bestehenden Siedlungsgebiete sowie für die Entwicklungsflächen lt. Entwicklungsplan definiert. Dabei werden unterschieden:

- **Festlegungen für den Siedlungsbestand:** Für die weitgehend bebauten Bereiche inkl. der nicht umweltgeprüften Lücken werden jeweils die für alle Flächen geltenden Vorgaben beschrieben. Der Siedlungsbestand ist im Entwicklungsplan durch eine eindeutige Bezeichnung sowie eine strichlierte Linie abgegrenzt. Falls für einzelne Teilfläche Hinweise erforderlich sind (z.B. Verweis auf Vorgaben aus der Biotopkartierung), wird über eine fortlaufende Zahl (Nummer im weißen Kreis) auf die Lage der Fläche im Entwicklungsplan verwiesen. Innerhalb des Siedlungsbestands ist eine Umwidmung untergeordneter Flächen (z.B. Parkplätze, bestehende Betriebsflächen) entsprechend der Vorgaben für den jeweiligen Siedlungsbestand möglich, solange es keinen Widerspruch zu anderen Zielen gibt.
- **Festlegungen für die Entwicklungsbereiche:** Die umweltgeprüften Entwicklungsflächen sind jeweils einzeln beschrieben, die Nummern beziehen sich auf die Darstellung im Entwicklungsplan. Die Nummerierung ist gleich wie schon in der Umweltprüfung.

Die **Festlegungen** für den Siedlungsbestand sowie die Entwicklungsflächen gliedern sich in folgende Punkte:

- **Nutzung:** Wohnen, Zentrumsnutzung, betriebliche Nutzung oder Grünlandnutzung. Diese Nutzungsfestlegung orientiert sich an den möglichen Widmungskategorien, d.h. „Wohnen“ inkludiert auch betriebliche Nutzungen, welche im Wohnbauland möglich sind, usw..
- **Widmungsvoraussetzungen:** diese müssen erfüllt sein, bevor eine Umwidmung begonnen werden kann (betrifft meist Maßnahmen außerhalb des Planungsgebiets, die nicht vom Grundeigentümer beeinflusst werden können).
- **Erschließung:** bestehende Infrastruktur
- **Bauliche Entwicklung:** Vorgaben für die Bebauungsplanung. Die jeweils angegeben Dichten- und Höhenangaben sind als Maximalwerte zu verstehen, Mindestwerte sind ausdrücklich als solche angeführt. So bedeutet „GRZ 0,20-0,25“, dass die maximale Grundflächenzahl zwischen 0,20 und 0,25 liegen kann. Die Detailfestlegung der Dichten und Höhen erfolgt im Zuge der Bebauungsplanung bzw. Bauplatzerklärung unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Situation.
- **Rahmenbedingungen:** diese sind im Zuge des Umwidmungsverfahrens umzusetzen, ergeben sich aus der Strukturuntersuchung bzw. Umweltprüfung und liegen im Einflussbereich des Grundeigentümers. Hier sind auch neue Erschließungsmaßnahmen angeführt.

Abweichungen sind im Rahmen der Vorgaben des ROG zulässig, z.B. bei Erschließung und Dichte.

**Geringfügige Baulanderweiterungen** (v.a. zum Zweck der Abrundung bzw. Auffüllung) sind an allen bestehenden Siedlungsstandorten möglich – auch ohne Darstellung einer Entwicklungsfläche im Entwicklungsplan – wenn sie zum Zweck der besseren Bebaubarkeit oder der Nachverdichtung erforderlich sind. Dabei dürfen die neu gewidmeten Flächen nicht selbständig bebaubar sein und nicht im Widerspruch zu anderen REK-Zielen und Festlegungen stehen.

Die standortbezogenen Festlegungen folgen der Ortsteilgliederung lt. folgender Abbildung, die meisten Ortsteile sind dann nochmals in Bereiche unterteilt.

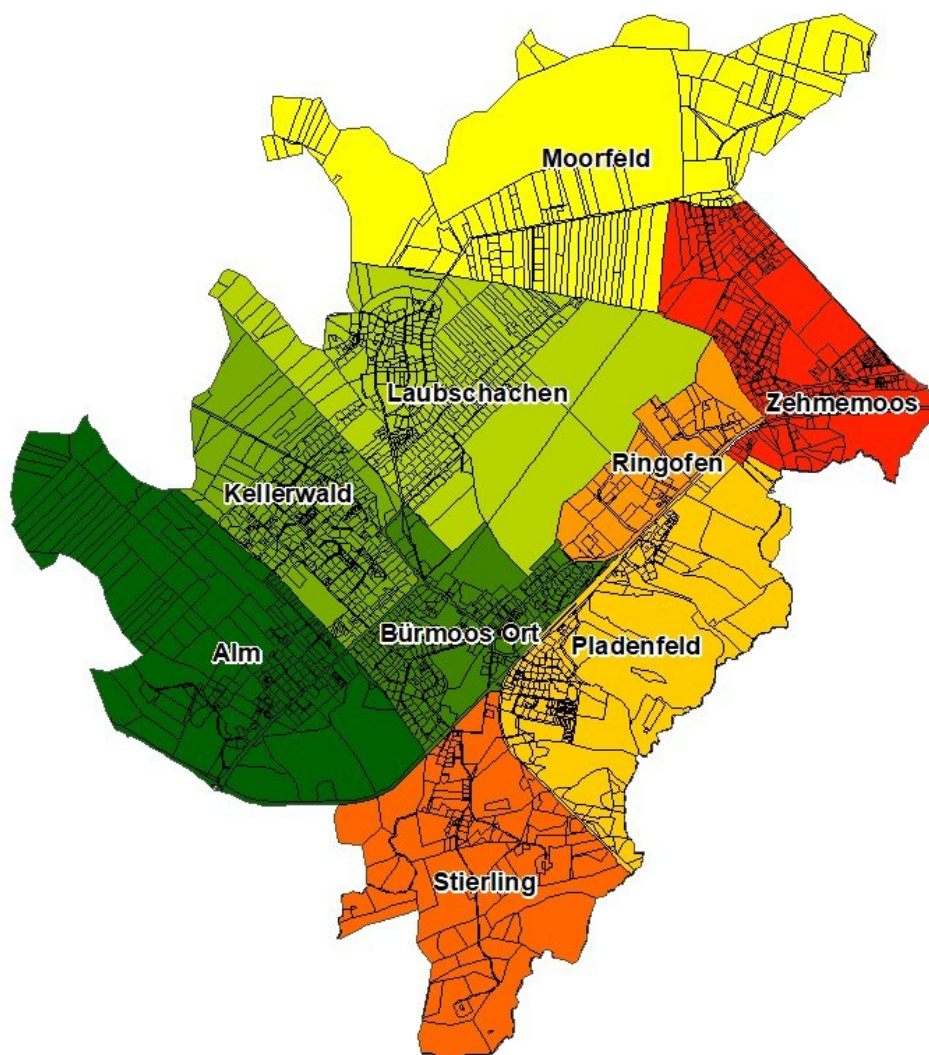


Abb. 2: Übersicht über die Ortsteile der Gemeinde Bürmoos



## 2.2 ZEHMEMOOS

### 2.2.1 Zehmemoos Nord

Siedlungsbestand Zehmemoos Nord	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	-
Erschließung	vorhanden, Verkehrserschließung über Grundlose Straße
Bauliche Entwicklung	GRZ max. 0,20, TH 6 – 8 m, FH 10 - 12 m (zweigeschoßig), offene Bauweise
Rahmenbedingungen	Infrastruktur: Retention der Oberflächenwässer; Erdwärme und Solarpotenzial nutzen; Fläche 1a: Abstand zum Waldrand; 1c Abstand zum biotopkartierten Entwässerungsgraben berücksichtigen.

1 - Zehmemoos Nord	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	GP 1454/2: Nichtwaldfeststellung bzw. Rodungsbewilligung; vor Widmung auf Biotopflächen nach § 24 NSchG ist die naturschutzrechtl. Bewilligungsfähigkeit abzuklären; Gesamter Bereich: Kartierung bzgl. Reptilien und Amphibien (ggf. artenschutzrechtl. Verfahren)
Erschließung	vorhanden
Bauliche Entwicklung	GRZ max. 0,20, TH 6 – 8 m, FH 10 - 12 m (zweigeschoßig), offene Bauweise
Rahmenbedingungen	<u>Infrastruktur</u> : Lückenschluss der Straße zw. Moosbachgasse und Sendlweg, kurze Verbindungen durch Geh- und Radwege (siehe Entw.plan); Retention der Oberflächenwässer (Mischsystem, Abflussbeiwert 0,15 für Retentionsbemessung, im nördl. Teil bestehender Gräben/Grabenverrohrung); Erdwärme und Solarpotenzial nutzen; <u>Wald</u> : Abstand zum Waldrand berücksichtigen; <u>Naturschutz</u> : zu biotopkartierten Entwässerungsgräben Abstand einhalten und deren ökologische Funktionsfähigkeit sichern; Eingriffe oder Bebauung im Bereich der §24-Biotope erst nach naturschutzrechtlicher Bewilligung (GP 1442/1, 1453 u. 1454/2) - Rückwidmung prüfen, falls negativ; Verbesserung des Biotopverbunds durch Festsetzung funktionsbezogener Maßnahmen im BPL; <u>Geologie</u> : aufgrund kleinräumig wechselnder Untergrundverhältnisse im Bauverfahren auf standsichere Bebauung (ggf. einheitl. Bodenplatte, Kellerschachtel) achten; <u>Bodenschutz</u> : Maßnahmen (gem. Lesehilfe Bodenschutz – s. Anhang) betreffend hoher Lebensraum-, Standort- und Reglerfkt;

### 2.2.2 Zehmemoos GG Gartenhilfe

Siedlungsbestand Zehmemoos GG Gartenhilfe	
Nutzung	Betriebliche Nutzung

Widmungsvoraussetzungen	-
Erschließung	vorhanden
Bauliche Entwicklung	GRZ max. 0,50 - 0,60, TH 10 - 12 m, FH 12 - 15 m
Rahmenbedingungen	Infrastruktur: Retention der Oberflächenwässer; Erdwärme und Solarpotenzial nutzen; Naturschutz: vor Bebauung Abklärung bzgl. naturschutzrechtlichen Bewilligung für biotopkartierte Teilfl., artenschutzrechtliche Kartierung, Durchgrünung

## 2 - Gewerbegebiet Gartenhilfe

Nutzung	Betriebliche Nutzung
Widmungsvoraussetzungen	Rodungsbewilligung bzw. Nichtwaldfeststellung für eine Teilfläche im Norden (im Fall einer Neuwidmung); Abklärung der naturschutzrechtlichen Bewilligungsfähigkeit für die biotopkartierte Teilfl. im SO (GP 1487/1 u.a.) sowie einen Tümpel im Nordwesten (GP 1485/7); Kartierung bzgl. Reptilien und Amphibien (ggf. artenschutzrechtl. Verfahren)
Erschließung	vorhanden
Bauliche Entwicklung	GRZ max. 0,50 - 0,60, TH 10 - 12 m, FH 12 - 15 m
Rahmenbedingungen	<u>Infrastruktur</u> : Straßenschleife nach Westen zum Anschluss des Wohngebiets vorsehen; Retention der Oberflächenwässer (entlang der Grundlosen Str.: Mischsystem, Abflussbeiwert 0,15 für Retentionsbemessung, bestehender Graben; östl. der Erschließungsstraße Trennsystem, Abflussbeiwert 0,25, best. Grabenverrohrung; westl. der Erschließungsstr. Trennsystem, Abflussbeiwert 0,60); netzgebundene Wärmeversorgung und etwaige Abwärmeeinspeisung durch Betriebe prüfen, Erdwärme und Solarpotenzial nutzen (v.a. auf großflächigen Dachflächen); <u>Wald</u> : Abstand zum angrenzenden Wald im Norden; <u>Naturschutz</u> : Feuchtwiese im südöstl. Eck nach Möglichkeit erhalten, ansonsten sind Eingriffe erst nach naturschutzrechtlicher Bewilligung zulässig (hohes Verfahrensrisiko!) - im Fall fehlender Bewilligungsfähigkeit Rückwidmung prüfen. Zum Graben im N Abstand einhalten. Abstand zum Moosbach einhalten mit Erhalt des Gehölzstreifens. Hecken erhalten, bei evt. dauerhafter Beseitigung der Hecke im Inneren des GG Anzeigeverfahren gem. § 26 NSchG nötig; Verbesserung des Biotopverbunds durch Festsetzung funktionsbezogener Maßnahmen im BPL; <u>Bodenschutz</u> : Erhaltung der Teilfläche im SO empfohlen, sonst max. Minderung des Flächenanspruchs und Maßnahmen zum Bodenschutz (gem. Lesehilfe Bodenschutz - s. Anhang) im Bauungsplan betreffend Lebensraumfkt., Abflussregulierung und Standortfkt.; <u>Lärm, Luft</u> : Erhalt des Waldpuffers im Norden, Widmungsabfolge GG-BE- Wohnen mit Abständen entsprechend Richtlinie Immissionsschutz zum Wohngeb. im Westen; kein betriebsbedingter Verkehr durch die angrenzenden Wohngebiete (v.a. Dr. Eugen Zehme Straße u. Moarhausgasse); <u>Geologie</u> : Aufgrund kleinräumig wechselnder Untergrundverhältnisse im Bauverfahren auf standsichere Bebauung (ggf. einheitl. Bodenplatte, Kellerschachtel) achten

### 2.2.3 Zehmemoos West

Siedlungsbestand Zehmemoos West	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	-
Erschließung	vorhanden
Bauliche Entwicklung	GRZ 0,20 - 0,25, TH 6 - 11 m, FH 10 - 15 m (zwei- bis dreigeschoßig), offene und verdichtete Bauweise (je nach überwiegend angrenzendem Bestand)
Rahmenbedingungen	<p><u>Infrastruktur</u>: Geh- und Radweg von der Von Meitinger Gasse zur L 115; Retention der Oberflächenwässer; Erdwärme und Solarpotenzial nutzen;</p> <p><u>Lärm</u>: Im Nahbereich der Landesstraße Beachtung des Lärmschutzes, ggf. schalltechn. Gutachten; Lärmkenntlichmachung</p> <p><u>Freiraum</u>: Durchgrünung</p>

3 - Zehmemoos - West	
Nutzung	Wohnen - Fläche für verdichteten Wohnbau (ausg. Lücken)
Widmungsvoraussetzungen	§18-Vertrag bzw. Baulandsicherung (ausg. Eigenbedarf); Kartierung bzgl. Reptilien und Amphibien (ggf. artenschutzrechtl. Verfahren)
Erschließung	vorhanden
Bauliche Entwicklung	<p>Baulücken im Westen (GP 1521 u. 1524): GRZ 0,20; TH 6 - 8 m, FH 10 - 12 m (zweigeschoßig), Bauweise: offen;</p> <p>Bereich Gartenhilfe: <b>Fläche für verdichteten Wohnbau</b> mit folgenden Vorgaben:</p> <p>1) im Westen und Süden (außerhalb Ringstraße) EFH u. DH mit Bauplatzgrößen von max. 550 m<sup>2</sup>, mind. <b>12 Wohneinheiten</b>, GRZ 0,20 (mind.) - 0,30; TH 6 (mind.) - 8 m, FH 10 - 12 m;</p> <p>2) im Osten (innerhalb der Ringstraße) Geschoßwohnbau: mind. <b>45 Wohneinheiten</b>, GRZ 0,25 (mind.) - 0,35, TH 7,5 (mind.) - 10 m, FH 11,5 - 14 m.</p>
Rahmenbedingungen	<p><u>Infrastruktur</u>: Neubau Erschließungsstraße mit Anschluss an die Haupterschließungsstraße GG Gartenhilfe sowie an die Leopold Pöschl Gasse; Neuerrichtung Kanal, Wasserversorgung, Retention der Oberflächenwässer (Mischsystem, Abflussbeiwert 0,15 an der Leopold Pöschl Gasse; sonst Trennsystem, 0,60 für Retentionsbemessung); netzgebundene Wärmeversorgung und ggf. Abwärmennutzung prüfen, Erdwärme und Solarpotenzial nutzen;</p> <p><u>Naturschutz</u>: Artenschutz beachten (Kartierung, s. Widmungsvoraussetzung), Durchgrünung; Hinweis zur Hecke am Westrand - bei Entfernung mögl. Anzeigepflicht n. § 26 NSchG beachten;</p> <p><u>Lärm</u>: kein betriebsbedingter Verkehr durch Wohngebiete; im Nahbereich der L 115 Lärmkenntlichmachung;</p> <p><u>Geologie</u>: aufgrund kleinräumig wechselnder Untergrundverhältnisse im Bauverfahren auf standsichere Bebauung (ggf. einheitl. Bodenplatte, Kellerschachtel) achten;</p>

## 2.2.4 Zehmemoos Süd

Siedlungsbestand Zehmemoos Süd	
Nutzung	Zentrumsnutzung, Wohnen, Betriebliche Nutzung
Widmungsvoraussetzungen	-
Erschließung	vorhanden
Bauliche Entwicklung	GRZ 0,20 - 0,30, TH 6 – 10 m, FH 10 - 14 m (zwei- bis dreigeschoßig), offene und verdichtete Bauweise
Rahmenbedingungen	<u>Infrastruktur</u> : Retention der Oberflächenwässer; netzgebundene Wärmeversorgung prüfen, Erdwärme und Solarpotenzial nutzen; <u>Lärm</u> : an der L 115 und im Nahbereich des Gewerbegebiets Beachtung des Lärmschutzes, ggf. schalltechn. Gutachten, Lärmkenntlichmachung; <u>Freiraum</u> : Durchgrünung

4a – Zehmemoos – Süd/nördl. L 115/Grundlose Straße	
Nutzung	Zentrumsnutzung
Widmungsvoraussetzungen	§18-Vertrag bzw. Baulandsicherung (ausg. Eigenbedarf)
Erschließung	vorhanden
Bauliche Entwicklung	<b>Fläche für verdichteten Wohnbau</b> : Geschoßwohnbau, mind. <b>15 Wohneinheiten</b> , GRZ 0,25 (mind.) – 0,35; TH 6 (mind.) – 10 m, FH 10 - 14 m (zwei- bis dreigeschoßig);
Rahmenbedingungen	<u>Infrastruktur</u> : Geh- und Radwegverbindung zur L 115; Retention der Oberflächenwässer (Mischsystem, Abflussbeiwert 0,15 für Retentionsbemessung bestehende Grabenverrohrung); netzgebundene Wärmeversorgung und ggf. Abwärmenutzung prüfen, Erdwärme und Solarpotenzial nutzen; <u>Lärm</u> : Lärmunempfindliche Nutzungen, Widmung als KG (Handlungsstufe 1 im Bereich 9 – 26 m) in Fortführung des Bestands, bei Wohnnutzung schalltechn. Projekt; Lärmkenntlichmachung; <u>Geologie</u> : aufgrund kleinräumig wechselnder Untergrundverhältnisse im Bauverfahren auf standsichere Bebauung (ggf. einheitl. Bodenplatte, Kellerschachtel) achten;

5 – Zehmemoos – Süd/südl. L 115	
Nutzung	Zentrumsnutzung
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	vorhanden
Bauliche Entwicklung	GRZ 0,25 – 0,35; TH 6 – 10 m, FH 10 - 14 m (zwei- bis dreigeschoßig); Bauweise: offen, verdichtet;

Rahmenbedingungen	<p><u>Infrastruktur</u>: Retention der Oberflächenwässer (Mischsystem, Abflussbeiwert 0,15 für Retentionsbemessung bestehende Grabenverrohrung); netzgebundene Wärmeversorgung und ggf. Abwärmenutzung prüfen, Erdwärme und Solarpotenzial nutzen;</p> <p><u>Lärm</u>: Lärmunempfindliche Nutzungen, Widmung als KG (Handlungsstufe 1 im Bereich 9 – 26 m) in Fortführung des Bestands, bei Wohnnutzung schalltechn. Projekt; Lärmkenntlichmachung;</p> <p><u>Geologie</u>: aufgrund kleinräumig wechselnder Untergrundverhältnisse im Bauverfahren auf standsichere Bebauung (ggf. einheitl. Bodenplatte, Kellerschachtel) achten;</p>
-------------------	---

### 2.2.5 Zehmemoos -Pladenbachweg

Siedlungsbestand Zehmemoos - Pladenbachweg	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	-
Erschließung	vorhanden
Bauliche Entwicklung	GRZ max. 0,20, TH 6 – 8 m, FH 10 - 12 m (zweigeschoßig); offene Bauweise
Rahmenbedingungen	<p><u>Infrastruktur</u>: Retention der Oberflächenwässer; Erdwärme und Solarpotenzial nutzen;</p> <p><u>Lärm</u>: Im Nahbereich der Landesstraße und Lokalbahn Beachtung des Lärmschutzes, ggf. schalltechn. Gutachten</p>

## 2.3 RINGOFEN

### 2.3.1 Ringofen Industrie- und Gewerbegebiet

Siedlungsbestand Ringofen Industrie- und Gewerbegebiet	
Nutzung	Betriebliche Nutzung - Prüfung einer Umwidmung von IG zu GG; Bestehende Immissionsschutzstreifen können auch ohne Darst. Im Entwicklungsplan in Betriebsgebiet umgewidmet werden.
Widmungsvoraussetzungen	-
Erschließung	vorhanden
Bauliche Entwicklung	BMZ max. 5-8 bzw. GRZ 0,25 – 0,6; TH 7 - 18 m, FH 11 - 18 m gemäß vorh. Baubestand, Rücksicht auf best. Wohnhäuser
Rahmenbedingungen	<p><u>Infrastruktur</u>: Retention der Oberflächenwässer; netzgebundene Wärmeversorgung und ggf. Abwärmenutzung prüfen, Erdwärme und Solarpotenzial nutzen;</p> <p><u>Naturschutz</u>: in Bebauungsplan bzw. Bauplatzerkl. Abstand zum Waldrand berücksichtigen; bei Beeinträchtigung des Biotops auf Fläche 7b ist Naturschutzverfahren erforderlich.</p> <p><u>Lärmschutz</u> zu Wohngebiet und Erholungswald: Maßnahmen im Bauverfahren (Immissionsschutzwall, Situierung der Bauten);</p>

	<p><u>Geologie</u>: aufgrund kleinräumig wechselnder Untergrundverhältnisse im Bauverfahren auf standsichere Bebauung (ggf. einheitl. Bodenplatte, Kellerschachtel) achten;</p>
--	---

7 - Ringofen - Gewerbezone Nordost	
Nutzung	Betriebliche Nutzung
Widmungsvoraussetzungen	z.T. Wald – Rodungsbewilligung bzw. Nichtwaldfeststellung erforderlich
Erschließung	vorhanden
Bauliche Entwicklung	BMZ max. 4-6 (da Randbereich); TH 7 - 11 m, FH 9 – 14 m
Rahmenbedingungen	<p><u>Infrastruktur</u>: Retention der Oberflächenwässer (Trennsystem, Abflussbeiwert 0,10 für Retentionsbemessung); netzgebundene Wärmeversorgung und ggf. Abwärmenutzung prüfen, Erdwärme und Solarpotenzial (v.a. auf großflächigen Betriebsgebäuden) nutzen;</p> <p><u>Naturschutz</u>: Erhalt des Biotops beim Retentionsbecken - Rückwidmung prüfen; in Bebauungsplan bzw. Bauplatzerkl. Abstand zum Waldrand berücksichtigen, bei Neuwidmung Abstandstreifen im Grünland belassen; lt. Stellungnahme Naturschutz ist vor Bebauung eine Vogelkartierung sowie eine Herpetofauna-Kartierung durchzuführen zu lassen;</p> <p><u>Lärmschutz</u> zu Wohngebiet und Erholungswald: Maßnahmen im Bauverfahren (Immissionsschutzwall, Situierung der Bauten);</p> <p><u>Geologie</u>: aufgrund kleinräumig wechselnder Untergrundverhältnisse im Bauverfahren auf standsichere Bebauung (ggf. einheitl. Bodenplatte, Kellerschachtel) achten;</p> <p><u>Wald</u>: Abstand zum Waldrand;</p>

7a - Ringofen - Gewerbezone Nord	
Nutzung	Betriebliche Nutzung
Widmungsvoraussetzungen	Rodungsbewilligung oder Nichtwaldfeststellung (Teilfl. GP 1708 KG Bürmoos)
Erschließung	vorhanden
Bauliche Entwicklung	BMZ max. 5-8; TH 7 - 14 m, FH 9 – 14 m
Rahmenbedingungen	<p><u>Infrastruktur</u>: Retention der Oberflächenwässer (nordöstl. Teil Trennsystem, Abflussbeiwert 0,10 für Retentionsbemessung, südwestl. Teil Mischsystem, Abflussbeiwert 0,15 für Retentionsbemessung); netzgebundene Wärmeversorgung und ggf. Abwärmenutzung prüfen, Erdwärme und Solarpotenzial (v.a. auf großflächigen Betriebsgebäuden) nutzen</p> <p><u>Naturschutz</u>: geschützte Biotope nach Möglichkeit erhalten (mit Abstand), ansonsten sind Eingriffe erst nach naturschutzrechtlicher Bewilligung zulässig. In Bebauungsplan bzw. Bauplatzerkl. Abstand zum Waldrand berücksichtigen, im Fall einer Neuwidmung Abstand einhalten; lt. Stellungnahme Naturschutz ist vor Bebauung eine Vogelkartierung sowie eine Herpetofauna-Kartierung durchzuführen zu lassen.</p> <p><u>Lärmschutz</u> zu Wohngebiet und Erholungswald: Maßnahmen im Bauverfahren (Situierung der Bauten);</p>

	<p><u>Geologie</u>: aufgrund kleinräumig wechselnder Untergrundverhältnisse im Bauverfahren auf standsichere Bebauung (ggf. einheitl. Bodenplatte, Kellerschachtel) achten;</p>
--	---

8 - Ringofen - Gewerbezone Mitte	
Nutzung	Betriebliche Nutzung
Widmungsvoraussetzungen	Rodungsbewilligung
Erschließung	vorhanden
Bauliche Entwicklung	Jeweils zum Wohngebiet abgestuft: BMZ max. 4-8; TH 7 – 14 m, FH 11 - 18 m
Rahmenbedingungen	<p><u>Infrastruktur</u>: Retention der Oberflächenwässer (Mischsystem, Abflussbeiwert 0,15 für Retentionsbemessung, bestehende Grabenverrohrung); netzgebundene Wärmeversorgung und ggf. Abwärmenutzung prüfen, Erdwärme und Solarpotenzial nutzen;</p> <p><u>Lärmschutz</u>: Widmung als BE;</p> <p><u>Geologie</u>: Aufgrund kleinräumig wechselnder Untergrundverhältnisse im Bauverfahren auf standsichere Bebauung (ggf. einheitl. Bodenplatte, Kellerschachtel) achten;</p> <p><u>Naturschutz</u>: Pflanzgebot im BPL festlegen</p>

8a - Ringofen - Gewerbezone Recyclinghof	
Nutzung	Betriebliche Nutzung
Widmungsvoraussetzungen	Waldfl. – Rodungsbewilligung bzw. Nichtwaldfeststellung
Erschließung	Übrige Infrastruktur ist vorhanden bzw. in der Nähe.
Bauliche Entwicklung	BMZ max. 4-6 (da Randbereich); TH 6 – 8 m, FH 10 - 12 m (zweigeschoßig); Bauweise offen;
Rahmenbedingungen	<p><u>Infrastruktur</u>: Retention der Oberflächenwässer (Mischsystem, Abflussbeiwert 0,10 für Retentionsbemessung, bestehende Grabenverrohrung); netzgebundene Wärmeversorgung und ggf. Abwärmenutzung prüfen, Erdwärme und Solarpotenzial nutzen;</p> <p><u>Lärmschutz</u>: Berücksichtigung des Erholungsgebiets (Immissions-schutzwall, Situierung der Bauten, ...);</p> <p><u>Geologie</u>: Aufgrund kleinräumig wechselnder Untergrundverhältnisse im Bauverfahren auf standsichere Bebauung (ggf. einheitl. Bodenplatte, Kellerschachtel) achten;</p> <p><u>Naturschutz</u>: Pflanzgebot im BPL festlegen</p>

### 2.3.2 Ringofen Gutenbergweg

Siedlungsbestand Ringofen Gutenbergweg	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	-

Erschließung	vorhanden
Bauliche Entwicklung	GRZ max. 0,20 – 0,25; TH 6 – 8 m, FH 10 - 12 m (zweigeschoßig), offene Bauweise
Rahmenbedingungen	<u>Infrastruktur</u> : Retention der Oberflächenwässer; netzgebundene Wärmeversorgung prüfen, Erdwärme und Solarpotenzial nutzen; <u>Lärm</u> : im Nahbereich Industriegebiet, Landesstraße und Lokalbahn Beachtung des Lärmschutzes, ggf. schalltechn. Gutachten

## 2.4 PLADENFELD

### 2.4.1 Pladenfeld Nord

Siedlungsbestand Pladenfeld Nord	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	vorhanden
Bauliche Entwicklung	GRZ max. 0,20 - 0,25, TH 6 – 8 m, FH 10 - 12 m (zweigeschoßig), offene Bauweise
Rahmenbedingungen	<u>Infrastruktur</u> : Retention der Oberflächenwässer; Erdwärme und Solarpotenzial nutzen; <u>Lärm</u> : im Nahbereich von Industriegebiet, Landesstraße und Lokalbahn Beachtung des Lärmschutzes, ggf. schalltechn. Gutachten

10 - Pladenfeld - Benedikthüttenstraße Ost	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Bei Widmung größerer Flächen ist verkehrstechn. Stellungnahme zur Leistungsfähigkeit der Lokalbahnkreuzung einzuholen. Südl. Fläche: §18-Vertrag bzw. Baulandsicherung (ausg. Eigenbedarf);
Erschließung	vorhanden
Bauliche Entwicklung	GRZ max. 0,20-25; TH 6 – 8 m, FH 10 - 12 m (zweigeschoßig); Bauweise: offen;
Rahmenbedingungen	<u>Infrastruktur</u> : bessere Anbindung ans Ortszentrum - Durchbindung der Benedikthüttenstraße zur Friedhofstraße anstreben; Retention der Oberflächenwässer (Trennsystem, Abflussbeiwert 0,50 für Retentionsbemessung); Erdwärme und Solarpotenzial nutzen, <u>Bodenschutz</u> : max. Minderung des Flächenanspruchs und Maßnahmen zum Bodenschutz (gem. Lesehilfe Bodenschutz – s. Anhang) betreffend sehr hoher Lebensraumfkt; <u>Lärmschutz</u> (wg. IG): Schalltechnisches Gutachten für Bebauung im nördl. Bereich erforderlich, ansonsten Maßnahmen im Bauverfahren (v.a. Situierung der Wohn- und Schlafräume, Freiraum);



	<p><u>Geologie</u>: aufgrund kleinräumig wechselnder Untergrundverhältnisse im Bauverfahren auf standsichere Bebauung (ggf. einheitl. Bodenplatte, Kellerschachtel) achten;</p> <p><u>Naturschutz</u>: Kartierung Reptilien und Amphibien (vor Bebauung, ggf. artenschutzrechtl. Verfahren)</p>
--	---

<b>10a - Pladenfeld - Benedikthüttenstraße</b>	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	<p>Nachweis der Zufahrt. Bei Widmung größerer Flächen ist verkehrstechn. Stellungnahme zur Leistungsfähigkeit der Lokalbahnkreuzung einzuholen.</p> <p>Der südliche (noch als Grünland gewidmete) Teil der Fläche liegt außerhalb des Trennsystems, hier ist ein Projekt zur Oberflächenentwässerung zu erstellen und wasserrechtlich bewilligen zu lassen.</p>
Erschließung	vorhanden
Bauliche Entwicklung	GRZ max. 0,20-25; TH 6 – 8 m, FH 10 - 12 m (zweigeschoßig); Bauweise: offen
Rahmenbedingungen	<p><u>Infrastruktur</u>: bessere Anbindung ans Ortszentrum - Durchbindung der Benedikthüttenstraße zur Friedhofstraße anstreben; Retention der Oberflächenwässer (nördl. Teil: Trennsystem, Abflussbeiwert 0,50 für Retentionsbemessung); Erdwärme und Solarpotenzial nutzen;</p> <p><u>Naturschutz</u>: Abstand zum Biotop Wahaseebach bzw. Waldrand sicherstellen</p> <p><u>Lärmschutz</u> (wg. IG): Schalltechnisches Gutachten für Bebauung im nördl. Bereich erforderlich, ansonsten Maßnahmen im Bauverfahren (v.a. Situierung der Wohn- und Schlafräume, Freiraum);</p> <p><u>Geologie</u>: aufgrund kleinräumig wechselnder Untergrundverhältnisse im Bauverfahren auf standsichere Bebauung (ggf. einheitl. Bodenplatte, Kellerschachtel) achten;</p>

## 2.4.2 Pladenfeld Süd

<b>Siedlungsbestand Pladenfeld Süd</b>	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	vorhanden
Bauliche Entwicklung	GRZ max. 0,20 - 0,25, TH 6 – 11 m, FH 10 - 15 m (zwei- dreigeschoßig), offene und verdichtete Bauweise
Rahmenbedingungen	<p><u>Infrastruktur</u>: Retention der Oberflächenwässer; netzgebundene Wärmeversorgung prüfen, Erdwärme und Solarpotenzial nutzen;</p> <p>Im Nahbereich von Landesstraße und Lokalbahn Beachtung des Lärmschutzes, ggf. schalltechn. Gutachten</p>

11 - Pladenfeld - Friedhofstraße	
Nutzung	Wohnen; für GP 1798/5 KG Bürmoos Rückwidmung prüfen
Widmungsvoraussetzungen	Nachweis der Zufahrt. Untersuchung zur Leistungsfähigkeit und Sicherheit der Verkehrserschließung des Siedlungsgebiets Pladenfeld Süd
Erschließung	vorhanden
Bauliche Entwicklung	GRZ max. 0,20-25; TH 6 – 8 m, FH 10 - 12 m (zweigeschoßig); Bauweise: offen
Rahmenbedingungen	<u>Infrastruktur</u> : Zufahrt über bestehende Bauplätze; Retention der Oberflächenwässer (Mischsystem, Abflussbeiwert 0,15 für Retentionsbemessung bestehende Grabenverrohrung); netzgebundene Wärmeversorgung prüfen, Erdwärme und Solarpotenzial nutzen; <u>Naturschutz</u> : Abstand zum Biotop berücksichtigen; für das best. Bauland im Bereich der GP 1798/5 KG Bürmoos soll die Rückwidmung geprüft werden, ansonsten Bebauung erst nach naturschutzrechtlicher Bewilligung (Feuchtwiese/geschützter Lebensraum – hohes Verfahrensrisiko!) zulässig (betrifft auch die Zufahrtsstraße!) <u>Bodenschutz</u> : max. Minderung des Flächenanspruchs und Maßnahmen zum Bodenschutz (gem. Lesehilfe Bodenschutz – s. Anhang) betreffend hoher Standortfkt.; <u>Geologie</u> : aufgrund kleinräumig wechselnder Untergrundverhältnisse im Bauverfahren auf standsichere Bebauung (ggf. einheitl. Bodenplatte, Kellerschachtel) achten;

11a - Pladenfeld - Friedhofstraße Süd	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	§18-Vertrag bzw. Baulandsicherung; Untersuchung zur Leistungsfähigkeit und Sicherheit der Verkehrserschließung des Siedlungsgebiets Pladenfeld Süd.
Erschließung	vorhanden
Bauliche Entwicklung	GRZ max. 0,20-25; TH 6 – 8 m, FH 10 - 12 m (zweigeschoßig); Bauweise: offen
Rahmenbedingungen	<u>Infrastruktur</u> : Retention der Oberflächenwässer gem. Projekt; netzgebundene Wärmeversorgung prüfen, Erdwärme und Solarpotenzial nutzen; <u>Bodenschutz</u> : max. Minderung des Flächenanspruchs und Maßnahmen zum Bodenschutz (gem. Lesehilfe Bodenschutz – s. Anhang) betreffend hoher Prod.fkt.; <u>Geologie</u> : aufgrund kleinräumig wechselnder Untergrundverhältnisse im Bauverfahren auf standsichere Bebauung (ggf. einheitl. Bodenplatte, Kellerschachtel) achten; <u>Naturschutz</u> : Konzept zum Erhalt der Korridorfunktion (Leitsysteme, Durchgrünungsmaßnahmen u.a.); <u>Freiraum</u> : Pflanzgebote im BPL (Abschirmung und grüner Übergang zum Friedhof); <u>Wald</u> : auf ausreichenden Abstand zw. Bauland und Waldrand achten;

12 - Pladenfeld - Georg Rendl Weg	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	§18-Vertrag bzw. Baulandsicherung; Untersuchung zur Leistungsfähigkeit und Sicherheit der Verkehrserschließung des Siedlungsgebiets Pladenfeld Süd.
Erschließung	vorhanden
Bauliche Entwicklung	GRZ max. 0,20-25; TH 6 - 11 m, FH 10 - 15 m (zwei- bis dreigeschoßig); Bauweise: offen
Rahmenbedingungen	<p>Infrastruktur: Retention der Oberflächenwässer (Mischsystem, Abflussbeiwert 0,15 für Retentionsbemessung); netzgebundene Wärmeversorgung prüfen, Erdwärme und Solarpotenzial nutzen;</p> <p><u>Lärmschutz</u>: im gleisnahen Bereich Lärmschutzmaßnahmen im Bauverfahren, Lärmkenntlichmachung;</p> <p><u>Geologie</u>: aufgrund kleinräumig wechselnder Untergrundverhältnisse im Bauverfahren auf standsichere Bebauung (ggf. einheitl. Bodenplatte, Kellerschachtel) achten;</p> <p><u>Wald</u>: ausreichender Abstand der Widmungsabgrenzung zum Waldrand;</p>

## 2.5 STIERLING

### 2.5.1 Stierling Nord

Siedlungsbestand Stierling Nord	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	-
Erschließung	vorhanden
Bauliche Entwicklung	GRZ max. 0,20 - 0,25 (ortsnaher Bereich), TH 6 - 8 m, FH 10 - 12 m (zweigeschoßig), offene Bauweise
Rahmenbedingungen	<p><u>Infrastruktur</u>: Stierlingwaldstraße ausbauen; Retention der Oberflächenwässer; Erdwärme und Solarpotenzial nutzen;</p> <p><u>Lärm</u>: im Nahbereich der Lokalbahn Beachtung des Lärmschutzes im Bauverfahren</p>

### 2.5.2 Stierling Süd

Siedlungsbestand Stierling Süd	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	-
Erschließung	vorhanden
Bauliche Entwicklung	GRZ max. 0,20 - 0,25 (ortsnaher Bereich), TH 6 - 8 m, FH 10 - 12 m (zweigeschoßig), offene Bauweise
Rahmenbedingungen	<p><u>Infrastruktur</u>: Retention der Oberflächenwässer; Stierlingwaldstraße ausbauen; Erdwärme und Solarpotenzial nutzen;</p>

	<u>Lärm</u> : Im Nahbereich der Lokalbahn Beachtung des Lärmschutzes im Bauverfahren
--	--

## 2.6 BÜRMOOS ORT

### 2.6.1 Bürmoos Ort Ost

Siedlungsbestand Bürmoos Ort Ost	
Nutzung	Zentrumsnutzung, Wohnen (auch durch Nachverdichtung im Bereich der Handelsgroßbetriebswidmung)
Widmungsvoraussetzungen	Keine
Erschließung	vorhanden
Bauliche Entwicklung	Je nach vorh. Baubestand GRZ max. 0,20 - 0,35, TH 6-11 m, FH 10 - 15 m (zwei- dreigeschoßig), offene und verdichtete Bauweise
Rahmenbedingungen	<u>Infrastruktur</u> : Retention der Oberflächenwässer; netzgebundene Wärmeversorgung prüfen, Erdwärme und Solarpotenzial nutzen; <u>Lärm</u> : Im Nahbereich von Gewerbegebiet, Landesstraße und Lokalbahn Beachtung des Lärmschutzes; <u>Ortsbild</u> : Verbesserung des Ortsbildes

14 - Bürmoos Ort - östl. Ortsrand	
Nutzung	Betriebliche Nutzung, evt. als P&R-Platz
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	vorhanden
Bauliche Entwicklung	GRZ max. 0,25 - 0,35; TH 6 - 8 m, FH 10 - 12 m (zweigeschoßig); Bauweise: offen;
Rahmenbedingungen	<u>Infrastruktur</u> : Erschließungskonzept in Abstimmung mit der Landesstraßenverwaltung; Retention der Oberflächenwässer (Mischsystem, Abflussbeiwert 0,10 für Retentionsbemessung bestehende Grabenverrohrung); netzgebundene Wärmeversorgung prüfen, Erdwärme und Solarpotenzial nutzen; <u>Lärm</u> : aufgrund der hohen vorhandenen Lärmbelastung ist keine Widmung als Wohnbauland möglich, nur als Betriebsgebiet (BE); <u>Geologie</u> : aufgrund kleinräumig wechselnder Untergrundverhältnisse im Bauverfahren auf standsichere Bebauung (ggf. einheitl. Bodenplatte, Kellerschachtel) achten; <u>Naturschutz</u> : Erhaltungs-/Pflanzgebot Gehölze

## 2.6.2 Bürmoos Ort - Zentrum

Siedlungsbestand Bürmoos Ort Zentrum	
Nutzung	Zentrumsnutzung, Wohnen (auch durch Nachverdichtung im Bereich der Handelsgroßbetriebswidmung), betriebliche Nutzung; Dentalwerk: Immissionsschutzstreifen kann in Betriebsgebiet umgewidmet werden
Widmungsvoraussetzungen	Keine
Erschließung	vorhanden
Bauliche Entwicklung	In Abhängigkeit von der Umgebung GRZ max. 0,20 - 0,40, bei entsprechend bestehender höherer Dichte oder besonderer Begründung auch darüber; TH 6 - 11 m, FH 10 - 15 m (zwei- dreigeschoßig), offene und verdichtete Bauweise
Rahmenbedingungen	<u>Infrastruktur</u> : Retention der Oberflächenwässer; netzgebundene Wärmeversorgung prüfen, Erdwärme und Solarpotenzial nutzen; <u>Ortsbild</u> verbessern, Entwicklung eines markanten wahrnehmbaren Ortszentrums mit hoher Aufenthaltsqualität, Verkehrsberuhigung und Ansiedelung von zentrumsrelevanten Einrichtungen (auch gastronomisches Angebot). <u>Umweltschutz</u> : der Standort 15b liegt z.T. auf der Verdachtsfläche „Dentalwerk Bürmoos“. Durch eine abfall-umwelttechnische Untersuchung des Untergrunds ist nachzuweisen, dass eine Wohnbebauung ohne Gefährdungen oder Beeinträchtigungen möglich ist (s. Stellungnahme Umweltschutz vom 18.02.2022).

15 - Bürmoos Ort - Stieglgründe	
Nutzung	Zentrumsnutzung
Widmungsvoraussetzungen	§18-Vertrag bzw. Baulandsicherung (ausg. kl. Fläche im S); Projekt zur Oberflächenentwässerung
Erschließung	Neu zu errichten.
Bauliche Entwicklung	<b>Fläche für verdichteten Wohnbau (nördl. Fläche):</b> Geschoßwohnbau, <b>mind. 100 Wohneinheiten</b> , GRZ 0,25 (mind.) - 0,35, TH 7,5 (mind.) - 10 m, FH 11,5 - 14 m. Gestaltungsvorgaben bzgl. Einfügen ins Orts- und Landschaftsbild); Fläche im Süden: GRZ max. 0,25 - 0,30; TH 6 - 11 m, FH 10 - 15 m (zwei- bis dreigeschoßig);
Rahmenbedingungen	Bebauungsplan verpflichtend! <u>Infrastruktur</u> : Verkehrserschließung ist neu zu errichten unter besonderer Beachtung der Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer; Retention der Oberflächenwässer gem. Projekt; netzgebundene Wärmeversorgung prüfen, Erdwärme und Solarpotenzial nutzen; <u>Naturschutz</u> : Bebauung der Gräben und der Feuchtwiese erst nach naturschutzrechtlicher Bewilligung möglich; Gräben möglichst mit Pflanzbindung im Bebauungsplan sichern; Verbesserung des Biotopverbunds durch Festsetzung funktionsbezogener Maßnahmen im BPL; im Fall einer Neuwidmung Biotope gem. § 24 NSchG inkl. Puffer im Grünland belassen.

	<p><u>Bodenschutz</u>: max. Minderung des Flächenanspruchs und Maßnahmen zum Bodenschutz (gem. Lesehilfe Bodenschutz – s. Anhang) betreffend sehr hoher Lebensraumfunktion und Abflussregulierung sowie auf einer Teilfläche mit sehr hoher Standortfunktion;</p> <p><u>Lärm</u>: Widmung als Kerngebiet (KG) beibehalten; Lärmschutz im Bauverfahren beachten (Situierung der Wohnräume etc. wg. benachbarter Sportanlagen);</p> <p><u>Geologie</u>: aufgrund kleinräumig wechselnder Untergrundverhältnisse im Bauverfahren auf standsichere Bebauung (ggf. einheitl. Bodenplatte, Kellerschachtel) achten;</p> <p><u>Orts- und Landschaftsbild</u>: Pflanz- und Erhaltungsgebote (Eingrünung u. Abschirmung v.a. zum See hin); Vorgaben für Gestaltung (Umfeld evang. Kirche)</p>
--	--

15a – Bürmoos Ort – Kindergarten	
Nutzung	Zentrumsnutzung (beschränkt auf kommunale Nutzung)
Widmungsvoraussetzungen	Abklärung der naturschutzrechtlichen Bewilligungsfähigkeit
Erschließung	vorhanden
Bauliche Entwicklung	GRZ max. 0,25 – 0,30; TH 6 – 11 m, FH 10 - 15 m (zwei- bis dreigeschoßig); Bauweise: offen und verdichtet; Gestaltungsvorgaben bzgl. Einfügen ins Orts- und Landschaftsbild)
Rahmenbedingungen	<p><u>Infrastruktur</u>: Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer sicher stellen; Retention der Oberflächenwässer (Mischsystem, Abflussbeiwert 0,15 für Retentionsbemessung, bestehende Grabenverrohrung); netzgebundene Wärmeversorgung prüfen, Erdwärme und Solarpotenzial nutzen;</p> <p><u>Bodenschutz</u>: max. Minderung des Flächenanspruchs und Maßnahmen zum Bodenschutz (gem. Lesehilfe Bodenschutz – s. Anhang) betreffend sehr hoher Standortfunktion und hoher Abflussregulierung;</p> <p><u>Naturschutz</u>: naturschutzrechtl. Bewilligung erforderlich (hohes Verfahrensrisiko!); Verbesserung des Biotopverbunds durch Festsetzung funktionsbezogener Maßnahmen im BPL;</p> <p><u>Bodenschutz</u>: max. Minderung des Flächenanspruchs und Maßnahmen zum Bodenschutz (gem. Lesehilfe Bodenschutz – s. Anhang) betreffend sehr hoher Lebensraumfunktion und Abflussregulierung sowie auf einer Teilfläche mit sehr hoher Standortfunktion;</p> <p><u>Lärm</u>: Lärmschutz für Umgebung im BPL bzw. Bauverfahren beachten (Situierung der Nutzungen, evt. Abschirmung);</p> <p><u>Geologie</u>: aufgrund kleinräumig wechselnder Untergrundverhältnisse im Bauverfahren auf standsichere Bebauung (ggf. einheitl. Bodenplatte, Kellerschachtel) achten;</p> <p><u>Orts- und Landschaftsbild</u>: Festlegungen zu Gestaltung und Eingrünung (BPL)</p>

### 2.6.3 Bürmoos Ort West

Siedlungsbestand Bürmoos Ort West	
Nutzung	Wohnen

Widmungsvoraussetzungen	Keine
Erschließung	vorhanden
Bauliche Entwicklung	Je nach vorh. Baubestand GRZ max. 0,20 - 0,25; TH 6 - 11 m, FH 10 - 15 m (zwei- dreigeschoßig), offene und verdichtete Bauweise; Fläche 16c: <b>Fläche für verdichteten Wohnbau:</b> Doppel- und Reihenhäuser, mind. <b>6 Wohneinheiten</b> , GRZ 0,25 (mind.) - 0,35, TH 6 (mind.) - 7 m, FH 10 - 11 m
Rahmenbedingungen	<u>Infrastruktur:</u> Retention der Oberflächenwässer; netzgebundene Wärmeversorgung prüfen, Erdwärme und Solarpotenzial nutzen; <u>Lärm:</u> im Nahbereich von Gewerbegebiet, Landesstraße und Lokalbahn Beachtung des Lärmschutzes; <u>Naturschutz:</u> für Flächen 16a u. 16b in Bebauungsplan bzw. Bauplatzterkl. Abstand zum Biotop berücksichtigen

<b>16 - Bürmoos Ort - Ritter-von-Merfens-Straße</b> (inkl. Teilfl. Julius Fritsche Gasse)	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	§18-Vertrag bzw. Baulandsicherung
Erschließung	vorhanden
Bauliche Entwicklung	GRZ max. 0,20-25; TH 6 - 8 m, FH 10 - 12 m (zweigeschoßig); Bauweise: offen und verdichtet; <b>Fläche für verdichteten Wohnbau:</b> Doppel- und Reihenhäuser, mind. <b>12 Wohneinheiten</b> (nördl. Fl.) bzw. <b>5 Wohneinheiten</b> (südl. Fläche), GRZ 0,25 (mind.) - 0,35, TH 6 (mind.) - 7 m, FH 10 - 11 m (zweigeschoßig)
Rahmenbedingungen	<u>Infrastruktur:</u> jeweils Durchfahrt für die dahinter liegenden Flächen freihalten; Retention der Oberflächenwässer (Mischsystem, Abflussbeiwert 0,15 für Retentionsbemessung, bestehender Graben/Grabenverrohrung); netzgebundene Wärmeversorgung prüfen, Erdwärme und Solarpotenzial nutzen; <u>Lärm:</u> Im Nahbereich der Lokalbahn Beachtung des Lärmschutzes <u>Bodenschutz:</u> max. Minderung des Flächenanspruchs und Maßnahmen zum Bodenschutz (gem. Lesehilfe Bodenschutz - s. Anhang) betreffend sehr hoher Lebensraumfunktion (Tfl.) und sehr hoher Abflussregulierung (Teilfl.); <u>Geologie:</u> aufgrund kleinräumig wechselnder Untergrundverhältnisse im Bauverfahren auf standsichere Bebauung (ggf. einheitl. Bodenplatte, Kellerschachtel) achten; <u>Freiraum:</u> Durchblicke freilassen (wg. Aussicht, betrifft nördl. Fläche);

## 2.7 ALM

### 2.7.1 Alm

Siedlungsbestand Alm	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Keine
Erschließung	vorhanden
Bauliche Entwicklung	Je nach vorh. Baubestand GRZ max. 0,20 (im Außenbereich) - 0,25, TH 6 – 8 m, FH 10 - 12 m (zweigeschoßig), offene und verdichtete Bauweise; Fläche 23b: <b>Fläche für verdichteten Wohnbau:</b> Geschoßwohnbau, mind. <b>15 Wohneinheiten</b> , GRZ 0,25 (mind.) - 0,35, TH 6 (mind.) - 10 m, FH 10 - 14 m (zwei- bis dreigeschoßig)
Rahmenbedingungen	<u>Infrastruktur:</u> Geh- und Radweg entlang der Echinger Straße; Verbindung der Stichstraßen insb. mit Geh- und Radwegen berücksichtigen; Retention der Oberflächenwässer; netzgebundene Wärmeversorgung prüfen, Erdwärme und Solarpotenzial nutzen; <u>Lärm:</u> im Nahbereich der Landesstraße Beachtung des Lärmschutzes; <u>Naturschutz:</u> für Flächen 20a, 23a u. 23b in Bebauungsplan bzw. Bauplatzerkl. Abstand zum Biotop berücksichtigen

18 - Alm - am Kaiserbach	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	§18-Vertrag bzw. Baulandsicherung
Erschließung	vorhanden
Bauliche Entwicklung	<b>Fläche für verdichteten Wohnbau:</b> Geschoßwohnbau, mind. <b>12 Wohneinheiten</b> , GRZ 0,25 (mind.) - 0,35, TH 6 (mind.) - 10 m, FH 10 - 14 m (zwei- bis dreigeschoßig)
Rahmenbedingungen	<u>Infrastruktur:</u> Retention der Oberflächenwässer (Mischsystem, Abflussbeiwert 0,15 für Retentionsbemessung, bestehender Graben); netzgebundene Wärmeversorgung prüfen, Erdwärme und Solarpotenzial nutzen; <u>Bodenschutz:</u> max. Minderung des Flächenanspruchs und Maßnahmen zum Bodenschutz (gem. Lesehilfe Bodenschutz – s. Anhang) betreffend sehr hoher Lebensraumfunktion und Abflussregulierung; <u>Naturschutz:</u> Abstand der Baulandgrenze vom Kaiser- bzw. Rottbach beachten; Erhaltungs- und Pflanzgebot entlang des Baches, Abstand zum Waldrand; <u>Lärmschutz:</u> Freihalten des Straßennahbereichs (Baufluchtlinie im BPL) und Schutzmaßnahmen im Bauverfahren, ansonsten schalltechnisches Projekt; <u>Geologie:</u> aufgrund kleinräumig wechselnder Untergrundverhältnisse im Bauverfahren auf standsichere Bebauung (ggf. einheitl. Bodenplatte, Kellerschachtel) achten; <u>Wald:</u> Abstand zw. Bauland und Wald einhalten



19 - Alm - Schnepfengasse	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	§18-Vertrag bzw. Baulandsicherung
Erschließung	Vorhanden
Bauliche Entwicklung	GRZ max. 0,20 – 0,25; TH 6 – 8 m, FH 10 - 12 m (zweigeschoßig); Bauweise: offen, verdichtet; GP 534/1: <b>Fläche für verdichteten Wohnbau:</b> Geschößwohnbau, mind. <b>20 Wohneinheiten</b> , GRZ 0,25 (mind.) - 0,35, TH 6 (mind.) - 10 m, FH 10 - 14 m (zwei- bis dreigeschoßig)
Rahmenbedingungen	<u>Infrastruktur:</u> Straße als Ringschluss mit Schnepfengasse; Retention der Oberflächenwässer (Mischsystem, Abflussbeiwert 0,15 für Retentionsbemessung, bestehender Graben); netzgebundene Wärmeversorgung prüfen, Erdwärme und Solarpotenzial nutzen; <u>Bodenschutz:</u> max. Minderung des Flächenanspruchs und Maßnahmen zum Bodenschutz (gem. Lesehilfe Bodenschutz – s. Anhang) betreffend sehr hoher Lebensraumfunktion und Abflussregulierung; <u>Naturschutz:</u> Abstand zum biotopkartierten Entwässerungsgraben und zum Wald berücksichtigen; <u>Lärmschutz:</u> Freihalten des Straßennahbereichs (Baufluchtlinie im BPL) und Schutzmaßnahmen im Bauverfahren, ansonsten schalltechnisches Projekt; <u>Geologie:</u> aufgrund kleinräumig wechselnder Untergrundverhältnisse im Bauverfahren auf standsichere Bebauung (ggf. einheitl. Bodenplatte, Kellerschachtel) achten; <u>Wald:</u> Abstand zw. Bauland und Wald einhalten; Zugang zum Wald Freihalten

20 - Alm - Zeisiggasse	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Keine
Erschließung	Vorhanden
Bauliche Entwicklung	GRZ max. 0,20 – 0,25; TH 6 – 8 m, FH 10 - 12 m (zweigeschoßig); Bauweise: offen, verdichtet;
Rahmenbedingungen	<u>Infrastruktur:</u> Öffentlichkeitserklärung der Zufahrtsstraße nötig; Retention der Oberflächenwässer (Mischsystem, Abflussbeiwert 0,15 für Retentionsbemessung, bestehender Graben); netzgebundene Wärmeversorgung prüfen, Erdwärme und Solarpotenzial nutzen; <u>Bodenschutz:</u> max. Minderung des Flächenanspruchs und Maßnahmen zum Bodenschutz (gem. Lesehilfe Bodenschutz – s. Anhang) betreffend sehr hoher Lebensraumfunktion und Abflussregulierung; <u>Naturschutz:</u> Abstand zum biotopkartierten Entwässerungsgraben berücksichtigen; <u>Lärmschutz:</u> Freihalten des Straßennahbereichs (Baufluchtlinie im BPL) und Schutzmaßnahmen im Bauverfahren, ansonsten schalltechnisches Projekt;

	<p><u>Geologie</u>: aufgrund kleinräumig wechselnder Untergrundverhältnisse im Bauverfahren auf standsichere Bebauung (ggf. einheitl. Bodenplatte, Kellerschachtel) achten;  <u>Naturschutz</u>: Abstand zum biotopkartierten Entwässerungsgraben berücksichtigen</p>
--	---

21 - Alm - Almweg	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Vorhanden
Bauliche Entwicklung	GRZ max. 0,20; TH 6 – 8 m, FH 10 - 12 m (zweigeschoßig); Bauweise: offen
Rahmenbedingungen	<p><u>Infrastruktur</u>: Retention der Oberflächenwässer (Mischsystem, Abflussbeiwert 0,15 für Retentionsbemessung); Erdwärme und Solarpotenzial nutzen;  <u>Bodenschutz</u>: Maßnahmen aufgrund der hohen Lebensraumfunktion (gem. Lesehilfe Bodenschutz – s. Anhang) am westl. Randbereich;  <u>Umweltschutz</u>: die in einer Deponiegasuntersuchung (ho. Zahl 205-01/1805/2-2022, bzw. s. FWP-Änd. T305/32) vorgeschlagenen Maßnahmen für Bauphase und Wohnnutzung sind umzusetzen;  <u>Geologie</u>: aufgrund kleinräumig wechselnder Untergrundverhältnisse im Bauverfahren auf standsichere Bebauung (ggf. einheitl. Bodenplatte, Kellerschachtel) achten;  <u>Widmung</u> als DG aufgrund der benachbarten (ruhenden) Hofstellen;</p>

23 - Alm - Fasangasse	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Keine
Erschließung	vorhanden
Bauliche Entwicklung	GRZ max. 0,20 – 0,25; TH 6 – 8 m, FH 10 - 12 m (zweigeschoßig); Bauweise: offen, verdichtet;
Rahmenbedingungen	<p><u>Infrastruktur</u>: Retention der Oberflächenwässer (Mischsystem, Abflussbeiwert 0,15 für Retentionsbemessung, bestehender Graben); netzgebundene Wärmeversorgung prüfen, Erdwärme und Solarpotenzial nutzen;  <u>Bodenschutz</u>: max. Minderung des Flächenanspruchs und Maßnahmen zum Bodenschutz (gem. Lesehilfe Bodenschutz – s. Anhang) betreffend sehr hoher Lebensraumfunktion und Abflussregulierung;  <u>Naturschutz</u>: Abstand zum biotopkartierten Entwässerungsgraben berücksichtigen  <u>Geologie</u>: aufgrund kleinräumig wechselnder Untergrundverhältnisse im Bauverfahren auf standsichere Bebauung (ggf. einheitl. Bodenplatte, Kellerschachtel) achten;</p>

	<u>Wald</u> : ausreichender Abstand der Widmungsabgrenzung zum Waldrand;
--	--

## 2.8 KELLERWALD

### 2.8.1 Kellerwald Süd

Siedlungsbestand Kellerwald Süd	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Keine
Erschließung	vorhanden
Bauliche Entwicklung	Je nach vorh. Baubestand GRZ max. 0,20 (im Außenbereich) - 0,25; TH 6 – 8 m, FH 10 - 12 m (zweigeschoßig); offene und verdichtete Bauweise
Rahmenbedingungen	<u>Infrastruktur</u> : Geh- und Radweg entlang der Echinger Straße; Verbindung der Stichstraßen insb. mit Geh- und Radwegen berücksichtigen; Retention der Oberflächenwässer; netzgebundene Wärmeversorgung prüfen, Erdwärme und Solarpotenzial nutzen; <u>Lärm</u> : im Nahbereich der Landesstraße Beachtung des Lärmschutzes; <u>Naturschutz</u> : 24a: auf GP 907/1 KG Bürmoos liegt ein geschützter Lebensraum nach § 24 NSchG vor (Biotop Feuchtwiesenbrachparzelle Hopfengasse), d.h. vor einer Bebauung ist eine naturschutzrechtl. Bewilligung einzuholen.

### 2.8.2 Kellerwald Nord

Siedlungsbestand Kellerwald Nord	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Keine
Erschließung	vorhanden
Bauliche Entwicklung	GRZ max. 0,20; TH 6 – 8 m, FH 10 - 12 m (zweigeschoßig); offene Bauweise
Rahmenbedingungen	<u>Infrastruktur</u> : Verbindung der Stichstraßen insb. mit Geh- und Radwegen berücksichtigen; Retention der Oberflächenwässer; <u>Naturschutz</u> : für Flächen 27a u. 27b in Bebauungsplan bzw. Bauplatzerkl. Abstand zum Biotop berücksichtigen; bei Fläche 27c (GP 731 u. 746) Kartierung bzgl. Reptilien und Amphibien (vor Bebauung, ggf. artenschutzrechtl. Verfahren)

27 – Kellerwald – Föhrengasse	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Rodungsbewilligung bzw. Nichtwaldfeststellung (ausg. GP 774 u. 775 KG Bürmoos)

Erschließung	vorhanden
Bauliche Entwicklung	GRZ max. 0,20; TH 6 – 8 m, FH 10 - 12 m (zweigeschoßig); Bauweise: offen;
Rahmenbedingungen	<p><u>Infrastruktur</u>: Geh- und Radweg als Verbindung zw. Föhren-gasse und Froschweg; Retention der Oberflächenwässer (Mischsystem, im westl. Teil/GP 774 u. 775 Abflussbeiwert 0,15 für Retentionsbemessung; im östl. Teil Abflussbeiwert 0,10 für Retentionsbemessung, bestehender Graben); netzgebundene Wärmeversorgung prüfen, Erdwärme und Solarpotenzial nutzen;</p> <p><u>Naturschutz</u>: Verbindung der Waldflächen im Süden und Norden (Biotopverbund) durch Pflanzgebote zur Durchgrünung sowie durch entsprechende Führung des Geh- und Radwegs (Bebauungsplan); Zugang zum Wald erhalten, Abstand zum biotopkartierten Graben berücksichtigen, vor Widmung Herpetofaunakartierung nötig.</p> <p><u>Wald</u>: Abstand zum Waldrand beachten;</p> <p><u>Geologie</u>: aufgrund kleinräumig wechselnder Untergrundverhältnisse im Bauverfahren auf standsichere Bebauung (ggf. einheitl. Bodenplatte, Kellerschachtel) achten;</p>

## 2.9 LAUBSCHACHEN

### 2.9.1 Laubschachen Süd

Siedlungsbestand Laubschachen Süd	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Keine
Erschließung	vorhanden
Bauliche Entwicklung	Je nach vorh. Baubestand GRZ max. 0,20 (im Außenbereich) - 0,25; TH 6 – 8 m, FH 10 - 12 m (zweigeschoßig), offene und verdichtete Bauweise
Rahmenbedingungen	<p><u>Infrastruktur</u>: Verbindung der Stichstraßen insb. mit Geh- und Radwegen berücksichtigen; Retention der Oberflächenwässer; netzgebundene Wärmeversorgung prüfen, Erdwärme und Solarpotenzial nutzen;</p> <p><u>Naturschutz</u>: bei Fläche 28a (GP 1293/8 KG Bürmoos) Kartierung bzgl. Reptilien und Amphibien (vor Bebauung, ggf. artenschutzrechtl. Verfahren)</p>

### 2.9.2 Laubschachen Nord

Siedlungsbestand Laubschachen Nord	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Keine
Erschließung	vorhanden
Bauliche Entwicklung	GRZ max. 0,20; TH 6 – 8 m, FH 10 - 12 m (zweigeschoßig), offene Bauweise

Rahmenbedingungen	<p><u>Infrastruktur</u>: Verbindung der Stichstraßen insb. mit Geh- und Radwegen berücksichtigen; Retention der Oberflächenwässer; netzgebundene Wärmeversorgung prüfen, Erdwärme und Solarpotenzial nutzen;</p> <p><u>Umweltschutz</u>: Standort 31a: Verdachtsfläche Altstandort</p>
-------------------	--

## 28 - Laubschachen - Hödlwaldgasse

Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	§18-Vertrag bzw. Baulandsicherung
Erschließung	vorhanden
Bauliche Entwicklung	<b>Fläche für verdichteten Wohnbau</b> : Geschößwohnbau, mind. <b>40 Wohneinheiten</b> , GRZ 0,25 (mind.) - 0,35, TH 6 (mind.) - 10 m, FH 10 - 14 m (zwei- bis dreigeschoßig)
Rahmenbedingungen	<p><u>Infrastruktur</u>: Retention der Oberflächenwässer (Mischsystem, Abflussbeiwert 0,15 für Retentionsbemessung); netzgebundene Wärmeversorgung prüfen, Erdwärme und Solarpotenzial nutzen;</p> <p><u>Naturschutz</u>: Pflanzbindung (Erhaltung eines alten Baumbestands); Pflanzgebote (Durchgrünung) zur Erhaltung der Verbindung zw. den Waldflächen an Fichteng. und Feldbahnweg (Biotopverbund); Kartierung auf Baumhöhlenbewohner erforderlich (Artenschutz).</p> <p><u>Geologie</u>: aufgrund kleinräumig wechselnder Untergrundverhältnisse im Bauverfahren auf standsichere Bebauung (ggf. einheitl. Bodenplatte, Kellerschachtel) achten;</p>

## 29 - Laubschachen - Feldbahnweg

Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Rodungsbewilligung bzw. Nichtwaldfeststellung (westl. Teilfl.)
Erschließung	vorhanden
Bauliche Entwicklung	GRZ max. 0,20-0,25; TH 6 - 8 m, FH 10 - 12 m (zweigeschoßig); Bauweise: offen; Westl. Fläche (zw. Hödlwaldg. u. Feldbahnweg): <b>Fläche für verdichteten Wohnbau</b> : Geschößwohnbau, mind. <b>25 Wohneinheiten</b> , GRZ 0,25 (mind.) - 0,35, TH 6 (mind.) - 10 m, FH 10 - 14 m (zwei- bis dreigeschoßig)
Rahmenbedingungen	<p><u>Infrastruktur</u>: Retention der Oberflächenwässer (Mischsystem, Abflussbeiwert 0,15 für Retentionsbemessung); netzgebundene Wärmeversorgung prüfen, Erdwärme und Solarpotenzial nutzen;</p> <p><u>Geologie</u>: Aufgrund kleinräumig wechselnder Untergrundverhältnisse im Bauverfahren auf standsichere Bebauung (ggf. einheitl. Bodenplatte, Kellerschachtel) achten;</p> <p><u>Naturschutz</u>: Pflanzgebote (Durchgrünung) zur Erhaltung der Verbindung zw. den Waldflächen an Fichtengasse und Feldbahnweg (Biotopverbund); Kartierung Kleinsäuger und Vögel erforderlich.</p> <p><u>Wald</u>: Abstand zum Waldrand bei östl. Fläche (BPL)</p>

30 - Laubschachen - Birkenstraße West	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Rodungsbewilligung (nordwestl. Bereich)
Erschließung	keine
Bauliche Entwicklung	GRZ max. 0,20; TH 6 – 8 m, FH 10 - 12 m (zweigeschoßig); Bauweise: offen;
Rahmenbedingungen	<p><u>Infrastruktur</u>: Neuerrichtung nötig, Verbindung der Stichstraßen insb. mit Geh- und Radwegen berücksichtigen; Retention der Oberflächenwässer (Mischsystem, Abflussbeiwert 0,15 für Retentionsbemessung); netzgebundene Wärmeversorgung prüfen, Erdwärme und Solarpotenzial nutzen;</p> <p><u>Geologie</u>: aufgrund kleinräumig wechselnder Untergrundverhältnisse im Bauverfahren auf standsichere Bebauung (ggf. einheitl. Bodenplatte, Kellerschachtel) achten;</p> <p><u>Naturschutz</u>: Pflanzgebote (Durchgrünung) wg. Biotopverbund;</p> <p><u>Wald</u>: Abstand zum Waldrand, freien Zugang zum Wald erhalten;</p>

31 - Laubschachen - Birkenstraße Mitte	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	keine
Bauliche Entwicklung	GRZ max. 0,20; TH 6 – 8 m, FH 10 - 12 m (zweigeschoßig); Bauweise: offen;
Rahmenbedingungen	<p><u>Infrastruktur</u>: Neuerrichtung nötig, Retention der Oberflächenwässer (Mischsystem, Abflussbeiwert 0,15 für Retentionsbemessung); netzgebundene Wärmeversorgung prüfen, Erdwärme und Solarpotenzial nutzen;</p> <p><u>Bodenschutz</u>: Maßnahmen zum Bodenschutz betreffend hoher Standortfunktion (gem. Lesehilfe Bodenschutz – s. Anhang);</p> <p><u>Umweltschutz</u>: aufgrund der benachbarten Verdachtsfläche ist möglicherweise mit kontaminiertem Material im Untergrund oder beim Aushub zu rechnen, das Grundwasser kann verunreinigt sein, auch können Schadstoffe durch Niederschlagswässer mobilisiert werden. Ggf. vertiefende Untersuchungen oder Gutachten einholen (s. Stellungnahme Umweltschutz vom 18.02.2022 zur Vorbegutachtung);</p> <p><u>Geologie</u>: aufgrund kleinräumig wechselnder Untergrundverhältnisse im Bauverfahren auf standsichere Bebauung (ggf. einheitl. Bodenplatte, Kellerschachtel) achten;</p> <p><u>Wald</u>: freien Zugang zum Wald erhalten;</p>

32 - Laubschachen - Birkenstraße Ost	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Rodungsbewilligung bzw. Nichtwaldfeststellung (bewaldete Bereiche);

	(vereinfachte) Kartierung bzgl. Reptilien und Amphibien, ggf. artenschutzrechtl. Verfahren
Erschließung	keine
Bauliche Entwicklung	GRZ max. 0,20; TH 6 – 8 m, FH 10 - 12 m (zweigeschoßig); Bauweise: offen;
Rahmenbedingungen	<p><u>Infrastruktur</u>: Neuerrichtung nötig, Retention der Oberflächenwässer (Mischsystem, Abflussbeiwert 0,15 für Retentionsbemessung); Erdwärme und Solarpotenzial nutzen,</p> <p><u>Naturschutz</u>: Kartierung bzgl. Reptilien und Amphibien (vor Bebauung, ggf. artenschutzrechtl. Verfahren)</p> <p><u>Umweltschutz</u>: aufgrund der benachbarten Verdachtsfläche ist möglicherweise mit kontaminiertem Material im Untergrund oder beim Aushub zu rechnen, das Grundwasser kann verunreinigt sein, auch können Schadstoffe durch Niederschlagswässer mobilisiert werden. Ggf. vertiefende Untersuchungen oder Gutachten einholen (s. Stellungnahme Umweltschutz vom 18.02.2022 zur Vorbegutachtung);</p> <p><u>Geologie</u>: aufgrund kleinräumig wechselnder Untergrundverhältnisse im Bauverfahren auf standsichere Bebauung (ggf. einheitl. Bodenplatte, Keller-schachtel) achten;</p> <p><u>Wald</u>: ausreichender Abstand der Widmungsabgrenzung zum Waldrand; freien Zugang zum Wald erhalten;</p>

### 3 ANHANG

- Entwicklungsplan
- Plan Verkehrsnetz