

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GEMEINDE ENGELSBERG



## 12. ÄNDERUNG (NUTZUNGSÄNDERUNG MI/WA OFFENHAM-SÜD)

# BEGRÜNDUNG

### 1. Allgemeines, Anlaß zur Änderung

Das Areal der 12. FNP.-Änderung liegt im äußersten südlichen Siedlungsrandbereich des Ortsteiles Offenham, ca. 1,5 km südöstlich des Ortskernes von Engelsberg an der Kreisstraße TS 9 gelegen.

Betroffen hiervon sind die Grundstücke Fl.Nrn. 326/33, /34, /40, /42, /43, /44, /45, /46, /47 und 355/11, /12, jeweils der Gemarkung Engelsberg.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Engelsberg weist für diesen Bereich ein Mischgebiet im Sinne von § 6 Baunutzungsverordnung aus.

Nachdem von den o.g. Grundstückseigentümern bei der Gemeinde Engelsberg Bebauungsabsichten für reine Wohnnutzungen signalisiert wurden, ist somit das für ein Mischgebiet gebotene Nutzungsgemenge faktisch nicht mehr umsetzbar.

Aus diesem Grunde veranlaßt die Gemeinde Engelsberg nun die Änderung der baulichen Nutzungsart von dem derzeit ausgewiesenen Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung in ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, um somit auf Ebene des Flächennutzungsplanes die Voraussetzungen für die planungsrechtlichen Festsetzungen des parallel verlaufenden Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans Offenham zu schaffen und somit auch dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch Rechnung zu tragen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 06.10.2016 den entsprechenden Einleitungsbeschuß zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans gefaßt.

### 2. Infrastruktur

Die Erschließung für das von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Areales ist über die bestehenden gemeindlichen und öffentlichen Infrastruktureinrichtungen nach wie vor gesichert.

Die Verkehrsanbindung des Änderungsgrundareals erfolgt wie bisher über die gemeindliche Tunzenstraße, welche im Westen von Offenham zwischen Engelsberg und Wiesmühl a.d.Alz an die überörtliche Kreisstraße TS 9 anbindet.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Ableitung über den Gemeindekanal in die gemeindliche Kläranlage in Wiesmühl a.d.Alz.

Die Trink- und Brauchwasser- sowie die Energieversorgung ist über die Anlagen der örtlichen bzw. öffentlichen Versorgungsträger sichergestellt.

### **3. Umweltbericht gemäß § 2a, Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Der als gesondertes Geheft gefaßte Umweltbericht des aquasoli-Ingenieurbüro Siegsdorf ist Bestandteil dieser Begründung und somit der 12. Änderung des Flächennutzungsplans.

### **4. Immissionsschutz**

Im Rahmen des parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die einwirkenden Lärmimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr sowie der benachbarten Gewerbeflächen ermittelt und beurteilt.

Die sich hieraus ergebenden Festsetzungen werden im Bebauungsplanverfahren getroffen.

Engelsberg, den 04.05.2017

.....  
(Lackner, 1.Bürgermeister)

Entwurfsverfasser  
Architekten + Stadtplaner  
Dipl.-Ing. Anton Zeller  
Regierungsbaumeister  
Dipl.-Ing. H.Romstätter  
Bahnhofstraße 22  
83278 Traunstein  
Tel.:0861/12348-Fax:13123  
Traunstein, den 04.05.2017

