Ausfertigung.....

**Gemeinde Eiselfing**

**Landkreis Rosenheim**

Die Gemeinde Eiselfing erlässt auf Grund der §§ 1 bis 10 in Verbindung mit § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) folgende Satzung.

# 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „EISELFING-NORD“

Stand: 07. Dezember 2021

## BEGRÜNDUNG

zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Eiselfing-Nord“:
Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt und umfasst die Schaffung eines weiteren Baufensters auf der Parzelle E, FlNr. 354/4 Gemarkung Bachmehring, mit der Bezeichnung Parzelle F und den zusätzlichen textlichen Festsetzungen für die Parzelle F.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans „Eiselfing Nord“ soll für die südliche Ausstülpung der Parzelle E, die westlich an die Erweiterung des Bebauungsplans Weiherfeld (WA) angrenzt, eine Bebauung zur Nachverdichtung ermöglicht werden. Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnbauland innerhalb der Gemeinde soll diese zusätzliche Bebauung im Rahmen der Innenentwicklung zumindest den dringenden Bedarf eines Gemeindebürgers decken.
Mit der Änderung wird, nach erfolgloser Anstrengung des Betriebseigentümers des Lohnunternehmens Lex, in Betriebsnähe einen Bauplatz für seine Familie zu finden, die Möglichkeit geschaffen, auf dem elterlichen Anwesen ein Betriebsleiterwohngebäude zu errichten. Die Nähe zum Betrieb, Luftlinie ca. 850 m, ist vor allem zur Hochsaison mit einem teils 24 Stunden-Betrieb zwingend erforderlich. Der Bau eines Betriebsleiterwohnhauses war weder auf dem Betriebsgelände noch auf anderen verfügbaren Grundstücken möglich.

Der westlich angrenzende Sportplatz, der als Übergangslösung zu einer Baulandausweisung als reiner Trainingsplatz genutzt wird, grenzt bereits östlich an die bestehende Wohnbebauung in der Otto-Geist-Straße an. Eine zusätzliche, weiterführende immissionsschutzrechtliche Einschränkung dieser übergangsweisen Sportplatznutzung ist durch die zusätzliche Bebauung mit einem Betriebsleiterwohnhaus im Mischgebiet nicht gegeben.

Grundlage ist der Bebauungsplan „Eiselfing-Nord“ vom 10. Januar 2017, bekannt gemacht am 15. Februar 2017.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt. (§ 13 Abs. 1 BauGB).
Im vereinfachten Verfahren werden die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB angewendet. Deshalb wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

## VERFAHREN

**1.** Der Gemeinderat Eiselfing hat in der Sitzung am 06. Juli 2021 die 5. Änderung des Bebauungsplans „Eiselfing-Nord“ in der Fassung vom 06. Juli 2021 beschlossen und den Beschluss zur Änderung am 06.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

**2.** Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans „Eiselfing-Nord“ mit Begründung wurde entsprechend § 13 Abs. 2 Nrn. 2 BauGB gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich vom 03.09.2021 bis 04.10.2021 zur Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt.

**3.** Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend § 13 Abs. 2 Nrn. 3 BauGB gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.09.2021 bis 04.10..2021 beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.

**4.** Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 05.10.2021 wurden gem. § 4 Abs. 2 i.V. mit § 4a Abs. 3 BauGB, verkürzt in der Zeit vom 15.10.2021 bis 05.11.2021 die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

**5.** Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 05.10.2021 wurde gem. § 3 Abs. 2 i.V. mit § 4a Abs. 3 BauGB, verkürzt in der Zeit vom 15.10.2021 bis 05.11.2021 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt.

**6.** Die Gemeinde Eiselfing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.12.2021 die 5. Änderung des Bebauungsplans „Eiselfing-Nord“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

**7.** Der Satzungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Eiselfing-Nord“ wurde am 20.01.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten

Eiselfing, den 20.01.2022

.....

Erster Bürgermeister