

Stephanskirchen, 04.03.2026

Gemeinde Stephanskirchen  
Herr Hausstätter  
Rathausplatz 1  
83071 Stephanskirchen

Einwände, Anträge zum Bebauungsplanvorentwurf Nr. 40a  
Ergänzung zur Niederschrift vom 23.02.26

Sehr geehrter Herr Hausstätter,

**ich beantrage die Vorgabe im Abschnitt B §12 Grünordnung Abs. 8 zur Baumart, Höhe, Größe und Fläche zu streichen.**

**Begründung:**

-Die Mindesthöhe von 10m im allgemeinen **Wohngebiet** (auch für das von mir beantragte dörfliche Wohngebiet) ist zu hoch, da Wandhöhe 6,50 m + Dach eine Haushöhe von ca. 8 m ergibt und somit eine Nutzung der vorgeschriebenen erneuerbaren Energien (Photovoltaik, Solar) nicht mehr voll genutzt werden können. Das Grundstück wird außerdem sehr verschattet und der Laubfall auf dem Dach und Grundstück im Herbst verursacht auch noch unnötige Kosten und Arbeit.

Laut Ihren Vorgaben müsste ich auf dem Grundstück Fl.Nr. 3600 mindestens 3 Bäume setzen, das wäre dann nur im südlichen Teil möglich.

**Im Grundbuch ist ein Wasserleitungsrecht auf der Fl.Nr 3600 zu Gunsten der Gemeinde eingetragen.**

Die Wasserleitung verläuft **ca .4 m** (nördlich vor der Grenze zum Fl.Nr 3602) von **Osten nach Westen und dann nach Süden und wird mit der Leitung im Eggartweg verbunden** (sogenannte Ringleitung und versorgt **die Häuser Eckenholzstr. 16, 12, 10, 8 und ehem. 14 sowie Schneidermühlstr. 7** (Fl.Nr. 3600, 3605, 3607, 3610, 3621)

(nachrichtlich: Die Wasserleitung die von Nord nach Süd läuft wurde im Rahmen des Glaserfaserausbaus (09/2025) vom Wasserwerk von meinem Grundstück in die Eckenholzstraße verlegt - ca. 1 m von der Grenze)

Nach den Vorgaben in der Begründung zum Bebauungsplan, dürfen sich im Abstand von 2,60 m zu Versorgungsleitungen keine Bäume gepflanzt werden. Grenzabstand mindestens 2 m und dann noch mind. die 2,60 m, somit bin ich an der Wasserleitung.

**Zum Grundstück Fl.Nr. 3807:**

Die Fläche außerhalb der Bebauungsplangrenze, würde im Falle einer Bebauung weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Da ist ein Grenzabstand von mind. 4 m für höhere Bäume (mehr als 2 m) laut Gesetz vorgeschrieben, jedoch werfen die Bäume trotzdem dann Schatten, die die Bewirtschaftung einschränken.

In der Bebauungsplanänderung Nr. 5 vom 28.09.2010 wurden **gar keine** Vorschriften bzgl Grünordnung gemacht und im Ursprungsplan sind nur Bäume und Obstbäume **OHNE** Vorgabe von Größe und Art genannt.

**Daher sehe ich mich in der vorgesehenen Vorgabe benachteiligt gegenüber denen die bereits gebaut haben.**

Alternativ bin ich mir der Vorgabe einverstanden, „je volle 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laub -oder Obstbaum von StU 12-14 cm“, wie es in der 22. Änderung des alten Plans Nr.40 (Fl.Nr. 3599) genannt wurde

Die in der Begründung zum Bebauungsplan zitierten Vorschriften zur Grünordnung würden seit der 12. bzw. 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 weiter verfolgt und umgesetzt wider spreche ich hiermit.

- 12.Änderung betrifft Fl.Nr. 2967/ 4 => Vorgabe vorhanden, jedoch handelt es sich um **Mischgebiet** und die Bäume sind alle an der südlichen Grenze eingezeichnet (also für mich Lärmschutz)
- 10.Änderung. Nur Baum anzupflanzen (Bebaute Gebiete), jedoch keine Größen und Artvorgabe
- 15. Änderung Fuchsbichlweg Nord => Vorgabe vorhanden, jedoch **Mischgebiet** und für mich ist es Lärmschutz zur Umgehungsstrasse
- 16. Änderung Laubengebiet => keine Vorgabe, nur Ersatzpflanzung genannt
- 17.Änderung betraff Birkenriedstr westl. Filzenweg => Vorgabe vorhanden, Wohngebiet jedoch die Häuser stehen alle in Nord-Südrichtung und die Bäume können wegen Platz nur am südlichen Grundstücksrand -zur Filze, die nicht intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, gepflanzt werden.
- 18-Änderung Pilgerweg => Bäume sind zu erhalten, Ersatzpflanzung
- 22.Änderung Eckenholzstr./Schneidermühlweg => dort muss nur ein Baum gepflanzt werden. Vorgabe „Laub-/Obstbaum von StU 12-14 cm“

Somit betreffen die Vorgaben mit Bäume mit mind. 10 m Höhe im Planungsbereich Eckenholzstr./Eggartweg/Fuchsbichlweg **NUR zwei** Bebauungsplanänderungen und diese befinden sich auch noch im **MISCHGEBIET**.

**Des weiteren beantrage ich, das die Wandhöhe auf dem Grundstück Fl.Nr 3807 auf 6,50 m erhöht wird (zumindest im Nordwestlichen Bereich)**

**Begründung:**

Der Bereich/das Gelände liegt hier tiefer (nördlich der Linie die sich in der 5.Änderung befindet) als der südliche (öst- und westliche) Bereich.

Außerdem befinden sich auf der östlichen Seite der Eckenholzstr. aktuell bereits ZWEI NEUE Häuser die mehr als 6m Wandhöhe haben (laut der Begründung zum Bebauungsplanentwurf).

**Stellungnahme zur Beschreibung des Fl.Nr.3807 in der Begründung zum Entwurf:**

Bei dem sog. Holzstadel (Abwertende Beschreibung) handelt es sich um den **jetzigen** überdachten und teilweise abgeschlossenen Lagerplatz/Unterstellfläche für die **land-/forstwirtschaftlichen Maschinen, Geräte und Werkzeuge** usw. Im **südlichen** Teil befindet sich der **Hühnerstall mit Auslauffläche** für die Hühner, die Sie fälschlicherweise als Weide bezeichnen (Weide ist z.B. für Kühe, Schafe, aber nicht für Hühner).

Die restliche Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Der Betrieb ist gemeldet bei der SVLG(Berufsgenossenschaft) mit Grünfläche, Wald u. Hühner. Sowie beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF).

Erhalten 05.03.26

Hausstätter