

Verwaltungsgemeinschaft  
63921 Kleinheubach

**Georg Portscher**

Eing.: 20. Sep. 2011

VZ  BB  KA  BA  
 KLH  LAU  RÜD

Gartenstraße 1  
63924 Kleinheubach  
Tel. 09371-4403  
[g.portscher@gmx.net](mailto:g.portscher@gmx.net)

Georg Portscher, Gartenstraße 1, 63924 Kleinheubach

VG Kleinheubach  
Herr  
1. Bürgermeister Danninger  
Friedenstr. 2  
63924 Kleinheubach

20.09.2011

### **Bürgerbefragung, Altortentwicklung**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Danninger,

ich danke sehr, dass Sie den Bürgern im Zuge der Befragung zum Bebauungsplan Altort, Hochwasser- und Denkmalschutz Gelegenheit bieten - wie von mir beantragt - auch ihre Sichtweise, ggf. Erfahrungen, zur Altortsatzung darlegen zu dürfen.

Mit freundlichen Grüßen



Georg Portscher

Meine Anmerkungen hefte ich dem Fragebogen bei.

VG Kleinheubach  
Fragebogen Altort  
Friedenstr. 2  
63924 Kleinheubach

20.09.2011

## Anmerkungen zur Bürgerbefragung, Altortentwicklung

Sehr geehrte Damen und Herren,  
wie im Anschreiben mitgeteilt, ist zum Fragebogen zusätzlicher Kommentar erwünscht.  
Nachfolgend wird diesem Wunsch entsprochen.

### 1. Technischer Hochwasserschutz

- In der vorgestellten Art und Weise ist Hochwasserschutz zu teuer, in abgespeckter Form wegen fehlender Zuschüsse wenig hilfreich und für Kleinheubach keineswegs billiger.
- Schwerwiegend und deshalb abzulehnen ist der geplante Eingriff in das private Eigentum. Ein zum Start gut ausgestatteter Hilfsfond für vom Hochwasser Geschädigte ist die wohl praktikabelste Variante. Zinsen und Gelder etwa in Höhe der veranschlagten Betriebskosten sollten, jährlich dem Fond zugeführt, im Schadensfall spürbare Hilfe ermöglichen.

### 2. Altortsatzung /Bebauungspläne und Denkmalschutz

- Die Satzung ist in Teilen zu dirigistisch und wurde, leider, selbst dort wo die Gemeinde stark involviert war, oft nur bedingt beachtet. Siehe Umfeld altes Rathaus (vgl. Anlage Fotografien). Dieses historische Bauwerk hätte deutlich besser ins Straßenbild rücken können, wäre das (zu) wuchtige Haus „Schlecker“ in der zweiten Reihe platziert und eine Freifläche davor, ähnlich der Situation vor der Katholischen Kirche, als begrüntes Pendant zum evangelischen Kirchhof thematisiert worden.
- Missachtung der Satzungsvorgaben wird nicht geahndet. Ergo dessen sind die Vorgaben relativ wertlos. Oder hat es gravierende Verstöße bisher nicht gegeben?
- § 10 Treppenanlagen der AO-Satzung z. B. hat folgenden Wortlaut:  
*„Bei allen Umbaumaßnahmen ist darauf zu achten, dass die in den öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Freitreppen entfernt werden“.*  
Warum wurde z. B. diese klare Vorgabe vor der Marktstraße 18 nicht umgesetzt?
- Farbmuster werden für Fassaden vorab verlangt. Dem Antrag zur Frontfarbe für Haus 29 in der Hauptstraße hat der Marktrat - trotz vorgelegter Probe - entsprochen.  
§ 4 (2) der AO-Satzung wird dabei völlig ignoriert, ja konterkariert.  
Ergebnis: Grelgelbe Front, roter Sockel. (vgl. Anlage Foto). Ein Freifahrtschein für künftige Antragsteller die auf o. a. Genehmigung Bezug nehmen, grelle Farbmuster vorlegen und nur Gleichbehandlung einfordern müssen. Was sollen künftig noch Farbproben vorab?

- Im Bebauungsplan wird ein Industriebetrieb ausgegrenzt – somit nicht von den Auflagen der Altortsatzung tangiert – obwohl das Areal eindeutig dem Altort zuzurechnen ist. Wirtschaftlich ein immenser Vorteil im Gegensatz zu allen andern Eigentümern in diesem Ortsteil.

Eine eklatant ungleiche Behandlung aller anderen Haus- u. Grundbesitzer im Altort.

- Die Bebauung in der **2. Reihe** sollte flexibel gehalten und bedarfsorientiert möglich sein.

Wer zweigeschossig bauen will sollte dies dürfen. Wer dagegen nur ein Geschoss für seinen Bedarf ausreichend findet sollte keine Ablehnung erfahren.

In der Poststraße und Bachgasse ist diese Art Bebauung, gar in der Straßenfront, seit Jahrzehnten zu sehen. Darunter auch Bauten jüngeren und jüngsten Datums.(s. Anlage Fotografien). Eine insgesamt aufgelockerte Bauweise sollte kein Tabu sein.

### Meine Erfahrungen mit Denkmalschutz:

Vor dem Abbruch unserer sichtbar baufälligen Scheunen in der Gartenstraße hatte ich große Schwierigkeiten mit dem Amt für Denkmalschutz. Der beantragte Scheunenabbruch wurde durch Frau Dr. Bock, nach einer nicht avisierten Besichtigung, ausschließlich der Scheunenfront zur Gartenstraße und somit ohne Kenntnis der Schäden im Dach-, Innen- und Wetterseitenbereich, rundweg abgelehnt.

Erst nach massivem Widerspruch, mehreren Anschreiben und Telefonaten kam ein zweiter Besichtigungstermin der kompletten Scheunen mit Frau Dr. Bock, einem Vertreter des Landratsamtes und mir zu Stande.

Nach harter Aussprache und meinem Hinweis nicht klein beizugeben, erfolgte wenig später die Abbrucherlaubnis.

Wäre meinerseits nicht eigener Besitz, sondern beabsichtigter Erwerb des Grundstücks und dessen Umgestaltung Beweggrund meines damaligen Abrissantrags gewesen, so wäre jegliches Interesse frühzeitig erloschen.

Fazit: Investoren außerhalb Kleinheubach zu gewinnen, ohne solche wird nicht viel zu bewegen sein, heißt Hürden der vorab geschilderten Art abzubauen und Bauwillige nicht durch mehr Denkmalschutz abzuschrecken. Jeder Bauwerber kann sich trotzdem, wenn er das wünscht, privat an das Amt für Denkmalschutz wenden.

Schützenswertes wie Altes Rathaus, Kirche St. Martin, Dienerbau etc. unterstehen eh seit jeher und sicher auch in der Zukunft der staatlichen Aufsicht.

Die leidige Erfahrung auch anderer Bürger ist, dass vorgenanntes Amt, im wahrsten Wortsinn, oft gegenüber „Großen“ großzügig und gegen „Kleine“ kleinlich handelt. Beispiele sind auch in Kleinheubach leicht zu benennen.

### **3. Ruhender und fließender Verkehr**

- Eine Einbahnregelung ist auf Dauer, bei prognostiziert zunehmendem Verkehr, alternativlos.

Bessere Sichtverhältnisse an den Kreuzungen z. B. Bachgasse/Hauptstraße sind überfällig.

Sollten dort Gebäude zum Verkauf und Abbruch stehen, wie „Gerüchte“ z. Zt. vermuten lassen, ist im Dialog mit den Erwerbern vor der Neubebauung nach Verbesserungen in Sachen Sicht und Straßenbreite zu suchen. Zumindest sollten Neubauten, an diesen neuralgischen Stellen, nur mit größerem Abstand zur Straße genehmigt werden (Bebauen Richtung 2. Reihe).

- Die Geschwindigkeitsbegrenzung hat sich positiv ausgewirkt. Leider wird die Vorfahrtsregel rechts vor links häufig missachtet. Nicht zuletzt dadurch bedingt, dass Ortsfremde den Kreuzungsbereich wegen falsch geparkter Fahrzeuge (Missachtung der 5-m Abstandsregel) zu spät erkennen oder unkonzentriert gefahren wird.

- Hilfreich für alle Verkehrsteilnehmer wären weiße Querlinien 5 m vor den Straßenecken, bis in die Fahrbahnhälfte, wie in vielen Kommunen (u. a. Großheubach) längst praktiziert, als Hinweis, dass an diesen Linien der Park/Halteraum endet und von rechts Verkehr zu erwarten ist.

- Enge Straßeneinfahrten (s. Gartenstraße) werden regelmäßig zugeparkt. Größere Lkw, Müllfahrzeuge etc. können oft nur mit gewagten Fahrmanövern oder überhaupt nicht in die Straße einfahren. Herr Röcklein, beim Landratsamt Chef der Abfallentsorgung, kann diese Angaben bestätigen. Hatte er doch angeordnet den Müll aus der Gartenstraße nur noch abzuholen, wenn alle Tonnen an der Ecke zur Baugasse bereitgestellt werden. Eine satzungswidrige Entscheidung insoweit, da die Abmaße der Gartenstraße in Breite und Länge die in der Abfallsatzung geforderten Maße nicht unter- noch überschreiten.

Erst nach meiner schriftlichen Intervention und gleichzeitigen Forderung die Anwohner der Straße vom Landratsamt zu mehr Parkdisziplin aufzufordern, wurde die Abholung satzungskonform ab Grundstück weitergeführt, jedoch Widerruf angedroht. Den gesamten Schriftverkehr mit der Abfallbehörde lege ich - soweit gewünscht - gerne bei der Gemeinde vor.

- Welche Folgen im Katastrophenfall verengte Straßeneinfahrten haben können ist leicht vorstellbar. Im Ernstfall womöglich Betroffene sind trotzdem wenig einsichtig und wohl aus Bequemlichkeit nicht gewillt ihre Fahrzeuge im eigenen Hofraum abzustellen.

- Abhilfe ist an der Gartenstraße/Ecke Baugasse kostengünstig mittels zweier Pflanztröge möglich, deren Pflege die Anwohner, nach meiner Kenntnis, ggf. übernehmen würden. Gleichzeitig wäre ein wesentlicher Beitrag zu „Sicherheit“ und „Mehr Grün im Altort“ geleistet.

#### **4. Information und Beratung**

- Beratung für Fragen zum Bauen im Altort kann sinnvoll sein.

- Eine kommunale Immobilienbörse zu Angebot und Nachfrage dürfte in erster Linie kommerziellen Bauunternehmen willkommen sein, wären Sie doch womöglich erste Empfänger interessanter Hinweise.

Ein kommunaler Marktplatz bedeutet zu große Eingriffe in die freie Marktwirtschaft und sollte kompetenten Maklern überlassen bleiben.

- In Sachen Grundstücke habe ich vor wenigen Jahren sehr negative Erfahrungen mit der Marktverwaltung gemacht.

#### **5. Kommunale Förderung und kommunaler Hilfsfonds**

- Ein Fördertopf für vom Hochwasser Geschädigte ist die wohl praktikabelste Variante beim Thema Hochwasser.

- Hilfe bei Sanierungen sollte nur für optische Verbesserungen der Gebäude angedacht werden und ist für Bauwillige trotzdem attraktiv. Innenausbau, auch behindertengerecht, und dessen Kosten sind ausschließlich Sache der Eigentümer. Anderes ist gegenüber der Bevölkerung in den anderen Ortsteilen ungerecht oder auch dort zu gewähren.

Mit freundlichen Grüßen



Georg Portscher

Anlage: Fotografien



**Siehe dazu AO-Satzung § 6 (1)**



**Wuchtiges Gebäude  
erdrückt das historische  
Rathaus**



**Genehmigte Farben  
(Hauptstraße 29)**



**Beispiel Bachgasse**  
**Bauweise E+D und E+1**  
(darunter Neubauten)



**Beispiel 1**  
**Poststraße**  
**Bauweise E+D**  
**und E+1 neben-**  
**einander**





**Beispiel Bachgasse  
Bauweise E+D und E+1  
nebeneinander**



**Neubauten in unmittelbarer  
Nachbarschaft zum „Alten Rathaus“.  
Vor Bebauung im Besitz u. somit  
im direkten Einflussbereich  
(Gestaltung) der Marktgemeinde beim  
Verkauf.**

**Vor rund 12 Jahren wurde mir ein  
Neubau ( E +D ) in der Gartenstraße ,  
einem wesentlich weniger sensiblen  
Bereich , mit Hinweis auf den  
Bebauungsplan Altort nicht gestattet.  
Dieser Plan ist wesentlich bis dato gültig.  
Hat hier eine Ergänzung des Plans den  
Bauplatzverkauf durch den Markt  
Kleinheubach vorteilhaft befügelt?**