

H.P. Walther
Schulstr. 93
75417 Mühlacker

Mühlacker, 25.07.2021

Betr. Vorentwurf Bebauungspläne, offener Brief (MT)

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,
geehrte Stadträte,
geehrte Fachbereiche,

mit Interesse und Entsetzten habe ich ihren Vorentwurf zum Bebauungsplan Gartenhausgebiet vom 17.05.2021 gelesen.

Die wichtige Frage ist, was soll mit dieser geplanten Verordnung erreicht werden?

Eine Vergrößerung des überwachenden Fachbereiches mit entsprechender juristischer Unterstützung? Ohne dass ein Mehrwert entsteht und ohne dass die Finanzierung dieses Bereiches gesichert ist? Wird erwartet, dass durch die vielen Strafbefehle sich der Überwachungsbereich selbst finanziert? Was ist die definierte Zielsetzung dieser Verordnung?

Solange diese Punkte nicht geklärt sind, ist diese neue Verordnung abzulehnen, unbesehen der nicht unerheblichen fachlichen Fehler, wie fehlerhafte Anwendung verschiedener, übergeordneter Paragraphen.

Offensichtlich scheint von Seiten der Stadt die Interessenslage darin zu liegen, eine Handhabe zu bekommen, mit welcher Auswüchse reduziert und auf ein wie auch immer geartetes Maß reduziert werden kann.

Leider verströmt der Entwurf ausschließlich eine überbordende Regulierungswut, welche die Realität und deren geänderten Rahmenbedingungen außer Acht lässt und auch den Verdacht aufkommen lässt, dass einzelne Vorkommnisse generalisiert werden und durch eine omnipotente Regelung unterbunden werden soll.

Damit werden die Bemühungen einer Vielzahl von Grundstücksbesitzern, die viel Arbeit und Herzblut in ihr Grundstück stecken unter den Generalverdacht des vorsätzlichen Begehens einer Ordnungswidrigkeit gestellt.

Vielmehr sehen sich diejenigen, welchen in den genannten Gebieten ein Grundstück haben und dieses auch bewirtschaften, leider mit folgenden Fakten konfrontiert, nämlich dass

- es mehr ungepflegte als gepflegte Grundstücke gibt
- es sehr schwer ist jemand für die Pflege eines solches Grundstück zu finden
- viele Besitzer ihr Grundstück lieber heute als morgen hergeben würden
- gepflegte Grundstücke Opfer von Vandalismus bis hin zu Brandstiftung werden
- Wild, wie Rehe und Wildschweine, erheblichen Schaden anrichten

- u.v.a.m

Findet sich nun jemand, der diese Beschwerlichkeiten auf sich nimmt, wird diesem durch o.g. Verordnung jegliche Begeisterung schon im Vorfeld genommen. Wenn das so gewollt ist, dann sorgen Sie dafür, dass man der Stadt diese Grundstücke übereignen kann. Dann kann die Stadt sehen, wie schwer es ist, die eigenen Vorgaben einzuhalten.

Kommen wir zu den Kritikpunkten im Einzelnen:

Zu A1:

Bitte überprüfen m.E. muss es §10 BauVNO (Sondergebiete, die der Erholung dienen) heißen und nicht §11 (sonstige Sondergebiete wie z.B. Einkaufszentren und Forschungseinrichtungen)

Es wird beschrieben das ein Gartenhaus zulässig ist. Das Gartenhaus darf dann auch noch eine Terrasse und eine Pergola haben.

Die Gerätehütte aber nicht. Warum darf diese kein Fenster haben? Warum muss diese auf einfachste Weise gebaut sein? Was heißt das? Muss die so gebaut sein, dass bei zukünftig zu erwartenden schweren Unwettern sie einfällt? Wenn nicht wäre es ein Gartenhaus? Wer entscheidet, was es ist, da ja nur entweder ein Gartenhaus oder eine Gerätehütte gebaut werden darf? (ein Hinweis auf A5 wäre hilfreich).

Der Ausnahmsweise temporäre Unterstand für Tiere (mit begrenzter Anzahl (? >1, >10, >100?) darf **Anstelle** des Gartenhauses (nicht der Gerätehütte!!!) errichtet werden. (Sarkasmus: Zum Glück habe ich ein aufblasbares Gartenhaus, das ich schnell mal wegmachen kann, wenn die Schafe kommen).

Zu A2:

Die unterschiedliche Handhabung zwischen Gartenhaus und Gerätehütte ist nicht begründet und begründbar, noch ist sie eindeutig definiert. Auch die unterschiedliche Größenvorgaben machen keinen Sinn!

Unterkellerung: Was ist eine Unterkellerung? In vielen der Hütten am Mönchberg ist in der Hütte ein Art Keller eingebaut, der als Zisterne genutzt wurde, d.h. das Regenwasser ist in diese Zisterne geflossen. Ist das eine Unterkellerung, wenn ich das nicht mehr als Zisterne nutze?

Bemerkung zum „natürlich gewachsenen Bodens“: Zumindest bei meinem Grundstück am Mönchberg wird es schwierig werden den „natürlich gewachsenen Boden“ festzustellen. Bei der Wiederrichtung eingefallener Trockenmauern, war festzustellen, dass über eine große Fläche Fremderde zugeführt wurde und das vermutlich schon in der Römerzeit. Das kann so nicht gemacht werden.

Zu A3: Die Begrifflichkeit der offenen Bauweise ist irritierend, zumal sie sich in dem § auf Einzelhäuser bezieht. Im Umkehrschluss wäre zu folgern, dass wenn ich mit meinem Nachbarn ein Gartenhaus baue, das eine gemeinsame Wand hat, dann gilt das alles nicht?

Vermutlich fehlt ein Satz wie: Es ist nur die offene Bauweise erlaubt!

.... und es sollte erklärt werden, was offenen Bauweise ist

(Nicht jeder wird die herangezogenen Paragraphen kennen und das ist auch dem normalen Leser nicht zuzumuten. Das Zitieren von Paragraphen, ohne diese zu erläutern, schein bewusst vorgenommen zu sein, damit die §§ der Verordnungen nicht hinterfragt werden).

Zu A4: Nein, ich kann nicht die gesamte Fläche des Grundstücks bebauen, sondern nur 15m².

Vermutlich ist gemeint: Die Errichtung des Gartenhauses oder Gerätehütte ist unter Einhaltung der Abstände für

an jeder Stelle des Grundstücks zulässig.

Zu A5: 500m² sind zu viel. 300m² wären besser.

Zu A.6.2 Abortgebäude

Die Grundstücke befinden sich teilweise sehr weit vom Wohnort des Besitzers entfernt.

Männer haben es leicht ihre Notdurft an einen Baum etc. zu verrichten. Frauen haben das möglicherweise früher auch so gemacht. Heute ist das nicht mehr angesagt. Durch diese Verordnung beschränken Sie indirekt die Nutzung solcher Grundstücke durch Frauen und letztlich auch durch Männer (und natürlich auch Diverse). Sie können sich es nun aussuchen, ob diese Verordnung grundgesetzwidrig, diskriminierend **oder nur einfach aus der Zeit gefallen ist.**

Es gibt sehr viele Grundstücke, die eine separate Toilette haben, die eigentlich gar nicht erlaubt ist. Das wird spannend, wenn die alle abmontiert werden sollen. Viel wichtiger wäre es, deren Aufbau und Entsorgung etc. zu regeln. Aber das wäre ja Arbeit gewesen.

Zu A7:

Als Vorschrift ist das nicht umsetzbar: Wenn ich Teile der Grundstücke sehe, die völlig überwachsen sind, dann wünsche ich viel Erfolg bei der Suche nach den Bäumen. **Eine Empfehlung oder freiwillige Richtlinie wäre angebracht?**

Auf meinem Grundstück wachsen ca. 200 Wildkirschenbäume, warum zählen die nicht? Muss ich die jetzt alle rausmachen? Warum darf ich auf einem alten Weinberg keine Weinbergpfirsiche anpflanzen? Usw.

Zu A8.

Der Punkt ist witzig. Wenige Meter vom Mönchberg entfernt ist das „Arboretum“ mit teilweise sehr fremden Gewächsen. Mein privates Arboretum wird mir nicht gestattet.

Zu Trockenmauern, Steinstaffeln, Steinriegel:

Wer bezahlt die fachgerechte Wiederherstellung? In Rosswag haben die fachgerechte Wiederherstellung der Trockenmauern mehrere 100.000 Euro gekostet. Vor allem, was ist eine fachgerechte Ausführung? Wer entscheidet das? Ach ja und wie stelle ich einen Steinriegel wieder fachgerecht her?

Was bedeutet der Satz, dass eine landwirtschaftliche Nutzung davon unberührt bleibt?

Gelten dann die ganzen Vorschriften nicht?

Zu B1:

Farbgestaltung: Wenn ich nach Rosswag oder sonst wo hingehe, sehe ich jeder Menge Weinberghäuser in Weiß. Warum in aller Welt, darf ich das nicht in Weiß anmalen. Wenn jetzt ein Sprayer kommt und mein Gartenhaus verunstaltet, werde ich dann bestraft?

Zu B3: Ab welcher Abweichung bekomme ich Ärger? 1°, 2°, 5°, 10°? Was mache ich, wenn mein Grundstück keine geraden Grenzen hat oder einen Knick?

Zu B5: ein absolut überflüssiger §.

Muss ich vorher eine Genehmigung beim Rathaus einholen, ob es Trocken genug ist, dass ich Brennholz holen darf? Habt ihr auch an die Temperatur gedacht und auch an den Wind, die Jahreszeit, den Wasserstand der Enz, die Haushaltslage der Stadt, die Uhrzeit und ganz wichtig die Mondphase?

Wie viele Grundstücke gibt es, die davon betroffen sind? Ist das wirklich ein Problem?

Zu B8:

Aufgrund der Topographie gibt es in Weinbergen durchaus die Notwendigkeit höherer Mauern. Ein Weinberg ändert seine Topographie nicht, nur weil es eine neue Verordnung gibt.

Die Größe der Steine auf 0,4x0,2m zu beschränken, finde ich witzig. Auf meinem Weinberg gibt es Steine – wahrscheinlich schon aus der Römerzeit-, die haben eher 1x2 m. Muss ich die jetzt alle wegmachen und fachmännisch ersetzen? Und wenn ich das alles gemacht, habe und die Verordnung wird dann auf 0,4m auf 0,19 m geändert, mache ich das dann nochmal? Rennt jetzt einer durch die Weinberge und misst die Steine aus? Macht das die Stadt auch für die Mauern, für die sie zuständig ist? (Es soll die Regelung geben, dass die Stadt für alle Mauern an Straßen und Wegen zuständig ist, die bergwärts liegen!)

Zu B11.

Wenn ich den Strom aus der Solaranlage nehme und damit Wasser erwärme, ist das dann nicht zulässig?

Zu B12:

Steht in Widerspruch zu A1. Dort steht:

Zulässig sind Gartenhäuser, die der Aufbewahrung von Geräten und sonstigen Gerätschaften und auch dem stundenweisen Aufenthalt dienen. Sie sind jedoch zur Übernachtung sowie zur Wohnnutzung nicht geeignet und enthalten keine Feuerstätte sowie Einrichtungen und Anlagen, die eine öffentliche Versorgung mit Wasser und Strom sowie Abwasserbeseitigung voraussetzen.

Das heißt eine Feuerstätte wäre zulässig, wenn sie KEINE öffentliche Versorgung.... benötigt!

Entscheidet Euch!

Zu B13:

Der §74 LBO lautet:

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten, zur Erhaltung schützenswerter Bauteile, zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie zum Schutz von Kultur- und Naturdenkmälern können die Gemeinden im Rahmen dieses Gesetzes in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebiets durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen über

Es ist nicht zu erkennen unter welchen der o.g. Begriffe ein Gartenhausgebiet fällt. Das Heranziehen dieses Paragraphen als rechtliche Basis ist nicht zulässig und damit auch nicht die Begründung für die Kenntnissgabe.

Bisher war die Kenntnissgabe bei Einhaltung der geltenden Vorschriften **nicht** notwendig. Jetzt mehr Bürokratie, mehr Kosten, mehr Aufwand.

Vielmehr wird in der LBO ausdrücklich auf die Befreiung der Vorschriften für Gartenhäuser hingewiesen. (Siehe § 56 LBO, Abs.4, Punkt4, § 50 bzw. Anhang zu §50 „Verfahrensfreie Vorhaben“, Punkt 1f) siehe https://www.landesrecht-bw.de/jportal/portal/t/nf8/page/bsbawueprod.psml?pid=Dokumentanzeige&showdoccase=1&js_peid=Trefferliste&documentnumber=1&numberofresults=1&fromdoctodoc=yes&doc.id=ilr-BauOBW2010V8P74&doc.part=X&doc.price=0.0#focuspoint

Zu C Bauvorlagen:

Heißt das, wenn ich ein Gartenhaus bauen will, dann muss ich für die Kenntnissgabe die unter „Bauvorlage“ genannten Punkte erfüllen? Handzeichnung, Architekt, Geometer?

Fazit:

Betrachte ich die neue Verordnung als Ganzes, dann stelle ich fest, dass hier ein Verwaltungsmonster geschaffen wird. Die Verordnung wird sicherlich an der einen oder anderen Stelle juristischen Klärungsbedarf nach sich ziehen.

Das Ziel Menschen zu motivieren sich ein Grundstück zuzulegen, dieses zu pflegen, gestalten und auch zu genießen, wird dadurch sicherlich nicht erreicht. Die Regelungswut ist erschreckend und zutiefst abschreckend.

Eine Kulturlandschaft wird durch die darin agierenden Menschen definiert und nicht durch Vorschriften. Im besten Fall sind dies Richtlinien und Empfehlungen.

Bitte Überlegen Sie auch, wie und wodurch Sie diese Vorschriften flächendeckend durchsetzen und kontrollieren wollen und was machen Sie mit bereits Vorhandenem?

Bei der Vielzahl der falschen Anwendung von Paragraphen äußere ich den Verdacht der bewussten Täuschung nicht.

Mit verwundertem Kopfschütteln

Hans Peter Walther
Besitzer eines Grundstücks im Gewann Mönchsberg