

BUND • Neckarstraße 120 • 78056 VS-Schwenningen

Stadt Dornhan  
z.H. Bürgermeister Huber  
Obere Torstraße 2  
72175 Dornhan

Bund für Umwelt und Naturschutz  
Deutschland (BUND)  
Regionalverband  
Schwarzwald-Baar-Heuberg  
Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz  
e.V.

Katharina Baudis  
Geschäftsführerin

Tel. 07720 9933353

katharina.baudis@bund.net  
www.bund-sbh.de

02.08.2024

## **Stellungnahme BEBAUUNGSPLAN „Gartenweg“**

Sehr geehrte Herr Leopold und Herr Bürgermeister Huber,


wir bedanken uns für die Möglichkeit der Stellungnahme in dem oben genannten Verfahren. Unsere Stellungnahme erfolgt sowohl für den BUND Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg, wie auch für den LNV-Arbeitskreis Rottweil sowie die BUND/NABU-Gruppe Oberndorf-Sulz-Dornhan.

Wir können dem vorliegende Bebauungsplanverfahren zustimmen, wenn die folgenden Punkte beachtet werden.

### **Bedarf**

Das Plangebiet „Gartenweg“ umfasst eine Fläche von 1,0 ha. Insgesamt sollen 8 neue Baugrundstücke geschaffen werden mit insgesamt 35 geplanten Wohneinheiten.

Die Planung wird mit dem erwarteten Bevölkerungswachstum nach angebliehen Zahlen des Statistischen Landesamt Baden-Württemberg begründet. Die Planung geht dabei von einem Zuwachs von circa 120 Personen mehr als heute aus. Das Statistische Landesamt geht aber tatsächlich für Dornhan nur von 58 Personen mehr als heute aus - weniger als die Hälfte der angegebenen Zahl.



**Bankverbindung:**  
Sparkasse Schwarzwald-Baar-Heuberg  
IBAN: DE40694500650000059726  
BIC: SOLADES1VSS

Der BUND ist eine anerkannte Natur- und Umweltschutzvereinigung nach UmwRG und NatSchG Baden-Württemberg. Spenden sind steuerabzugsfähig. Erbschaften und Vermächtnisse an den BUND sind von der Erbschaftssteuer befreit.

Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040		Stadt Dornhan (Kreis Rottweil)				
Jahr	Insgesamt	Davon im Alter von ... bis unter ... Jahren				
		unter 20	20 - 40	40 - 60	60 - 85	85 und mehr

1) 2020: Bevölkerungsfortschreibung zum 31. 12.; restliche Jahre: Ergebnisse der oberen Variante der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung Basis 2020.

Methodenbeschreibung.

Datenquelle: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung Basis 2020; obere Variante.

2020 <sup>1)</sup>	6.105	1.146	1.401	1.779	1.608	171
2024	6.131	1.181	1.413	1.598	1.716	223
2025	6.138	1.193	1.409	1.562	1.743	231
2026	6.147	1.200	1.397	1.555	1.767	228
2027	6.157	1.212	1.380	1.561	1.772	232
2028	6.167	1.230	1.352	1.571	1.793	221
2029	6.178	1.246	1.332	1.567	1.820	213
2030	6.189	1.269	1.305	1.576	1.839	200

Insgesamt sollen aktuell acht Bebauungspläne in Dornhan und seinen Teilorten umgesetzt werden mit einer Gesamtfläche von 14,95 ha und 143 Grundstücken. Laut Plan sollen 456 Wohneinheiten ermöglicht werden. Bei einer durchschnittlichen Belegung von 2,1 Personen pro WE würde in Dornhan und seinen Teilorten Wohnraum für 958 Menschen geschaffen. Zur Erinnerung: Das StaLa geht von 58 Personen mehr für Dornhan in 2030 aus. Selbst für die im Plan erwarteten 120 Personen mehr in 2030 ist diese Anzahl an Wohneinheiten eine Überkapazität von knapp 800% und entspräche einer Bevölkerungssteigerung von 15,3 % (von 6.253 auf 7.211).

Nach den Vorgaben für die Ermittlung des Wohnflächenbedarfs wird einerseits die Zunahme der Bevölkerung herangezogen, zusätzlich aber der Auflockerungsbedarf von 0,3 % pro Jahr, umgerechnet in einen virtuellen Bevölkerungszuwachs. Nimmt man das im Plan genannte Zieljahr 2030, so ergibt sich daraus ein Bauflächenbedarf von  $6 \times 0,3 \% = 1,8 \%$ , bei 6000 Einwohner also ein virtueller Einwohnerzuwachs von 100 EW. Bei einer Einwohnerdichte von 50 EW/ha wären das 2 ha zusätzliches Bauland bis 2030 - der Bebauungsplan „Gartenweg“ würde also bereits die Hälfte des Wohnflächenbedarfs von Dornhan bis 2030 decken.

Zusätzlich möchten wir anführen, dass in Dornhan kein Wohnungsmangel bzw. Bauplatzmangel herrscht. Wie wir der Internetseite der Gemeinde und auch der Betrachtung der aktuellen Luftbilder entnehmen konnten, sind in alten Bebauungsplänen immer noch Baulücken vorhanden und es sind Grundstücke im Angebot. Auch gibt es einen stetig wachsenden Leerstand in den Ortsmitten und noch 16 neue freie Doppelhaushälften in der „Bühlerstraße“ der hdb-Immobiliengruppe (<https://www.hdb-immobilienmakler.de/neubauprojekte/projekt/buehlerstrasse-ein-wohn-t-raum-in-dornhan.html>).

Zudem werden die Folgekosten auch ehemaliger Neubaugebiete bezüglich Erhalts und Sanierung der Infrastruktur bei der abnehmender Bewohnerdichte oft unterschätzt. Wir empfehlen hierzu das Berechnungstool „FolgekostenSchätzer“ zu nutzen, um eine ehrliche Aussage über die tatsächlichen und langfristigen Kosten für die Kommune zu erhalten.

Des Weiteren berücksichtigen die Planungen weder den tatsächlichen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum noch die gravierenden Auswirkungen der zunehmenden Überalterung auf den zukünftigen Wohnungsmarkt. Die Überalterung trifft alle Kommunen, auch Dornhan. So wird der Anteil der 60-85 Jährigen in Dornhan zunehmen, der Anteil der jungen Familien (20-40 Jährige) dagegen ab (siehe Tabelle Statistisches Landesamt). Dies hat vielfältige Auswirkungen auf den Immobilienmarkt und die städtische Infrastruktur. Während die Anzahl der Eigenheime auf dem Immobilienmarkt zunehmen wird, weil alte und/oder verwitwete Eigenheimbesitzer:innen in altersgerechte Wohnformen ziehen oder versterben, nimmt die Zahl der jungen, einkommensstarken Familien ab. Deshalb kann sich der Traum vom Eigenheim im Bestand verwirklichen lassen ohne zusätzliche Flächen in Anspruch zu nehmen. Dies erhält auch den Wert der Bestandsimmobilien.

### **Bebauungsplanung und Ausgleichsbedarf**

Der Einschätzung des Planers, dass es sich bei der Planfläche um ausgeräumte Gartenflächen handelt, schließen wir uns nicht an. Es sind Gebüsche, Streuobstbäume und Schuppen und sogar eine geologisch interessante Doline vorhanden, die wertvolle Strukturen für verschiedene Arten bieten. Diese würden beseitigt bzw. aufgefüllt.

Die Streuobstbäume und Gehölze sind bei der Bewertung der Biotoptypen nicht genannt oder einberechnet worden. Diese ist damit fehlerhaft. Die Werte sind hinzuzurechnen.

Wir stimmen nicht mit dem Planer überein, dass für die neue Planung „Gartenweg“ keine erheblichen Umweltauswirkungen bestehen, jedoch erkennen wir an, dass es sich bei dieser Planung um eine Nachverdichtung im Innenbereich handelt, die wir grundsätzlich unterstützen. Wir bestehen dennoch auf den in der Habitatpotenzialanalyse festgestellten Untersuchungen von Baumhöhlen, Fledermäusen und Vögeln, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen. Vor den Untersuchungen dürfen keine Rodungen oder andere Baufeldräumungsarbeiten stattfinden.

Wir bitten auch ein besonderes Augenmerk auf die vorhandene Doline zu werfen, da solche Strukturen oft auch naturschutzfachlich interessant sind. Eventuell könnte diese ausgespart werden. Auch eine fast hundertjährige Eiche steht in einem der Gartengrundstücke die nach Möglichkeit geschont werden sollte.

Die Habitatverluste für die Arten sollten durch sinnvolle Maßnahmen im räumlichen Zusammenhang ausgeglichen werden.

Bitte halten Sie uns über die weiteren Schritte auf dem Laufenden.

Mit freundlichen Grüßen



Katharina Baudis