



# INFORMATIONSBROSCHÜRE ZUM BÜRGERENTSCHEID

am Sonntag, den 24.09.2023, Kurhaus Dobel, 08:00 – 18:00 Uhr

Die beim Bürgerentscheid mit JA oder NEIN zu beantwortende Frage lautet:

**Sind Sie dafür, dass der Gemeinderatsbeschluss vom 29.11.2022 (Aufstellungsbeschluss) für einen Bebauungsplan „Höhenstraße – Am Waldrand“ im Gewann „An der alten Linie“ aufgehoben wird?**



Ja

Wer mit JA stimmt, möchte, dass **kein Baugebiet** in der Höhenstraße geplant und wenn möglich realisiert werden soll.



Nein

Wer mit NEIN stimmt, möchte, dass **ein Baugebiet** in der Höhenstraße weiterhin geplant und wenn möglich realisiert werden soll.

# Worum geht es?

Der Gemeinderat hat am 29.11.2022 bei einer Gegenstimme den Beschluss gefasst, dass im Anschluss an die westliche Bebauung der Höhenstraße und der Einmündung Siedlung das Wohnbaugebiet „Höhenstraße - Am Waldrand“ im Gewann „An der alten Linie“ entstehen soll. Bereits am 17.12.2019 wurde ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für ein solches Baugebiet gefasst und veröffentlicht, der jedoch aus verschiedenen Gründen zunächst nicht umgesetzt werden konnte und deshalb am 29.11.2022 neu gefasst wurde. Während es in den Jahren 2019 bis 2022 keinerlei Einwendungen aus der Einwohnerschaft hierzu gab, kommt es nun aufgrund eines am 13.03.2023 fristgerecht eingereichten Bürgerbegehrens, das der Gemeinderat am 25.04.2023 für zulässig erklärt hat, am 24.09.2023 zu einem Bürgerentscheid. Damit entscheiden nun anstelle des Gemeinderats die wahlberechtigten Einwohner, ob das geplante Baugebiet fortgeführt oder gestoppt werden soll.

## Zum Hintergrund des Verfahrens

Durch das Baulandmobilisierungsgesetz wurde den Kommunen mit dem § 13b Baugesetzbuch (BauGB) die Möglichkeit eröffnet, Außenbereichsflächen in einem beschleunigten Verfahren zu überplanen und damit die Schaffung von Wohnbauflächen befristet zu erleichtern. Die Anwendung dieser Vorschrift ist bzw. war in zweifacher Hinsicht befristet. Die förmliche Einleitung des Verfahrens konnte (wie geschehen) nur bis zum 31.12.2022 erfolgen, der Satzungsbeschluss hätte spätestens bis zum 31.12.2024 vom Gemeinderat gefasst und damit das Bauleitplanverfahren bis dahin vollständig zum Abschluss gebracht werden müssen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 für Recht erkannt, dass die Entwicklung von Bauland im Außenbereich nicht im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt werden darf. Nach Auffassung des Gerichts verstößt die entsprechende Verfahrensregelung des § 13b BauGB gegen Vorgaben des Europarechts. Während der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg einen Normenkontrollantrag des Umweltverbandes BUND als unzulässig abgelehnt hatte, sieht nun das höchste deutsche Verwaltungsgericht in dem beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung einen beachtlichen Verfahrensfehler. Allein in Baden-Württemberg sind hiervon rd. 800 Bauleitplanverfahren betroffen. Auch das ebenfalls geplante Baugebiet „Burkhardtswald“ sollte auf Grundlage dieses Verfahrens erfolgen.

Auch wenn die Urteilsgründe noch nicht veröffentlicht sind und somit eine abschließende rechtliche Bewertung noch nicht möglich ist, muss nach der ersten Einschätzung davon ausgegangen werden, dass das beschleunigte Verfahren nicht weitergeführt werden kann, sondern im Regelverfahren mit Umweltprüfung und entsprechender Fortschreibung des Flächennutzungsplanes neu begonnen werden muss, sofern nicht der Bürgerentscheid eine weitere Planung und Umsetzung des Baugebietes verhindert.

## **Einladung zum Infoabend am Dienstag, den 19.09.2023 um 19:00 Uhr im Kurhaus Dobel**

### **Ablauf:**

- Begrüßung um 19:00 Uhr durch Moderator Hr. Reinhold Rau
- Vorstellung Pläne Baugebiete Dobel (vorrangig Höhenstraße)
- Vorstellung Position des Bürgermeisters Christoph Schaack
- Vorstellung Positionen des Gemeinderats
- Vorstellung Position der Vertrauenspersonen
- Fragen der Bürger/innen (m/w/d) bis max. 21:00 Uhr (Veranstaltungsende)

Bitte beachten Sie folgende Modalitäten für die Infoveranstaltung:

Bürgerinnen und Bürger, die in der Gemeinde Dobel wahlberechtigt sind, dürfen Fragen und kurze Statements (max. 2 pro Person à 30 Sekunden) abgeben, wobei Fragen immer Vorrang haben.

Weder Gemeinderäte noch Vertrauenspersonen dürfen von Fragenden (m/w/d) direkt adressiert angesprochen werden.

Vielen Dank & wir freuen uns auf Ihr Kommen!

## Das Plangebiet:



## Der aktuelle städtebauliche Entwurf:

Konzept Büro Baldauf Architekten u. Stadtplaner GmbH vom 16.03.2023



## Planerläuterungen:

Das Plangebiet (im Luftbild rot umrandet) umfasst insgesamt 2,3 ha. Die umzuwandelnde Waldfläche beträgt aktuell ca. 1,04 ha (siehe orange umrandete Fläche im städtebaulichen Entwurf) und wurde gegenüber dem ersten Entwurf mit 30 m Waldabstand von den Gebäuden um rd. 0,5 ha verringert, indem ein 15 m breiter im Gemeindeeigentum verbleibender Waldstreifen mit niederwaldartiger Struktur angelegt werden soll.

Der aktuelle Entwurf sieht 19 Wohngebäude mit Bauplatzflächen von 570-750 m<sup>2</sup> vor. Eine Nachverdichtung durch Doppel- und Mehrfamilienhäuser unter Verringerung der Bauplatzgrößen ist im weiteren Verfahren noch möglich.

Für die erforderliche Waldumwandlung (Waldfläche wird einer neuen Nutzungsart zugeführt) von rd. 1 ha ist eine Waldumwandlungserklärung erforderlich, um eine Waldumwandlungsgenehmigung durch die höhere Forstbehörde zu erhalten. Im Rahmen der Waldumwandlungserklärung muss nachgewiesen werden, dass keine nachteiligen Umweltauswirkungen entstehen. Verlorene Waldfunktionen sind auszugleichen. Dies kann durch verschiedene Ausgleichsmaßnahmen erreicht werden.

Für das Plangebiet liegt neben einem Schallgutachten und einer Machbarkeitsanalyse eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Habitatpotenzialanalyse) sowie eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG vor. Danach kann durch Umsetzung von bestimmten Maßnahmen (Nistkästen Höhlenbrüter, Obstbaumwiese für Verlust Jagdgebiet Fledermäuse und Herstellung Magerwiese) das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für die nachgewiesenen streng geschützten Tierarten vermieden werden. Das Vorhaben ist somit aus fachgutachterlicher Sicht unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der geforderten Vermeidungsmaßnahmen (s.o.) zulässig.

Die Erschließung soll über die Höhenstraße erfolgen. Der Ausbau der Straße ist mit einem nördlichen Gehweg (1,5 m), einer 6 m breiten Straße und einem südlichen Längsparkstreifen von 2,75 m geplant. Eine Reduzierung der Erschließungsfläche ist möglich.

Die Entwässerung des Plangebietes muss und kann vollständig im Trennsystem erfolgen, d.h. Schmutz- und Regenwasser werden in getrennten Kanälen erfasst und abgeleitet. Zur anschließenden Ableitung und Versickerung des gedrosselten Regenwassers in den angrenzenden Wald ist die Anlage eines offenen Grabensystems innerhalb des 15 m breiten niederwaldartigen Waldstreifens erforderlich und möglich, so dass nur 1,5 l/s Schmutzwasser in das bestehende Kanalnetz eingeleitet werden muss. Gleichzeitig kann aber das Kanalnetz um rd. 18 l/s Regenwasser, das bislang von der Straße in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet wird, durch die getrennte Ableitung entlastet werden.

Diese Möglichkeit, das Regenwasser getrennt abzuleiten und nicht in das bestehende Kanalnetz einleiten zu müssen, ist auch der wesentliche Unterschied zum geplanten Baugebiet „Burkhardtsfeld“, wo die Einleitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers in das bestehende Kanalnetz derzeit nicht nachgewiesen werden kann.

Das Landratsamt Calw vertritt aktuell noch die Auffassung, dass für beide Baugebiete rechnerisch nicht nachgewiesen werden kann, dass die bestehende Kanalisation ausreichend groß ist. Beide Erschließungen sind derzeit somit nicht gesichert. Der Gemeinde Dobel wird eine Überrechnung des Allgemeinen Kanalplanes empfohlen, da der bestehende Kanalplan noch nach einer alten Bemessungsmethode geführt wurde und mit dem heute verwendeten Nachweisverfahren die Wirklichkeit besser dargestellt werden kann – möglicherweise mit dem Ergebnis, dass die Überlastung des Kanalnetzes geringer und die erforderlichen Maßnahmen weniger sind.



# Das sagt der Bürgermeister

## Liebe Einwohnerinnen und Einwohner von Dobel,



ich erinnere mich noch sehr gut daran, als ich das 1. Mal auf den Dobel kam – damals im Herbst 2001, als sich unsere Wälder in ihrer schönsten Farbenpracht gezeigt haben. Ich war damals so überwältigt von der Naturschönheit, dass für mich feststand: Hier will ich künftig gerne leben und arbeiten!

Was ich hiermit vor allem sagen will: Auch mir ist der Erhalt unserer wunderschönen Natur, und insbesondere Wälder, sehr wichtig. Somit schlagen zwei Herzen in mir, wenn es um das geplante Baugebiet in der „Höhenstraße - Am Waldrand“ geht.

Ich selbst hätte mir, im Rahmen einer Nachverdichtung, vorrangig die Entwicklung eines Neubaugebiets in Verlängerung des gemeindeeigenen „Funk“-Geländes („Rothe Hausäcker“) gewünscht – die Planung konnte wegen der mangelnden Mitwirkungsbereitschaft der dortigen Grundstücksbesitzer leider nicht weiterverfolgt werden.

Als Bürgermeister muss ich das Thema aus unterschiedlichen Blickwinkeln betrachten:

**Fakt ist**, dass wir im Rathaus schon seit Jahren immer wieder von interessierten Neubürgern auf Bauplätze angesprochen werden, es in Dobel aber kaum noch freie Bauplätze gibt;

**Fakt ist**, dass es sich nicht selten junge Doblerinnen/Dobler sind, die zumeist berufsbedingt ihre Heimatgemeinde irgendwann einmal verlassen haben, um dann als junge Familien gerne wieder zurückzukehren und ihren Kindern die Möglichkeit zu geben dort aufzuwachsen, wo sie selbst eine wunderbare Kindheit verbringen konnten;

**Fakt ist**, dass wir gut beraten wären auch weiterhin mit zwei Baugebieten („Burkhardtsfeld“ & „Höhenstraße – Am Waldrand“) „im Rennen“ zu bleiben, da zum jetzigen Stand nicht absehbar ist, ob tatsächlich beide Gebiete, nur ein Gebiet oder vielleicht auch keine der Planungen realisiert werden können (es gibt noch viele Unbekannte im weiteren Verfahren, z.B. Waldumwandlung & Entwässerung);

**Fakt ist**, dass der Anteil der Waldfläche auf der Gemarkung Dobel ca. 89% ausmacht (zum Vergleich; Baden-Württemberg ca. 38%) und dieser Wert bei einer Realisierung des Neubaugebiets „Höhenstraße - Am Waldrand“ lediglich um 0,1% auf ca. 88,9% sinken wird;

**Fakt ist**, dass die Gemeinde Dobel seit den 1990er-Jahren von sog. Fauna-Flora-Habitat-Gebieten (FFH-Flächen) geradezu umzingelt ist und Bebauungen „nach außen in die Felder“ somit ausgeschlossen sind;

**Fakt ist**, dass sich die innerörtlichen Freiflächen, Bauplätze und Leerstände in privater Hand befinden und die Gemeinde Dobel keine Verfügung über diese hat;

**Fakt ist**, dass lediglich die Fläche im Baugebiet „Höhenstraße - Am Waldrand“ größtenteils im Besitz der Gemeinde ist und sich auch die kommunalen Haushalte in wirtschaftlich schwierigen Zeiten über Einnahmemöglichkeiten freuen;

**Fakt ist**, dass wir einen bauwirtschaftlichen Stillstand in unserer Gemeinde unbedingt vermeiden sollten, auch um die ortsansässigen Einzelhändler, Dienstleister, Handwerker und Nahversorger zu stärken – potenzielle Investoren beobachten das Ortsgeschehen sehr genau, wenn es um Betriebsübernahmen oder gar Neuansiedlungen geht.

Wir müssen uns somit alle die Frage stellen, ob wir alles so belassen wollen, wie es ist, also keine neuen Ansiedlungen, oder ob wir uns lieber „in Maßen“ weiterentwickeln wollen?

Für mich als Bürgermeister kann die Antwort nur lauten:

Ich bin für eine maßvolle Weiterentwicklung unserer Gemeinde und für die Möglichkeit Neubürger in ihrem Eigenheim auf dem Dobel willkommen zu heißen.

Deshalb, liebe Einwohnerinnen und Einwohner von Dobel, stimmen Sie mit **NEIN!**

Es grüßt Sie herzlich - Ihr Bürgermeister  
Christoph Schaack

## Für das Baugebiet in der Höhenstraße

Im Wahlprogramm bei den letzten Kommunalwahlen, haben beide Fraktionen das Wahlversprechen gegeben, sich für die Schaffung von Baugebieten für Familien einzusetzen. Aus diesem Grund wurden schon am 17. Dezember 2019 in einer öffentlichen Gemeinderatssitzung verschiedene Bebauungsplanverfahren aufgestellt und die weiteren Planungsschritte eingeleitet.

Die Idee, das Gebiet an der Höhenstraße als Baugebiet umzunutzen, war schon im vorherigen Gemeinderat angeklungen. Da das Betriebsgebäude des Bauhofs in der Höhenstraße aufgrund eines richterlichen Beschlusses nicht erweitert werden kann und der Standort verlegt werden muss, bot sich die Chance, eine Nutzung als Wohnbaugebiet an dieser Stelle weiter zu verfolgen.

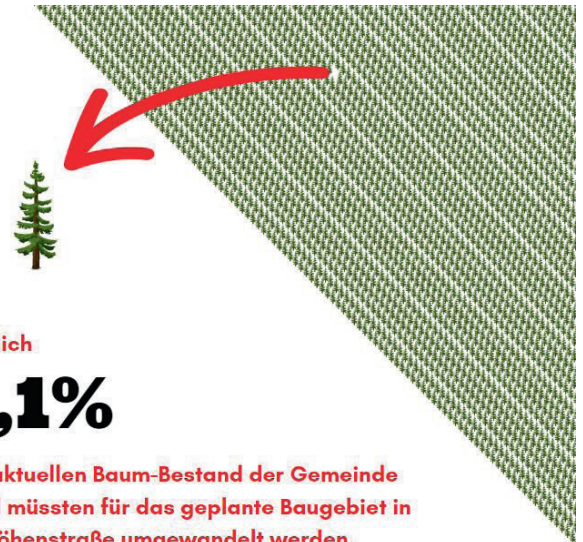
Da 2020 und 2021 die Corona-Pandemie die Bevölkerung und auch die Verwaltung auf Trab gehalten hatte und das Verfahren leider solange nicht vorangetrieben werden konnte, wurde am 29. November 2022 der Beschluss für den Bebauungsplan nochmals gefasst, um Rechtssicherheit zu bekommen. Gegen diesen Beschluss richtet sich dieses Bürgerbegehren. Die Gründe für die Erschließung dieses und auch der anderen Baugebiete sind vielfältig.

In den vergangenen Jahren konnte Dobel erfreulicherweise die Einwohnerzahlen kontinuierlich steigern. Diese positive Entwicklung führte jedoch dazu, dass Wohnraum vor allem für Familien in nicht ausreichendem Maße zur Verfügung steht. Durch die Erschließung neuer Baugebiete möchten wir dem entgegenwirken.

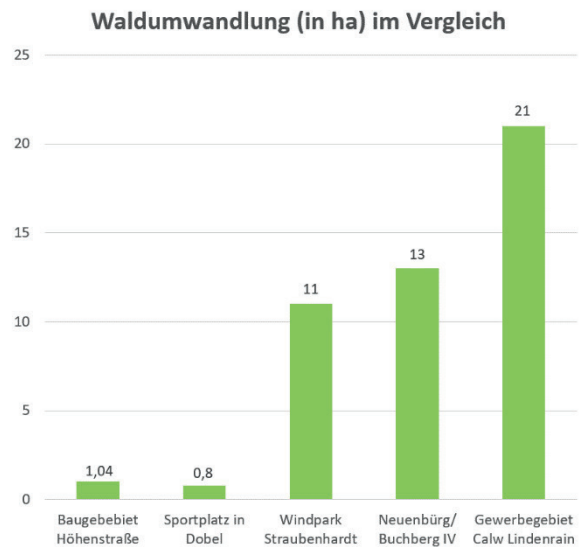
Hiermit stärken wir nicht nur die vorhandene Infrastruktur, es bietet auch Chancen für Neues. Institutionen wie Kindergarten und Grundschule sind weiterhin ausgelastet und können auf unserem schönen Dobel erhalten bleiben.

Mit weiterem Wachstum können wir Einzelhandel, Bäcker und Metzger davon überzeugen, dass ein Standort in Dobel lukrativ ist. Weiterhin ist es möglich, dass die Gemeinde wieder mehr Zulauf durch Apotheken, Ärzte oder Gastronomie bekommt.

Nicht nur Unternehmen würden von einer Sicherung der Einwohnerzahlen profitieren. Auch für die Dobler birgt dies Chancen. In Vereinen oder gemeinnützigen Ämtern engagierte Mitbürger bleiben weiterhin erhalten. Neue Mitbürger suchen ebenfalls Anschluss in den Vereinen und Organisationen. Die Mitgliederzahlen in den Vereinen können dadurch wachsen und die vielfältigen Angebote weiterhin beibehalten oder sogar ausgebaut werden.



Das Baugebiet in der Höhenstraße hat zudem den Vorteil, dass es nur zwei Eigentümer gibt. Die Gemeinde selbst besitzt den größten Teil der einzubringenden Flächen und der zweite Eigentümer hat ebenfalls Interesse an einer Umnutzung der Grundstücke gezeigt. Bei allen anderen Baugebieten können Eigentümer, die ihre Fläche nicht umnutzen möchten, die Ausweisung des Baugebiets verzögern oder sogar stoppen. In diesem Zug gilt dasselbe wie bei den sogenannten „Enkelgrundstücken“; die Gemeinde kann niemanden zwingen zu verkaufen oder zu bauen. Dieser Umstand macht es sehr schwer, weitere Baugebiete zu erschließen. Die Baugesuche sind trotz der gestiegenen Zinsen immer noch vorhanden und wir müssen als Gemeinde darauf reagieren.



Der Verkauf gemeindeeigener Grundstücke und höhere Einwohnerzahlen werden sich positiv auf die Finanzen unserer Gemeinde auswirken. Wie schon oben beschrieben muss der Bauhof bald an eine andere Stelle ziehen, aber auch andere Vorhaben und Projekte würden durch diese Verkäufe profitieren.

Die Möglichkeit, die bestehenden Straße und Kanäle zu nutzen und das Baugebiet auf beiden Seiten der Straße fortzuführen, waren weitere Gründe, die Pläne fortzusetzen. Nach den Einwänden des Gemeinderates, den Wald nicht komplett zu roden, hat das Planungsbüro die Idee eines Waldsaums in den Bebauungsplan aufgenommen. Dadurch konnten wir schon eine Reduzierung der Waldumwandlung um fast einen Hektar gewinnen, was das Baugebiet umweltverträglicher macht.

## Stimmen aus dem Gremium

**Tobias Neubauer, Elke Friedrich und Janett Joel**

„Wir haben uns die Entscheidung hinsichtlich des Baugebiets nicht leichtgemacht. Vieles spricht gegen die Erschließung: Die umfangreiche Waldabholzung passt nicht in unsere heutige Zeit. Der Verlust von Wanderwegen und dem Waldgebiet als Naherholungsgebiet für Bürger und Gäste wäre fatal. Die Bauplätze würden durch die Waldabstandsgrenzen ungünstig geschnitten, weil sie sehr lang und schmal würden. Durch die notwendige Waldabholzung und die Hanglage würden die Erschließungskosten sehr hoch. Vorhandene Grundstücke im Ort sollten zuerst erschlossen werden, bevor neue Gebiete ausgewiesen werden.“



In den letzten Monaten haben sich jedoch Entwicklungen ergeben: Vor allem der Mangel an alternativen Entwicklungsmöglichkeiten durch den Wegfall weiterer geplanter Baugebiete und die Anpassung der abzuholenden Waldfläche mit der Schaffung von Niederwald-Strukturen haben uns überzeugt. Außerdem haben wir als Gemeinderats-Kandidaten versprochen, uns für die Schaffung von Wohnraum in der Gemeinde einzusetzen. Dieses Versprechen setzen wir um, indem wir uns für das Baugebiet Höhenstraße einsetzen und dafür werben, dass Sie im Bürgerbegehren für eine weitere Umsetzung der vorhandenen Planungen stimmen.“





### **Tobias Kull**

„Für eine dörflich geprägte Entwicklung unter Betrachtung eines angemessenen Aufwands, zur Schaffung von Wohnraum. Dafür bin ich!“



### **Markus Treiber**

„Der Gemeinderat unserer schönen Schwarzwaldgemeinde setzt sich dafür ein, dass die Wünsche und Anforderungen aller Bürger berücksichtigt werden. Gerade deshalb haben wir den klaren Wählerauftrag zur Schaffung neuer Baugebiete vorangetrieben.“



### **Reimund Ruff**

„Bereitstellung von Baugrundstücken vor allem auch für bauwillige Dobler und Doblerinnen, damit diese nicht abwandern müssen und hier bauen können. Denn dies stärkt vor allem auch unsere Infrastruktur und unsere dörfliche Gemeinschaft!“



### **Martina Naumann**

„Das geplante Baugebiet ist das Ergebnis intensiver Beratungen und jahrelanger Planung, um die Not junger Familien mit Kindern zu lindern, die einen Bauplatz auf unserem schönen Dobel suchen. Dobel soll weiterhin Heimat bleiben oder werden, vor allem für Kinder! Denn Kinder sind unsere Zukunft: in Vereinen, Betrieben, Institutionen.“



### **Sabine Nobel**

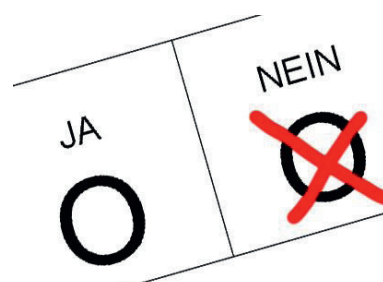
„Unsere Gemeinde muss sich für die Familien weiterentwickeln und dafür Baugebiete stellen. Von dem Verkauf gemeindeeigener Grundstücke können andere Projekte wie z.B. der Bauhof mitfinanziert werden. Sowohl der Verwaltung als auch dem Gemeinderat ist bewusst, dabei schonend mit der Umwelt (Wald) umzugehen.“



### **Sebastian Stattaus**

„Als unser Weg vor 13 Jahren auf die Sonneninsel führte, war uns nicht bewusst, welche hohe Wohn- und Lebensqualität hier herrscht. Ein Wegzug ist heute unvorstellbar, aber alle Zeichen deuten darauf hin. Seit Monaten suchen wir erfolglos nach einem neuen zu Hause. Das geplante Baugebiet weckt nicht nur bei uns neue Hoffnung.“

**Stimmen Sie mit **NEIN** – damit das Wohngebiet in der Höhenstraße weiterverfolgt wird.**





## Die Gründe für den Wald und gegen das Baugebiet:

1	Dieser Buchen-Weißtannenwald ist fast 140 Jahre alt. In Zeiten des flächigen Fichten-Sterbens sind klimaresistente alte Buchen-Weißtannenwälder besonders wertvoll.
2	Für nur 13 geplante Bauplätze südlich der Höhenstraße sollen 15.000 m <sup>2</sup> wertvoller Buchen-Weißtannenwald geopfert werden.
3	„Sehr exklusive Bauplätze“ wegen hoher Erschließungskosten und großer Grundstücke.
4	Planungstrick „Niederwald“ für kleinere Bauplätze. Um die Bauplätze/Bauplatzpreise zu verkleinern, sollen 5000m <sup>2</sup> wertvoller Wald durch „Niederwald“/Gebüsch ersetzt werden. Folge: Hohe Erschließungskosten bleiben; zusätzlich aber Kosten und Verluste für die Gemeinde.
5	Bebauungsplan-Schnellverfahren nach § 13b BauGB sind gestoppt und damit auch der Bebauungsplan Höhenstraße.
6	Wegfall von ca. 80 Parkplätzen an der Höhenstraße.
7	Die betroffenen Abwasserkanäle sind bereits jetzt überlastet.
8	Erhöhter Sanierungsbedarf für die Höhenstraße.
<b>Stattdessen nach vorne denken</b>	
9	<b>Innerörtliches Entwicklungspotenzial nutzen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dorfgerichte Nutzung innerörtlicher Freiflächen,</li> <li>• Beseitigung von Leerständen,</li> <li>• Sanierung und Nutzung von Altgebäuden</li> </ul>

<p><b>Zu 1</b></p>	<p><b>Klimaresistenter fast 140 Jahre alter Buchen-Weißtannenwald</b>  <b>„Buchen-Weißtannenwälder widerstehen Trockenstress und sind eine aussichtsreiche Alternative zu Fichtenwäldern“</b>  sagen Wissenschaftler der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg und des Karlsruher Instituts für Technologie.  Greenpeace-Studie:  <b>„Deutschland hat internationale Verantwortung, Buchenwälder zu schützen“</b>  Buchenwälder sind auf dem Dobel und im Nordschwarzwald eine Rarität und brauchen deshalb unseren besonderen Schutz.  Größere Buchenwälder sind zudem Teil des mitteleuropäischen Weltnaturerbes und stehen auch unter dem Schutz der UNESCO.  Die Waldabholzung steht im Widerspruch zur EU-Waldstrategie 2030 mit Schwerpunkt Aufforstung und Renaturierung.</p>
<p><b>Zu 2</b></p>	<p><b>Für nur 13 geplante Bauplätze südlich der Höhenstraße sollen 15.000 m<sup>2</sup> wertvoller Buchen-Weißtannenwald geopfert werden</b>  Für Wohngebäude ist durch die Landesbauordnung ein Abstand zum Wald von 30 Metern zwingend vorgeschrieben, woraus sich eine Rodungsfläche pro Bauplatz von ca. 1100 m<sup>2</sup> errechnet. In der Summe müssten also für 13 Bauplätze 15.000 m<sup>2</sup> wertvoller Wald vernichtet werden.</p>
<p><b>Zu 3</b></p>	<p><b>„Sehr exklusive Bauplätze“ wegen hoher Erschließungskosten und großer Grundstücke</b>  Nach uns vorliegenden Informationen belaufen sich die Erschließungskosten für die sogenannte „Innere Erschließung“ des Baugebiets (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Straßenausbau ab Bauhof) auf mindestens 3.000.000 €.</p>
<p><b>Zu 7</b></p>	<p>Nicht enthalten sind darin die immensen Kosten für die notwendige Aufdimensionierung verschiedener Abwasserkanäle im Ort, die bereits jetzt laut Kanalisationsplan ihre Kapazitätsgrenze in Höhen-, Wildbader-, Neusatzer Straße, bzw. Obere/Untere Bergstraße erreicht haben. Diese Kanäle können das zusätzliche Schmutzwasser nicht auch noch aufnehmen.  Das Oberflächenwasser soll im Wasserschutzgebiet versickern.  Allein durch die „Innere Erschließung“ entstehen für die neuen Bauplätze sehr hohe Kosten, die sich auf die Bauplatzpreise niederschlagen. Bereits jetzt liegen diese bei <b>mindestens 300 €/m<sup>2</sup></b>.  BM Christoph Schaack, Pforzheimer Zeitung 14.12.2022: <i>„Im Burkhardtsfeld sollen Einfamilienhäuser und Doppelhäuser entstehen, im Baugebiet Höhenstraße/ Am Waldrand sind die Grundstücke aufgrund der Lage sehr exklusiv.“</i>  <b>Wer kann sich diese Baugrundstücke leisten?</b></p>
<p><b>Zu 8</b></p>	<p>Eine vom Landratsamt und Regierungspräsidium verlangte „Verdichtung der Bebauung“ mit Mehr- anstatt Einfamilienhäusern könnte die Kosten pro Wohnung zwar etwas senken. Aber der daraus folgende dauerhaft höhere Anliegerverkehr wird die jetzt schon sanierungsbedürftige Höhenstraße weiter überlasten. Das weitere zusätzliche Schmutzwasser, resultierend aus der geforderten Verdichtung, würde die genannten Abwasserkanäle endgültig kollabieren lassen.</p>

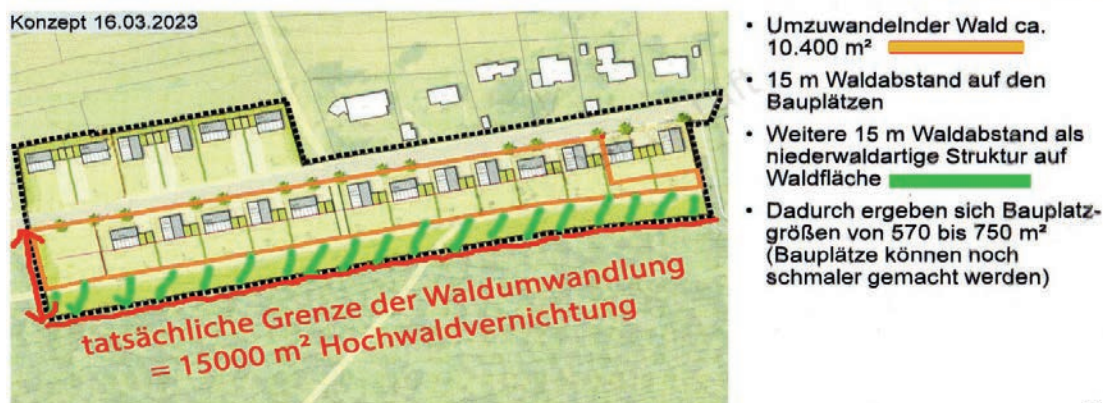


#### Zu 4 Planungstrick: Niederwald für kleinere Bauplätze

Um die Bauplätze und damit die Preise für die Bauplätze zu verkleinern ist den Planern ein Trick eingefallen:

##### „Niederwald“ statt Hochwald

Trotzdem müsste dafür der ganze Hochwald von 15.000 m<sup>2</sup> abgeholzt werden.



Der gesetzliche Waldabstand der Landesbauordnung (§4 (3)) von 30 Metern zu Gebäuden und zu Feuerstätten, der aus Sicherheitsgründen (Sturmwurf, Waldbrand) vorgeschrieben ist, soll durch Niederwald auf 15 Meter reduziert werden. Aus forstlicher Sicht ist Niederwald ein Wald, der aus Wurzelstöcken entsteht. Zu „Stockausschlägen“ sind nur manche Laubhölzer imstande. Buchen nicht! Der jetzt vorhandene Hochwald aus Buchen und Weißtannen würde trotzdem auf 15.000 m<sup>2</sup> komplett vernichtet werden.

Der geplante Niederwald, eher ein **Gebüsch**, müsste regelmäßig wieder auf „den Stock gesetzt“, also komplett abgesägt werden. Die hohen Erschließungskosten bleiben trotzdem; es entstehen aber zusätzliche Kosten und Verluste für die Gemeinde:

1. Gebüschwald wird sich als Bauplatz nicht verkaufen lassen.
2. Künftig dauerhafte Kosten zur Niederhaltung des Gebüschwaldes
3. Kein Holzertrag aus dem Gebüschwald.

Und: Wegen des reduzierten Abstandes auf 15 m müsste auf jegliche Feuerstelle im oder beim Haus (Kamin-Öfen, Grillstelle o.ä.) verzichtet werden.

#### Zu 5 Bebauungsplan-Schnellverfahren gestoppt

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach neuester Rechtsprechung auch für das Baugebiet „Höhenstraße“ zwingend vorgeschrieben. Das Bundes-Verwaltungsgericht (BVG) hat die Unvereinbarkeit dieses Schnellverfahrens mit EU-Recht festgestellt und am 18. Juli 2023 entschieden:

**„Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde dürfen nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden.“**

UVP = Bewertung der Auswirkungen auf:

1. Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit,
2. Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt,
3. Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
4. kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter



	<p>Aufgrund nachfolgender Antworten auf diese 4 UVP-Kriterien kann davon ausgegangen werden, dass eine UVP zu einem <b>negativen Ergebnis</b> kommen wird:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der alte Buchenwald ist ein gern besuchter Erholungswald.</li> <li>2. Artenreiche Buchenwälder stehen unter besonderem Schutz.</li> <li>3. Die Baufläche liegt im Wasserschutzgebiet der Mannenbachquellen.</li> <li>4. Die Naturparkschule Dobel nutzt diesen Wald für Ihre Waldtage.</li> </ol> <p>Zumal eine erforderliche schriftliche Genehmigung der obersten Forstbehörde zur Waldumwandlung nach unserem Wissen nicht vorliegt.</p>
<b>Zu 6</b>	<p><b>Wegfall von ca. 80 Parkplätzen</b></p> <p>Wo werden die saisonal (Wintertage, Höhenfeuer, ...) voll belegten Parkplätze ersetzt? Von bisher 120 Stellplätzen würden nur 40 Parkplätze übrig bleiben und diese würden zum großen Teil von den neuen Anwohnern selbst genutzt werden.</p>
<b>Stattdessen nach vorne denken</b>	
<b>Zu 9</b>	<p><b>Innerörtliches Entwicklungspotenzial nutzen</b></p> <p>Wir sind für :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eine schonende und dorfgerechte Nutzung innerörtlicher Potenziale und Freiflächen,</li> <li>• Beseitigung von Leerständen,</li> <li>• Sanierung und Nutzung von Altgebäuden (Berücksichtigung des demografischer Wandels)</li> </ul> <p>wie es auch der Regionalplan Nordschwarzwald für Dobel vorsieht.</p> <p>Für den Erhalt der örtlichen Infrastruktur ist die Wiederbelebung des inneren Bereiches erfolgversprechender als die Neuansiedlung im Außenbereich.</p>

Dies sind mehr als genug Gründe, um das Bebauungsplanverfahren Höhenstraße, und damit die Waldvernichtung, endgültig zu stoppen.

Der Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts (oben Ziff. 5) ist nur eine Notbremung. Nach den weiteren Aufwendungen für die Planung „Niederwald“, möchte die Gemeinde vielleicht als nächstes eine UVP in Auftrag geben?

Wie viel Geld soll noch für die Planung Höhenstraße verbrannt werden?

**Deshalb:**

**Wer den Wald erhalten möchte, stimmt bei dem  
Bürgerentscheid am 24. September 2023 mit:**

**„Ja“**

# Was muss man zum Bürgerentscheid wissen?

## **Was passiert, wenn sich das JA durchsetzt?**

Das Baugebiet wird in den nächsten 3 Jahren nicht umgesetzt. Die Entscheidung kann allerdings innerhalb von drei Jahren durch einen neuen Bürgerentscheid abgeändert werden.

## **Was passiert, wenn sich das NEIN durchsetzt?**

Der Bebauungsplan kann weiter erarbeitet werden.

## **Braucht es eine Mindestbeteiligung?**

Ja. Um den Gemeinderatsbeschluss aufzuheben, muss die Mehrheit, aber mindestens 20% der Wahlberechtigten, mit JA abstimmen (Quorum).

## **Was passiert, wenn das Quorum nicht erreicht wird?**

Wird das Quorum von 20% nicht erreicht, so entscheidet der Gemeinderat erneut darüber, ob der Aufstellungsbeschluss aufgehoben wird.

## **Wann und wo kann man seine Stimme abgeben?**

Am Sonntag, den 24. September 2023 von 8-18 Uhr im Wahllokal im Kurhaus Dobel.

## **Ist Briefwahl möglich?**

Ja, ab dem Zeitpunkt, an dem Sie die amtliche Wahlbenachrichtigung erhalten.

## **Wer darf abstimmen?**

Bürger\*innen (m/w/d) ab 16 Jahren, die EU-Staatsbürger sind und seit mindestens drei Monaten in der Gemeinde Dobel mit Hauptwohnsitz gemeldet sind.

# Stimmzettel

## Sie haben 1 Stimme

Wenn Sie mehr als 1 Stimme abgeben, ist der Stimmzettel ungültig!  
Bitte ein deutliches Kreuz auf das JA- oder NEIN-Feld setzen.

Sind Sie dafür, dass der Gemeinderatsbeschluss vom 29.11.2022  
(Aufstellungsbeschluss) für einen Bebauungsplan Höhenstraße –  
Am Waldrand im Gewann „An der alten Linie“ aufgehoben wird?

<input type="radio"/>	JA	(„Ja“ bedeutet, dass <u>kein</u> Baugebiet in der Höhenstraße geplant und wenn möglich realisiert werden soll)
<input type="radio"/>	NEIN	(„Nein“ bedeutet, dass <u>ein</u> Baugebiet in der Höhenstraße <u>weiterhin</u> geplant und wenn möglich realisiert werden soll)

**Ihre Stimme zählt am 24. September 2023.**

## **Herausgeber**

Gemeinde Dobel  
Neusatzer Straße 2  
75335 Dobel  
Telefon: 07083 - 745 - 0  
E-Mail: [rathaus@dobel.de](mailto:rathaus@dobel.de)

## **Redaktionelle Verantwortlichkeit**

für die Seite 6:  
Bürgermeister Christoph Schaack

für die Seiten 7 – 9:  
die jeweiligen Gemeinderätinnen/Gemeinderäte

für die Seiten 10 – 13:  
die Vertrauenspersonen des Bürgerbegehrens: Ulrich Keller, Roy Kieferle und Gisbert Ruff  
alle übrigen Seiten: Gemeindeverwaltung