

## **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen.

### **1 Ausgangslage, Anlass und Inhalte des Bauleitplans**

Die Gemeinde Görwihl plant auf einer rund 4,87 ha großen Fläche am östlichen Ortsrand das Baugebiet „Breite“. Dieses Gebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauentwicklungsfläche dargestellt und stellt die wichtigste Reservefläche der Gemeinde für Wohnbebauung dar.

Hintergrund ist der seit Jahren bestehende, hohe Bedarf an Bauplätzen für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Geschosswohnungsbau – sowohl durch junge Familien aus Görwihl („innerer Bedarf“) als auch durch Interessierte aus den umliegenden Gemeinden. Trotz Bemühungen konnten andere Flächen in Görwihl und Strittmatt nicht verfügbar gemacht werden, weshalb sich die Gemeinde auf das Gebiet „Breite“ konzentriert, das größtenteils bereits in ihrem Eigentum steht.

Dem Bebauungsplan liegt ein abschnittsweise realisierbares städtebauliches Konzept zugrunde, dessen Umsetzung durch die Aufstellung des Bebauungsplans planungsrechtlich ermöglicht werden soll. Es schafft auch die Option für eine spätere Erweiterung nach Süden, das noch nicht Teil des Bebauungsplans ist. Hintergrund ist, dass sich der Umfang der Bauleitplanung am aktuellen Bedarf für den Ort orientiert und für die Erweiterung eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen werden müsste und die Gemeinde aktuell keine weiteren Ausgleichsflächen für die Erweiterung vorweisen kann.

Informationen zum städtebaulichen Konzept / Inhalt des Bebauungsplans:

- **Flächenaufteilung:** ca. 2,58 ha Nettobauflächen für Wohnbebauung, ergänzt durch öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen.
- **Bebauung:** Einzel- und Doppelhäuser (rund 54 Bauplätze), Geschosswohnungsbau (7.000 m² BGF, ca. 63 Wohneinheiten); insgesamt Platz für ca. 270–300 Einwohner
- **Erschließung:** Straßennetz mit zwei Hauptachsen, davon endet eine in einer Stichstraße mit Wendeanlage. Die Anbindung erfolgt an die im Westen und Nordosten an bestehende Gemeindeerschließungsstraßen.
- **Regenwasserbewirtschaftung:** verzögerte Versickerung über Retentionszisternen, Entlastung über naturnah gestalteten Muldengraben, Ableitung des Regenwassers in den Steimelbach (Einholung der Genehmigung in wasserrechtlichem Verfahren)
- **Gestaltung:** Orientierung auf gute Solarausrichtung, ortstypische Dachformen (Satteldach für Einfamilienhäuser, flachgeneigte Dächer für Geschosswohnungsbau), Vorgaben zu Höhen, Bauweise und Freiflächen.
- **Art der baulichen Nutzung (WA nach § 4 BauNVO)**
  - WA 1–2: nur Einzel- und Doppelhäuser, max. 3 bzw. 2 WE je Gebäude
  - WA 3–5: verdichteter Wohnungsbau, keine Begrenzung der WE
  - Einschränkungen: bestimmte Gemeinbedarfsnutzungen und Ausnahmen ausgeschlossen
- **Bauweise und Baugrenzen**
  - Offene Bauweise (Einzel- bzw. Doppelhäuser je nach WA)
  - Baugrenzen definieren überbaubare Flächen, untergeordnete Bauteile dürfen hinausragen

## **2 Umweltbelange**

### **2.1 Beschreibung der Umweltbelange**

Zur Ermittlung der Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Klima / Luft, Wasser, Erholung / Landschaftsbild, Menschliche Gesundheit etc. sowie des naturschutzrechtlichen Kompensationsumfangs liegt ausreichend Datenmaterial vor.

Zur methodisch abgesicherten Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände wurden im Jahr 2022 methodische Untersuchungen vor Ort durchgeführt.

Durch die geplante Schaffung eines Wohngebiets kommt es zum Verlust von FFH-Mähwiesen-Flächen, vier Einzelbäumen und gegenüber dem tatsächlichen Bestand im Gelände zu einer Erhöhung der Flächenversiegelung um insgesamt 2,06 ha.

Im Bereich des Plangebietes wurden als Konfliktschwerpunkte festgestellt:

- Hohe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere / Pflanzen durch den Verlust von großflächigen hochwertigen Grünlandflächen (FFH-Mähwiesen) und Bäumen.
- Mittlere bis hohe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild durch den Verlust von FFH-Mähwiesen.
- Mittlere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch die zusätzlichen Flächenversiegelungen und dem damit einhergehenden vollständigen Verlust der Bodenfunktionen auf diesen Flächen.
- Geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Grundwasser durch die zusätzlichen Flächenversiegelungen und der damit einhergehenden erschwerten Versickerung auf diesen Flächen.
- Geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima / Luft durch die zusätzlichen Flächenversiegelungen und die damit einhergehenden Überhitzungserscheinungen auf diesen Flächen

### **2.2 Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen**

Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind verschiedenen Maßnahmen vorgesehen.

#### Interne Ausgleichsmaßnahmen

- Erhalt von ca. 1,52 ha FFH-Mähwiesen im südlichen Bereich des Plangebiets.
- Entwicklung und Pflege eines naturnahen Grabenbereichs mit gewässerbegleitender Hochstaudenflur und Gehölzen auf einer Fläche von ca. 0,06 ha.
- Pflanzung von insgesamt 260 m<sup>2</sup> Sträuchern im geplanten naturnahen Grabenbereich gemäß der Pflanzliste 1 im Anhang.
- Pflanzung von insgesamt 10 standortgerechten und heimischen Einzelbäumen im geplanten naturnahen Grabenbereich gemäß der Pflanzliste 2 im Anhang.
- Pflanzung von insgesamt 93 standortgerechten und heimischen Einzelbäumen im Wohngebiet gemäß der Pflanzliste 2 im Anhang. Die Standorte der 26 räumlich festgesetzten Bäume sind aus verkehrsrechtlichen oder gestalterischen Gründen um bis zu 5 m verschiebbar.
- Anlage und Pflege von öffentlichen Grünflächen im Wohngebiet auf einer Fläche von ca. 0,12 ha.

- Anlage und Pflege von gärtnerischen Grünflächen auf nicht überbaubaren Flächen im Wohngebiet (ca. 1,03 ha).

#### Externe Ausgleichsmaßnahmen

Da durch das Vorhaben hochwertige FFH-Mähwiesen-Flächen überplant werden, ist ein gleichartiger Ausgleich, d. h. die Wiederherstellung von FFH-Mähwiesen an anderer Stelle in mindestens gleichem Umfang erforderlich.

Die Ausgleichsmaßnahmen finden auf drei Flächen zur Wiederherstellung von FFH-Mähwiesen (davon 1 x Ökopunktekauf) statt.

Da die internen Maßnahmen und die Entwicklung von neuen FFH-Mähwiesen-Flächen nicht ausreichen, um das Ökopunktedefizit, das durch das Vorhaben entsteht, zu kompensieren, sind weitere externe Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Diese beinhalten Waldumbaumaßnahmen von Fichtenbeständen in Sumpfwald, Laubmischwald und Schwarzerlen-Eschen-Wald auf insgesamt neun Waldflächen sowie die Anrechnung einer Teilfläche eines Waldrefugiums.

### **2.3 Frühzeitige Beteiligung (Behandlung umweltbezogener Stellungnahmen)**

Folgende Anregungen der unterschiedlichen Träger öffentlicher Belange sind im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eingegangen und werden in dieser Offenlagefassung des Umweltberichts sowie im Endbericht der Artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt:

#### Landratsamt Waldshut, Fachbereich Naturschutz:

Endgültige Stellungnahme erfolgt nach Festlegen der Ausgleichsmaßnahmen bezüglich der FFH-Mähwiesen und Beendigung der Untersuchungen zum Artenschutz

→ Die Ausgleichsmaßnahmen und die finalen Untersuchungsergebnisse zum Artenschutz wurden in den Gutachten zur Offenlage ergänzt.

### **2.4 Offenlage (Behandlung umweltbezogener Stellungnahmen)**

Folgende Anregungen der unterschiedlichen Träger öffentlicher Belange sind im Zuge der Offenlage eingegangen und werden in dieser Satzungsfassung des Umweltberichts (teilweise) berücksichtigt:

#### Landratsamt Waldshut, Fachbereich Naturschutz:

Erläuterung der Bewertung der Einzelbäume mit Punktwert von 2 pro Baum

→ Laut Ökokontoverordnung wird der Punktwert pro Baum auf mittel- bis hochwertigen Biotoptypen mit einem Standardwert von 4 ÖP vergeben, dieser kann auf bis zu 2 ÖP abgewertet werden. Die im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume befinden sich auf einer FFH-Mähwiese im Zustand B und damit so-gar auf einem sehr hoch-wertigen Biotoptyp (im Vergleich zu mittel- bis hochwertig). Aus diesem Grund wird der geringste Punktwert vergeben. Da dies im betroffenen Abschnitt bereits beschrieben ist, erfolgen im Gutachten keine Änderungen.

Bewertung einer Schlagflur und Erläuterung der Einordnung der Waldbiotoptypen im Ist-Zustand

→ Die forstlichen Ausgleichsflächen wurden gemäß Ökokontoverordnung bewertet. Einem Initialstadium eines Waldbiototyps waren die jungen Schlagflurflächen noch nicht zuzuordnen, wie den Beschreibungen im Umweltbericht zu entnehmen ist. Da viele Teilbereiche mittlerweile eine junge Schlagflur darstellen, wurde dieser Begriff zwar verwendet, die Bewertung erfolgte allerdings mit dem Normalwert des vorangegangenen Waldbiototyps (Fichtenbestand). Bei der Bewertung wurde die standortgemäße Waldbodenvegetation bereits berücksichtigt. Laut Ökokontoverordnung wird der Normalwert von Nadelbaum-Beständen mit einer typisch ausgebildeten Waldbodenflora im Bestand aufgewertet und ohne vorhandene standortgemäße Waldbodenflora abgewertet. Wie der Artenauflistung, den Fotos und den Beschreibungen im Umweltbericht zu entnehmen ist, ist bei den jeweiligen Ausgleichsflächen eine mehr oder weniger standortgemäße Waldbodenvegetation vorhanden. Da diese aber i. d. R. weder überdurchschnittlich ausgebildet ist, noch weitere relevante positive oder negative Kriterien gegeben sind, ergibt sich für die Flächen im Ist-Zustand der Normalwert von 14 ÖP. Sofern besonders aufwertende oder abwertende Kriterien im Bestand dokumentiert wurden, sind diese bereits im Gutachten erwähnt und in der Bilanzierung berücksichtigt, daher erfolgt keine weitere beschreibende Anpassung. Der Begriff „Schlagflur“ wird in der Bewertung des Bestandswerts zur Verdeutlichung entfernt.

Prüfung der Ausgleichsmaßnahme auf Flst. Nr. 993, Gemarkung Strittmatt (Fläche 8)

→ Nach erneuter Abstimmung mit der zuständigen Gebiets- und Revierleitung soll als Ausgleichsmaßnahme auf der Fläche 8 ein Schwarzerlen-Eschen-Wald etabliert werden. Die textliche Beschreibung sowie die Ökopunkteberechnung und die Ausgleichsfläche werden im Umweltbericht angepasst.

Erläuterung / Anpassung der Bewertung der Fettwiese auf Flst. Nr. 3339 Gemarkung Görwihl

→ Nach Abstimmung mit dem damaligen Kartierer im Gelände erfolgt eine Anpassung der Bewertung der Ausgleichsfläche im Ist-Zustand unter ergänzter Erläuterung der Artenausstattung und der Struktur.

Folgende Anregungen der unterschiedlichen Träger öffentlicher Belange sind im Zuge der Offenlage eingegangen und werden in der aktuellen Version des Ausnahmeantrags der FFH-Mähwiesen berücksichtigt:

Ergänzung der Einordnung des Ist-Zustands (Biototyp & Ökopunkte-Bewertung)

→ Ursprünglich wurden die Ökopunkte bewusst nicht im Ausnahmeantrag erwähnt gemäß dem Absatz im Kapitel „Anlass“ des Ausnahmeantrags (Stand 07.04.2025): „Eine Bilanzierung der Ökopunkte ist nicht Bestandteil des Ausnahmeantrags, da diese Bestandteil des Umweltberichts im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind.“ Dieser Satz wird nun gestrichen und der jeweilige Biototyp und die Ökopunkte der beiden Ausgleichsflächen im Ausnahmeantrag ergänzt.

Erläuterung / Anpassung der Bewertung der Fettwiese auf Flst. Nr. 3339 Gemarkung Görwihl

→ Nach Abstimmung mit dem damaligen Kartierer im Gelände erfolgt eine Anpassung der Bewertung der Ausgleichsfläche im Ist-Zustand unter ergänzter Erläuterung der Artenausstattung und der Struktur.

Ergänzung der Bilanzierung des Ökopunktekaufs, Vorlage abgeschlossener Kaufvertrag  
→ In der aktualisierten Fassung des Ausnahmeantrags wurde die Bilanzierung des Ökopunktekaufs ergänzt. Der abgeschlossene Kaufvertrag wurde der Unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss vorgelegt. Es wurde außerdem

Konkrete Formulierung zu Monitoring des temporären Eingriffs in FFH-Mähwiese

→ Die Formulierungen hinsichtlich eines jährlichen Monitorings und der Vorlage der Ergebnisse bei der Unteren Naturschutzbehörde werden im Ausnahmeantrag präzisiert.

Zum Endbericht der Artenschutzrechtlichen Prüfung sind bis auf den Hinweis einer durchlässigen Gestaltung von Einfriedungen für Kleintiere keine Stellungnahmen eingegangen, weshalb das Gutachten annähernd in der derzeitigen Fassung bestehen bleibt. Der Hinweis wurde im Kapitel „Säugetiere“ des Artenschutz-Endberichts ergänzt.

Der Ausnahmeantrag nach § 30 Abs. 3 BNatSchG für den Eingriff in nach § 30 BNatSchG geschützte FFH-Mähwiesen wurde nach den Hinweisen aus der Offenlage angepasst und am 14.07.2025 an die Untere Naturschutzbehörde übermittelt. Am 12.08.2025 ging die Ausnahmegenehmigung durch die Unter Naturschutzbehörde bei der Gemeinde Görwihl ein.

#### **4 Verfahren und Beteiligungsverfahren**

Der Gemeinderat der Gemeinde Görwihl hat in öffentlicher Sitzung am 18.07.2022 beschlossen, für den Bereich "Breite" einen Bebauungsplan aufzustellen. Das städtebauliche Konzept vom 18.07.2022 wurde gebilligt.

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften wurde am 18.07.2022 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 16.08.2022 bis 13.09.2022 durchgeführt. Der Entwurf wurde am 07.04.2025 gebilligt und die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 08.05.2025 bis einschließlich 10.06.2025 statt.

Der Satzungsbeschluss wurde am gefasst 22.09.2025.

In den Beteiligungsphasen sind keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern eingegangen.

Während der **Frühzeitigen Beteiligung** sind folgende, planungsrelevanten Stellungnahmen über die bereits erwähnten umweltbezogenen Stellungnahmen eingegangen:

##### LRA Waldshut

##### Gehwegbreite

Es wurde angeregt, für die Gehwege gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen eine Breite von 2,5 m bzw. mindestens 1,8 m für den Begegnungsfall Fußgänger-Fußgänger vorzusehen. Im Plangebiet wurde der bereits realisierte Querschnitt der Erschließungsstraße „Kaisermatte“ aufgenommen und fortgeführt, der für ein dörfliches Baugebiet in Ortsrandlage zweckmäßig und ausreichend erscheint. Der Begegnungsfall Fußgänger-Fußgänger dürfte in diesem Gebiet eher selten auftreten. Daher wurde der Anregung nicht gefolgt.

##### Leitungsrechte und Sichtdreiecke

Die im Text erwähnten Leitungsrechte und Sichtdreiecke fehlen noch im zeichnerischen Teil. Die Sichtdreiecke und Leitungsrechte wurden im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Während der **Offenlage** sind folgende, planungsrelevanten Stellungnahmen über die bereits erwähnten umweltbezogenen Stellungnahmen eingegangen:

LRA Waldshut

Zulässigkeit von Nebenanlagen

Unter Ziffer 1.6 der Bebauungsvorschriften sollte noch aufgeführt werden wo und in welcher Form Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig sind. Dieser Anregung wurde gefolgt.

Erdmassenausgleich

Das Kreislaufwirtschaftsgesetz empfiehlt, Erdbewegungen möglichst auszugleichen. Im Bebauungsplan sei dies bisher nicht ausreichend berücksichtigt. Es wird empfohlen, die Machbarkeit durch ein Ingenieurbüro prüfen zu lassen oder gegebenenfalls zu begründen, warum ein Ausgleich nicht möglich ist. Größere Erdarbeiten sind allenfalls im Rahmen der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen zu erwarten. Die Straßenhöhen orientieren sich dabei am vorhandenen Gelände, sodass auch die Höhenlagen der Gebäude verträglich an die Topografie angepasst werden können. Damit ist ein verträglicher Umgang mit den Erdmassen auf Basis des Bebauungsplans berücksichtigt.

Straßenbreite

Straßenbreite  $\geq 5,50\text{m}$  erforderlich. In Sackgassen muss ein Wendepplatz von 22m vorhanden sein, damit Müllfahrzeuge mit max. ein–zwei Rückstößen wenden können. Aktuell nur 20,5m – Anpassung sei nötig. Die Planung wird mit dem im Entwurf vorgesehenen Wendekreis von 10,25 m Radius beibehalten. Es wurden Belange des Klima- und Bodenschutzes gegenübergestellt. Die Funktionsfähigkeit ist nach Prüfung mittels Schleppkurven gewährleistet.

naturenergie netze GmbH

Zwingend ein zentraler Stationsplatz (5,5 × 5,5 m) erforderlich. Dieser ist im Plangebiet vorgesehen.

**Verfahrensübersicht**

|                                                                                                                         |                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats (§ 2 Abs.1 BauGB)                                                                | <b><u>18.07.2022</u></b>                |
| Billigung Plan- Vorentwurf durch Gemeinderat                                                                            | <b><u>18.07.2022</u></b>                |
| Ortsübliche Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses und Auslegungsbeschluss                                             | <b><u>26.07.2022</u></b>                |
| Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB                                                                    | <b><u>16.08.2022 bis 13.09.2022</u></b> |
| Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB                                           | <b><u>16.08.2022 bis 13.09.2022</u></b> |
| Beschlussmäßige Behandlung der Äußerungen bzw. Stellungnahmen                                                           | <b><u>07.04.2025</u></b>                |
| Auslegungsbeschluss                                                                                                     | <b><u>07.04.2025</u></b>                |
| Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)                                                      | <b><u>29.04.2025</u></b>                |
| Benachrichtigung der nach § 4 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB) | <b><u>08.05.2025</u></b>                |
| Entgegennahme von Bedenken und Anregungen während der Auslegung                                                         | <b><u>09.05.2025 bis 10.06.2025</u></b> |
| Beschlussmäßige Behandlung der Äußerungen bzw. Stellungnahmen                                                           | <b><u>22.09.2025</u></b>                |
| Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)                                                                                          | <b><u>22.09.2025</u></b>                |
| Inkrafttreten des Bebauungsplans (§ 10 BauGB)                                                                           | <b><u>30.10.2025</u></b>                |

Görwihl, den 22.09.2025  
aufgestellt: **planwerkschauer**

M.Eng. Andreas Schauer  
Freier Stadtplaner