

BEGRÜNDUNG

INHALT

1	Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans.....	2
2	Vorgaben übergeordneter Planung.....	3
3	Verfahrensstand	3
4	Gebietsbeschreibung.....	4
5	Erschließung	5
6	Geplante Bebauung	8
7	Abwägung der Umweltbelange (§1a BauGB)	11
8	Kosten.....	13
9	Realisierung.....	13

BEGRÜNDUNG

1 GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Gemeinde Görwihl beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Breite“ auf einer ca. 4,87 ha großen Fläche am östlichen Ortsrand in Görwihl. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbauentwicklungsfläche dargestellt. Es handelt sich um die mit Abstand bedeutsamste Wohnbauentwicklungsfläche der Gemeinde.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird erforderlich, um den anhaltend hohen Bedarf an Wohnbaulandflächen in Görwihl zu decken. Die Gemeinde bemüht sich seit Jahren um die Überplanung von Wohnbauland. Als größtes Hemmnis hat sich dabei die Verfügbarkeit der Flächen herausgestellt. Für das Gebiet „Breite“ konnten zwar nahezu alle erforderlichen Flächen erworben werden, bei einem für die ursprünglich angedachte Erschließung unabdingbar erforderlichen Schlüsselgrundstück war dies jedoch trotz umfangreicher Bemühungen letztlich nicht möglich. Deshalb wurden zwischenzeitlich Alternativflächen im Ortsteil Strittmatt und in Görwihl untersucht und zum Teil auch Planverfahren eingeleitet, die aber wiederum wegen mangelnder Verfügbarkeit der Grundstücke nicht weitergeführt werden konnten.

Da dem Gebiet „Breite“ die zentrale Rolle für die Wohnbaulandentwicklung zukommt und die Gemeinde hier bereits im Eigentum eines Großteils der Fläche ist, wurde daher über die tatsächlich verfügbare Fläche ein neues städtebauliches Konzept aufgestellt.

Nach Bauplätzen für Einzel- oder Doppelhausbebauung besteht seit Jahren eine kontinuierliche Nachfrage. In vielen Fällen handelt es sich um Bauinteresse aus dem Ort im Zusammenhang mit Haushaltsgründungen junger Familien, also um den „inneren Bedarf“ aus der örtlichen Eigenentwicklung. Weitere Anfragen kommen aus umliegenden Gemeinden. Der Bedarf erstreckt sich auch auf Bauplätze für den Geschosswohnungsbau. Hier soll ein differenziertes Angebot auch mit Wohnungsgrößen entstehen, die für Familien oder für besondere Wohnformen wie das Generationenwohnen geeignet sind. Es sollen auch Möglichkeiten geschaffen werden für gesundheitsnahe Dienstleistungen oder die wohnortnahe Versorgung.

Das städtebauliche Konzept erlaubt eine abschnittsweise Realisierung und beinhaltet bereits eine mögliche spätere Erweiterung im Süden durch einen weiteren Straßenzug. Diese künftige Erweiterung liegt jedoch teilweise außerhalb der gültigen Flächennutzungsplanausweisung, so dass hier zu gegebener Zeit erst die Voraussetzungen geschaffen werden müssen. Aufgrund der großen Bedeutung der Flächenverfügbarkeit wäre es aber durchaus denkbar, andere nicht verfügbare Flächen zugunsten einer späteren Erweiterung in der „Breite“ aufzugeben.

Die einbezogenen Grundstücksflächen sind vollständig im Eigentum der Gemeinde Görwihl, so dass eine zeitnahe Realisierung erfolgen kann. Die südlichen Grünflächen werden als landwirtschaftliche Flächen und – soweit sie außerhalb der späteren Erweiterungsoption liegen – als Ausgleichsflächen einbezogen. Sie dienen auch als Böschungsbereich des Entwässerungsgrabens entlang der südlichen Plangebietsgrenze und damit der Sammlung und Ableitung des Oberflächenwassers.

BEGRÜNDUNG

2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNG

2.1 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Görwihl ist der Planbereich als Wohnbauentwicklungsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Norden an den bebauten Siedlungsbereich entlang der Straße „Kirchgrund“ an. Im Süden wird nicht die gesamte Fläche gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan in Anspruch genommen, ein Streifen von etwa 20 Metern bleibt hier zunächst ungenutzt bzw. wird zur landwirtschaftlichen Nutzung ausgewiesen. Hier kann künftig mit einem weiteren Bauabschnitt nahtlos erweitert werden, wozu dann allerdings die Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan um etwa 30 Meter nach Süden verschoben werden muss. Dazu wurde über die gesamte Fläche ein städtebauliches Konzept erarbeitet.

2.2 Regionalplan

Der Regionalplan 2000 weist das Kleinzentrum Görwihl als Einheitsgemeinde mit Siedlungsbereich außerhalb der Entwicklungsachsen aus.

Die Planungsfläche liegt in der Raumnutzungskarte randlich außerhalb der ausgewiesenen Siedlungsflächen. Die Ausweisung im Flächennutzungsplan ist demnach jünger als die Darstellungen des Regionalplans. Es ist aber davon auszugehen, dass der Regionalverband bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes beteiligt war und der geplanten Entwicklungsfläche „Breite“ zugestimmt hat. Darstellungen, die der Planung entgegenstehen könnten, sind jedenfalls nicht erkennbar.

3 VERFAHRENSSTAND

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.

BEGRÜNDUNG

4 GEBIETSBESCHREIBUNG

4.1 Lage, Größe und Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 4171/4 (Teil), 4173 (Teil), 4174, 4175 (Teil), 4176, 4177, 4178, 4179, 4180, 4182, 4184, 4185, 4186, 4187, und 4188, sowie das Straßengrundstück „Kirchgrund“ mit der Flst.Nr. 3351 (Teil). Nördlich schließt er an den bebauten Bereich entlang der Straße „Kirchgrund“ an. Die Grenzen ergeben sich durch die Vorgaben des Flächennutzungsplans in Verbindung mit den vorhandenen Grundstücksgrenzen. Im Übrigen ist die Darstellung im Abgrenzungsplan maßgebend.

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt ca. 4,87 ha.

4.2 Kenndaten der Planung

Nr.	Flächenbezeichnung	ha (ca.)	% (ca.)
1	Geltungsbereich	4,87	100
2	Öffentliche Verkehrsflächen	0,57	11,5
3	Vorbehaltsflächen für späteren Straßenausbau	0,02	0,5
4	Flächen für die Landwirtschaft/Erhalt der FFH Mähwiese	1,52	31
5	Öffentliche Grünflächen	0,12	2,5
6	Maßnahmenflächen/Entwässerungsgräben	0,06	1,5
7	Nettobauflächen WA	2,58	53

Anz.	Gebäudetyp	BGF in m²(ca.)	WE (ca.)	EW (ca.)
28	Einzelhäuser		42	97
8	Doppelhaushälften		12	27
8	Geschosswohnungsbau	7.000	63	145
53	Einzelhäuser		117	269

Bruttobauland: 3,16 ha

Nettobauland: 2,58 ha

Bruttodichte (Personen/Bruttobauland): 85 EW / ha

Durchschnittliche Grundstücksgröße: ca. 487 qm

Die zusätzlich versiegelbare Fläche ermittelt sich wie folgt:

Nettobaugrundstücksfläche	
2,58 ha x 0,4 GRZ = 1,03 ha	
x 1,5 (Anrechnung Nebenanlagen)	1,55 ha
zzgl. Verkehrsflächen	+ 0,57 ha
Summe versiegelbare Fläche	2,12 ha

BEGRÜNDUNG

4.3 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind nicht betroffen.

4.4 Landwirtschaftliche Belange

Die Fläche wird der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die betroffene Fläche wird gegenwärtig noch landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt. Aufgrund der Kartierung als FFH-Mähwiese kann davon ausgegangen werden, dass die Bewirtschaftung bisher eher extensiv erfolgt ist. Die Grundsatzentscheidung zur Inanspruchnahme der Fläche ist bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes getroffen worden und die Fläche ist inzwischen vollständig im Eigentum der Gemeinde.

Aus den vorgenannten Gründen und aufgrund der Grenzlage zur bestehenden Wohnbebauung wird davon ausgegangen, dass die Planung allenfalls geringfügige Auswirkungen auf die bestehenden Landwirtschaftsstrukturen hat. Auf die Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke hat der Bebauungsplan keine Auswirkungen.

4.5 Straßenbauliche Belange

Straßenbauliche Belange im klassifizierten Straßennetz sind nicht betroffen.

4.6 Nutzungen, Bebauung

Das Plangebiet ist noch unbebaut und wird bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Die angrenzenden Nutzungen sind:

- im Süden und Osten: landwirtschaftliche Grünlandflächen
- im Norden und Westen: Wohnbebauung und Feuerwehr

Nutzungskonflikte sind aus dem Umfeld nicht zu erwarten. Bei einem Plangebiet in dörflicher Randlage sind die mit der üblichen landwirtschaftlichen Flächennutzung verbundenen Immissionen zu dulden; hierauf wird ausdrücklich hingewiesen.

4.7 Technische Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Vorhandene Leitungen der Ver- und Entsorgung sind im zeichnerischen Teil nach dem Bestandsplanwerk der Gemeinde bzw. sonstiger Versorgungsträger eingetragen.

5 ERSCHLIEßUNG

5.1 Straßen / Gehwege

Das Plangebiet wird über die vorhandene Straße „In der Breite“ erreicht. Die Straße ist bis zum Gebietsrand „Breite“ neu ausgebaut. Von dort an erfolgt der weitere Ausbau als Erschließungsstraße. Am östlichen Gebietsrand erfolgt eine Anbindung an die Straße „Kirchgrund“.

BEGRÜNDUNG

Die Gebieterschließung erfolgt durch zwei Straßenzüge, die in West-Ostrichtung verlaufen und jeweils beidseitig angebaut werden. Etwa in der Mitte des Plangebietes werden die beiden Straßenzüge durch eine in Nord-Südrichtung verlaufende Spange verbunden. Der nordwestliche Ast wird als Stichstraße mit Wendeanlage ausgeführt, alle anderen Straßen werden durchgängig an das Gemeindestraßennetz angebunden.

Es können alle Grundstücke erschlossen werden, ohne das Grundstück Flst.Nr. 4172 in Anspruch nehmen zu müssen. Die neuen Erschließungsstraßen grenzen auch an keiner Stelle an das Grundstück Flst.Nr. 4172 an, so dass hier keine Erschließung erfolgt.

Die Fahrbahnbreite für die Erschließungsstraßen beträgt 5,25 m, dafür sind im Bebauungsplan Verkehrsflächen mit einer Breite von 5,50 m ausgewiesen. Die Erschließungsstraßen erhalten zudem einseitig einen fahrbahnbegleitenden Gehweg mit 1,5 m Breite. Durch diese Planung wird der bereits realisierte Querschnitt der Straße „In der Breite“ aufgenommen und fortgeführt. Die Gehwegbreite ist für ein dörfliches Baugebiet in Ortsrandlage zweckmäßig und ausreichend dimensioniert. Der Begegnungsfall Fußgänger-Fußgänger wird im Gebiet eher selten auftreten.

Für eine spätere südliche Erweiterung des Gebietes wird eine Vorbehaltsfläche zur Erschließung ausgewiesen und gesichert. Das Straßennetz erlaubt damit die Bildung von bis zu drei Bauabschnitten und eine spätere Erweiterung um einen vierten Abschnitt, der dann allerdings sowohl auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wie im Bebauungsplan noch zu überplanen wäre.

5.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Um die Funktionalität des, der Entwässerung des Gebietes dienenden, Muldengrabens im Süden des Planungsgebietes langfristig sicherzustellen, wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten südlich des WA4 festgesetzt. Dadurch sollen in Verbindung mit einer von Überbauungen freizuhaltenden Fläche (Böschungsbereich des Muldengrabens) Veränderungen und bauliche Anlagen im Böschungsbereich des Muldengrabens verhindert werden.

5.3 Fußwege

Straßenbegleitend ist die Fortführung des Gehweges entlang der Straße „In der Breite“ vorgesehen. Eine selbständige Gehwegverbindung wird über die geplante öffentliche Grünfläche (Spiel- und Kommunikationsfläche) vorgesehen. Für die geplante fußläufige Verbindung in Richtung Norden ist die Eintragung einer Grunddienstbarkeit (Flst.Nr. 4172) notwendig, für die die Zustimmung der Grundstückseigentümer noch aussteht. Ein Gehweganschluss an die Straße „Kirchgrund“ im Osten erfolgt nicht, da diese Straße keinen Fußweg besitzt und eine Verbreiterung in nördlicher Richtung aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht realisierbar ist.

5.4 Stellplätze

Öffentliche Stellplätze werden nicht ausgewiesen. Für den Nachweis erforderlicher Stellplätze bei Wohnungen werden erhöhte Anforderungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Im ländlichen Raum liegt die PKW-Dichte aufgrund der geringeren Siedlungsdichte und geringeren Versorgung im ÖPNV erheblich höher als in Ballungsräumen.

BEGRÜNDUNG

Bei einem Plangebiet mit hohem Anteil von Ein- bis Zweifamilienwohnhäusern ist in der Regel von Mehrpersonenhaushalten mit 2 PKW pro Haushalt auszugehen. Mit der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung sollen Verkehrsprobleme durch den ruhenden Verkehr (Behinderung für Rettungs-, Müll-, Winterdienst etc.) vermieden werden.

Die mit der Straßenraumgestaltung verfolgten städtebaulichen und verkehrlichen Zielsetzungen wie Verkehrsberuhigung, Wohnumfeldgestaltung, Verkehrssicherheit sind nur erreichbar, wenn der öffentliche Straßenraum nicht regelmäßig als PKW-Stellfläche durch Anlieger in Anspruch genommen wird.

5.5 Versorgung/Entsorgung

5.5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann durch Ergänzung des vorhandenen Netzes sichergestellt werden. Entsprechende Ausbaumöglichkeiten wurden geprüft und sind umsetzbar. Für den ersten Bauabschnitt reicht die bestehende Infrastruktur bereits aus. Versorgungsleitungen befinden sich in den Straßen „Kirchgrund“ und „Kaisermatte“ bis zum Gebietsrand.

5.5.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Im Zuge der Erschließung werden neue Schmutz- und Regenwasserleitungen verlegt. Das Schmutzwasser aus dem Baugebiet kann an die nur etwa 150 m südlich des Gebietes befindliche Kläranlage der Gemeinde Görwihl angeschlossen werden. Eine im Plangebiet verlaufende Mischwasserleitung muss abschnittsweise verlegt werden.

5.5.3 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von den Grundstücken soll vorrangig auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht versickert werden. Zur Drosselung der bei starken Regenereignissen anfallenden Mengen wird für jedes Gebäude eine Retentionszisterne vorgeschrieben. Der Notüberlauf soll an das öffentliche Entwässerungssystem zur Niederschlagswasserableitung angeschlossen werden. Aus topographischen Gründen werden im Bereich der Leitungsrechte 5–7 zusätzliche Entwässerungskanäle zum Anschluss der Zisternen hergestellt. Für Grundstücke, auf denen das Leitungsrecht LR 5, LR 6 oder LR 7 verläuft, ist der Anschluss des Notüberlaufs der Regenwasserzisterne an den hierfür vorgesehenen, eigens hergestellten Entwässerungskanal vorgesehen. Die Einhaltung dieser Anforderungen ist im Einzelfall zu prüfen und entsprechend bei der Planung und Ausführung der Zisterne zu berücksichtigen.

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem öffentlichen Entwässerungssystem wird in südliche Richtung abgeführt. Dabei ist eine differenzierte Ableitung vorgesehen, die sowohl den örtlichen Gegebenheiten als auch den Anforderungen an eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung Rechnung trägt:

Für den östlichen Teilbereich des Plangebiets (Bauabschnitte 2 und 3) ist vorgesehen, das Regenwasser aus dem öffentlichen Kanalnetz unmittelbar und kontrolliert in den südlich verlaufenden Steimelbach einzuleiten. Die direkte Einleitung erfolgt unter Berücksichtigung der zulässigen Einleitwerte und bedarf einer entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigung, die im weiteren Verfahren eingeholt wird.

BEGRÜNDUNG

Im westlichen Teilbereich des Plangebiets (Bauabschnitt 1) wird das anfallende Niederschlagswasser zunächst über das öffentliche Kanalnetz in Richtung Süden einem Muldengraben zugeführt, um eine verzögerte Ableitung mit teilweiser Versickerung zu ermöglichen. Der Muldengraben liegt außerhalb des Geltungsbereichs, entlang der südlichen Grenze des Plangebiets und ist in Teilbereichen bereits vorhanden. Im Rahmen der Erschließung wird der Graben entsprechend ausgebaut und entlang der gesamten südlichen Plangebietsgrenze ergänzt. Die Mulde wird naturnah gestaltet. Es sind Rückstautufen vorgesehen, die das Abflussverhalten dämpfen und die Versickerung des Wassers innerhalb des Grabens begünstigen. Damit wird sowohl dem wasserwirtschaftlichen Ziel der Entlastung der Vorflut als auch den Anforderungen an eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung Rechnung getragen. Die im Geltungsbereich liegende Böschung wird im Bebauungsplan als Maßnahmenfläche gesichert. Der Überlauf des Muldengrabens wird weiter in Richtung Süden über bestehende Mulden in den Steimelbach geführt. Die erforderliche Einleitungsgenehmigung für den Steimelbach wird ebenfalls im nachfolgenden wasserrechtlichen Verfahren beantragt. Im Rahmen der Offenlage sind keine Einwände eingegangen. Sollten im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens Hürden auftauchen, sind entsprechende Lösungen zu ermitteln. Allerdings sind keine grundsätzlichen Schwierigkeiten beim Umgang mit dem Regenwasser zu erwarten. Mit den zuständigen Behörden ist dieses Vorgehen mündlich abgestimmt (Frau Weißenberger, Wasserwirtschaftsamt Landratsamt Waldshut).

Oberflächen von sonstigen befestigten Nebenflächen sind entweder wasserdurchlässig zu gestalten oder seitlich in die Grünflächen zu entwässern. Die Versickerung muss über eine mindestens 30 cm starke bewachsene Bodenschicht erfolgen.

5.5.4 Abfallbeseitigung

Die geplanten Erschließungsstraßen und auch die vorgesehene Wendeanlage mit einem Radius von $r=10,25$ m sind für das regelmäßige Befahren mit Müllfahrzeugen ausgelegt und geeignet.

6 GEPLANTE BEBAUUNG

6.1 Städtebauliche Konzeption

Die Wohnbauentwicklungsfläche umfasst etwa 4,87 ha und bildet damit einen eigenständigen Entwicklungsschwerpunkt für Görwihl. Die Planung soll unterschiedliche Wohnbedürfnisse berücksichtigen. Dem Belang eines sparsamen Umgangs mit dem Boden ist Rechnung zu tragen, aber auch die Lage der Gemeinde im ländlichen Raum ist bei der Gebietsgliederung zu beachten. Dementsprechend ist die Planung auf ein ausgewogenes Verhältnis von Einzel- und Doppelhausgrundstücken sowie auch Grundstücke für den Geschosswohnungsbau ausgerichtet.

Vorgaben und Zwangspunkte

Die Zwangspunkte ergeben sich im Wesentlichen aus den vorhandenen Erschließungsstraßen in Verbindung mit der Topographie sowie aus der angestrebten Bildung von Bauabschnitten. Eine weitere Planungsvorgabe ist die Ausnahme des Grundstückes Flst.Nr. 4172, welches auf den ausdrücklichen Wunsch des Eigentümers nicht in das Baugebiet einbezogen werden soll.

BEGRÜNDUNG

Im Sinne eines schonenden Umgangs mit dem Boden (Erdmassenausgleich) wurde bei den Festsetzungen zur Höhenlage von Straßen und Gebäuden das bestehende Gelände berücksichtigt.

Ziele und Grundsätze

- Begünstigung der Nutzung regenerativer Energie durch die Gebäudestellung
- Wirtschaftlichkeit der Erschließung
- Bedarfsorientiertes Angebot an Bauformen und Flächengrößen
- Berücksichtigung ökologischer Belange, gute Integration in die Topographie

Aufgrund der örtlichen Randlage und mit Rücksicht auf die topographischen Gegebenheiten und den Flächenumriss werden in den Randbereichen auch etwas größere Grundstücke gebildet. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei knapp 500 m².

Die Ausweisung von überwiegend Doppel- und/oder Einzelhäusern entspricht der Bedarfssituation vor Ort. Mit Flächen für den Geschosswohnungsbau sollen aber auch verdichtete Wohnformen oder besondere Wohnformen wie das Generationenwohnen oder Wohnen in Gemeinschaften angeboten werden.

Gestaltungskonzept

Das Gestaltungskonzept bildet die genannten Anforderungen durch eine Gliederung des Gebietes in Flächen für Einzelhäuser, Einzel- oder Doppelhäuser bzw. Geschosswohnungsbau ab. Die Geschossigkeit wird zwei bis dreigeschossig vorgesehen.

Alle Gebäude sind für eine gute energetische Solarnutzung nach Süden ausgerichtet. Dabei wird auch die Topographie und die attraktive Aussichtslage berücksichtigt.

Freiraum

Im Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche zur Anlegung einer Spiel- und Kommunikationsfläche ausgewiesen. Im Übrigen befindet sich das Gebiet in Ortsrandlage und ist in östlicher Richtung an das Wegenetz in den Naherholungsraum angeschlossen. Am südlichen Gebietsrand wird eine größere Grünfläche ausgewiesen, die entlang der südlichen Gebietsgrenze für Ausgleichsmaßnahmen und Flächen zur Oberflächenwasserableitung (Böschungsbereich des Muldengrabens) ausgewiesen wird. Ein verbleibender Teil zwischen Bebauung und Maßnahmenflächen kann vorläufig weiter landwirtschaftlich genutzt werden, soll aber bei künftig weiterem Bedarf als weiterer Bauabschnitt entwickelt werden. Die planerische Konzeption für diese spätere Ergänzung ist im Gestaltungsplan bereits andeutungsweise unterlegt.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Als Nutzungsart wird für die Wohnbauflächen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die nördlich angrenzende Bebauung ist ebenfalls durch Wohnnutzung geprägt.

BEGRÜNDUNG

Westlich an das Gebiet angrenzend hat die Gemeinde 2017 den Bebauungsplan „Bifig“ aufgestellt, mit dem bereits die Erschließungsstraße bis an den Gebietsrand hergestellt wurde. Südlich der Erschließungsstraße ist dort ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und inzwischen mit zwei Geschosswohnungsgebäuden bebaut. Nördlich der Straße ist ein Mischgebiet ausgewiesen. Hier hat die Gemeinde ein neues Feuerwehrgerätehaus gebaut.

Nutzungskonflikte aus dem näheren Umfeld sind nicht zu erwarten.

6.3 Maß der Nutzung

Das zulässige Nutzungsmaß wird im zeichnerischen Teil differenziert dargestellt. Die Angaben über das zulässige Maß der Nutzung sind im Planteil als Höchstgrenzen der Anzahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) eingetragen. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen festgelegt.

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete nach BauNVO und ermöglicht eine angemessene und flächenschonende Bebauungsdichte. Zudem wird in Anlehnung an die Zahl der Vollgeschosse im WA 3 eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Damit wird eine angemessene Ausnutzung dieser Grundstücke ermöglicht. Im WA 4 und WA 5 werden den Bauherren mit der festgesetzten Geschossflächenzahl 1,0 Spielräume bei der Ausgestaltung von Geschosswohnungsbauten eingeräumt, um flächenschonende Bebauungen zu ermöglichen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist für die allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2, WA4 und WA5 einheitlich auf max. zwei Vollgeschosse begrenzt. In Verbindung mit der Festsetzung zur Gebäudehöhe entspricht die zukünftige Bebauung der Umgebung und es wird eine unerwartet hohe Bebauung ausgeschlossen. Im WA3 sind bis zu drei Vollgeschosse zulässig.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird in Teilbereichen des Plangebietes auf drei pro Einzelhaus bzw. zwei pro Doppelhaushälfte begrenzt. Eine wesentlich über die rechnerisch prognostizierte städtebauliche Dichte von ca. 85 EW / ha hinausgehende Verdichtung soll mit Rücksicht auf die Umgebungsbebauung und unter Berücksichtigung der Dimensionierung der Erschließungsanlagen vermieden werden.

6.4 Bauweise

Es wird offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind gemäß der Darstellung im zeichnerischen Teil Doppel- und Einzelhäuser.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Zur Absicherung baugestalterischer Absichten werden örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese beziehen sich auf die Dächer, Fassaden, Attikageschosse (WA3), die Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen sowie auf die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und den Ausschluss von Freileitungen. Die Vorschriften dienen einer gestalterischen Einbindung des Gebietes in den ländlich geprägten, dörflichen Kontext.

Die zulässige Dachform und Dachneigung entspricht für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 der ortstypischen Bauweise in Form eines Satteldaches. Die Dachneigung bei Doppelhäusern soll einheitlich sein.

BEGRÜNDUNG

In den für verdichtete Bautypen vorgesehen Allgemeinen Wohngebieten WA3, WA4 und WA5 sind flache und flachgeneigte Dächer in Form von Flach-, Pult- oder Satteldächer bis max 12° Dachneigung zulässig.

Die Vorgaben entsprechen einer zeitgemäßen und dem vorgesehen Bautypus angemessenen Bauweise und führen den Stil des flachgeneigten Pultdaches des benachbarten Feuerwehrgebäudes fort. Bei flachen bzw. flachgeneigten Dächer – auch von Garagen und Carports – wird aus gestalterischen sowie ökologischen Gründen eine Dachbegrünung empfohlen.

Das Attikageschoss im WA3 muss an der südlichen Gebäudeseite um mind. 2,5 Meter zurückspringen, um städtebaulichen Gründen Rechnung zu tragen. Durch den Rücksprung zur Fassade des darunter liegenden Geschosses wird das Gebäude im Straßenraum visuell zurückgenommen, wodurch es sich harmonischer in die Umgebung einfügt. Diese Maßnahme berücksichtigt die abfallende Topographie des Grundstücks und sorgt dafür, dass die dreigeschossigen Gebäude im Vergleich zur ansonsten zweigeschossigen Bauweise nicht zu massiv wirken. So wird eine städtebauliche Integration der dreigeschossigen Gebäude im WA3 in das Plangebiet erreicht.

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll sichergestellt werden, dass sich das Vorhaben in die Umgebungsbebauung angemessen einfügt und auch angesichts der Ortsrandlage die Erweiterung des Siedlungsrandes in gestalterischer Hinsicht verträglich erfolgt.

7 ABWÄGUNG DER UMWELTBELANGE (§1A BAUGB)

7.1 Umweltbericht

Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde vom Büro galaplan decker aus Todtnauberg erarbeitet.

Grundsätzlich ergibt sich durch die Aufstellung des BPlans „Breite“ eine zusätzliche Flächenversiegelung von 2,06 ha. Diese zusätzlichen Versiegelungen wirken sich negativ auf die im Umweltbericht zu betrachtenden Schutzgüter aus. Es kommt u. a. zum Verlust von Lebensräumen von Flora und Fauna, zum Verlust von Bodenfunktionen, zur Verringerung der Grundwasserneubildungsrate, zum Verlust von kleinklimatisch wirksamen Strukturen und zur Beeinträchtigung des Landschaftsbilds.

Die Beeinträchtigungen können teilweise durch die Ausweisung von Pflanzgebieten, Grünflächen und Maßnahmenflächen ausgeglichen werden. Das Restdefizit wird durch externe Kompensationsmaßnahmen (Herstellung von FFH-Mähwiesen (inkl. Ersatzmaßnahme), Waldumbaumaßnahmen, Herstellung von Waldrefugium) kompensiert.

Für Details wird auf den Umweltbericht – Satzungsfassung verwiesen, welcher als Anlage den Bebauungsplanunterlagen beigelegt ist.

BEGRÜNDUNG

7.2 Betroffenheit FFH-Mähwiesen

Für den Eingriff in die nach § 30 BNatSchG geschützten FFH-Mähwiesen „Flachland-Mähwiese nördlich Steimelbach südlich Görwihl, oben am Ortsrand“ und „Flachland-Mähwiese nördlich Steimelbach südlich Görwihl, oberhalb Weg“ ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde Waldshut zu stellen. Die naturschutzrechtliche Ausnahmezulassung über den Eingriff in die FFH-Mähwiesen erfolgte am 12.08.2025 durch das Amt für Umweltschutz.

7.3 Artenschutz

Neben dem Umweltbericht wurde durch das Büro galaplan decker noch ein Artenschutzbericht erarbeitet.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann sich durch das Bauvorhaben eine Betroffenheit der Artengruppen Aquatische Arten, Amphibien, Reptilien, Vögel und Fledermäuse ergeben.

Für diese Arten sind daher spezielle Vermeidungs-, und Minimierungsmaßnahmen umzusetzen.

Für Details wird auf den entsprechenden Artenschutzbericht verwiesen, welcher als Anlage den Bebauungsplanunterlagen beigelegt ist.

7.4 Bodengutachten / Bodenschutz / Erdmassenausgleich

Für das Baugebiet „Breite“ in Görwihl wurde der Baugrund geologisch und geotechnisch untersucht. Das Gebiet liegt auf einer Hangfläche mit einem Gefälle von rund 5° nach Süden bis Südosten. Der Untergrund besteht oberflächennah aus humosem Oberboden, darunter folgt Hanglehm mit geringer Tragfähigkeit und hoher Wasser- und Frostempfindlichkeit. Darunter setzt eine mächtige Verwitterungszone aus Granitgrus ein, die überwiegend tragfähig ist und die Gründung der Bauwerke ermöglicht. Festgestein wurde in den Untersuchungen nicht direkt erbohrt, ist jedoch im tieferen Untergrund zu erwarten.

Ein durchgehender Grundwasserspiegel ist nicht relevant, allerdings können lokal Schichtwasseraustritte auftreten, die bei Baugruben und Abdichtungen zu berücksichtigen sind. Die Versickerungsfähigkeit des Hanglehms ist gering, sodass eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser nicht möglich ist. Das Baugebiet liegt nach DIN 4149 in Erdbebenzone 2 und in Baugrundklasse B/R.

Für die Bebauung wird eine Gründung in der Verwitterungszone empfohlen. Der Hanglehm ist hierfür nur bedingt geeignet. Zur Sicherstellung der Standsicherheit sind frostsichere Gründungen bis mindestens 1,2 m Tiefe notwendig. Bei Straßenbauwerken und Kanalisation ist aufgrund der geringen Tragfähigkeit der bindigen Schichten ein Bodenaustausch oder eine Bodenverbesserung erforderlich. Aushubmaterial kann nur eingeschränkt wiederverwendet werden; teilweise wurden erhöhte Arsenwerte festgestellt, sodass die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung einzuhalten sind.

Insgesamt ist die Erschließung und Bebauung des Gebietes unter Beachtung der genannten Randbedingungen geotechnisch möglich.

BEGRÜNDUNG

Eine Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung des Büros Uxo Pro Consult GmbH vom 12.03.2025 hat die Wahrscheinlichkeit der Kontamination des Erkundungsgebietes mit Kampfmitteln als verschwindend gering ist eingestuft. Nach jetzigem Kenntnisstand sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

Der Hinweis auf den Erdmassenausgleich, der im Rahmen der Umsetzung des Baugebiets zu berücksichtigen ist, ist unter Ziffer 3.5 der Bebauungsvorschriften aufgeführt. Als umfangreiche Einzelbaumaßnahmen, bei der größere Mengen an Boden umgesetzt werden könnten, sind lediglich die öffentliche Erschließungsmaßnahmen anzusehen. Der Bau der Straßen orientiert sich an der bestehenden Topographie; in Hanglagen wird an der Bergseite abgetragenes Material, soweit erforderlich, an der Talseite wieder eingebaut – ausschließlich dort, wo es für den Straßenquerschnitt erforderlich ist. Eine erhöhte oder tiefere Lage der Straßen im Vergleich zum Bestandsgelände ist nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Insofern wurde für die Erschließungsplanung ein verträglicher Umgang mit dem Boden berücksichtigt.

Für die Einzelbaumaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken können im Bebauungsplan keine verbindlichen Festsetzungen zum Erdmassenausgleich getroffen werden, da Kubaturen und Lage der Baukörper noch nicht feststehen. Bei der Planung und Ausführung ist jedoch besonders darauf zu achten, anfallende Erdmassen möglichst auf dem jeweiligen Baugrundstück auszugleichen. Ein Erdmassenausgleich vor Ort ist vorrangig anzustreben, sofern dies technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar ist.

Unter den Hinweisen der Bebauungsvorschriften wird zusätzlich darauf verwiesen, dass die Bauherren für den Umgang mit Erdmassen gemäß den geltenden gesetzlichen Bestimmungen (u. a. Kreislaufwirtschaftsgesetz, Baugesetzbuch, Bundes-Bodenschutzgesetz, Landeskreislaufwirtschaftsgesetz Baden-Württemberg, Mantelverordnung/Ersatzbaustoffverordnung) verantwortlich sind. Abgetragene Erdmassen sollen vorrangig auf dem eigenen Grundstück oder in Abstimmung mit anderen Bauherren innerhalb des Baugebiets wiederverwendet werden. Die Ergebnisse des Bodengutachtens sind hierbei zu berücksichtigen.

8 KOSTEN

Die geplante Bebauung erfordert Erschließungsmaßnahmen im Bereich des Straßenbaus und der leitungsgebundenen Ver- und Entsorgung. Eine Kostenschätzung wurde im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt. Die geschätzten Herstellungskosten belaufen sich nach derzeitigen Berechnungen der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH auf insgesamt 3.215.000,00 EUR. Davon fallen 1.795.000,00 EUR für den Straßenbau inkl. Beleuchtung und Breitband, 895.000,00 EUR für den Kanalbau, 340.000,00 EUR für die Wasserversorgung und 185.000,00 EUR für Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutz an.

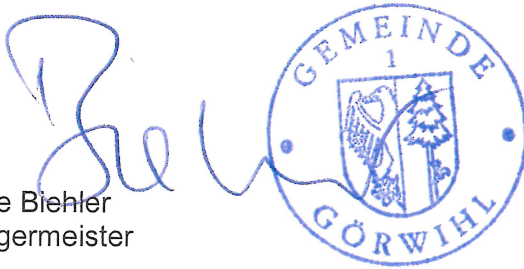
9 REALISIERUNG

Der Bebauungsplan soll als Grundlage für die Bodenordnung dienen. Die einbezogenen Grundstücksflächen sind bereits vollständig im Eigentum der Gemeinde Görwihl. Die Gemeinde übergibt die Erschließung an die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH.

BEGRÜNDUNG

Görwihl, den 22.09.2025

Mike Biehler
Bürgermeister



aufgestellt:
Görwihl, den 22.09.2025
planwerkschauer


Andreas Schauer
M.Eng. Stadtplanung