Seite 1 von 29

INHALT

BEGRÜNDUNG

Teil A	
1 ALLGEMEINES	2
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung	
1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich	
1.3 Planungsrechtliche Situation / Flächennutzungsplanänderung	
1.4 Vereinbarkeit nach § 78 Abs. 2 WHG	
1.5 Planverfahren / Vorhabenbezogener Bebauungsplan	5
2 STANDORTALTERNATIVEN	6
2.1 Bestandssituation	
2.2 Standortanforderungen	
2.3 Ausschlussverfahren	
2.4 Standortprüfung und Bewertung	
2.4.1 Standort "Zähringer Eck" (S1)	
2.4.2 Standort "Metzgermatte" (S2)	
2.4.3 Standort "Schulwiese" (S3)	
2.4.4 Standort "Richtung Schweighof" (S4)	
2.4.5 Standort "Gegenüber der roten Linde" (S5)	
2.4.6 Standort "Müllerberg (S6)	10
2.4.8 Standort "Doldenmatte" (S8)	
2.4.9 Standort "Onter dem Jorgie (39)	
3 PLANUNGSALTERNATIVEN / MEHRFACHBEAUFTRAGUNG	12 1?
4 KONZEPTION DES VORHABENS	
4.1 Städtebau und Architektur	
4.2 Erschließung und Parkierung	
4.3 Freiraumkonzept, Grünordnung und Ökologie	
4.4 Technische Ver- und Entsorgung / Regenwasser	
4.5 Lärmschutzkonzept	
4.6 Hochwasserschutzkonzept	20
5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	22
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	
5.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	23
5.3 Stellplätze, Carports und Garagen / Grundstückszufahrten	23
5.4 Nebenanlagen	
5.5 Wegerechte	
6 KENNZIFFERN	
7 DURCHFÜHRUNGSVERTRAG / KOSTEN	
8 BODENORDNUNG	24
Teil B	
9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR GESTALTUNG	25
Teil C	
10 UMWELTBERICHT	26
Teil D	
	0.0
11 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	
11.1 Umweltbelange	
11.2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
Teil E	
12 ANHANG	20

Stand: **04.04.2013**Fassung: **Satzung**gemäß § 10 (1) BauGB
Seite 2 von 29

Teil A

BEGRÜNDUNG

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Lebensmittelmarkt am Zähringer Eck im Innerort von St. Peter ist sehr beengt und bietet keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr. Deshalb beabsichtigt der Betreiber, den Markt zu verlagern und am Standort Doldenmatten einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt mit knapp 800 m² Verkaufsfläche neu zu errichten, mit dem die Grundversorgung in St. Peter nachhaltig gesichert werden kann. Das Vorhaben und der Standort Doldenmatte wurden im Oktober 2011 von einer klaren Mehrheit der Bevölkerung bei einem Bürgerentscheid bestätigt.

Um eine beste Lösung für den Standort zu finden, hat der Investor im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung fünf namhafte Architekturbüros aus der Region mit dieser Planungsaufgabe beauftragt. Ziel war es, insbesondere dem wertvollen Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde St. Peter, der nachbarschaftlichen Umgebung, der Baukultur Schwarzwald aber auch den hohen Qualitätsansprüchen und funktionalen Anforderungen des Betreibers durch ein nachhaltiges Gebäude gerecht zu werden. Entsprechend der Empfehlung der Jury soll der Siegerentwurf weiter entwickelt und umgesetzt werden.

Die Gemeinde St. Peter will die Nahversorgung für den Ort St. Peter nachhaltig sicherstellen und unterstützt deshalb die Entwicklungsabsichten des Familienbetriebs ebenso wie die aus der Mehrfachbeauftragung hervorgegangene Entwurfslösung. Nach früheren bis zu drei Lebensmittelmärkten gibt es nur noch einen Markt, weshalb die Gemeinde ein großes Interesse an der wirtschaftlich sinnvollen Weiterentwicklung dieses Marktes hat. Nur so kann die Gemeinde für eine Aufrechterhaltung der Infrastruktur und somit den Erhalt und die Steigerung der Lebensqualität der Einwohner und Touristen sorgen. Daneben können durch die Sicherung der Nahversorgung auch Arbeitsplätze und Vermögenswerte (Grundstückswerte im Ort) gesichert und gestärkt werden. Geeignete Standortalternativen kommen nicht in Betracht (vgl. Ziffer 2).

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Lebensmittelmarkt Doldenmatte" will die Gemeinde St. Peter eine Genehmigungsgrundlage für das Vorhaben schaffen und die städtebauliche Entwicklung und landschaftliche Einbindung an diesem Standort planungsrechtlich sichern. Die von der Jury empfohlene Entwurfskonzeption dient als Grundlage für den Bebauungsplan und wird in ihrer überarbeiteten Form zum verbindlichen Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Mit einer parallel durchgeführten Anpassung des Flächennutzungsplans werden bereits die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Teil der Gemeinde an der Glottertalstraße L127 nahe am Knoten zur L112 und damit in verkehrsgünstiger Lage. Der Freiraum

BEGRÜNDUNG Seite 3 von 29

der "Doldenmatte" ist Teil des Eschbachtals und befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit vom Dorfkern.

Stand: 04.04.2013

Fassung: **Satzung**

gemäß § 10 (1) BauGB

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück des Vorhabenträgers mit der Flst.-Nr. 133/3 und hat eine Größe von ca. 3.978 m². Er wird begrenzt durch die L127 Glottertalstraße im Norden, geschützte Biotopflächen (Feuchtwiese) im Osten und den Gewässerrand des Eschbachs im Süden. In westlicher Nachbarschaft befindet sich das Grundstück Flst.Nr. 132/1, das mit einem Wohnhaus bebaut ist.

Das Grundstück fällt von Norden nach Süden leicht ab. Eine fußläufige Erschließung der Doldenmatte zur Vernetzung der Siedlungsteile wird von Seiten der Gemeinde angestrebt.

Durch die Planung berührt ist die nach § 15 Abs. 3 DSchG geschützte Umgebung des Klosters St. Peter, eines Kulturdenkmals von besonderer Bedeutung gem. § 12 DSchG. Das Kloster wurde 1093 von Berthold II. von Zähringen gegründet. Die heutige Anlage entstand ab 1724 nach Entwürfen des Vorarlberger Baumeisters Peter Thumb. Die Wechselbeziehung von barocker Architektur und der Kulturlandschaft des Schwarzwalds, in die sie eingebunden ist, ist von erheblicher Bedeutung für das Erscheinungsbild der Anlage. Die 1978 von der ETH Zürich erarbeiteten und mit dem Landesdenkmalamt abgestimmten Grundsätze zur Planung und Dorfentwicklung von St. Peter im Schwarzwald sind zu berücksichtigen. Da der Geltungsbereich die bauliche Entwicklung an der Glottertalstraße fortsetzt und den weiteren Teil der Doldenmatte freihält, bleiben die Bezüge vom Kloster zur freien Landschaft und die vorhandene Blickbeziehung auf das Kloster weitgehend unbeeinträchtigt, weshalb der Denkmalschutz der vorliegenden Planung nicht grundsätzlich entgegen steht.

1.3 Planungsrechtliche Situation / Flächennutzungsplanänderung

Der Geltungsbereich befand sich bisher im sogenannten Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben war bislang nach § 35 BauGB zu bewerten. Regionalplanerische Vorgaben sind durch die Planung nicht betroffen.

Die betroffenen Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands St. Peter in der Fassung von 2002 als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Mit einer punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren entsprechend § 8 (3) BauGB.

Der Gemeindeverwaltungsverband St. Peter hat bereits in der Verbandsversammlung am 28.11.2011 die Durchführung einer punktuellen Flächennutzungsplanänderung "Sonderbaufläche Einzelhandel" im Bereich des Plangebiets des vorliegenden Bebauungsplans beschlossen. Am 09.05.2012 fand ein Scopingtermin statt. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger erfolgte – nahezu parallel zur frühzeitigen Beteiligung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens – vom 03.08.-03.09.2012; die Träger öffentlicher Belange hatten vom 24.07. bis 03.09.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb der frühzeitigen Behördenbeteiligung.

BEGRÜNDUNG

Stand: **04.04.2013** Fassung: **Satzung** gemäß § 10 (1) BauGB

Seite 4 von 29

Flächennutzungsplanausschnitt

Aufgrund eines nachgereichten Antrages der Gemeinde Glottertal fand zu einer weiteren Fläche im Rahmen punktueller Änderungen des FNP eine weitere frühzeitige Bürgerbeteiligung (Veranstaltung am 10.01.2013 mit Nachreichemöglichkeit bis 07.02.2013) sowie eine frühzeitige Behördenbeteiligung bis 07.02.2013 statt. Der Offenlagebeschluss über die Punktuelle Flächennutzungsplanänderung wird voraussichtlich im April/Mai 2013 gefasst. Damit kann die Flächennutzungsplanänderung voraussichtlich erst nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wirksam werden. Die Gemeinde geht deshalb davon aus, dass im Zeitpunkt der Vorlage des Bebauungsplan zur Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB die Parallelität der Verfahren gegeben sein wird.

Auf Anregung der Träger öffentlicher Belange soll die Darstellung "Sonderbaufläche Einzelhandel" im Rahmen des punktuellen Flächennutzungsplanänderungsverfahrens noch dahin ergänzt werden, dass es sich um eine Sonderbaufläche für einen nicht großflächigen Lebensmittelmarkt handelt. Die Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung im vorliegenden Bebauungsplan entspricht in vollem Umfang der Darstellung "Sonderbaufläche nicht großflächiger Lebensmittelmarkt". Danach kann entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB nach dem Stand der Planungsarbeiten davon ausgegangen werden, dass der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Stand: **04.04.2013**Fassung: **Satzung**gemäß § 10 (1) BauGB
Seite 5 von 29

1.4 Vereinbarkeit nach § 78 Abs. 2 WHG

BEGRÜNDUNG

Der Bebauungsplan "Lebensmittelmarkt Doldenmatte" befindet sich nördlich des Eschbachs. Aufgrund aktueller Informationen und Beobachtungen bei einem Starkregenereignis am 09.10.2012 besteht Grund zur Annahme, dass das überplante Gebiet möglicherweise zumindest teilweise in einem Überschwemmungsgebiet-relevanten Bereich liegt.

Die Ausweisung von neuen Baugebieten innerhalb eines Überschwemmungsgebiets ist nach § 78 Abs. 2 WHG nur mit der Erteilung einer Ausnahme der unteren Wasserbehörde zulässig. Diese Ausnahme ist vor dem Satzungsbeschluss zu erteilen. Die Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG liegen vor. Zur Erfüllung der Voraussetzung des § 78 Abs. 2 Nr. 5 WHG (umfangs-, funktions- und zeitgleicher Ausgleich des Verlusts von verloren gehendem Rückhalteraum) soll im Zuge der Herstellung einer Zuwegung zum Markt über die südlich gelegene Wiese und über den Eschbach/Eschbachaue ein Ersatzvolumen durch den Aufstau des Eschbaches geschaffen werden. Im Zuge der geplanten Bachüberfahrt/Bachüberquerung des Weges soll eine Rohrdole in den Wegedamm eingebaut werden, die den Abfluss bei größeren Hochwasserereignissen drosselt. Dabei werden entsprechend dem Vorschlag der Fichtner WT Ingenieure ca. 70 m³ Ersatzvolumen geschaffen und der Eingriff somit sogar deutlich überkompensiert werden.

1.5 Planverfahren / Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Aufstellungsbeschluss	18.10.2011
Beschluss Frühzeitige Beteiligung	06.08.2012
Frühzeitige Beteiligung / Scoping TÖB	24.08.2012 - 28.09.2012
Offenlagebeschluss	17.12.2012
Offenlage	11.01.2013 - 12.02.2013
Satzungsbeschluss	04.04.2013
Ausfertigung	06.12.2013
Rechtskraft	27.12.2013

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf die hochbauliche Planung des Architekten abgestimmt, die als Vorhabenpläne durch vertragliche Bindung ebenfalls zum Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gehören. Die Planung besteht damit aus folgenden Bestandteilen:

- Bebauungsvorschriften
- Planzeichnung (Rechtsplan)
- Hochbaupläne (Vorhaben- und Erschließungsplan)
- Begründung mit Umweltbericht
- Durchführungsvertrag

Stand: **04.04.2013**Fassung: **Satzung**gemäß § 10 (1) BauGB
Seite 6 von 29

2 STANDORTALTERNATIVEN

2.1 Bestandssituation

Der derzeitige Lebensmittelmarkt "Nah und Gut" am Standort "Zähringer Eck" weist eine beengte Räumlichkeit von etwa 400 m² auf, die "kaum noch einen rentablen Betrieb erwarten [lässt]", (Dr. Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, "Untersuchung zur Nahversorgung für die Gemeinde St. Peter", 2008). Durch die beengte Situation ergeben sich strukturelle Schwächen, die Fläche bietet keine Entwicklungsmöglichkeit für Sortimentserweiterungen oder für separate Räume für Mitarbeiter, welche zum heute üblichen Standard zählen, ebenso schwierig ist hier eine zeitgemäße Warenpräsentation. Eine weitere Problematik ist die Erschließung, da direkt am "Zähringer Eck" nur eine beschränkte Anzahl an Parkplätzen vorhanden ist. Es muss daher auf den vorhandenen Busparkplatz Rossweiher oder in Seitenstraßen ausgewichen werden, womit ein nahes Parken nicht mehr gegeben ist. Kritisch zu betrachten ist außerdem, dass die Warenanlieferung im Wohngebiet erfolgt. Aus diesen Gründen wandern viele Leute zum Einkauf in die umliegenden Orte ab, was einen Kundenrückgang für den ortsansässigen Einzelhandel jeglicher Branche bedeutet. Dies geht einher mit einem Kaufkraftverlust innerhalb der Gemeinde und betrifft langfristig nicht nur die Sicherheit von Arbeitsplätzen, sondern auch die steuerlichen Einnahmen der Gemeinde, die für die Aufrechterhaltung der Daseinsvorsorge und Infrastruktur erforderlich sind.

2.2 Standortanforderungen

Grundvoraussetzung für einen heute rentablen Betrieb ist eine Verkaufsfläche von maximal 800 m²; zu dieser gehören alle Flächen die von der Öffentlichkeit betreten werden können. Zusätzlich werden für Sanitär- und Aufenthaltsräume für die Mitarbeiter und für Lagerflächen noch rund 400 m² benötigt. Zusammen mit der Fläche von ca. 50 Stellplätzen und einer Lkw-Zufahrt für die Warenanlieferung wird nach einem Standort gesucht, der insgesamt etwa 4.000 m² Grundstücksgröße aufweist.

Bei der Wahl des Standortes ist die Nähe zum Kernort wichtig, um eine Erreichbarkeit der verschiedenen Versorgungseinrichtungen St. Peters mit dem Fahrrad und zu Fuß zu gewährleisten, was vor allem für den älteren Teil der Bevölkerung und für Eltern mit Kindern von Bedeutung ist. Der Standort sollte sich zumindest nahe dem Ortskerns befinden und einen Umkreis von ca. 500 m nicht überschreiten. Er sollte möglichst an die Hauptverkehrsstraßen angebunden sein, damit er für Pkw-Fahrer aus dem Innerort von St. Peter und seinen Außenbereichen sowie für die Warenanlieferung gut erschlossen ist und unerwünschte Verkehrsbelastungen auf Nebenstraßen oder gar in Wohngebieten vermieden werden.

Die Fläche muss eine geeignete Topographie aufweisen. Das heißt, das Gelände darf nicht steil geneigt sein und das Höhenniveau sollte nicht zu sehr von der Erschließungsstraße abweichen. Es wird ein Standort gesucht, auf welchem sich die Bebauung in den bestehenden städtebaulichen Kontext integriert und das Landschaftsbild und Blickachsen zur historischen Klosteranlage nicht zu stark beeinträchtigt werden. Die Verfügbarkeit der Grundstücksfläche muss als Voraussetzung für eine Bebaubarkeit geprüft und bestätigt werden.

Stand: 04.04.2013 Fassung: Satzung gemäß § 10 (1) BauGB **BEGRÜNDUNG** Seite 7 von 29

2.3 Ausschlussverfahren

In einem ersten Schritt der Standortsuche wurde der Suchraum ausgehend vom kompakten Ortskern auf einen Umkreis von ca. 500 m begrenzt. Dadurch soll eine fußläufige Erreichbarkeit der unterschiedlichen ortsansässigen Versorgungseinrichtungen gewährleistet und deren zu starke 'Verstreuung' im Ort vermieden werden. Als kompakter Ortskern (vgl. Dr. Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, "Untersuchung zur Nahversorgung für die Gemeinde St. Peter", 2008) wird der Bereich definiert, welcher die historische Klosteranlage mit Pfarrkirche und Rathaus sowie den zentralen Versorgungsbereich vom "Zähringer Eck" entlang der Zähringer Straße zum Bertoldsplatz umfasst. Ebenso werden die Schule mit Hallenbad und Kindergarten und der Parkplatz Rossweiher eingeschlossen.

In diesem zentralen Versorgungsbereich konzentriert sich eine bunte Mischung aus verschiedenen Versorgungseinrichtungen. Am "Zähringer Eck" befindet sich der derzeitige Standort des Lebensmittelmarktes, außerdem haben sich vom "Zähringer Eck" entlang der Zähringer Straße zum Bertoldsplatz Betriebe angesiedelt wie Metzgerei und Bäckerei, Schreibwaren- und Geschenkläden, eine Apotheke, zwei Physiotherapiepraxen, Banken sowie weitere Geschäfte, verschiedene Cafés, Gaststätten und Hotels.

Die bestehenden Siedlungsbereiche wurden als potenzielle Standorte ausgeschlossen, um eine Störung und Zerschneidung der Wohngebiete zu vermeiden. Die Ansiedelung eines Marktes hat durch Kunden- und den Anlieferungsverkehr immer ein erhöhtes Verkehraufkommen zur Folge. Dieser Durchfahrtsverkehr innerhalb von Wohngebieten bedeutet sowohl Lärmbelastung als auch Gefährdung der Sicherheit gerade von Kindern, die sich auf Bürgersteig und Straße bewegen. Deshalb wurden auch vorhandene Freiflächen innerhalb der Wohngebiete wie z.B. die "Josefswiese" (neben der im Vergleich zur Ortslage steil erhöhten Lage) ausgeschlossen.



BEGRÜNDUNG Seite 8 von 29

Des Weiteren wurden schützenswerte Freiräume innerhalb des Suchraums herausgenommen. Dabei handelt es sich um Landschaftsbestandteile, die für den Schutz des Landschaftsbildes eine hohe Bedeutung haben und deshalb für eine bauliche Inanspruchnahme – gerade durch ein großflächiges Bauwerk wie einen Lebensmittelmarkt - ungeeignet sind. Im vorliegenden Fall sind es beispielsweise Kuppenlagen mit großer Fernwirkung, Weideflächen und erhaltenswerte Blickachsen in die Schwarzwaldlandschaft. Diese Flächen sind großteils auch aufgrund der topographischen Gegebenheiten für eine derartige Bebauung und Erschließung ungeeignet. In diesen Ausschlussflächen befinden sich zudem zahlreiche geschützte Biotope nach § 32 NatSchG und FFH-Gebiete, Flächen, die für die landwirtschaftliche Nutzung bedeutsam sind sowie Landschaftsschutzgebiete.

Stand: 04.04.2013

Fassung: **Satzung**

gemäß § 10 (1) BauGB

Durch dieses Ausschlussverfahren kristallisierten sich als potentielle Standorte die Standorte S1 bis S9 heraus, die in der nachfolgenden Einzelfallbetrachtung beschrieben und hinsichtlich der oben genannten Standortanforderungen auf ihre Eignung überprüft und bewertet werden.

2.4 Standortprüfung und Bewertung

2.4.1 Standort "Zähringer Eck" (S1)

Eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes am derzeitigen Standort "Zähringer Eck" erweist sich aufgrund der Gebäudestruktur und der Eigentumsverhältnisse nach Sonder-/Wohnungseigentumsrecht als nicht machbar. Die Bereitstellung ausreichend großer Verkaufs- und Lagerflächen ist auch durch Zukauf oder Anbau nicht möglich.

Die Anlieferung befindet sich innerhalb einer Wohnbebauung, was zu regelmäßigen Emissionen für die direkten Anwohner führt. Zudem kann die notwendige Stellplatzkapazität auf dem Grundstück nicht bereitgestellt werden. Die Stellplätze müssten in der Nachbarschaft oder auf der gegenüberliegenden Straßenseite nachgewiesen werden, was für einen Lebensmittelmarkt und den Gebrauch von Einkaufswägen nicht zweckmäßig ist und hinsichtlich der Verkehrssicherheit abgelehnt werden muss. Der vorhandene Standort kann damit den Anforderungen an einen zukunftsfähigen Lebensmittelmarkt nicht gerecht werden und scheidet aus der Standortsuche aus.

2.4.2 Standort "Metzgermatte" (S2)

Die Fläche gegenüber dem derzeitigen Marktstandort befindet sich im Anschluss an den vorhandenen Busparkplatz "Rossweiher" und damit in der Blickachse "Zufahrt aus Richtung St. Märgen – Schweighof – Klosteranlage" entlang der Verkehrstrasse "Zähringer Straße" (K 4908). Der Standort liegt nahe dem Kloster St. Peter. Es handelt sich um ein Kulturdenkmal besonderer Bedeutung, dessen Umgebung nach § 15 Abs. 3 DSchG geschützt ist. Durch einen Lebensmittelmarkt an diesem Standort würde eine unerwünschte und konfliktträchtige Nachbarschaft entstehen und der Blick auf die bedeutungsvolle Klosteranlage stark beeinträchtigt werden. Um die noch weitgehend ungestörte Situation im Süden und Osten der Klosteranlage zu erhalten, wurde dieser Standort bereits von der Denkmalschutzbehörde abgelehnt.

Im bestehenden Landschaftsplan St. Peter-St. Märgen vom Mai 1996 sind für diese Fläche das Merkmal Sichtbeziehung (s.o.) sowie auch das Merkmal Grünzunge aus lokalklimatischen Gründen eingetragen.

BEGRÜNDUNG Seite 9 von 29

Die Fläche wird durch den Elzmattenbach ungünstig begrenzt und unter Berücksichtigung des erforderlichen Abstandes zum Gewässer auch in ihrer Bebaubarkeit stark eingeengt. Wie die Erfahrungen bei Starkregenereignissen zeigen, kann die Gefahr von Hochwasser in dieser Tallage auch nicht ausgeschlossen werden. Daher ist der Standort für einen Lebensmittelmarkt ungeeignet. Zudem kamen Prüfungen zum Ergebnis, dass sowohl der Erwerb als auch die Anpachtung des Grundstücks unter gegebenen Umständen nicht möglich sind und damit die notwendige Verfügbarkeit auch nicht vorliegt. Der Standort scheidet daher aus der Standortsuche aus.

Stand: 04.04.2013

Fassung: **Satzung**

gemäß § 10 (1) BauGB

2.4.3 Standort "Schulwiese" (S3)

Dieser Standort unterhalb der Schulanlage ist im Flächennutzungsplan für öffentliche Gebäude wie z.B. eine Schulturnhalle vorgesehen. Eine Kombination von Schulturnhalle und Lebensmittelmarkt wurde in groben Zügen untersucht und aus betriebstechnischen Gründen als ungünstig bewertet. Ungeachtet dessen befindet sich dieser Standort auch im näheren Klosterumfeld. Die Nachbarschaft eines Lebensmittelmarktes ist aufgrund der Nähe auch hier als ungeeignet zu bewerten.

Die Erschließung des Marktes müsste über den vorhandenen Busparkplatz erfolgen und steht damit in Konflikt mit dem Schul- und Kindergartenbetrieb. Die Zuwegung wird insbesondere von den Kindern und Jugendlichen genutzt, die mit Bus oder Pkw zur Schule oder zum Kindergarten gelangen. Durch den Kunden- und Anlieferverkehr wäre die Sicherheit der Kinder erheblich gefährdet. Die Konzentration der Bildungseinrichtungen und die bereits stark beanspruchte Erschließungssituation stehen einer weiteren verkehrsintensiven Nutzung an diesem Standort entgegen. Der Standort wird zudem ausgeschlossen, um die Spielräume für erforderliche und verträgliche Gemeinschafts- oder Sozialeinrichtungen in diesem Bereich offen zu halten.

2.4.4 Standort "Richtung Schweighof" (S4)

Die Dreiecksfläche zwischen der Zähringer Straße, dem Wohngebiet und dem Schweighof ist für zukünftige Wohnnutzungen vorgesehen. Das vorhandene Wohngebiet soll durch die bereits vorbereitete Erschließung im Bereich der Wendeplatte im Rahmen der parallel laufenden punktuellen Flächennutzungsplanänderung erweitert werden. Als Zufahrt zu einem Lebensmittelmarkt ist dieser Erschließungsansatz aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens ungeeignet. Eine direkte Grundstückszufahrt von der Zähringer Straße aus ist aufgrund der stark ansteigenden Böschung problematisch bzw. nur mit starken Eingriffen möglich. Die Hanglage und der Zuschnitt bieten zudem kaum Möglichkeiten für die erforderlichen Stellplätze. Durch einen Lebensmittelmarkt an diesem Standort würden die vorhandenen Wohngebäude von Süden und Osten her mit Lärm beaufschlagt. Eine Lärmschutzmaßnahme würde zu Verschattungen der Gartenbereiche führen. Durch die exponierte Kuppenlage wäre der Lebensmittelmarkt aus vielen Richtungen gut sichtbar und würde somit das Landschaftsbild stark beeinträchtigten.

Aufgrund seiner Lage am Rand des 500 m – Radius' ohne weitere zusätzliche Wohngebiete in der Nähe ist dieser Standort für die meisten Wohngebiete auch nicht fußläufig kurz zu erreichen. Der Standort ist für Wohnnutzungen vorgesehen und geeignet, während die Nutzung durch einen Lebensmittelmarkt mit erheblichen Eingriffen, Schutzmaßnahmen und Beeinträchtigungen verbunden wäre. Deshalb sollte der Standort für die Entwicklung der Wohnnutzung vorbehalten bleiben und aus der weiteren Betrachtung ausscheiden.

Stand: **04.04.2013** Fassung: **Satzung** gemäß § 10 (1) BauGB Seite 10 von 29

2.4.5 Standort "Gegenüber der roten Linde" (S5)

Am südöstlichen Siedlungsrand im Anschluss an den Roten Weg/Eichwaldstraße befindet sich der Standort "gegenüber der roten Linde". Die Fläche liegt ebenfalls in Kuppellage erhöht und ist weithin einsehbar. Das ansonsten noch intakte Landschaftsbild in diesem Bereich wäre durch die Inanspruchnahme dieser Fläche stark beeinträchtigt und der Blick in die Landschaft wäre stark eingeschränkt und beeinträchtigt. Eine direkte Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz ist nicht gegeben. Die Zufahrt von der Zufahrtsstraße zum Lindenberg führt zu einem unerwünscht hohen Verkehrsaufkommen in diesem Bereich und zu Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnlagen sowie zu Gefährdungen der zahlreichen Spaziergänger.

Der Standort befindet sich in direkter Nachbarschaft eines Wohngebietes (nördlich), der Seniorenwohnanlage (westlich) sowie eines größeren FFH-Schutzgebietes (südlich und östlich) im Bereich von beliebten Naherholungswegen.

Die schlechte straßenmäßig enge Anbindung an die Hauptverkehrsstraßen macht den Standort für den regelmäßigen Warenlieferverkehr unmöglich und für Kunden unattraktiv und schränkt somit den Kundenkreis deutlich ein. Sie stellt damit nicht nur den ökonomischen und zukunftsfähigen Betrieb des Marktes in Frage, sondern steht auch der Qualität von Wohnen und Naherholung entgegen. Die Fläche weist erhebliche Nachteile auf und wird daher aus der Standortsuche ausgeschlossen.

2.4.6 Standort "Müllerberg (S6)

Der westlich vom Wohngebiet "Im Wechselfeld" gelegene Standort "Müllerberg" weist eine starke Hanglage auf. Die Fläche wäre nur durch eine Straße mit einer Steigung von etwa 17% erschließbar, was die Anfahrt erschweren und im Winter gefährlich gestalten würde. Die erschwerte Erschließbarkeit war für die Gemeinde St. Peter bereits Anlass, diesen im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Bereich als Entwicklungsfläche in einem größeren Teil aufzugeben. Die Fläche ist für die Erschließung eines Lebensmittelmarktes ungeeignet und scheidet schon deshalb aus.

2.4.7 Standort "Beim Gasthaus Kreuz" (S7)

Als mögliche Fläche für einen Marktstandort wurde die Wiesenfläche im Süden vom Gasthaus Kreuz in Betracht gezogen. Hier wäre eine Siedlungsentwicklung durch einen Markt mit Zufahrt von der Landstraße aus grundsätzlich denkbar. Die Erschließung gestaltet sich allerdings aufgrund der vorhandenen Böschung und der Hanglage als schwierig und wird von der Straßenbaubehörde aus Gründen der Verkehrssicherheit abgelehnt. Die Topographie, die Flächegröße und der Zuschnitt bieten zudem keine Spielräume für ein ausreichendes Stellplatzangebot. Insofern ist die Fläche für einen Lebensmittelmarkt ungeeignet.

Außerdem hat die Wiese einen hohen ökologischen und landschaftlichen Wert. Von den Eingriffen wären Biotopflächen betroffen, so dass von erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten, Biotope und Landschaftsbild auszugehen ist. Aufgrund der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers ist davon auszugehen, dass das Grundstück für dieses Vorhaben nicht zur Verfügung steht.

Aufgrund des benachbarten Hotelbetriebes sowie der nördlich gelegenen tatsächlichen bzw. geplanten Wohnbebauung wären sowohl im Osten wie im Norden enorme Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die das Landschaftsbild stark beeinträchtigen

und örtliche Bauvorschriftengemäß § 10 (1) BauGBBEGRÜNDUNGSeite 11 von 29

Stand: 04.04.2013

Fassung: **Satzung**

würden, zumal auch diese Fläche im Landschaftsplan St. Märgen-St. Peter als Grünzunge ausgewiesen ist.

Die Fläche kann den genannten Anforderungen nicht gerecht werden und scheidet auch aufgrund der erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie Verkehrssicherheit und aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit aus der Standortsuche aus.

2.4.8 Standort "Doldenmatte" (S8)

Diese Teilfläche der Doldenmatte ist über die Glottertalstraße gut erschlossen und auch aus den Außenbereichen aus gut mit dem Pkw erreichbar. Die Nähe zum Verkehrsknoten schränkt die Erschließbarkeit zwar ein, steht dieser aber nicht entgegen. Das Gelände ist von Biotopen begrenzt, weist aber ein ausreichendes, wenn auch knappes Flächenpotenzial auf. Mit dem benachbarten Raiffeisenmarkt besteht in diesem Ortsteil bereits ein Versorgungsansatz, der durch einen Lebensmittelmarkt ergänzt und gestärkt werden kann. Schutzwürdige Wohnnutzungen befinden sich überwiegend in ausreichender und damit unproblematischer Entfernung, wobei dennoch zu vielen Wohngebieten eine fußläufige Erreichbarkeit gegeben ist. Das unmittelbar angrenzende Wohngrundstück kann von den Emissionen des Lebensmittelmarktes gut abgeschirmt werden, zumal hier aufgrund einer Lärmschutzmaßnahme an der nordöstlichen Grundstückgrenze keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Der Lebensmittelmarkt setzt den vorhandenen Siedlungskörper nach Nordosten im Sinne einer Abrundung fort. Damit kann er sich an dieser Stelle gut in den städtebaulichen Kontext einfügen und den Ortseingang definieren. Die Bebauung wird die geschützte Umgebung der Klosteranlage nur geringfügig beeinträchtigen, da der Blick zum Kloster und vom Kloster in die freie Landschaft aufgrund der vorhandenen Topographie und der bestehenden Bebauung im Bereich dieser Sichtachse weitgehend unbeeinträchtigt bleibt. Gleichzeitig wird durch die geplante Freiterrasse und durch die Ausblicke aus dem Markt eine attraktive Sicht zum Kloster erschlossen.

Der Standort ist bereits über den vorhandenen Gehweg erschlossen und fußläufig gut erreichbar. Mit dem vorgesehenen Ausbau des Fußwegenetzes innerhalb der Doldenmatte kann die Anbindung des Marktes an den Ortskern verbessert werden. Mit dem Ausbau des Fußwegenetzes innerhalb der Doldenmatte kann die Vernetzung der Ortsteile verbessert und ein siedlungsstruktureller Zusammenhang zwischen den einzelnen Wohnlagen verbessert werden.

Das Grundstück befindet sich inzwischen im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Fläche fällt zum Eschbach hin leicht ab und ist deshalb lediglich in seinen Randbereichen vom 100-jährigen Hochwasser betroffen. Bei einer Berücksichtigung entsprechender Abstände zur Doldenmatte hin, kann dem Schutz der angrenzenden Biotope und den Anforderungen des Hochwasserschutzes entsprochen werden.

Der Standort befindet sich an einer gut erschlossenen und zentralen Stelle im Ortsgefüge und bietet hinsichtlich der vorgesehenen Caféterrasse eine hohe Freiraumqualität. Die Fläche wird den aufgeführten Erwartungen an einen Marktstandort gerecht, so dass das Raumprogramm weitestgehend untergebracht werden kann. Die nachbarschaftlichen Interessen und naturschutzrechtlichen Anforderungen erfordern große Sorgfalt in der Überplanung, stehen einer Flächeninanspruchnahme an diesem Standort aber nicht entgegen.

Stand: **04.04.2013** Fassung: **Satzung** gemäß § 10 (1) BauGB Seite 12 von 29

2.4.9 Standort "Unter dem Jörgle" (S9)

Das Gewerbegebiet "Unter dem Jörgle" befindet sich zwar außerhalb des 500 m Suchraums, wurde aber aufgrund der Nähe zum Verkehrsknoten und der guten Straßenverkehrsanbindung dennoch in die Standortsuche einbezogen. Da die Flächen im Gewerbegebiet bereits weitgehend belegt sind, kommt hier nur noch eine Entwicklung nach Osten zur Straße Schmittenbach hin in Betracht, wie dies zurzeit über den Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbepark Unter dem Jörgle" und der parallel laufenden punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes des GVV St. Peter erfolgt. Damit liegt der Standort in sehr großer Entfernung zum Ortskern. Die fußläufige Erschließung entlang der Hauptverkehrstraße L127 und durch die Unterführung unter der L112 hindurch ist als ungünstig und gefährlich und für Fußgänger aufgrund der nicht vorhandenen Barrierefreiheit (Kinderwagen, Rollstühle, Rollatoren) als nicht funktionsfähig zu bewerten. Die Fläche selbst weist eine starke Hangneigung auf und ist damit für einen Lebensmittelmarkt mit Stellplätzen ungeeignet. Eine Erschließung wäre nur über die vorhandene Straße "Jörgleweg" möglich, da eine zusätzliche Grundstücksein-/ausfahrt in diesem Bereich in die L 127 von der Verkehrsbehörde nicht akzeptiert wird. Aufgrund der starken Hangneigung könnte ohne größere Erdbewegungen, welche das Landschaftsbild essentiell verändern würden, keine ausreichend große Fläche für einen Lebensmittelmarkt geschaffen werden.

2.5 Zusammenfassende Bewertung

Standort	Bezeichnung	Ausschlusskriterium
S1 Zähring	Zähringer Eck	Flächenverfügbarkeit
	Zaillilger LCK	Nachweis/Zuordnung von Stellplätzen
S2	Metzgermatte	Denkmalschutz "Kloster"
		Gewässer und Topographie
		Flächenverfügbarkeit
		Sichtbeziehung
		Lokalklima/Grünzunge
S3	Schulwiese	Zweckbestimmung Gemeinbedarf
		Denkmalschutz "Kloster"
		Verkehrssicherheit Schüler und Kleinkinder
S4 R	Richtung Schweighof	Erweiterung Wohngebiet
		Topographie
		Landschaftsbild
		Geringe fußläufige Erreichbarkeit
S5	Gegenüber der roten Linde	Verkehrsanbindung
		Verkehrssicherheit
		Landschaftsbild
		Direkte Nähe FFH-Schutzgebiet
S6	Müllerberg	Verkehrserschließung
		Topographie
S7	Beim Gasthaus Kreuz	Verkehrssicherheit
		Biotope / Topographie
		Flächenverfügbarkeit
		Grünzunge
S8	Doldenmatte	
S9	Unter dem Jörgle	Entfernung zum Ortskern
		Verkehrssicherheit
		Topographie
		Veränderung Landschaftsbild wg. hoher
		Erdbewegungen

Übersichtsmatrix der Standortbewertung

Stand: 04.04.2013 Fassung: Satzung gemäß § 10 (1) BauGB Seite 13 von 29

Die Untersuchung der Standortalternativen kann nicht darüber hinwegtäuschen, dass innerhalb von St. Peter fast alle untersuchten Standorte den dargestellten Standortanforderungen nicht gerecht werden. Letztlich verbleibt die Doldenmatte als einziger Standort, der diesen Anforderungen noch gerecht wird. Der Standort Doldenmatte bietet für die Entwicklung eines Lebensmittelmarktes eine insgesamt gute Perspektive und birgt zudem großes Potenzial für die weitere siedlungsstrukturelle Entwicklung der Gemeinde St. Peter.

3 PLANUNGSALTERNATIVEN / MEHRFACHBEAUFTRAGUNG

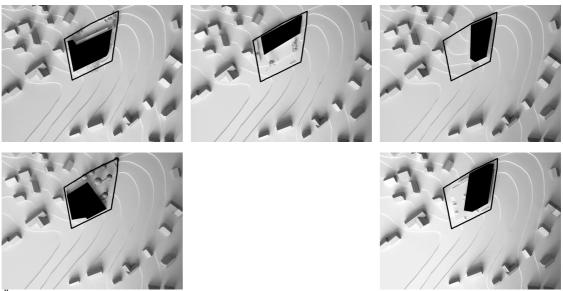
In einer ersten Bearbeitungsphase wurde ein standardisiertes Marktgebäude konzipiert und in den problematischen Grundstückszuschnitt eingepasst. Schon zu diesem Zeitpunkt wurde deutlich, dass der Grundstückszuschnitt und die Grundstücksgröße nur geringe Spielräume für die Erfüllung des Raumprogramms und für die erforderlichen Stellplätze bieten. Daher hat man sich für die weitere Untersuchung von Planungsalternativen und für die Durchführung einer Mehrfachbeauftragung entschieden.

Im Vorfeld der Mehrfachbeauftragung wurden grundsätzliche Möglichkeiten der Grundstückskonfiguration erkannt und hinsichtlich der schalltechnischen Verträglichkeit untersucht. Sie unterscheiden sich insbesondere durch die unterschiedliche Anordnung und Exposition der Gebäude auf dem Grundstück und den daraus resultierenden Anforderungen an den Schallschutz. Als Vorgabe sollte die Grundstückserschließung im Westen erfolgen.

Auf dieser Grundlage haben fünf Planungsbüros jeweils nach einer besten Lösung gesucht, die möglichst allen Anforderungen an die Planung gerecht wird. Die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung zeigen deutlich die Vor- und Nachteile der unterschiedlichen Planungsansätze auf. Eine Anordnung entlang der Straße kann der angestrebten Zugänglichkeit und Kundenorientierung nur bedingt gerecht werden. Bei Anordnung des Gebäudes an der Grenze zum Nachbarn entsteht einerseits eine wirkungsvolle Abschirmung, andererseits kann die Öffnung nach Norden bzw. nach Osten der städtebaulichen Zielsetzung einer rückwärtigen Anbindung an den Ort nicht in überzeugender Form erfüllen. Die Parkierung in Untergeschossen wurde als ernstzunehmende Lösung erkannt, zeigte sich aber als schwierig hinsichtlich der städtebaulichen Einbindung der zur Landschaft hin geöffneten Parkdecks.

BEGRÜNDUNG

Stand: **04.04.2013**Fassung: **Satzung**gemäß § 10 (1) BauGB
Seite 14 von 29



Übersicht über die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung

Im Ergebnis wurde ein kompaktes, nach Westen orientiertes Gebäude als beste Lösung erkannt, weil es sich zugleich zur Straße und wie auch zur Ortsmitte hin orientiert und vom westlichen Nachbarn deutlich abrückt. Die ebenso kompakte ebenerdige Parkierung kann durch eine Carportanlage abgeschirmt werden, so dass auch der Schallschutz gewährleistet und das Stellplatzangebot durch Überdachungen verbessert wird.



Übersichtsplan des Siegerentwurfs

Stand: **04.04.2013** Fassung: **Satzung** gemäß § 10 (1) BauGB Seite 15 von 29

4 KONZEPTION DES VORHABENS

4.1 Städtebau und Architektur

Der Konzeption des Vorhabens liegt die Idee einer logischen und übersichtlichen Entflechtung von Gebäude und Parkierung zugrunde. Das polygonale Marktgebäude ist an der östlichen Grundstücksgrenze angeordnet und zur Ortsmitte orientiert. Es öffnet sich zugleich nach Westen (zur Ortsdurchfahrt) und nach Süden (zur Doldenmatte). Damit orientiert sich der Markt sowohl zum Kunden, der über die Straße anfährt als auch zu den Fußgängern und Radfahrern, die den Markt auch über die Doldenmatten erreichen sollen. Diese Südwestausrichtung bietet auch gute Freiraumbezüge und Blickbeziehungen zum Kloster und zu den Höhen des Feldbergmassivs.

Der Parkplatz bietet die Möglichkeit einer Umfahrung und verspricht damit eine gute Übersichtlichkeit und einen leichten Verkehrsfluss. Über den Parkplatz kann das Grundstück von Fußgängern, Radfahrern und sogar vom landwirtschaftlichen Verkehr gequert werden. Die Fläche bietet Raum für ca. 45 teilweise überdachte Stellplätze und kann im Eingangsbereich auch für die Unterbringung von Einkaufswägen genutzt werden. Die Parkplatzfläche soll als weitgehend ebene Fläche in das nach Süden geneigte Gelände ressourcenschonend eingepasst werden. Der Parkplatz wird nach Südwesten durch einen raumbildenden Carport abgegrenzt. Um eine geringere Neigung zu erzielen wird das Parkplatzgelände im Süden angeschüttet und mit einer Gabionenmauer gestützt. Das flachgeneigte, begrünte Pultdach des Carports bietet zudem Schutz vor Regen und Schnee.

Im Süden des Gebäudes befindet sich die Freiterrasse einer Cafeteria, die sich in den Freiraum erstreckt, die Blickbeziehung zum Kloster aufnimmt und an das geplante Fußwegenetz über die Doldenmatte direkt anschließt. Mit der Außengastronomie bietet der zukünftige Lebensmittelmarkt eine zusätzliche Attraktivität mit hohem Freizeitund Erholungswert und mit Blick zum Kloster.



Blick von Süden (Ansicht des Siegerentwurfs)

Das Marktgebäude mit einem begrünten, flachgeneigten Walmdach unterschreitet die benachbarten Gebäudehöhen deutlich und kann sich damit gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Der ausladende und regionaltypische Dachvorsprung bietet im Bereich des Eingangs und der großzügigen Fassadenöffnung im Westen Schutz vor Sonneneinstrahlung, Regen, Wind und Schnee.

Die Anordnung der weitgehend eingehausten Anlieferung im Norden liegt räumlich getrennt vom Eingangsbereich und ermöglicht die Lkw-Erschließung auf kurzem Weg. Entsprechend befinden sich die Lagerflächen im Norden, woraus sich eine effiziente innere Gebäudeorganisation und eine direkte Zuordnung der Funktionseinheiten im Gebäude ergeben. Die Anlieferung wird durch eine Stützmauer abgeschirmt und vom Gehweg mit Busbedarfshaltestelle getrennt.

Stand: **04.04.2013**Fassung: **Satzung**gemäß § 10 (1) BauGB
Seite 16 von 29

4.2 Erschließung und Parkierung

Grundstückserschließung

Die verkehrliche Situation ist im Bestand geprägt durch die aufwändige und etwas unübersichtlich gestaltete Verknüpfung der beiden Landesstraßen L112 und L127. Schon zu einem frühen Zeitpunkt wurden die Möglichkeiten der Zu- und Abfahrt und der Bedarfshaltestelle durch das beauftragte Büro mit der zuständigen Verkehrsbehörde abgestimmt. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann die Zu- und Ausfahrt des Marktes nur im westlichen Teil des Grundstücks platziert werden. Dennoch befindet sie sich aber in direkter Nähe zum vorgenannten Knotenpunktsbereich. Der Zugang erfolgt hier gebündelt für den Pkw-Kundenverkehr, für Fußgänger und Radfahrer sowie für die Lkw-Anlieferung. Aus verkehrlicher Sicht ist diese Lage aufgrund der Nähe zum Knotenpunkt sowie der ausgerundeten Linienführung der Verknüpfung L112/L127 nicht optimal.

In Abstimmung mit dem zuständigen Landratsamt konnte in diesem Bereich eine Versetzung der Ortstafel vereinbart werden. Über die Ortstafel wird zwischen Außerortsbereich und Innerortsbereich (zul. Höchstgeschwindigkeit 50 km/h) unterschieden. Im Bestand steht die Ortstafel am Beginn der Bebauung an der L127 auf Höhe des Grundstücks Abt-Bürgi-Straße 23. Künftig wird es bereits an den angebauten Rampen der L112/L127 stehen. Somit gilt schon im Zufahrtsbereich zu den Knotenpunkten aus allen Richtungen die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h und der Knotenpunkt selbst befindet sich im Innerortsbereich. Mit dem dadurch angestrebten geringeren Geschwindigkeitsniveau soll die verkehrliche Situation im Hinblick auf Verkehrssicherheit und Übersichtlichkeit verbessert werden.

Zur weiteren Optimierung der Verkehrssituation im Zuge der Errichtung des Lebensmittelmarktes wurden zusätzliche Linksabbiegeeinrichtungen diskutiert. Allein aus Leistungsfähigkeitsgründen sind derartige Einrichtungen nicht erforderlich. Die vorhandene Fahrbahnbreite der L127 im Bereich der geplanten Zufahrt zum Marktparkplatz reicht zur Einrichtung eines Linksabbiegefahrstreifens nicht aus. Auch eine Aufweitung der Fahrbahn unter Berücksichtigung der vorhandenen Knotenpunktsgeometrie wurde untersucht. Um eine wirksame Aufweitung des Fahrstreifens zu erhalten, so dass neben einem Linksabbieger auch ein größeres Fahrzeug vorbeifahren kann, reicht auch in dieser Variante die vorhandene Fahrbahnbreite nicht aus.

Da aus Leistungsfähigkeitsgründen Linksabbiegeeinrichtungen nicht benötigt werden und die vorhandenen Fahrbahnbreiten keine sinnvolle Umsetzung erlauben, wurde überprüft, ob aus Sicherheitsgründen aufwändigere Einmündungsgestaltungen erforderlich wären. Das gelegentliche Halten auf der Fahrbahn zum Linksabbiegen und die dadurch entstehende kurzzeitige Blockade für folgende Fahrzeuge ist im Innerortsbereich eine typische und erwartbare Situation. Aus Verkehrssicherheitsgründen stellt dies daher auch keine prinzipielle Einschränkung eines sicheren Verkehrsablaufes dar. Hinzu kommt, dass aus allen Richtungen gute Sichtverhältnisse auf die Einmündung zum Parkplatz gegeben sind. Lediglich bei der Zufahrt nach St. Peter aus dem Glottertal kommend, schränkt die kurze Knotenpunktsabfolge sowie die vorfahrtsrechtliche Unterordnung der Rampe gegenüber der L127 die Übersichtlichkeit etwas ein. Ein nach rechts einbiegendes Fahrzeug muss Fahrzeugen von links kommend Vorfahrt gewähren. Ist das Einfahren möglich, verbleibt aufgrund der geringen Knotenpunktsabstände lediglich ein geringer Zeitraum zum Prüfen der Verkehrssituation an der Einmündung am Parkplatz. Aufgrund der moderaten Verkehrsbelastungen auf der Rampe von der L112 zur L127 mit etwa 200 Kfz/h in der Spitzenstunde, sowie

und örtliche Bauvorschriftengemäß § 10 (1) BauGBBEGRÜNDUNGSeite 17 von 29

der geringen Anzahl an Linksabbieger auf den Parkplatz mit etwa 30 Kfz/h ist die Relevanz bzw. die Eintrittwahrscheinlichkeit einer sicherheitskritischen Situation als gering einzustufen. Auch aus Verkehrssicherheitsgründen ist die Anlage einer zusätzlichen Linksabbiegeeinrichtung daher nicht erforderlich.

Stand: 04.04.2013

Fassung: **Satzung**

Mit dieser Verkehrssituation erhoffen sich Gemeinde und Untere Verkehrsbehörde auch eine Drosselung der Geschwindigkeit in der ansonsten geraden Ortsdurchfahrt der L 127, Glottertalstraße.

Fußgänger und Radfahrer

Die Gemeinde St. Peter beabsichtigt die Ortsteile durch attraktive Fußwege besser zu vernetzen. In diesem Sinne soll in den Doldenmatten ein neuer Fußweg entstehen, über den der Markt von Süden erschlossen und an das vorhandene Wegenetz angebunden wird. Der Parkplatz dient zugleich als Teil dieser Wegeverbindung und kann von Fußgängern, Radfahrern und vom Landwirtschaftsverkehr gequert werden. Diese Querungsmöglichkeit ist für die Erschließung der Landwirtschaftsflächen und für den Fußverkehr von großer Bedeutung und ist deshalb mit entsprechenden Wegerechten zu sichern.

An der nördlichen Grundstücksgrenze wird der straßenbegleitende Gehweg an der Glottertalstraße verlängert. Die Querung der Glottertalstraße ist verkehrssicher am vorhandenen Fußgängerüberweg in etwa 100 m Entfernung zum Grundstückszugang möglich. Eine zusätzliche Querungseinrichtung für Fußgänger auf der Glottertalstraße erfüllt aufgrund der geringen Fußgängerfrequenzen nicht die Einsatzkriterien der entsprechenden Regelwerke.

Die Verlängerung des Gehwegs entlang der L 127 verbessert auch die Verkehrssicherheit der Fußgänger (einschl. Schulkinder) in Richtung Gewerbepark mit dem Haus der Gemeinschaft und einigen Betriebswohnungen.

ÖPNV

Die heute vorhandene Bushaltestelle vor dem Grundstück Glottertalstraße 14 wird im Zuge der Planungen vor das Marktgebäude versetzt. Wie im Bestand hält der Bus auch an der neuen Haltestelle auf der Fahrbahn. Nachfolgende Fahrzeuge müssen beim Bushalt also kurz das Ein- und Aussteigen der Fahrgäste abwarten. Bei den vorhandenen Verkehrsbelastungen auf der L127 und den Busfrequenzen sowie dem bisher geringen Haltbedarf in diesem Bereich stellt diese Abwicklungsform eine funktions- und situationsgerechte Lösung dar. Die Lage der Haltestelle ist so gewählt, dass die Busse nach dem Halt in beide Richtungen (St. Märgen und Glottertal) abfahren können. Die Bushaltestelle ist durch eine Stützmauer mit Absturzsicherung von der Anlieferung des Marktes getrennt.

4.3 Freiraumkonzept, Grünordnung und Ökologie

Durch das Büro Faktorgruen aus Freiburg wurden im Vorfeld der Planung die relevanten naturräumlichen Restriktionen ermittelt und entsprechende Rahmenbedingungen für die Planung definiert. Hierzu gehören insbesondere die benachbarten Biotopflächen der Feuchtwiese und das Gewässerbiotop des Eschbachs, zu denen jeweils eine Abstandsfläche einzuhalten ist. Die Abstände können vom Gebäude eingehalten werden.

Stand: **04.04.2013**Fassung: **Satzung**gemäß § 10 (1) BauGB
Seite 18 von 29

Das Freiraumkonzept vom Büro AG Freiraum aus Freiburg sieht eine Begrünung der Stellplatzfläche durch Baumpflanzungen vor. Die Stellplatzfläche wird durch eine Gabionen-Stützwand zum Eschbach hin begrenzt. Im rückwärtigen Bereich kann die Wiesenfläche bis an das Gebäude herangezogen und durch Strauchpflanzungen strukturiert werden.

4.4 Technische Ver- und Entsorgung / Regenwasser

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Netze (Strom, Wasserversorgung, Schmutzwasserkanal, Telekom). Ein Anschluss an das Nahwärmenetz steht bereits zur Verfügung.

Die Grundstücksentwässerung erfolgt im Trennsystem. Im Rahmen des vorliegenden geotechnischen Berichts der Ingenieurgruppe Geotechnik aus Kirchzarten wurden die Möglichkeiten einer Versickerung überprüft. Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist eine technische Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück nicht möglich.

Durch das Büro cp.plan aus Oberkirch wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers zwei Staukanäle DN 1200 vorsieht. Das Niederschlagswasser wird in den Staukanälen gesammelt und gedrosselt in den Vorfluter (Eschbach) eingeleitet. Die Drosselabgabe darf 9 l/s nicht überschreiten und wird in der vorliegenden Planung auf maximal 3 l/s beschränkt. Die Festsetzung von max. 5 l/s liegt damit auf der sicheren Seite. Auf Teilen der Grundstücksflächen und innerhalb der Staukanäle wird insgesamt ein Rückhaltevolumen von 76 m³ nachgewiesen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Wege-, Hof- und Stellplatzflächen wird vor der Einleitung einer Regenwasserbehandlungsanlage (z. B. Sedimentationsanlage mit Substratfilter) zugeführt. Die Regenwasserbehandlungsanlage hat die Technischen Regeln zur Ableitung und Behandlung von Straßenoberflächenwasser ("Technische Regeln") nach der Gemeinsamen Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums und des Umweltministeriums über die Beseitigung von Straßenoberflächenwasser (VwV-Straßenoberflächenwasser) vom 25.01.2008 (GABI. 2008, S. 54) in entsprechender Anwendung einzuhalten.

Details wie Hersteller, Typ etc. sind im Rahmen des Entwässerungsgesuchs abzustimmen.

Der gering durchlässige Untergrund und das auftretende Schicht- und Hangwasser erfordern eine Drainage rund um das Gebäude und längs der Parkierungsfläche. Das durch die Drainage aufgefangene Grundwasser wird dem Regenwasserkanalnetz zugeführt. Bei der Dimensionierung der Regenwasseranlagen wurden auch die vorgesehenen abflussmindernden Oberflächen und die Dachbegrünung berücksichtigt.

Löschwasser und andere umweltgefährdende Flüssigkeiten und Stoffe können mittels eines manuell steuerbaren Notabsperrschiebers im Drosselschacht zurückgehalten werden.

Eine Regenwasserzisterne ist nicht zwingend erforderlich aber als ergänzende Maßnahme möglich.

Fassung: **Satzung** gemäß § 10 (1) BauGB **BEGRÜNDUNG** Seite 19 von 29

4.5 Lärmschutzkonzept

In einer schalltechnischen Untersuchung (siehe Anlage) wurden vom Büro Fichtner Water & Transportation die Lärmeinwirkungen durch den Lebensmittelmarkt in der Umgebung ermittelt und bewertet.

Stand: 04.04.2013

Durch die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet (Edeka, Bäckerei) entstehen Lärmemissionen durch Kühl- und Lüftungsaggregate, die Andienung des Marktes und den Parkverkehr. Darüber hinaus sind, saisonal unterschiedlich, auch die Lärmemissionen eines Schneepflugs oder der Außengastronomie und Traktorbewegungen (Überfahrrecht) zu den von der Planung hervorgerufenen Geräuschen zu rechnen. Ebenfalls berücksichtigt wurden die vorhandenen gewerblichen Vorbelastungen des Raiffeisenmarktes in der Glottertalstraße.

Da der Standort unmittelbar an ein Wohngrundstück angrenzt, wurden bereits in einer frühen Phase der Planung erste Berechnungen durchgeführt und geeignete Schallschutzmaßnahmen wie eine weitgehende Einhausung der Anlieferung, die Anordnung der Lüftung an der Nordseite etc. an die Planer empfohlen, in der Hochbauplanung umgesetzt und im Bebauungsplan festgesetzt. So konnten bereits die Planung schalltechnisch optimiert und die Beeinträchtigungen durch den Gewerbelärm minimiert werden. Ohne die Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen können die Richtwerte der TA Lärm nachts an allen Immissionsorten deutlich eingehalten werden. Tagsüber liegen die ermittelten Beurteilungspegel der Gesamtbelastung an den meisten Immissionsorten mehr als 1 dB(A) unter den Richtwerten der TA Lärm. Lediglich am Nachbargebäude der Glottertalstraße 14 werden die Richtwerte ohne Schallschutzmaßnahmen um bis zu 4 dB(A) überschritten.

Zum Schutz vor dem Gewerbelärm wurden geeignete Lärmschutzmaßnahmen erarbeitet, überprüft und bewertet. Da das Grundstück für die Anordnung des Lebensmittelmarktes und der erforderlichen Stellplätze nur geringe Spielräume lässt, sah das Ergebnis der durchgeführten Mehrfachbeauftragung eine Lärmschutzmaßnahme in Form eines Carports auf der Grundstücksgrenze vor. Das Lärmschutzbauwerk in Form eines Carports kann jetzt auch umgesetzt werden, da sich der Grundstückseigentümer gegenüber dem Vorhabenträger verpflichtet hat, die erforderliche Abstandsflächenbaulast zu übernehmen.

Die Lösung, den Schallschutz durch einen Carport zu erbringen, vereinigt mehrere Vorteile. Es kann bei gleicher Länge ein effektiver Schallschutz sogar bei geringerer Wandhöhe im Südwesten (2,0 m) erzielt werden, die Gesamthöhe kann auf 4,0 m reduziert und das Dach begrünt werden. Zusätzlich werden die Kunden besser vor Regen und Schnee geschützt. Der Carport kann in Anlehnung an das Marktgebäude ansprechend gestaltet werden. Insgesamt entsteht eine schlüssige Raumkonzeption, die vom Lebensmittelmarkt im Nordosten und der Carportanlage im Südwesten begrenzt wird. Der nachfolgend dargestellte Carport hat einen Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze.



BEGRÜNDUNG

Stand: 04.04.2013 Fassung: Satzung gemäß § 10 (1) BauGB Seite 20 von 29

Durch das Lärmschuzbauwerk in Form der Carportlösung können die Richtwerte der TA Lärm auch am Nachbargebäude Glottertalstraße 14 eingehalten werden.

Danach ist an der südwestlichen Grundstücksgrenze des Sondergebiets ein Lärmschutzbauwerk (Carport) mit den folgenden Abmessungen herzustellen:

Das geschlossene Dach ist mit der Rückwand des Lärmschutzbauwerks baulich zu verbinden. Das Lärmschutzbauwerk ist so auszuführen, dass es in Richtung Nordosten auf eine Höhe von 4,0 m ansteigt. Die Länge des Lärmschutzbauwerks muss mindestens 40,0 m betragen. Die Höhe der Rückwand des Lärmschutzbauwerks beträgt bei einem Abstand von 1,0 m zur Grenze des Grundstücks Flst.Nr. 132/1 bezogen auf die Oberkante der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Stellplatzgasse 2,0 m.

Der Abstand der rückwärtigen geschlossenen Wand des Lärmschutzbauwerks zur Grenze des Grundstücks Flst.Nr. 132/1 beträgt mindestens 1,0 m. Die nordöstliche Dachkante (Brechungskante) hat einen Abstand von 6,30 m zur Grenze des Grundstücks Flst.Nr. 132/1 einzuhalten.

Die Einhaltung der der Schalltechnischen Untersuchung des Büros Fichtner Water & Transportation vom November 2012 zugrunde gelegten Annahmen wird in dem mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag rechtlich gesichert.

Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger, zum Schutz der Nachbarschaft sicherzustellen,

- dass der Lkw-Verkehr zur Anlieferung in Übereinstimmung mit den Annahmen der Schalltechnischen Untersuchung des Büros Fichtner Water & Transportation vom November 2012 nur werktags in der Zeit von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr mit maximal 5 Lkw-Fahrten pro Tag stattfindet,
- die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarkts werktags auf die Zeit von 8 bis 20.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen auf die Zeit von 8 bis 16 Uhr beschränkt werden,
- die Öffnungszeiten der Bäckerei einschließlich der Nutzung der Außensitzgelegenheiten werktags auf die Zeit von 7 bis 20.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen auf die Zeit von 8 bis 16 Uhr beschränkt werden.
- die Anlieferung eingehaust wird und
- der Schneepflug an allen Tagen nicht vor 7 Uhr zum Einsatz kommt.

Ferner hat sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag damit einverstanden erklärt, dass die vorgenannten Regelungen jeweils als Auflage in die Baugenehmigung für den Lebensmittelmarkt aufgenommen werden und verzichtet bereits jetzt auf Rechtsmittel gegen entsprechende Auflagen.

4.6 Hochwasserschutzkonzept

Durch das Büro Fichtner Water & Transportation wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Hochwassersituation des Eschbachs untersucht. Anlass waren insbesondere Beobachtungen bei Starkregenereignissen, bei denen der Eschbach gelegentlich über die Ufer getreten ist.

BEGRÜNDUNG Seite 21 von 29

Stand: 04.04.2013

Fassung: Satzung

gemäß § 10 (1) BauGB

Mit Hilfe eines Fließgewässermodells und computerunterstützter Berechnungen wurden die Abflussverhältnisse des Eschbachs modelliert und die Überflutungslinien für den Ist- und Planzustand bei einem 100-jährlichen Hochwasser dargestellt. Insgesamt wird der Einfluss der geplanten Baumaßnahme auf die Hochwassersituation als unkritisch gesehen, zumal der Wasserspiegel bei HQ₁₀₀ für die berechneten Abflüsse bei Weitem noch nicht die geplante Geländehöhe des Lebensmittelmarktes erreicht und linksseitig des Eschbachs noch sehr große Fließquerschnitte zur Verfügung stehen.

Durch das Vorhaben geht im Randbereich des Grundstücks ein Retentionsvolumen von 25 m³ verloren. Dies kann an anderer Stelle kompensiert werden. Nach Abstimmung mit dem LRA Breisgau-Hochschwarzwald soll die geplante Bachüberfahrt mit einem insgesamt ca. 0,60 m hohen Wegedamm und einer Durchflussöffnung hergestellt werden, die den Abfluss bei größeren Hochwasserereignissen drosselt. So kann beim 100-jährlichen Abfluss ein Retentionsvolumen von ca. 70 m³ geschaffen werden. Dies lässt sich beispielsweise mit einem Rechteckdurchlass (4,50 x 1,00 m) erreichen. Dieser soll so ins Erdreich eingebunden werden, dass ca. 25% der Querschnittsfläche durch Sohlbelag und seitlichen Bermen nicht abflusswirksam sind und sich ökologisch vorteilhaft darstellen. Andere Querschnittsformen für den Durchlass sind möglich. Eine detailliertere Dimensionierung des Durchlasses und der Bachüberfahrt und eine weitere Abstimmung mit dem Landratsamt sind im Zuge der Ausführungsplanung erforderlich.

Durch diese Ausgleichsmaßnahme wird sich bei einem 100-jährlichen Regenereignis die aufgestaute Wassermenge auf 260 m² der gegenüberliegenden landwirtschaftlichen Fläche ausbreiten. Das sind 200 m² mehr als bisher. Die Beeinträchtigungen für die Landwirtschaft sind damit sehr gering und weniger durch diese äußerst seltene Überstauung zu begründen als durch das Bauwerk selbst, das aber zur Bachüberquerung und zur Herstellung des Fußwegenetzes ohnehin benötigt wird. Die Umsetzung dieser Maßnahme wird im Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde verbindlich geregelt.

Fazit: Insgesamt wird der Einfluss der geplanten Maßnahme auf die Hochwassersituation als unkritisch angesehen, zumal der Wasserspiegel bei HQ100 bei weitem noch nicht die Geländehöhe des geplanten Marktes erreicht. Die Erteilung des Einvernehmens durch die Wasserbehörde erscheint naheliegend, da die Voraussetzungen hierfür kumulativ vorliegen, es keinen geeigneten Alternativstandort gibt und das Vorhaben die vorhandene Bebauung fortsetzt. Da die Hochwassersituation kaum verändert wird, sind keine Gefährdungen zu erwarten, Sachschäden können aufgrund der topographischen Verhältnisse ausgeschlossen werden. Der zumeist schießende Hochwasserabfluss wird nicht nachteilig beeinflusst, da die geplanten Geländeaufschüttungen kaum in den Fließquerschnitt hinein ragen. Die Hochwasserrückhaltung wird bei Umsetzung der oben dargestellten Maßnahme insgesamt nicht beeinträchtigt. Der bestehende Hochwasserschutz insbesondere die Retentionswirkung der Wiesenflächen wird aufgrund des Entwässerungskonzeptes mit Staukanal und Drosseleinrichtung nicht beeinträchtigt. Wie der Gutachter bestätigt sind nachteilige Auswirkungen auf die Unterlieger nicht zu erwarten. Durch die geplante Rückhaltung wird sich lokal ein Aufstau von 25 cm einstellen, der in diesem Bereich jedoch unkritisch ist, weil die Geländeauffüllungen gesichert werden. Die Belange der Hochwasservorsorge werden bei der Planung beachtet - insbesondere durch die Dachbegrünung, die Freiflächengestaltung, die Bepflanzung des Grundstücks und durch das Entwässerungskonzept.

Stand: **04.04.2013**Fassung: **Satzung**gemäß § 10 (1) BauGB
Seite 22 von 29

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet Lebensmittelmarkt dient der Unterbringung eines zeitgemäßen Vollsortimentmarkts zwischen 750 und 799 m² Verkaufsfläche und ist damit ohne regionalplanerische Relevanz. Zulässig ist auch ein integrierter Backshop/Cafeteria mit Außengastronomie.

Mit dem Vollsortimentmarkt kann einerseits die Grundversorgung auch unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten nachhaltig gesichert werden, andererseits sind unerwünschte überörtliche Auswirkungen nicht zu befürchten. Zwar lässt sich eine Schwächung der Angebotsstruktur im gewachsenen Versorgungskern am Zähringer Eck (bisheriger Standort des Lebensmittelmarktes) nicht gänzlich ausschließen. Da der Markt dort aber nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden kann, war bereits eine Gefährdung der Nahversorgung gegeben. Insofern dient die Verlagerung dazu, das wegbrechende Angebot aufzufangen und die Versorgung für die Gemeinde nachhaltig zu sichern.

Der Standort liegt in verkehrsgünstiger Lage, ist städtebaulich integriert und liegt in fußläufiger Nähe zum Dorfkern, so dass auch das städtebauliche Gefüge gewahrt bleibt und darüber hinaus durch die Vernetzung über die Doldenmatte hinaus ein neuer Zusammenhalt entsteht.

Die zulässige Grundfläche kann entsprechend dem vorliegenden Entwurf stark begrenzt werden und führt bei eingeschossiger Bebauung zu einer geringen städtebaulichen Dichte. Allerdings wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 überschritten werden darf. Aufgrund des Zuschnitts und der naturräumlichen Begrenzungen des Vorhabengrundstücks und der planerischen Zielvorgabe, möglichst alle ca. 45 Stellplätze auf dem Marktgrundstück unterzubringen, ist diese Überschreitung erforderlich. Diese hohe Grundstücksausnutzung ist bei Märkten durchaus üblich.

Dadurch ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in der Nachbarschaft werden dadurch nicht beeinträchtigt. Durch die Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 durch die Errichtung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten wird ein flächensparendes Bauen ermöglicht. Das Ziel einer verdichteten flächensparenden Bebauung entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB. Bei den hiermit verbundenen Nachteile für Grund und Boden ist zu berücksichtigen, dass mindestens 70 % der gesamten Dachflächen (Gebäude und Carports) extensiv zu begrünen und die Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen sind. Damit wird dem Rechtsgedanken des § 17 Abs. 2 BauNVO Rechnung getragen, der auch im Falle des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO heranzuziehen ist. Daher wird nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweichende Bestimmung getroffen.

Die Gebäudehöhe des Marktes unterschreitet die Gebäudehöhe der angrenzenden Nachbarschaft deutlich. Aufgrund der Hanglage wird die Gebäudehöhe als Höhe über Normalnull festgesetzt.

Stand: 04.04.2013 Fassung: Satzung gemäß § 10 (1) BauGB Seite 23 von 29

5.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) wird durch Baugrenzen definiert und hält zur Biotopfläche, zum Gewässer und zum westlichen Nachbarn angemessenen Abstand. Das Baufenster wurde in der Größe so gewählt, dass Gestaltungsspielräume in gewissem Umfang verbleiben. Außerdem bietet die Möglichkeit der Überschreitung von Baugrenzen weitere Freiheiten zur individuellen Gestaltung und Anordnung von Gebäudeteilen wie beispielsweise dem Eingangsbereich. Mit dieser weit gefassten Überschreitungsmöglichkeit soll auch dem Entwurfsprinzip und Gestaltungsziel des schwarzwaldtypischen, ausladenden und Schutz bietenden Dachüberstandes Raum gegeben werden.

5.3 Stellplätze, Carports und Garagen / Grundstückszufahrten

Die Grundstücksein- und -ausfahrt ist aufgrund des vorhandenen Fahrbahnteilers (durchgezogene Linie) nur im westlichen Teilbereich möglich und wird deshalb im kreuzungsnahen Bereich ausgeschlossen. Bei der Organisation der Grundstückserschließung ist die vorhandene Bus-Bedarfshaltestelle zu berücksichtigen.

Garagen werden zum Schutz des Landschaftsbilds außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Stellplätze und Carports sind nur in den definierten Zonen zulässig. Damit wird gewährleistet, dass die Parkierung gebündelt erfolgt und den erforderlichen Abstand gemessen von der Oberkante der Böschung des Eschbachs einhält.

Als Carport gelten überdachte, an mindestens einer Seite offene Stellplätze. Im vorliegenden Fall müssen die Carports zum Schutz vor dem Stellplatzlärm zur Grundstücksgrenze hin geschlossen sein. Da seitliche Wangen den Schallschutz verbessern können, sollen diese zu beiden Seiten hin möglich sein.

5.4 Nebenanlagen

Zur Freihaltung der Blickbeziehungen sollen Nebenanlagen weitgehend vermieden werden. Allerdings sollten notwendige Nebenanlagen wie Einkaufsboxen zugelassen werden, sofern sie eine maximale Größe nicht überschreiten. Unterirdische Nebenanlagen wie Zisternen oder Trafoanlagen können den Flächenverbrauch reduzieren und werden deshalb überall zugelassen.

Die Lkw-Anlieferung wird zur Vermeidung von Störungen des Kundenverkehrs nur im Norden zugelassen. Für den Standort der Lkw-Anlieferung im Norden sprechen auch Gründe der Funktionalität des Betriebs. Zwar führt dies zu erhöhten Lärmimmissionen im Wohnhaus Abt-Bürgi-Straße 23 auf der gegenüberliegenden Seite der Glottertalstraße. Gleichwohl können die zulässigen Richtwerte der TA Lärm in vollem Umfang eingehalten werden. Dies gilt nicht für die Andienung des Backshops.

5.5 Wegerechte

Entsprechend der Planzeichnung ist die Fläche R1 mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Damit soll eine Querungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer und eine Anbindung an das angestrebte Wegenetz der Doldenmatte zur Vernetzung der Ortsteile bereitgestellt werden. Die Durchlässigkeit ist ausnahmslos – unabhängig von Wochentag und Uhrzeit - zu gewährleisten. Zudem ist die Flä-

Fassung: **Satzung** gemäß § 10 (1) BauGB

Stand: 04.04.2013

Seite 24 von 29

che als Durchgang für die Landwirtschaft mit einem Fahrrecht zugunsten des Hinterliegers zu sichern. Damit wird gewährleistet, dass die Doldenmatten für den Landwirtschaftsverkehr erschlossen bleiben. Die Sicherungen erfolgen in dem Durchführungsvertrag. Verkehrstechnisch ist eine Querung des Eschbachs in Form einer Furt (überschüttetes Betonrohr) vorgesehen, die gleichzeitig auch die Querung für Fußgänger und Radfahrer ermöglicht.

6 KENNZIFFERN

BEGRÜNDUNG

Geltungsbereichca. 3.978 m²Private Grünflächeca. 555 m²Sondergebiet Lebensmittelmarktca. 3.423 m²zulässige Grundfläche1.700 m²Verkaufsfläche750 bis 799 m²

7 DURCHFÜHRUNGSVERTRAG / KOSTEN

Die Maßnahme verhält sich für die Gemeinde St. Peter kostenneutral. Sämtliche Kosten für die Planung, Erschließung etc. sind vom Investor zu übernehmen. Dies wird in einem Durchführungsvertrag geregelt, den die Gemeinde vor Planreife mit dem Eigentümer abschließen wird. Die wesentlichen Inhalte des Durchführungsvertrages sind:

- Kostenübernahme
- Durchführung entsprechend Vorhabenpläne (Entwurfskonzeption des Architekten)
- Ablösevereinbarungen zu Wasserversorgungs- und Abwasserbeiträgen
- Verzicht auf Nachtanlieferung / Nutzungsbeschränkungen
- Herstellung der baulichen Schallschutzmaßnahmen und
- Umsetzung der betrieblich-organisatorischen Schallschutzmaßnahmen
- Herstellung von Fußwegen
- Verlängerung des Gehwegs
- Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen, der artenschutzrechtlichen Maßnahmen einschließlich CEF-Maßnahmen
- Herstellung einer Regenwasserbehandlungsanlage
- Schaffung von Retentionsvolumen
- Schutz des angrenzenden Biotops während der Bauzeit
- Wegerecht für Fußgänger, Radfahrer und Landwirtschaftsverkehr
- Eintragung eines Wegerechts
- Verlegung des Schmutzwasserkanals
- Beteiligung der Gemeinde

8 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden keine Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Baulandumlegung) erforderlich.

Stand: 04.04.2013 Fassung: Satzung gemäß § 10 (1) BauGB Seite 25 von 29

Teil B

9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR GESTALTUNG

Vorschriften zu Dächern, zu Werbeanlagen, zur Gestaltung unbebauter Flächen und Einfriedungen sollen die gestalterische Einbindung des Marktstandorts in den ländlich geprägten Kontext sichern. Die Form des Walmdaches entspricht der schwarzwaldtypischen Bauweise. Die flache Dachneigung ermöglicht hierbei eine Dachbegrünung und gute Einbindung in die Landschaft bei geringer Gebäudehöhe. Abweichend von dieser Bauweise sind Carports mit ebenso flachgeneigtem Pultdach zulässig und im Sinne des angestrebten Lärmschutzes auch zweckmäßig.

Auch die Dachoberfläche und -farbe hat einen wesentlichen Einfluss auf das Einfügen in das sensible Orts- und Landschaftsbild. Daher werden Farbe und Material der Eindeckung eingeschränkt. Anlagen zur Energiegewinnung (Solarthermie, Photovoltaik) werden ausgeschlossen, weil sie der Umsetzung und der Wirkung der Dachbegrünung entgegen stehen und zudem Blendwirkungen hervorrufen können. Hierbei wurde dem Schutz des Klosterumfeldes und der Dachaufsicht von den umliegenden Standorten besondere Bedeutung beigemessen.

Um einen unerwünschten Werbewildwuchs zu vermeiden, werden Werbeanlagen beschränkt. Sie sollen nach Möglichkeit am Gebäude oder an notwendigen Mauern angebracht werden und sich dem Gebäude unterordnen. Werbepylone sind ortsuntypisch und daher unzulässig. Als freistehende Werbeanlage sind zudem entlang der Straße 3 Fahnen zugelassen, von denen jedoch keine Lärmbeeinträchtigungen ausgehen dürfen. Zur gestalterischen Aufwertung ungenutzter Freiflächen sind diese gärtnerisch zu gestalten. Ebenso sollen unattraktive Abstellplätze optisch abgeschirmt und begrünt werden.

Sofern es einer Einfriedigung bedarf, sind Holzzäune grundsätzlich zu bevorzugen, da sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen können. Gefährliche Einfriedigungen (z.B. Jägerzäune) sollen ausgeschlossen werden. Deshalb werden ausschließlich Latten- oder Bretterzäune mit stumpfen Enden zugelassen. Um unerwünschte Ausprägungen zu vermeiden, wird Stacheldraht ausgeschlossen. Bepflanzungen sollen für ein freundliches Erscheinungsbild von Drahtzäunen sorgen. Um einen offenen und freundlichen Charakter zu sichern, werden alle Einfriedigungen in der Höhe beschränkt. Dies ist insbesondere für geschlossene Einfriedigungen relevant, die nach Möglichkeit aus natürlichen Materialien (Naturstein, Gabionen etc.) hergestellt werden sollen.

Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Minimierung von Hochwasserspitzen werden, Anlagen zum Sammeln und zum Rückhalten bzw. gedrosseltem Ableiten von Niederschlagswasser auf den Grundstücken festgesetzt.

Stand: 04.04.2013 Fassung: Satzung gemäß § 10 (1) BauGB Seite 26 von 29

Teil C

10 UMWELTBERICHT

Parallel zum Bebauungsplan wurde durch das Büro Faktorgruen in Freiburg ein Umweltbericht erarbeitet. Er liefert mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde im Rahmen der Frühzeitigen Behördenbeteiligung ein "Scoping" durchgeführt, zu dem bereits ein "Scopingpapier" vorlag.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen wurden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert oder durch den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der unteren Naturschutzbehörde gesichert.

Teil D

11 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

11.1 Umweltbelange

Mensch: Die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes dient der nachhaltigen Sicherung der Grundversorgung innerhalb der Gemeinde. Weitere positive Effekte ergeben sich für die Bevölkerung durch die fußläufige Vernetzung und das gastronomische Angebot mit Freizeitwert. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm können aufgrund der mit dem Gutachter entwickelten Planung und der festgelegten Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Arten/Biotope: Durch die Planung entstehen keine Eingriffe in die angrenzenden geschützten Biotope. Im Plangebiet befinden sich keine Gehölze oder sonsitge hochwertige Lebensräume. Die Eingriffe in die Fettwiese "mittlerer Standorte" können durch gebietsinterne und externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Boden: Der Verlust der Bodenfunktion kann im Plangebiet nicht vollständig kompensiert werden. Minderungsmaßnahmen wie wasserdurchlässige Beläge und Dachbegrünung im Plangebiet wurden ausgeschöpft. Zur Kompensation werden deshalb weitere externe Maßnahmen durchgeführt.

Wasser: Die Eingriffe in den Grundwasserhaushalt können durch Minimierungsmaßnahmen und durch die vorgesehene Rückhaltung, Reinigung und Drosselung kompensiert werden. Durch die vorgesehenen Maßnahmen wird sichergestellt, dass bei einem 100jährlichen Hochwasser durch das Vorhaben keine Nachteile entstehen.

Stand: **04.04.2013** Fassung: **Satzung** gemäß § 10 (1) BauGB Seite 27 von 29

Luft/Klima: Für die Schutzgüter Klima und Luft sind keine erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

Orts- und Landschaftsbild: Es handelt sich um ein sehr hochwertiges und sensibles Landschaftsbild. Durch eine hochwertige, ortstypische und landschaftsverträgliche Bauweise wird sichergestellt, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt, sondern durch zeitgemäße Architektur ergänzt wird.

Kultur- und Sachgüter: Das Plangebiet befindet sich in der geschützten Umgebung des Klosters St. Peter, eines Kulturdenkmals von besonderer Bedeutung. Die Planung berücksichtigt diese Lage in hohem Maße.

11.2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Lärmkonflikte: Zum Schutz der Nachbarschaft werden die Einhausung und die Abschirmung der Anlieferung sowie die Anordnung der Haustechnik und der Außengastronomie planungsrechtlich festgesetzt. In Abstimmung mit dem betroffenen Nachbar wurde eine Lärmschutzanlage in Form eines Carports konzipiert und nahe der westlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Hierzu wurde eine Übereinkunft über eine Abstandsflächenbaulast erzielt. Darüber hinaus wurden die Betriebszeiten von Anlieferung, Schneeräumdienst, Markt und Bäckerei mit Gastronomie vertraglich eingeschränkt, womit die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm gewährleistet wird. Die vorgebrachten Bedenken gegenüber der Schalltechnischen Untersuchung wurden kritisch überprüft und konnten ausgeräumt werden.

Solaranlagen: Zum Schutz des Landschaftsbildes und den Wünschen des Nachbarn entsprechend werden Solaranlagen ausgeschlossen und begrünte Dächer festgesetzt.

Hochwasserschutz: Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Vorhaben in seinem Randbereich zumindest teilweise in den Überschwemmungsbereich eines 100-jährlichen Hochwassers eingreift. Zur Kompensation von verloren gehendem Rückhaltevolumen wird im Zuge der für die Bewirtschaftung der Landwirtschaftsflächen zu realisierenden Bachüberfahrt noch vor Baubeginn zusätzliches Rückhaltevolumen von 70 m³ geschaffen. Dadurch kann der Eingriff sogar deutlich überkompensiert werden.

Entwässerung: Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist eine technische Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück nicht möglich. In Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde wurde ein umfängliches Entwässerungskonzept erarbeitet und festgesetzt. Es besteht aus zahlreichen Komponenten wie der Minimierung der Ableitung (Dachbegrünung und durchlässige Beläge), der Rückhaltung in Staukanälen (inkl. Löschwasser), der Reinigung in Sedimentationsanlagen und der gedrosselte Abgabe in den Vorfluter. Damit wird auf den Wasserhaushalt, den sensiblen Lebensraum des Steinkrebses und auf die Hochwassergefahren gleichermaßen Rücksicht genommen.

Verkehrssicherheit: Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit konnte im Zuge der Planung ein Versetzen des Ortsschildes und damit eine Geschwindigkeitsdrosselung erwirkt werden. Planerische Möglichkeiten wie Querungshilfen, Linksabbieger oder ein vollständiger Knotenumbau mussten aus verkehrsfunktionalen Gründen verworfen werden. Durch die Verlängerung des Gehwegs bleibt die Bushaltestelle weiterhin gut erschlossen.

Stand: 04.04.2013 Fassung: Satzung gemäß § 10 (1) BauGB Seite 28 von 29

Biotope: Die angrenzenden Biotope bleiben durch entsprechenden Abstand der baulichen Anlagen unbeeinträchtigt. Die Biotope werden während der Bauphase durch entsprechende Maßnahmen geschützt.

11.3 Alternative Planungen

Standortalternativen: In einer Standortalternativenprüfung wurde der Abwägungsvorgang nachvollziehbar dokumentiert. Letztlich verbleibt die Doldenmatte als einziger Standort, der den hohen Anforderungen eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes noch gerecht wird. Der Standort Doldenmatte bietet für die Entwicklung eines Lebensmittelmarktes eine insgesamt gute Perspektive und birgt zudem großes Potenzial für die weitere siedlungsstrukturelle Entwicklung der Gemeinde St. Peter.

Planungsalternativen: Es wurden sämtliche Möglichkeiten der Grundstücksorganisation untersucht. Allerdings sind die Spielräume der Gebäudeanordnung aufgrund der benachbarten Bebauung, der angrenzenden Biotope und der Grundstückserschließung begrenzt. Die favorisierte Bebauung ist das Ergebnis einer Mehrfachbeauftragung und stellt unter Abwägung aller Belange die beste Lösung für den Standort dar, weil sie dem Immissionsschutz, der Grundstückserschließung und der Verkehrssicherheit, der Ortseinfahrt, den Zielen des Denkmalschutzes und den funktionalen Anforderungen des Betreibers jeweils in angemessener Weise Rechnung trägt. Die Planung wurde unter städtebaulichen Gesichtspunkten und in Zusammenarbeit mit den beteiligten Gutachtern im Verfahren weiter optimiert.

Stand: 04.04.2013 Fassung: Satzung gemäß § 10 (1) BauGB Seite 29 von 29

Teil E

12 ANHANG

BEGRÜNDUNG

Vorhabenpläne

(Lageplan, Dachaufsicht, Ansichten, Schnitte) Werkgruppe Lahr, Lahr Müller+Huber Architekturbüro, Oberkirch AG Freiraum, Freiburg Stand 26.11.2012

Umweltbericht

Faktorgrün Freiburg, 28.02.2013

Schalltechnische Untersuchung

Fichtner Water & Transportation Freiburg, 11/2012

Verkehrliche Untersuchung

Fichtner Water & Transportation Freiburg, 11/2012

Hydraulische Untersuchung

Fichtner Water & Transportation Freiburg, 11/2012

Geotechnischer Bericht

Ingenieurgruppe Geotechnik Kirchzarten, 05.10.2012

Konzept zur Grundstücksentwässerung

cp.plan Oberkirch, 31.10.2012

Gemeinde St. Peter, den 27.12.2013

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft Schwabentorring 12, 79098 Freiburg Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Schuler Bürgermeister Der Planverfasser