

<b>A</b>	<b>STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE... 3</b>
A.1	Landratsamt Ortenaukreis – Baurechtsamt ..... 3
A.2	Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Landwirtschaft ..... 3
A.3	Landratsamt Ortenaukreis – Straßenbauamt ..... 4
A.4	Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz ..... 5
A.5	Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ..... 5
A.6	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein ..... 7
A.7	Regionalverband Südlicher Oberrhein ..... 10
A.8	Handelsverband Südbaden e.V. .... 10
A.9	Netze BW GmbH ..... 11
A.10	terranets BW GmbH ..... 12
A.11	Amprion GmbH ..... 12
A.12	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH ..... 12
<b>B</b>	<b>KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE ..... 13</b>
B.1	Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Waldwirtschaft ..... 13
B.2	Landratsamt Ortenaukreis – Vermessung und Flurneueordnung ..... 13
B.3	Landratsamt Ortenaukreis – Straßenverkehr und ÖPNV ..... 13
B.4	Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht 13
B.5	Landratsamt Ortenaukreis – Gesundheitsamt ..... 13
B.6	Landratsamt Ortenaukreis – Eigenbetrieb Abfallwirtschaft ..... 13
B.7	Deutsche Telekom Technik GmbH ..... 13
B.8	bnNETZE GmbH ..... 13
B.9	Deutsche Bahn AG – DB Immobilien ..... 13
B.10	Kabel BW GmbH (unitymedia) ..... 13
B.11	Syna GmbH ..... 13
B.12	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Sparte Verwaltungsaufgaben ..... 13
B.13	Polizeipräsidium Offenburg – Führungs- und Einsatzstab ..... 13
B.14	Stadt Achern ..... 13
B.15	Stadt Renchen ..... 13
B.16	Stadt Oberkirch ..... 13
B.17	Gemeinde Kappel-Grafenhausen ..... 13
B.18	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Denkmalpflege ..... 13
B.19	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen ..... 13
B.20	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 91 (für Abt. 9) ..... 13
B.21	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 4 ..... 13
B.22	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 5 Umwelt ..... 13
B.23	Badenova (Gasversorgung) ..... 14
B.24	BUND e.V. Umweltzentrum Ortenau ..... 14
B.25	Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Stadt Rheinau ..... 14

---

B.26	Elektrizitätswerk Mittelbaden AG & Co. KG .....	14
B.27	Gruppenwasserversorgung Hanauerland .....	14
B.28	Handwerkskammer Freiburg .....	14
B.29	Landesnaturausschutzverband BW.....	14
B.30	Naturschutzbeauftragter Dr. Ingo Nikusch.....	14
B.31	Vermögen und Bau Baden-Württemberg.....	14
B.32	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr .....	14
B.33	Zweckverband Hochwasserschutz Hanauerland .....	14
B.34	Gaststättenverband Dehoga.....	14
B.35	Gemeinde Appenweier.....	14
B.36	Gemeinde Gamsheim (FR) .....	14
B.37	Stadt Kehl .....	14
B.38	Stadt Lichtenau .....	14
B.39	Stadt Rheinau .....	14
B.40	Ingenieurbüro Siggelkow .....	14
B.41	Ingenieurbüro Zink .....	14
B.42	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.....	14
B.43	Abwasserzweckverband Raum Offenburg.....	14
B.44	Offenburger Wasserversorgung GmbH .....	14
B.45	Staatl. Vermögens- und Hochbauamt Freiburg.....	14
<b>C</b>	<b>PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN.....</b>	<b>14</b>

**A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>A.1 Landratsamt Ortenaukreis – Baurechtsamt</b> (gemeinsames Schreiben vom 14.02.2018)		
A.1.1	<p>Die Änderung des Flächennutzungsplans bedarf gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Genehmigung durch das Landratsamt Ortenaukreis. Eine abschließende Stellungnahme zu dem übersandten Entwurf kann deshalb derzeit nicht erfolgen.</p> <p>Die Änderung des Flächennutzungsplans ist nach Feststellungsbeschluss mit allen erforderlichen Unterlagen (Protokolle Gemeinsamer Ausschuss, Bekanntmachungsnachweise, Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange und Privater, ...) dem Landratsamt Ortenaukreis zur Genehmigung vorzulegen. Die Zustimmung des Regierungspräsidiums Freiburg als höherer Raumordnungsbehörde und den darüber hinaus beteiligten Träger öffentlicher Belange wird vorausgesetzt.</p> <p>Aus bauleitplanerischer Sicht nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vollständigen Unterlagen werden durch die Gemeinde nach dem Feststellungsbeschluss versandt.</p> <p>Das Regierungspräsidium Freiburg wird am Verfahren beteiligt.</p> <p>Auf die folgenden Beschlussvorschläge wird verwiesen.</p>
A.1.2	<p><b>Begründung:</b></p> <p><u>Ziffer 9:</u> Eine Genehmigung des Flächennutzungsplans ist nur möglich, wenn die Planung auf der nächsten Planungsstufe auch umgesetzt werden kann. Es ist deshalb unseres Erachtens die Grundaussage des Umweltberichts des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens des Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt“ zu übernehmen (Kompensationsbedarf kann aus Ökopunktekonto der Gemeinde Kappel-Grafenhausen gedeckt werden).</p>	<p>Der Umweltbericht zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird um eine entsprechende Aussage ergänzt.</p>
A.1.3	<p>Zur Klarstellung könnte noch erwähnt werden, dass sich die überplante Fläche außerhalb von Überschwemmungsgebieten befindet. Der südliche Planbereich liegt innerhalb eines Risikogebiets (§ 78 b WHG). Hierzu ist eine Aussage zu tätigen, wie diese Belange bei der Abwägung berücksichtigt wurden.</p>	<p>Im Steckbrief zur Flächennutzungsplanänderung wird das Thema aufgegriffen und dargestellt, auf die notwendigen Abstimmungen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird verwiesen. Dort wurde ein entsprechender Hinweis in die Planungen aufgenommen und in der Begründung zum Bebauungsplan wird eine entsprechende Abwägung vorgenommen.</p>
<b>A.2 Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Landwirtschaft</b> (gemeinsames Schreiben vom 14.02.2018)		
A.2.1	<p><b>Überplante Fläche</b></p> <p>Im Ortsteil Grafenhausen befindet sich der bestehende Edeka-Markt (Hauptstra-</p>	<p>Der Sachverhalt wird richtig dargestellt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>ße 23). Geplant ist, den bestehenden Markt abzureißen und auf dem gleichen Grundstück einen Neubau mit größerer Verkaufsfläche zu realisieren.</p> <p>Für den Bereich besteht kein Bebauungsplan. Nach den §§ 34 und 35 BauGB ist das Vorhaben nicht genehmigungsfähig, so dass zur Realisierung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.</p> <p>Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan 2025 vom 14.08.2014 (Bekanntmachung) ist das Plangebiet teilweise als Mischbaufläche und teilweise als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Zuge der nun vorliegenden 3. Flächennutzungsplanänderung soll das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt Grafenhausen dargestellt werden.</p> <p>Da von der Planung keine landwirtschaftlich genutzten Flächen erfasst werden, werden Belange der Landwirtschaft durch die 3. punktuelle Flächennutzungsplanänderung nicht tangiert.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.2.2	<p><b>Umweltbericht</b></p> <p>In dem vorliegenden Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen und die Maßnahmen zur Verhinderung, Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich, die sich bei den geplanten Flächenausweisungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der VVG Ettenheim ergeben, dargestellt. Die Umweltbelange müssen bei der Aufstellung der Bebauungspläne berücksichtigt werden.</p>	<p>Der Umweltbericht stellt die Umweltauswirkungen dar und definiert für den folgenden Bebauungsplan Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Diese werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aufgenommen und umgesetzt, in einem eigenständigen Umweltbericht entsprechend beschrieben und bewertet.</p>
<b>A.3</b>	<p><b>Landratsamt Ortenaukreis – Straßenbauamt</b> (gemeinsames Schreiben vom 14.02.2018)</p>	
A.3.1	<p>Gegenstand der Planänderung ist die Vergrößerung des vorhandenen Lebensmittelmarktes und die Schaffung von Parkmöglichkeiten auf dem vorhandenen Gelände, welches in Richtung Norden erweitert werden soll.</p> <p>Die Maßnahme befindet sich innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt an der L 103 in Kappel-Grafenhausen.</p> <p>Unsererseits bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Planungen mit dem Straßenbauamt abgestimmt, eine Beteiligung am Verfahren wird zugesichert.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Eine detaillierte Stellungnahme kann im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplans erfolgen.	
<b>A.4</b>	<b>Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz</b> (gemeinsames Schreiben vom 14.02.2018)	
A.4.1	Die naturschutzfachliche Stellungnahme liegt nicht vor, wird aber nachgereicht.	Es ist keine weitere Stellungnahme eingegangen, das Amt für Umweltschutz wird auch zur Offenlage beteiligt.
<b>A.5</b>	<b>Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz</b> (gemeinsames Schreiben vom 14.02.2018)	
A.5.1	Zu der mit Schreiben vom 21. Dezember 2017 übersandten Flächennutzungsplanänderung sind nachstehende Abklärungen erforderlich.  Im Einzelnen nehmen wir zu den wasserwirtschaftlichen Themen wie folgt Stellung:	Auf die folgenden Beschlussvorschläge wird verwiesen.
A.5.2	<b>Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung</b>	
A.5.2.1	<u>Sachstand/Fachtechnische Beurteilung</u>  Den vorgelegten Antragsunterlagen zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sind zur beabsichtigten Entwässerung keine Angaben zu entnehmen.  Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB liegt uns parallel der Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt“ zur Stellungnahme vor. Darin ist dem Umweltbericht unter Ziffer 5 zu entnehmen, dass das anfallende Niederschlagswasser ungedrosselt über das vorhandene Trennsystem abgeleitet werden soll.  Eine gezielte Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser aus dem Grundstück ist aufgrund der größtmöglichen baulichen Ausnutzung nicht vorgesehen. Eine Dachbegrünung wird aus gestalterischen Aspekten abgelehnt. Lediglich Wege- und Stellplatzflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen. Konkrete Angaben zur tatsächlichen Ausführung der Entwässerung der Parkplatzflächen (Befestigungsgrad) sind nicht zu entnehmen. Weiter sind keine Angaben zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des öffentlichen Entwässerungssystems sowie zur evtl. erforderlich werdenden Regenwasserbehandlung zu entnehmen.	Im Rahmen der hier vorliegenden 3. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans sind keine konkreten Aussagen zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswassers aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen in den Planunterlagen enthalten. Es handelt sich um die Umwandlung einer bestehenden Mischbaufläche in eine Sonderbaufläche mit einer geringfügigen Vergrößerung des Baugebiets. Im Rahmen des parallel stattfindenden Bebauungsplanverfahrens wird der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser mit den Behörden abgestimmt. In die Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Wir gehen davon aus, dass bei der Wahl der hier beabsichtigten Oberflächenentwässerung (ungedrosselte Einleitung) neben dem Abwägungsprozess (Umweltbericht, Ziffer 5) auch die hydraulische Leistungsfähigkeit des öffentlichen Entwässerungssystems ausreichend geprüft und berücksichtigt wurde.</p> <p>Der Vollständigkeit halber bitten wir bei einer erneuten Vorlage der Antragsunterlagen zum Flächennutzungsplan konkrete Aussagen zum Thema „Abwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung“. Aufgrund der parallel laufenden Verfahren ist eine fachtechnische Beurteilung unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt“ zu entnehmen.</p>	
<p>A.5.2.2 <u>Hinweis</u></p>	<p>Vorsorglich weisen wir noch darauf hin, dass unter dem Aspekt des Schadstoffrückhaltes eine Versickerung über den bewachsenen Boden einer direkten Einleitung ohne Vorbehandlung vorzuziehen ist. In diesem Zusammenhang und bezüglich einer evtl. erforderlich werdenden Regenwasserbehandlung (LKW-Rangierbereich) verweisen wir auf die entsprechenden „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW.</p>	<p>Die Aspekte des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswassers werden im Rahmen des Bebauungsplan- sowie des konkreten Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt und gesichert. Im Rahmen der nun vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans ist bereits ein entsprechender Hinweis im Steckbrief enthalten, der darauf hinweist, dass eine Versickerung zu prüfen ist.</p>
<p>A.5.3</p>	<p>Hinsichtlich der Themen "Oberirdische Gewässer", "Grundwasserschutz", "Wasserversorgung", "Abwasserentsorgung" und "Bodenschutz" sind unsererseits keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><b>Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung</b></p> <p><u>Hinweise bezüglich der zu betrachtenden Schutzgüter:</u></p>	<p>Auf die folgenden Beschlussvorschläge wird verwiesen.</p>
<p>A.5.4</p>	<p><b>Allgemeiner Hinweis</b></p> <p>Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.</p> <p>Das Ziel der Umweltprüfung ist dabei weniger, über die Verträglichkeit eines Projektes für die Umwelt zu entscheiden. Festgestellt werden sollen vielmehr die Folgen für die Umwelt. Im Zuge der Ent-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Im Umweltbericht sowohl zur Änderung des Flächennutzungsplans als auch zur Aufstellung des Bebauungsplans sind entsprechende Darstellungen bezüglich des Umweltzustandes enthalten, sowohl bezogen auf die Ist-Situation, als auch auf die Prognose für den Nullfall und den Planfall. Eine Alternativenabwägung ist ebenfalls enthalten, da es sich hier jedoch um die Revitalisierung eines bestehenden Marktes handelt, ist diese vergleichsweise kurz dargestellt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>scheidung über die Realisierung eines Vorhabens soll in einem formalisierten Verfahren untersucht werden, welche Umweltbeeinträchtigungen durch das Projekt drohen, welche Möglichkeiten es zur Vermeidung oder Milderung der zu erwartenden Umweltauswirkungen gibt und ob im Interesse des Umweltschutzes bessere Lösungen, also Alternativen, existieren.</p>	
A.5.5	<b>Altlasten</b>	
A.5.5.1	<p><u>Allgemein</u></p> <p>Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach unseren derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/ Altlastverdachtsflächen vor.</p> <p>Nachfolgender Hinweis ist in den späteren Bebauungsplan mit aufzunehmen:</p> <p>„Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.“</p> <p>Der beabsichtigte Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist hinsichtlich der Schutzgüter „Oberflächengewässer“, „Grundwasser“ und „Boden/Altlasten“ aus unserer Sicht ausreichend.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>
A.5.5.2	<p><u>Hinweis</u></p> <p>Im Übrigen verweisen wir auf das Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz -. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: <a href="http://www.ortenaukreis.de">www.ortenaukreis.de</a> zu finden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>A.6</b>	<p><b>Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein</b>          (Schreiben vom 01.02.2018)</p>	
A.6.1	<p><b>Grundsätzliches (Einzelhandelsvorhaben)</b></p> <p>Der größte Grundversorger in Kappel-Grafenhausen, der EDEKA-Markt in Grafenhausen, ist deutlich in die Jahre gekommen. Zunächst schien lange Zeit am derzeitigen Standort eine Modernisierung mit Erweiterung des Marktes nicht möglich. Da die Gemeinde Kappel-</p>	<p>Der Sachverhalt wird richtig dargestellt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Grafenhausen ihre Grundversorgung auch langfristig sicherstellen möchte, wurde nach Alternativen gesucht. Zwischenzeitlich wurden auch andere Standorte auf ihre Eignung untersucht. Klar war jedoch, dass eine Revitalisierung des Altstandortes von allen Varianten die mit Abstand geeignetste wäre. Zudem hätte - bei Realisierung eines anderen Standortes - das Problem alter Baurechte bestanden.</p> <p>Durch einen Eigentümerwechsel in 2013 wie wohl auch eine Kompromissbereitschaft seitens des Betreibers ist es zu der glücklichen Situation gekommen, dass nun doch am integrierten Altstandort ein Neubau des Marktes mit Verkaufsflächenenerweiterung sowie weiterer Verbesserung der Standortqualität möglich wurde. In einer gemeinsamen Besprechung im November 2016 wurde vom Regierungspräsidium, dem Regionalverband und der IHK übereinstimmend bestätigt, dass es sich bei dem aktuell geplanten Vorhaben mit rund 1.200 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche um eine angemessene Größenordnung zur Nahversorgung der Gemeinde handelt.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes unter Ausweisung eines Sondergebietes zur Sicherung einer attraktiven, modernen Nahversorgung für die Gesamtgemeinde wird daher begrüßt. Dies gilt auch für die Vorgehensweise der Gemeinde, lange Zeit Geduld zu bewahren und auf eine zeitnahe Realisierung eines Discounters am hierfür möglichen Mischgebiets-Standort mit Baurecht zu verzichten. Mit dem Neubau am gleichen Standort besteht auch das Problem mit den rechtlichen Möglichkeiten der Nachnutzung des Altstandortes nicht mehr.</p> <p>In der Besprechung wurde von den o.g. Beteiligten jedoch konstatiert, dass das Vorhaben nur dann als zur Sicherung der Nahversorgung beurteilt werden kann, wenn grundsätzlich auf eine Realisierung eines zusätzlichen Discounters verzichtet wird. In der derzeitigen Begründung wird der Discounter zwar als „Alternative“ für die Sicherstellung einer Grundversorgung bezeichnet. Noch nicht dargelegt wird, wie die Gemeinde diesen auf Dauer wirksam verhindern wird.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde Kappel-Grafenhausen plant derzeit keine Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes innerhalb der Gemeinde.</p> <p>Ein planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel im Mischgebiet des Bebauungsplangebiets „Obergarten III“ ist jedoch nicht vorgesehen und ist aus Sicht der Gemeinde Kappel-Grafenhausen auch nicht gerechtfertigt. Im Mischgebiet sind nur kleinflächige Einzelhandelsmärkte zulässig (Verkaufsfläche unter 800 m<sup>2</sup>). Der Marktverträglichkeitsuntersuchung der BBE aus dem Jahr 2011 ist zu entnehmen, dass die Gemeinde Kappel-</p>



Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>Grafenhausen auch nach der hier vorgesehenen Erweiterung weiterhin deutliche Kaufkraftabflüsse im Lebensmittelbereich zu verzeichnen hat.</p> <p>Nach Gutachtermeinung liegt die Obergrenze der Verkaufsfläche im Sortiment „Lebensmittel“, die für die Gemeinde Kappel-Grafenhausen zur Deckung der Grundversorgung erforderlich ist, bei ca. 1.950 m<sup>2</sup> bis 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Stand Dezember 2011). Abzgl. der hier festgesetzten 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Edeka (inkl. Backshop) verbleibt somit noch eine Fläche von ca. 750 bis 800 m<sup>2</sup>, die theoretisch noch erforderlich wäre, um die Grundversorgung in Kappel-Grafenhausen vollständig zu decken. Vom Umfang her entspricht dies etwa einem kleinflächigen Markt. Vor diesem Hintergrund möchte sich die Gemeinde die Möglichkeit erhalten, ggf. auf künftige Entwicklungen (z.B. Entwicklung der Einwohnerzahl, der Kaufkraft in diesem Sortiment oder der Marktkonzepte) reagieren zu können. Daher möchte die Gemeinde kleinflächige Einzelhandelsnutzungen im Mischgebiet des Bebauungsplangebiets „Obergarten III“ zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausschließen. Gleichwohl beabsichtigt die Gemeinde derzeit keine Ansiedlung eines weiteren Marktes in diesem Bereich.</p>
A.6.2	<p>Für die raumordnerische Verträglichkeit eines größeren Verlagerungsobjektes war in 2011 von der BBE ein Gutachten erstellt worden. In der Besprechung von November 2016 war festgelegt worden, dass unter obigen Voraussetzungen das Gutachten nicht aktualisiert (bzw. ggf. korrigiert) werden müsse und eine verbalargumentative Ergänzung in der Begründung zum Bebauungsplan (/FNP) ausreichend sei (zum Gutachten hatten sowohl die IHK (s. Stellungnahme vom 13.01.2014), wie auch das Regierungspräsidium, Referat 21 (s. Stellungnahme vom 14.02.2014) auch kritische Anmerkungen gemacht). Es wird daher angeregt, das BBE-Gutachten aus 2011 den Planentwürfen „nur“ beizufügen und in den jeweiligen Begründungen nur zu ergänzen, warum der jetzt vorgesehene kleinere Markt am Altstandort auf alle Fälle den raumordnerischen Vorgaben entspricht - vorausgesetzt, ein weiterer kleinflächiger Markt im Mischgebiet wird bzw. kann nicht zusätzlich realisiert werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt, die Begründungen zum Bebauungsplanverfahren und zur Flächennutzungsplanänderung werden überarbeitet und das Gutachten nur noch beigefügt.</p>
A.6.3	<b>Bebauungsplan</b>	
A.6.3.1	<p>Hinsichtlich der textlichen Festsetzungen wird angeregt, diese auf das Wesentliche zu beschränken, wie bspw.: „Zulässig</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen werden im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens aufgenommen und entsprechend in die</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>sind: Ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> (inkl. Backshop) und einem Non-Food-Anteil von maximal 15 % der Verkaufsfläche, Bewirtungsflächen im Bereich des Backshops, zugehörige Nebenanlagen...“.</p> <p>Eine weitere Begrenzung von Aktionsware (kein Vollsortimenterthema) sowie von Drogeriewaren (kein sonstiges Angebot in Kappel-Grafenhausen vorhanden) innerhalb der 15 %-Begrenzung für Randsortimente jeder Art wird aus unserer Sicht für entbehrlich gehalten. Auch die angegebene Obergrenze des Hauptsortiments könnte ohne weiteres entfallen - sie ist ohnehin nicht begründet.</p>	<p>Abwägung eingestellt.</p>
A.6.3.2	<p>Die Begründung wäre entsprechend anzupassen.</p>	<p>Siehe vorheriger Beschlussvorschlag.</p>
A.6.3.3	<p>Weiter wird angeregt, das Sondergebiet selbst bereits als „Sondergebiet großflächiger Lebensmittelmarkt (nach § 11 Abs. 3 BauNVO)“ zu bezeichnen - auch in der Planzeichnung diesen speziellen Anlagentyp so bereits kenntlich zu machen und hier auch die maximal zulässige Verkaufsfläche mit anzugeben.</p>	<p>Siehe vorheriger Beschlussvorschlag.</p>
<b>A.7</b>	<p><b>Regionalverband Südlicher Oberrhein</b> (Schreiben vom 05.02.2018)</p>	
A.7.1	<p>Wir begrüßen die Beibehaltung des integrierten Standorts des vorgesehenen Lebensmittelmarktes. Die Größe der Verkaufsfläche wurde mit den Raumordnungsbehörden, der IHK und dem Handelsverband abgestimmt.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass die Gemeinde keinen weiteren Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter oder Discounter) plant. Dies ist in die Begründungen zur FNP-Änderung sowie zum Bebauungsplan mit aufzunehmen.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.</p>	<p>Siehe Beschlussvorschlag unter Ziffer A.6.1.</p>
<b>A.8</b>	<p><b>Handelsverband Südbaden e.V.</b> (Schreiben vom 24.01.2018)</p>	
A.8.1	<p>Mit dem Bebauungsplan soll die Grundlage geschaffen werden, dass ein moderner Lebensmittelvollsortiments-Markt entstehen kann. Festgesetzt wird eine maximale Verkaufsfläche von 1.200 qm (inkl.</p>	<p>Der Sachverhalt bezieht sich auf die Festsetzung des parallel aufgestellten Bebauungsplans. Die Anregung wird im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans in die Abwägung eingestellt, da die präzisen Festsetzungen zur Art der baulichen</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Backshop), wobei Nahrungs- und Genussmittel auf maximal 90 % der Fläche, Drogerie/Parfümeriewaren auf maximal 10 % der Fläche und Non-Food-Produkte zusammen mit den Drogerieartikeln auf maximal 15 % der Fläche präsentiert werden können. Aktionsware darf auf maximal 20 % der Fläche belegt werden.</p>	<p>Nutzung nicht Regelungsgegenstand des Flächennutzungsplans sind.</p>
A.8.2	<p>Die Gemeinde Kappel-Grafenhausen verfügt über eine Kaufkraft im Lebensmittelbereich von über 10 Mio. €. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass ein Markt dieser Größe durchschnittlich knapp über 5 Mio. € Jahresumsatz tätigen kann. Von überdurchschnittlichen Werten ist nicht auszugehen, da die Konkurrenzsituation in der Raumschaft dies wohl nicht zulässt.</p> <p>Es ist ferner zu konstatieren, dass der jetzige Standort als absolut integriert anzusehen ist und dieser soll von ca. 730 qm Verkaufsfläche vergrößert werden. Aus den oben genannten Zahlen ist abzulesen, dass die Fläche für die Grundversorgung der Gemeinde Kappel-Grafenhausen geboten ist und damit auch das Kongruenzgebot als erfüllt gilt.</p> <p>Dem Gutachten der BBE Württemberg ist zu entnehmen, dass für die seinerzeitige Modellrechnung von 1.400 qm Verkaufsfläche mit der Unterstellung, dass kein weiterer Lebensmittelmarkt entsteht, das Beeinträchtungsverbot eingehalten war.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.8.3	<p>Wir können die Überlegungen stützen, da mit dieser Vergrößerung die Gemeinde einen zukunftsfähigen Vollversorger erhält. Wir gehen allerdings davon aus, dass kein Lebensmitteldiscounter im Gemeindegebiet vor allem im peripheren Bereich entstehen sollte.</p>	<p>Auf den Beschlussvorschlag unter Ziffer A.6.1 wird verwiesen.</p>
<b>A.9</b>	<p><b>Netze BW GmbH</b> (Schreiben vom 22.01.2018)</p>	
A.9.1	<p>Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung überprüft.</p> <p>Grundsätzlich bestehen keine Einwände zur geplanten Änderung.</p> <p>Auf die elektrische Versorgung des Lebensmittelmarktes wird im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren näher eingegangen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die Abwägung im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans wird verwiesen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>A.10</b>	<b>terraneTS BW GmbH</b> (Schreiben vom 22.12.2017)	
A.10.1	<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an der 3. Punktuellen Änderung des oben genannten Flächennutzungsplans und teilen Ihnen mit, dass Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens von den Änderungen nicht betroffen sind.</p> <p>Im räumlichen Geltungsbereich des gesamten FNP liegen Anlagen der terraneTS bw GmbH.</p> <p>Sollten der räumliche Geltungsbereich geändert werden und sonstige Auswirkungen auf die Anlagen der terraneTS bw GmbH nicht auszuschließen sein, bitten wir um erneute Beteiligung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Beteiligung am weiteren Verfahren wird zugesichert.</p>
<b>A.11</b>	<b>Amprion GmbH</b> (Schreiben vom 09.01.2018)	
A.11.1	<p>Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die verschiedenen Leitungsträger werden am Verfahren beteiligt.</p>
<b>A.12</b>	<b>Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH</b> (Schreiben vom 04.01.2018)	
A.12.1	<p>Zuständigkeitshalber haben wir Ihre Anfrage an folgende Dienststelle zur Beantwortung abgegeben:</p> <p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra 13 TÖB, Fontainengraben 200, 53123 Bonn.  <a href="mailto:BAIUDBwToeB@bundeswehr.org">BAIUDBwToeB@bundeswehr.org</a></p> <p>Info: Die in unserem Zuständigkeitsbereich befindlichen Produktenfernleitungen der NATO und der Bundeswehr sind vom Vorhaben nicht betroffen.</p>	<p>Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wurde am Verfahren beteiligt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

**B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

<b>B.1</b>	<b>Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Waldwirtschaft</b> (gemeinsames Schreiben vom 14.02.2018) – keine weitere Beteiligung
<b>B.2</b>	<b>Landratsamt Ortenaukreis – Vermessung und Flurneuordnung</b> (gemeinsames Schreiben vom 14.02.2018)
<b>B.3</b>	<b>Landratsamt Ortenaukreis – Straßenverkehr und ÖPNV</b> (gemeinsames Schreiben vom 14.02.2018)
<b>B.4</b>	<b>Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht</b> (gemeinsames Schreiben vom 14.02.2018)
<b>B.5</b>	<b>Landratsamt Ortenaukreis – Gesundheitsamt</b> (gemeinsames Schreiben vom 14.02.2018)
<b>B.6</b>	<b>Landratsamt Ortenaukreis – Eigenbetrieb Abfallwirtschaft</b> (gemeinsames Schreiben vom 14.02.2018) – keine weitere Beteiligung
<b>B.7</b>	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> (Schreiben vom 05.01.2018)
<b>B.8</b>	<b>bnNETZE GmbH</b> (Schreiben vom 17.01.2018)
<b>B.9</b>	<b>Deutsche Bahn AG – DB Immobilien</b> (Schreiben vom 27.12.2017)
<b>B.10</b>	<b>Kabel BW GmbH (unitymedia)</b> (Schreiben vom 15.01.2018)
<b>B.11</b>	<b>Syna GmbH</b> (Schreiben vom 28.12.2017)
<b>B.12</b>	<b>Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Sparte Verwaltungsaufgaben</b> (Schreiben vom 04.01.2018)
<b>B.13</b>	<b>Polizeipräsidium Offenburg – Führungs- und Einsatzstab</b> (Schreiben vom 03.01.2018) – keine weitere Beteiligung
<b>B.14</b>	<b>Stadt Achern</b> (Schreiben vom 11.01.2018)
<b>B.15</b>	<b>Stadt Renchen</b> (Schreiben vom 29.01.2018) – keine weitere Beteiligung
<b>B.16</b>	<b>Stadt Oberkirch</b> (Schreiben vom 09.02.2018) – keine weitere Beteiligung
<b>B.17</b>	<b>Gemeinde Kappel-Grafenhausen</b> (Schreiben vom 23.01.2018)
<b>B.18</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Denkmalpflege</b>
<b>B.19</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen</b>
<b>B.20</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 91 (für Abt. 9)</b>
<b>B.21</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 4</b>
<b>B.22</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 5 Umwelt</b>

<b>B.23</b>	<b>Badenova (Gasversorgung)</b>
<b>B.24</b>	<b>BUND e.V. Umweltzentrum Ortenau</b>
<b>B.25</b>	<b>Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Stadt Rheinau</b>
<b>B.26</b>	<b>Elektrizitätswerk Mittelbaden AG &amp; Co. KG</b>
<b>B.27</b>	<b>Gruppenwasserversorgung Hanauerland</b>
<b>B.28</b>	<b>Handwerkskammer Freiburg</b>
<b>B.29</b>	<b>Landesnatuschutzverband BW</b>
<b>B.30</b>	<b>Naturschutzbeauftragter Dr. Ingo Nikusch</b>
<b>B.31</b>	<b>Vermögen und Bau Baden-Württemberg</b>
<b>B.32</b>	<b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</b>
<b>B.33</b>	<b>Zweckverband Hochwasserschutz Hanauerland</b>
<b>B.34</b>	<b>Gaststättenverband Dehoga</b>
<b>B.35</b>	<b>Gemeinde Appenweier</b>
<b>B.36</b>	<b>Gemeinde Gamsheim (FR)</b>
<b>B.37</b>	<b>Stadt Kehl</b>
<b>B.38</b>	<b>Stadt Lichtenau</b>
<b>B.39</b>	<b>Stadt Rheinau</b>
<b>B.40</b>	<b>Ingenieurbüro Siggelkow</b>
<b>B.41</b>	<b>Ingenieurbüro Zink</b>
<b>B.42</b>	<b>Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.</b>
<b>B.43</b>	<b>Abwasserzweckverband Raum Offenburg</b>
<b>B.44</b>	<b>Offenburger Wasserversorgung GmbH</b>
<b>B.45</b>	<b>Staatl. Vermögens- und Hochbauamt Freiburg</b>

## **C PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN**

Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern sind nicht eingegangen.