

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	3
A.1	Landratsamt Ortenaukreis – Baurechtsamt	3
A.2	Landratsamt Ortenaukreis – Vermessung und Flurneuordnung	7
A.3	Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Landwirtschaft.....	7
A.4	Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Waldwirtschaft	9
A.5	Landratsamt Ortenaukreis – Straßenverkehr und ÖPNV.....	9
A.6	Landratsamt Ortenaukreis – Straßenbauamt	9
A.7	Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht.....	10
A.8	Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz	10
A.9	Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz	10
A.10	Landratsamt Ortenaukreis – Gesundheitsamt	14
A.11	Landratsamt Ortenaukreis – Eigenbetrieb Abfallwirtschaft	14
A.12	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	15
A.13	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein	16
A.14	Regionalverband Südlicher Oberrhein	19
A.15	Handelsverband Südbaden e.V.	19
A.16	Netze BW GmbH	20
A.17	Unitymedia BW GmbH.....	21
A.18	terranets bw GmbH.....	21
A.19	Amprion GmbH	21
A.20	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	22
A.21	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH.....	22
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	22
B.1	Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung Straßenwesen und Verkehr.....	22
B.2	Deutsche Telekom Technik GmbH	22
B.3	bnNETZE GmbH.....	22
B.4	Syna GmbH	22
B.5	Polizeipräsidium Offenburg – Führungs- und Einsatzstab	22
B.6	Stadt Mahlberg.....	22
B.7	Stadt Ettenheim.....	22
B.8	Gemeinde Schwanau.....	23
B.9	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege.....	23
B.10	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen	23
B.11	Regierungspräsidium – Abt. 5 Umwelt	23
B.12	Badenova (Gasversorgung)	23
B.13	Naturschutzbeauftragter Dr. Ingo Nikusch.....	23
B.14	BUND e.V. Umweltzentrum Ortenau	23
B.15	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Sparte Verwaltungsaufgaben	23
B.16	Handwerkskammer Freiburg.....	23
B.17	Landesnaturschutzverband BW	23

B.18	Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Freiburg	23
B.19	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.....	23
B.20	Gemeinde Ringsheim.....	23
B.21	Gemeinde Rust	23
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN	23
C.1	Bürger 1.....	23
C.2	Bürger 2.....	24
C.3	Bürger 3.....	25

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	Landratsamt Ortenaukreis – Baurechtsamt (gemeinsames Schreiben vom 09.02.2018)	
A.1.1	Der Bebauungsplan entwickelt sich derzeit nicht aus einem genehmigten Flächennutzungsplan, weshalb er einer Genehmigung durch das Landratsamt Ortenaukreis bedarf (§ 8 Abs. 2 BauGB). Eine abschließende Stellungnahme zur Genehmigungsfähigkeit des Bauleitplans kann deshalb derzeit nicht erfolgen.	Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend geändert. Das Landratsamt wird am Verfahren beteiligt.
A.1.2	Der Bebauungsplan ist nach Satzungsbeschluss mit allen erforderlichen Unterlagen (Protokolle Gemeinderatssitzungen, Bekanntmachungsnachweise, Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange und Privater, ...) dem Landratsamt Ortenaukreis zur Genehmigung vorzulegen.	Die Unterlagen werden zu gegebener Zeit versandt.
A.1.3	Die Zustimmung des Regierungspräsidiums Freiburg als höherer Raumordnungsbehörde und den darüber hinaus beteiligten Träger öffentlicher Belange wird vorausgesetzt. Aus bauleitplanerischer Sicht nehmen wir wie folgt Stellung:	Das Regierungspräsidium Freiburg wurde an den Planungen beteiligt.
A.1.4	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:	
A.1.4.1	<u>Ziffer 1.1:</u> Dort sollte, wie auch im zeichnerischen Teil, noch das Wort „großflächig“ ergänzt werden.	Die Festsetzung wird präzisiert.
A.1.4.2	<u>Ziffer 1.1:</u> Auf S. 7 unten des Lärmgutachtens ist ein Terrassenbereich des Backshops erwähnt. In der Begründung findet sich diese Planungsabsicht nicht. Wir regen an zu überdenken, ob in Ziffer 1.1 die Zulässigkeit dieser Nutzungsart mitaufgenommen werden sollte und darüber nachzudenken, ob dieser Bereich in der überbaubaren Grundstücksfläche liegt. Ggf. sollte diese noch modifiziert werden.	Im aktuellen Entwurf ist kein Terrassenbereich geplant, es soll jedoch für die Zukunft die Möglichkeit erhalten werden, im Außenbereich einige Tische anzuordnen. Diese würden noch innerhalb des dargestellten Baufensters realisiert. In die Festsetzungen wird eine entsprechende Festsetzung aufgenommen, der zeichnerische Teil muss hingegen nicht angepasst werden.
A.1.4.3	<u>Ziffer 1.2.1:</u> Es wird keine GFZ festgesetzt (Begründung Ziffer 3.2 ist ebenfalls anzupassen).	Die Festsetzung und die Begründung werden präzisiert.
A.1.4.4	<u>Ziffer 1.2.6:</u> Im Geltungsbereich sind auch Garagen und Carports zulässig. Sofern die maximale Höhe auch für die baulichen Anlagen gelten soll ist dies noch zu definieren.	Die Festsetzung wird präzisiert. Die zulässige Höhe wird auf 3,5 m begrenzt, analog der Festsetzung zur Höhe der Nebenanlagen. Die Begründung wird ebenfalls angepasst.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1.4.5	<u>Ziffer 1.5.2:</u> Nach Ziffer 3.4 der Begründung sind Garagen und Carports mit weniger als 30 m Grundfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundfläche zulässig. Nach Ziffer 1.5.2 der Festsetzungen dagegen nicht. Der Widerspruch ist aufzulösen.	Die Begründung wird überarbeitet. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
A.1.4.6	<u>Ziffer 1.6.3</u> kann entfallen, da diese nur ein Verweis auf die örtlichen Bauvorschriften darstellt.	Die Festsetzung entfällt.
A.1.4.7	<u>Ziffer 1.7.1:</u> Hier sollte, auch im Hinblick des Ausgleichs für die Erhöhung nach § 19 Abs. 4 BauNVO, noch ein Faktor definiert werden.	Im Plangebiet wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Eine Überschreitung dieser ist in definiertem Rahmen durch Stellplätze und Zufahrten möglich. Eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen ist nur im Rahmen des § 19 (4) BauGB zulässig, eine Präzisierung der getroffenen Festsetzungen ist dementsprechend nicht notwendig.
A.1.4.8	<u>Ziffer 1.9.1:</u> Dort ist noch ein Bezugspunkt der Höhe anzugeben.	Die Festsetzung wird präzisiert.
A.1.4.9	<u>Ziffer 1.9.3:</u> In Karte 2 des Anhangs zur schalltechnischen Untersuchung sind diese Schallquellen im westlichen Bereich der Nordfassade dargestellt. Sofern sich diese Schallquellen dort befinden müssen und sich nicht im östlichen Bereich der Nordfassade sein dürfen, ist die Festsetzung entsprechend zu ergänzen.	Die Festsetzung wird präzisiert, so dass die technischen Anlagen nun nur noch in einem, in der Planzeichnung dargestellten Bereich an der Fassade, zulässig sind.
A.1.4.10	Im zeichnerischen Teil sind eine Firstrichtung sowie zwei Einfahrtsbereiche vorgegeben. Es sollte, auch in der Begründung, noch ein Hinweis hierauf erfolgen.	Die Begründung wird ergänzt.
A.1.5	Örtliche Bauvorschriften:	
A.1.5.1	<u>Ziffer 2.1.1:</u> Sofern die Dachneigung 0 ° - 30 ° auch für Garagen und Carports gelten soll ist dies zu ergänzen.	Die Festsetzung und die Begründung werden entsprechend ergänzt, so dass die getroffenen Aussagen auch für Garagen und Carports gelten.
A.1.5.2	<u>Ziffer 2.2.4</u> ist zu unbestimmt („das sie die Verkehrssicherheit angrenzender Verkehrsflächen nicht gefährden“).	Die Festsetzung entfällt.
A.1.6	Zeichnerischer Teil:	
A.1.6.1	Die Baugrenze reicht bis auf 1,8 m bzw. 2,0 m an die seitlichen Grundstücksgrenzen heran. Auch wenn planungsrechtlich die entsprechende Fläche bebaut werden darf wird dies bauordnungsrechtlich nur mit entsprechender Baulast der Grundstückseigentümer zulässig sein.	Die Baugrenzen wurden entsprechend angepasst. Die Planungen sehen vor, dass Gebäude bis auf 2,5 m an die Grundstücksgrenze heran zu bauen. Das Dach reicht jedoch teilweise darüber hinaus. Die Baugrenze in der Planzeichnung wurde an das Gebäude angepasst, die Festsetzung zur überbaubaren Fläche wurde dahingehend ergänzt, dass ein Dachüberstand auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig ist.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1.6.2	Sofern die Erschließung der Stellplätze nördlich des geplanten Marktes durch die Hildastraße erfolgen sollte, ist dies unseres Erachtens auf Grund des Charakters der Hildastraße in diesem Bereich nicht möglich. Die Erschließung dieser Stellplätze wäre in diesem Fall somit nicht gesichert.	Die Planungen wurden dahingehend geändert, dass auf die Stellplätze im Norden verzichtet wird. Die Erschließung des Plangebiets wird nun vollständig von Süden von der Hauptstraße realisiert.
A.1.7	Begründung:	
A.1.7.1	<u>Ziffer 3.1</u> , dritter Absatz: Dort wird ausgesagt, dass die VK-Obergrenzen für zentrenrelevante Sortimente festgesetzt werden. Festgesetzt wird nicht für alle zentrenrelevanten Sortimente eine VK-Obergrenze. Hier könnte um Verwirrung zu vermeiden die flächenmäßig beschränkten Sortimente (z.B. Lebensmittel) ergänzt werden.	Die Festsetzungen zur zulässigen Nutzung wurden geändert, ergänzt und präzisiert. Die Begründung wurde ebenfalls angepasst.
A.1.7.2	<u>Ziffer 3.2</u> , Grundflächenzahl: Mit Stellplätzen und Zufahrten darf die Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 überschritten werden. Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO maximal zulässige Zahl von 0,8 soll somit überschritten werden. Soll der Bebauungsplan nach § 19 Abs. 4 Satz 3 Abweichungen „nach oben“ vorsehen, d.h. es sollen die Grenzen, die sich nach der Verordnung für den Vollzug ergeben, erweitert werden, sind im Hinblick auf den Schutzzweck des § 19 Abs. 4 die nachteiligen Auswirkungen auf den Grund und Boden zu berücksichtigen, aber auch Umstände und Maßnahmen, die zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen führen. Bei Abweichungen „nach oben“ sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die städtebaulichen Gründe, die für eine Abweichung sprechen oder sie erfordern, mit den nachteiligen Auswirkungen einschließlich ihres Ausgleichs abzuwägen. Die Abweichungen sollten in der Begründung zum Bebauungsplan besonders begründet werden. Da sie die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB („.....sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“) berühren. Hier ist u.E. Ziffer 3.2 noch mehr zu begründen und bzgl. des Ausgleichs auf Ziffer 1.7.1 der Festsetzungen verwiesen werden (sofern Ziffer 1.7.1 den Ausgleich für die Überschreitung darstellt).	Die Begründung wird entsprechend ergänzt, die Überschreitung der GRZ wird näher städtebaulich begründet und die Ziele der Stadtplanung sowie die Belange der Natur und Umwelt in die Abwägung eingestellt.
A.1.7.3	<u>Ziffer 3.7</u> , Werbeanlagen: Dort wird ausgesagt, dass eine Stele oder ein Pylon im Bereich zwischen Stellplätzen und der	Die Festsetzung wird dahingehend geändert, dass die Summe der Ansichtsflächen bei freistehenden Werbeanlagen definiert wird, ebenso der notwendi-

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Erschließungsstraße vorgesehen sind. Weder die Beschränkung auf eine Werbeanlage noch die Einschränkung des Standorts findet sich in den textlichen Vorgaben.	ge Abstand zur Straßenverkehrsfläche. Die Begründung wird entsprechend angepasst.
A.1.7.4	<p><u>Ziffer 4:</u> Ob die schalltechnische Untersuchung den fachlichen und rechtlichen Erfordernissen entspricht, entnehmen Sie der Stellungnahme des Amtes für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht.</p> <p>Im ersten Absatz wird von einem Ersatz für den Wegfall von baulichen Anlagen, auch wenn sich diese auf dem Nachbargrundstück befinden, gesprochen. Unserer Auffassung nach ist in diesem Fall der Eigentümer des Flst.Nr 5507 bzw. der Betreiber des Marktes verpflichtet den erforderlichen Schutz zu gewährleisten (also die Mauer zu errichten). Dies sollte u.E. noch ergänzt werden.</p> <p>In der schalltechnischen Untersuchung werden Randbedingungen für die Berechnung (Kapitel 4) sowie Schallschutzmaßnahmen (Kapitel 5) definiert. Bauliche Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen. Organisatorische Maßnahmen können in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Diese sind, um eine dauerhafte öffentlich-rechtliche Sicherung zu erlangen, jedoch (auch) in der Baugenehmigung auszusprechen. Wir empfehlen deshalb um kritische Durchsicht der schalltechnischen Untersuchung bzgl. baulicher und organisatorischer Maßnahmen und Festsetzung der baulichen Maßnahmen (z.B. Fahrbahnbelag, Errichtung einer Mauer, Schalldämmmaße, ...) im Bebauungsplan. Die erforderlichen organisatorischen Maßnahmen (z.B. Öffnungszeiten, Müllabholung, Anlieferung, ...) sollten an geeigneter Stelle zusammengefasst oder auf diese verwiesen werden.</p>	<p>Auf die Stellungnahme unter Ziffer A.7 wird verwiesen.</p> <p>Die Planungen sehen vor, die bestehende Mauer zu erhalten. Für den Fall, dass diese entfällt, wäre der Eigentümer bzw. der Betreiber des geplanten Marktes dafür verantwortlich, einen entsprechenden Schutz für das benachbarte Grundstück zu realisieren. Die Begründung beinhaltet eine entsprechende Aussage.</p> <p>Die notwendigen Schallschutzmaßnahmen werden sowohl durch den Bebauungsplan als auch im Rahmen des folgenden Baugenehmigungsverfahrens als Auflagen zur Baugenehmigung gesichert.</p>
A.1.8	Schalltechnische Untersuchung:	
A.1.8.1	<p><u>Ziffer 3.3:</u> Dort wird eine Aussage zur Schutzbedürftigkeit und somit der Grundlage der Berechnung getätigt. Nur weil im Flächennutzungsplan die umliegende Fläche als gemischte Baufläche dargestellt ist, ist nicht das ausschlaggebende Kriterium. Die Umgebungsbebauung und somit deren Schutzanspruch ist nach der tatsächlichen Umgebung entsprechend § 34 BauGB zu beurteilen. Die Umgebung ist nach § 34 BauGB tatsächlich als</p>	Die Argumentation wird entsprechend geändert.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Mischgebiet einzustufen. Der angenommene Schutzstatus (MI) ist deshalb zutreffend. Die Argumentation in Ziffer 3.3 ist jedoch zu ändern.	
A.1.9	Umweltbericht:	
A.1.9.1	In Ziffer 7 wird ausgesagt, dass der erforderliche Ausgleich aus dem Ökokonto der Gemeinde gedeckt werden kann. Im Fall des Antrags auf Genehmigung des Bebauungsplans ist der Nachweis über die Verfügbarkeit der Ökopunkte zu führen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Umweltbericht wird zum Stand Offenlage um den Nachweis der betreffenden Ausgleichsfläche und die anrechenbare Ökopunkt-Aufwertung ergänzt. Noch vor dem Satzungsbeschluss zum B-Plan wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geschlossen, der entsprechende Regelungen zum ÖP-Ausgleich enthält.
A.2	Landratsamt Ortenaukreis – Vermessung und Flurneuordnung (gemeinsames Schreiben vom 09.02.2018)	
A.2.1	<u>Untere Vermessungsbehörde:</u> Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans stimmen mit dem Liegenschaftskataster nicht mehr überein. Die südliche Grenze von Flurstück 5507 wurde verändert. Dem Bebauungsplan sollte ein aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster zu Grunde gelegt werden. Weitere Bedenken oder Anregungen bestehen nicht.	Die zeichnerische Darstellung basiert auf aktuellen Unterlagen des Vermessungsbüros Ortmann. Und auch die kürzlich von der Gemeinde zur Verfügung gestellten aktuellen Katasterdaten stimmen mit dieser Darstellung überein. Im Zuge der Offenlage wird eine Abstimmung zwischen der Behörde und dem Vermesser durchgeführt.
A.2.2	<u>Untere Flurneuordnungsbehörde:</u> Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.3	Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Landwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 09.02.2018)	
A.3.1	Im Ortsteil Grafenhausen befindet sich der bestehende Edeka-Markt (Hauptstraße 23). Geplant ist, den bestehenden Markt abzureißen und auf dem gleichen Grundstück einen Neubau mit größerer Verkaufsfläche zu realisieren. 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. Das Plangebiet liegt im Westen des Ortsteils Grafenhausen, nördlich der Hauptstraße. Im Osten und Westen grenzen Wohnbebauungen an, im Norden und Süden wird das Plangebiet durch die Hildastraße und die Hauptstraße be-	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die erforderlichen faunistischen Untersuchungen zu den Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien wurden 2017 durchgeführt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>grenzt. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 5507 auf der Gemarkung Grafenhausen vollständig und hat eine Fläche von 4.980 m². Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht überplant.</p> <p>Nach Nr. 7 des Umweltberichts besteht ein Kompensationsbedarf von 49.110 Ökopunkten. Dieser Kompensationsbedarf kann aus dem Ökokonto der Gemeinde Kappel-Grafenhausen gedeckt werden. Entsprechende vertragliche Regelungen werden zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde vereinbart. Im weiteren Bauleitplanverfahren werden die aus dem Ökokonto anzurechnenden Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz benannt. Nach der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung sind weitergehende Untersuchungen erforderlich.</p>	
A.3.2	<p>Sofern Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf landwirtschaftlich genutzten Flächen vorgesehen sind, gilt folgendes:</p> <p>Sollten Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebiets notwendig werden, ist gemäß § 1 a Abs. 3, Satz 5 BauGB der § 15 Abs. 3 BNatSchG anzuwenden. Weiterhin weisen wir darauf hin, dass nach § 15 Abs. 6 NatSchG Baden-Württemberg bei geplanter Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen die zuständige Landwirtschaftsbehörde bei der Auswahl der Flächen frühzeitig zu beteiligen ist. Das Ziel ist, mit Maßnahmen hoher Aufwertungspotentiale möglichst wenig landwirtschaftliche Fläche umzunutzen bzw. der landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen. Zusätzlich ist bei der Flächenauswahl zu beachten, dass Flächen mit hoher agrarstruktureller Bedeutung (zum Beispiel: überdurchschnittliche Bodengüten und Flurstrukturen, Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben, Flurbilanz Baden-Württemberg Wirtschaftsfunktionenkarte Vorrangflur Stufe I) nur im äußersten Notfall in Anspruch genommen werden. In den Planunterlagen ist auf diese Berücksichtigung agrarstruktureller Belange einzugehen. Die sinnvolle Lenkung der Kompensation liegt im Interesse der Allgemeinheit und ist letztendlich die einzige Möglichkeit der ressourcenschonenden Produktion hochwertiger Nahrungsmittel</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für den Ausgleich ist die Anrechnung von bereits realisierten Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde vorgesehen. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist nicht geplant.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>in der Region. Daher empfehlen wir, sofern Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes vorgesehen sind und nicht in Form einer Waldumwandlung oder einer flächensparenden Gewässerrenaturierung umgesetzt werden können, diese in die zahlreichen im Ortenaukreis ausgewiesenen Naturschutz- und Natura 2000-Gebiete zu lenken. In diesen sind Flächen mit hohem Aufwertungspotential in großer Anzahl vorhanden.</p>	
A.4	<p>Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Waldwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 09.02.2018)</p>	
A.4.1	<p>Die forstfachliche Prüfung des vorgelegten Bebauungsplanes „Lebensmittelmart“ auf Gemarkung Kappel-Grafenhausen ergibt, dass keine Waldinanspruchnahmen vorgesehen sind und auch keine Waldflächen tangiert werden. Aus forstfachlicher Sicht bestehen deshalb keine Einwände.</p> <p>Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Auf eine weitere Beteiligung am Verfahren wird verzichtet.</p>
A.5	<p>Landratsamt Ortenaukreis – Straßenverkehr und ÖPNV (gemeinsames Schreiben vom 09.02.2018)</p>	
A.5.1	<p>Der Lebensmittelmart wird weiterhin von Süden durch die Hauptstraße (L103) erschlossen. Nur in untergeordnetem Rahmen werden auch im Norden Stellplätze für die Mitarbeiter angelegt, so dass hier über die Hildastraße auch eine untergeordnete Zufahrt erfolgt. Gegen die geplante verkehrliche Erschließung des Lebensmittelmarktes bestehen grundsätzlich keine verkehrsrechtlichen Bedenken. Wir empfehlen bei der Planung der Grundstückszufahrten ausreichende Sichtdreiecke zu berücksichtigen und diese freizuhalten.</p>	<p>Die Sichtdreiecke werden in die Planzeichnung aufgenommen, eine entsprechende Festsetzung zur Freihaltung dieser wird in die planungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt, die Begründung entsprechend angepasst.</p>
A.5.2	<p>Des Weiteren sind gegebenenfalls erforderliche StVO-Beschilderungen im tatsächlich öffentlichen Verkehrsraum des Parkplatzes von der Straßenverkehrsbehörde anzuordnen.</p>	<p>Die erforderliche Beschilderung der Zufahrten ist aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen nicht Regelungsgegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p>
A.6	<p>Landratsamt Ortenaukreis – Straßenbauamt (gemeinsames Schreiben vom 09.02.2018)</p>	
A.6.1	<p>Das Bebauungsplangebiet grenzt an die Landesstraße 103 innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt von Kappel-Grafenhausen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Unsere Belange in Bezug auf die L 103 werden durch das Vorhaben nicht berührt. Bedenken und Anregungen in straßenrechtlicher Hinsicht werden daher von unserer Seite nicht geltend gemacht.	
A.7	Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht (gemeinsames Schreiben vom 09.02.2018)	
A.7.1	In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird unter Ziffer 1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Ziffer 1.9.1 lediglich die Lärmschutzwand aus der schalltechnischen Untersuchung Projekt Nr. 2066/2 vom 30.05.2017 Büro Heine und Jud genannt. Wir schlagen vor, die in der Begründung Teil 1 unter Ziffer 4 Immissionsschutz genannten weiteren Festsetzungen ebenfalls in den planungsrechtlichen Festsetzungen aufzuführen. Insbesondere sollten dort auch die, in der schalltechnischen Untersuchung in Ziffer 8 Zusammenfassung, festgelegten Schalldämm-Maße konkret aufgeführt werden. Ansonsten keine Bedenken.	Die Festsetzungen werden entsprechend der vorliegenden Stellungnahme präzisiert, die Begründung ergänzt. Weitere Aussagen werden als Auflage im Rahmen der folgenden Baugenehmigungsplanung geregelt, da beispielsweise die Öffnungszeiten und das Verschließen des Tores bei An- und Ablieferung aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können.
A.8	Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz (gemeinsames Schreiben vom 09.02.2018+ Schreiben vom 31.01.2018)	
A.8.1	Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zum Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken. Der Eingriff muss erfasst, über eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz bewertet und das Defizit ausgeglichen werden.	Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt. Der Umweltbericht enthält in Kap. 6 eine Eingriffs- Ausgleichs-Bilanz. Das festgestellte Defizit von 49.110 Ökopunkten wird im Laufe des weiteren Verfahrens über die Anrechnung von bereits realisierten Ökomaßnahmen der Gemeinde Kappel-Grafenhausen ausgeglichen.
A.8.2	Artenschutzrechtliche Belange müssen ermittelt werden, um das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Der empfohlene faunistische Untersuchungsumfang in der „Artenschutzrechtlichen Vorprüfung“ (BHM, April 2017) zum Bebauungsplan ist ausreichend.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird auf der Basis der durchgeführten faunistischen Untersuchungen im weiteren Verfahren erstellt. Die Ergebnisse und ggf. daraus resultierende artenschutzrechtliche Maßnahmen werden in den Planunterlagen zum Stand Offenlage im Umweltbericht ergänzt und im B-Plan planungsrechtlich festgesetzt bzw. im städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger gesichert.
A.9	Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (gemeinsames Schreiben vom 09.02.2018)	
A.9.1	Zu dem mit Schreiben vom 21. Dezember 2017 übersandten Bebauungsplanvorwurf sind nachstehende Abklärungen erforderlich. Im Einzelnen nehmen wir zu den wasserwirtschaftlichen Themen wie folgt Stellung:	Auf die folgenden Beschlussvorschläge wird verwiesen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag												
A.9.2	Grundwasserschutz													
A.9.2.1	<p><u>Sachstand</u></p> <p>Im Bebauungsplan sind keine Grundwasserstände für das Planungsgebiet angegeben.</p>	<p>Die Angaben zu den Grundwasserständen werden ergänzt.</p>												
A.9.2.2	<p><u>Fachtechnische Beurteilung</u></p> <p>In den Bebauungsplan sind die für das Planungsgebiet maßgeblichen Grundwasserstände anzugeben.</p> <p>Im Umfeld des Bebauungsplans befinden sich die amtlichen Grundwassermessstellen 103/067-6 und 112/067-7 (siehe beiliegende Karte). Zur Abschätzung der Grundwasserstände für das Planungsgebiet wurden mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg für diese Grundwassermessstellen für den Zeitraum von 1970 bis 2018 nachfolgende niedrigsten, mittleren und höchsten Grundwasserstände ermittelt.</p> <table border="1" data-bbox="309 1048 791 1227"> <thead> <tr> <th></th> <th>niedrigster Grundwasserstand [m+NN]</th> <th>mittlerer Grundwasserstand [m+NN]</th> <th>höchster Grundwasserstand [m+NN]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>103/067-6</td> <td>157,96 (am 11.01.2017)</td> <td>158,95</td> <td>160,67 (am 30.05.1983)</td> </tr> <tr> <td>112/067-7</td> <td>158,95 (am 28.05.1990)</td> <td>160,40</td> <td>162,55 (am 30.05.1983)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Wir weisen darauf hin, dass die in o.g. Tabelle dargestellten Grundwasserstände Montagswerte sind, d.h. dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist.</p> <p>Zur Abschätzung der Grundwassermessstände im Planungsgebiet sind die Ergebnisse der Auswertung aus der Grundwasserdatenbank mit vorliegenden Grundwassergleichenpläne zu interpretieren und ggf. auch anhand von Baugrunduntersuchungen zu bestätigen.</p>		niedrigster Grundwasserstand [m+NN]	mittlerer Grundwasserstand [m+NN]	höchster Grundwasserstand [m+NN]	103/067-6	157,96 (am 11.01.2017)	158,95	160,67 (am 30.05.1983)	112/067-7	158,95 (am 28.05.1990)	160,40	162,55 (am 30.05.1983)	<p>Ein entsprechender Hinweis wird in die Bauvorschriften aufgenommen. Eine Festsetzung war bereits in der Fassung der frühzeitigen Beteiligung enthalten, nach der eine Gründung unterhalb des mittleren Hochwasserstandes (MHW) nicht zulässig ist. Der aktuell geplante Lebensmittelmarkt wird jedoch nicht unterkellert, so dass kein Eingriff in das Grundwasser geplant ist.</p>
	niedrigster Grundwasserstand [m+NN]	mittlerer Grundwasserstand [m+NN]	höchster Grundwasserstand [m+NN]											
103/067-6	157,96 (am 11.01.2017)	158,95	160,67 (am 30.05.1983)											
112/067-7	158,95 (am 28.05.1990)	160,40	162,55 (am 30.05.1983)											
A.9.3	Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung													
A.9.3.1	<p><u>Sachstand/ fachtechnische Beurteilung</u></p> <p>Wie den Antragsunterlagen (Umweltbericht, Ziffer 5) zum Bebauungsplan zu entnehmen ist, soll das gesamt anfallende Oberflächenwasser ungedrosselt über das vorhandene Trennsystem abgeleitet werden. Lediglich im Bereich der Wege- und Stellplatzfläche ist eine flächenhafte Versickerung über wasserdurchlässige Flächenbefestigungen vorgesehen. Kon-</p>	<p>Die Planungen wurden überarbeitet. Im Zuge der Präzisierung der Planungen wurde mit den Investoren abgestimmt, dass im gleichen Maße wie im Bestand das anfallende Niederschlagswasser in die Kanalisation eingeleitet wird. Hier besteht eine wasserrechtliche Genehmigung, die nicht verändert werden soll. Das verbleibende Niederschlagswasser soll auf dem Flurstück zur Versickerung gebracht werden. Hierzu werden die Flächen zwischen dem geplanten Neubau und den Grund-</p>												

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>krete Angaben zur tatsächlichen Ausführung sind nicht aufgeführt. Eine gezielte Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser auf dem Grundstück ist aufgrund der größtmöglichen baulichen Ausnutzung nicht vorgesehen. Eine Dachbegrünung wird aus gestalterischen Aspekten abgelehnt.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass bei der Wahl der hier beabsichtigten Oberflächenentwässerung (ungedrosselte Einleitung) auch die hydraulische Leistungsfähigkeit des öffentlichen Entwässerungssystems ausreichend geprüft und berücksichtigt wurde. Konkrete Angaben sind hierzu nicht zu entnehmen. Weiter sind den Bebauungsplanunterlagen keine Aussagen über eine evtl. erforderlich werdende Regenwasserbehandlung (z.B. LKW Rangierbereich) enthalten. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die entsprechenden Regelwerke sowie die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der LUBW. Diese Arbeitshilfen beinhalten ein Bewertungsverfahren mit dessen Hilfe geprüft werden kann, ob eine Regenwasserbehandlung erforderlich ist. Aus Gründen der Rechtsklarheit für alle Beteiligten ist das Entwässerungskonzept schon so detailliert auszuarbeiten und im Bebauungsplan darzustellen, dass mögliche freizuhaltende Flächen für die Regenwasserbehandlung erkannt um im Plan vor Satzungsbeschluss ausgewiesen werden kann. Sollte eine dezentrale Lösung (auf dem Privatgrundstück) beabsichtigt sein, so sind in den textlichen Festsetzungen entsprechende Vorgaben aufzunehmen. Eine abschließende Stellungnahme kann erst erfolgen, wenn konkrete Aussagen zur tatsächlich beabsichtigten Entwässerungskonzeption vorliegen. Wir bitten um entsprechende Ergänzung der Bebauungsplanunterlagen.</p>	<p>stücksgrenzen im Norden, Süden und Osten in Anspruch genommen. Eine Behandlung des anfallenden Regenwassers im Bereich der Stellplätze wird erforderlich und als Schmutzfangzelle zur Aufnahme des „Erstverwurfes“ mit Entwässerung in den Schmutzwasserkanal ausgeführt, dies wird jedoch nicht im Bebauungsplan, sondern im Baugenehmigungsverfahren mit den Behörden abgestimmt. Aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen ist dies nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
<p>A.9.3.2 <u>Hinweise</u></p>	<p>Insbesondere bzgl. der tatsächlichen Parkplatzentwässerung und der Wahl von wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen sowie einer evtl. erforderlich werdenden Regenwasserbehandlung verweisen wir auf die entsprechenden Regelwerke sowie die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der LUBW.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.9.4	Hinsichtlich der Themen "Oberirdische Gewässer", "Wasserversorgung", "Altlasten" und "Bodenschutz" sind unsererseits keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung		
A.9.5	<p>Allgemeiner Hinweis</p> <p>Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. 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 Entscheidung 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>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die für die Umweltprüfung relevanten Informationen liegen in Form des Umweltberichts und der artenschutzrechtlichen Vorprüfung vor. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird im weiteren Verfahren ergänzt.</p> <p>Der Umweltbericht enthält die angeregten Inhalte und enthält eine Wirkprognose, Vorschläge zu Vermeidungsmaßnahmen und zeigt die Möglichkeiten des Ausgleichs auf.</p>
Boden/Altlasten		
A.9.6	<p>Allgemein</p> <p>Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach unseren derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/Altlastverdachtsflächen vor. 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>	Ein entsprechender Hinweis wird in die Bauvorschriften aufgenommen.
A.9.7	Der beabsichtigte Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist hinsichtlich der Schutzgüter „Oberflächengewässer“ und „Grundwasser“ aus unserer Sicht ausreichend.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.9.8	<p>Hinweis</p> <p>Im Übrigen verweisen wir auf das Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landrats-</p>	Wird zur Kenntnis genommen. Die Inhalte des Merkblatts werden bei der Planung bereits berücksichtigt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	amtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz -. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.	
A.10	Landratsamt Ortenaukreis – Gesundheitsamt (gemeinsames Schreiben vom 09.02.2018)	
A.10.1	Es ist vorgesehen einen bereits vorhandenen Lebensmittelmarkt abzureißen und durch einen größeren Markt mit Backshop zu ersetzen. Zur Abschätzung der zusätzlichen Geräuschimmissionen, die ausgehend von dem geplanten Markt auf die unmittelbar angrenzenden Wohngebäuden einwirken, wurde durch Dipl.-Geogr. Heike Wessels ein Gutachten erstellt. In diesem wird prognostiziert, dass der geplante Markt die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete hinsichtlich Beurteilungs- und Spitzenpegel an den Immissionsorten nicht überschreiten. Bei der Prognose der Geräuschimmissionen wurden Schalldämm-Maßnahmen und bestimmte Betriebsweisen berücksichtigt.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt wird richtig dargestellt.
A.10.2	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt“ bestehen aus unserer Sicht, vorbehaltlich der Einhaltung der im Geräuschimmissionsgutachten festgelegten Schalldämm-Maßnahmen sowie Betriebsweisen keine Bedenken.	Eine Festsetzung zu den Schalldämm-Maßen wird in den Bauvorschriften ergänzt, die Rahmenbedingungen der Nutzung wie beispielsweise die Öffnungs- und Anlieferungszeiten werden im folgenden Baugenehmigungsverfahren als Auflagen zwischen der Genehmigungsbehörde und dem Grundstückseigentümer gesichert.
A.11	Landratsamt Ortenaukreis – Eigenbetrieb Abfallwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 09.02.2018)	
A.11.1	Zum vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich aus abfallwirtschaftlicher und abfuhrtechnischer Sicht keine grundsätzlichen Einwendungen. Ergänzend bitten wir nachfolgende Hinweise in den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter „Ziffer 3 - Hinweise“ aufzunehmen:	Wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bauvorschriften aufgenommen.
A.11.2	Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand der öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgen.	Siehe vorherigen Beschlussvorschlag.
A.11.3	Abfallwirtschaftssatzung Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Ab-	Siehe vorherigen Beschlussvorschlag.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	fallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.	
A.12	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 23.01.2018)	
A.12.1	<p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Hochflutlehm) unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.12.2	<p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
A.12.3	<p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.12.4	<p>Grundwasser</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
A.12.5	<p>Bergbau</p> <p>Bergbehördliche Belange sind nicht berührt.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
A.12.6	<p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
A.12.7	<p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
<p>A.13 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 01.02.2018)</p>		
A.13.1	<p>Grundsätzliches (Einzelhandelsvorhaben)</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-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</p>	Der Sachverhalt wird richtig dargestellt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>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 m² 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>Die Ergebnisse der gemeinsamen Besprechung wurden in die Planungen eingearbeitet, der geplante Lebensmittelmarkt wurde mit einer entsprechenden Größe festgesetzt.</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 m²). Der Marktverträglichkeitsuntersuchung der BBE aus dem Jahr 2011 ist zu entnehmen, dass die Gemeinde Kappel-Grafenhausen auch nach der hier vorgesehenen Erweiterung weiterhin deutliche Kaufkraftabflüsse im Lebensmittelbereich zu verzeichnen hat. 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 m² bis 2.000 m² Verkaufsfläche (Stand Dezember 2011). Abzgl. der hier festgesetzten 1.200 m² Verkaufsfläche für den Edeka (inkl. Backshop) verbleibt somit noch eine Fläche von ca. 750 bis 800 m², die theoretisch noch erforderlich wäre, um die Grundversorgung in Kappel-Grafenhausen vollständig zu decken. Vom Umfang her entspricht dies etwa einem kleinflächigen Markt.</p> <p>Vor diesem Hintergrund möchte sich die Gemeinde</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>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>
<p>A.13.2</p>	<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, das Gutachten wird der Begründung nur noch beigefügt und wird nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans. Die gesamte Darstellung zur raumordnerischen Verträglichkeit wird im Rahmen des parallelen Verfahrens zur Flächennutzungsplanänderung verschoben.</p>
<p>A.13.3</p>	<p>Bebauungsplan</p>	
<p>A.13.3.1</p>	<p>Hinsichtlich der textlichen Festsetzungen wird angeregt, diese auf das Wesentliche zu beschränken, wie bspw.: „Zulässig sind: Ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² (inkl. Backshop) und einem Non-Food-Anteil von maximal 15 % der Verkaufsfläche, Bewirtungsflächen im Bereich des Backshops, zugehörige Nebenanlagen...“. 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>Der Anregung wird gefolgt, die Festsetzungen werden reduziert.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.13.3.2	Die Begründung wäre entsprechend anzupassen.	Die Begründung wird entsprechend überarbeitet.
A.13.3.3	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.	Die Bebauungsvorschriften sowie die Planzeichnung werden entsprechend angepasst.
A.14 Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 05.02.2018)		
A.14.1	Wir begrüßen die Beibehaltung des integrierten Standorts des vorgesehenen Lebensmittelmarktes. Die Größe der Verkaufsfläche wurde mit den Raumordnungsbehörden, der IHK und dem Handelsverband abgestimmt.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.14.2	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.	Die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes wird von der Gemeinde Kappel-Grafenhausen nicht angestrebt. Siehe auch A.13.1. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
A.14.3	Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.15 Handelsverband Südbaden e.V. (Schreiben vom 24.01.2018)		
A.15.1	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. 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. 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.	Der Sachverhalt wird richtig dargestellt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<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.</p> <p>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. 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 Beeinträchtigungsverbot eingehalten war.</p>	
A.15.2	<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>Die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes wird von der Gemeinde Kappel-Grafenhausen nicht angestrebt.</p> <p>Siehe auch A.13.1.</p>
A.16	<p>Netze BW GmbH (Schreiben vom 22.01.2018)</p>	
A.16.1	<p>Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung überprüft.</p> <p>Abhängig von der benötigten elektrischen Leistung kann die Errichtung einer kundeneigenen Transformatorstation erforderlich werden. Die Netze BW GmbH sollte deshalb frühzeitig in die Planung eingebunden werden. Die herzustellenden Stromanschlüsse sollen mittels Erdkabel, entsprechend dem heutigen Stand der Technik, ausgeführt werden.</p> <p>Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebiets bitten wir um Berücksichtigung des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.</p> <p>Wir bitten Sie, die vorgenannten Aussagen, soweit sie für die Planung von Bedeutung sind, in den textlichen bzw.</p>	<p>Die konkreten Planungen zur Versorgung des Plangebiets werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit den zuständigen Leitungsträgern abgestimmt. Aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen sind hierzu im Bebauungsplan keine Aussagen möglich.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.	
A.16.2	Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.	Eine Beteiligung am weiteren Verfahren wird zugesichert. Der Satzungsbeschluss wird ortsüblich bekanntgemacht.
A.17 Unitymedia BW GmbH (Schreiben vom 17.01.2018)		
A.17.1	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.17.2	Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschutzanweisung. Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Unitymedia BW GmbH notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.	Im Gehweg südlich des Plangebiets verlaufen entsprechende Leitungen, auf dem Grundstück selbst liegt lediglich der Hausanschluss des bestehenden Marktes. Dieser wird im Zuge der Neubaumaßnahmen im Rahmen der konkreten Baugenehmigungsplanung berücksichtigt, entsprechende Änderungen werden mit dem Leitungsträger frühzeitig abgestimmt. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
A.17.3	Unsere kostenlose Unitymedia BW GmbH Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite https://www.unitymedia.de/wohnungswirtschaft/service/planauskunft/ Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Als zusätzliches Angebot bieten wir den Fax-Abruf über die Fax-Nummer 0900/111 1140 (10 Euro pro Abruf) an.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.18 terranets bw GmbH (Schreiben vom 22.12.2017)		
A.18.1	Wie Sie den beigefügten Übersichtsplänen der terranets bw GmbH entnehmen können, verlaufen westlich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verschiedene Gashochdruckleitungen, der terranets bw sowie parallel dazu verlegte tnbw - Telekommunikationskabel. Sollte sich Ihre Planung in diesen Bereich weiterentwickeln, bitten wir Sie um eine erneute Beteiligung.	Wird zur Kenntnis genommen, die Leitungen liegen jedoch außerhalb des Plangebiets, so dass diese nicht tangiert werden. Eine weitere Beteiligung am Verfahren wird zugesichert.
A.19 Amprion GmbH (Schreiben vom 09.01.2018)		
A.19.1	Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>unseres Unternehmens. 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>Die örtlichen Leitungsträger wurden am Verfahren beteiligt.</p>
A.20	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 27.12.2017)	
A.20.1	<p>Gegen die im Betreff angegebene Maßnahme bestehen bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage, keine Bedenken oder Einwände.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.21	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH (Schreiben vom 04.01.2018)	
A.21.1	<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. BAIUDBwToeB@bundeswehr.org</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.1	Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung Straßenwesen und Verkehr (Schreiben vom 08.01.2018)
B.2	Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 05.01.2018)
B.3	bnNETZE GmbH (Schreiben vom 17.01.2018)
B.4	Syna GmbH (Schreiben vom 28.12.2017)
B.5	Polizeipräsidium Offenburg – Führungs- und Einsatzstab (Schreiben vom 03.01.2018)
B.6	Stadt Mahlberg (Schreiben vom 11.01.2018)
B.7	Stadt Ettenheim (Schreiben vom 25.01.2018) – keine weitere Beteiligung

B.8	Gemeinde Schwanau (Schreiben vom 19.01.2018)
B.9	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Sparte Verwaltungsaufgaben (Schreiben vom 04.01.2018)
B.10	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege
B.11	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen
B.12	Regierungspräsidium – Abt. 5 Umwelt
B.13	Badenova (Gasversorgung)
B.14	Naturschutzbeauftragter Dr. Ingo Nikusch
B.15	BUND e.V. Umweltzentrum Ortenau
B.16	Handwerkskammer Freiburg
B.17	Landesnaturenschutzverband BW
B.18	Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Freiburg
B.19	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.
B.20	Gemeinde Ringsheim
B.21	Gemeinde Rust

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.1	Bürger 1 (Schreiben vom 07.02.2018)	
C.1.1	Die Betriebszeiten des Marktes und des Back-Shops sollten im städtebaulichen Vertrag festgelegt werden. Die hier festgelegten Zeiten müssen so gewählt werden dass sie auch dem Schutz der Nachbarn dienen. Die Betriebszeiten des Marktes/Back-Shop sollten von Montag - Freitag auf 07:00 bis 21:00 Uhr und Samstag auf 07:00 bis 20:00 Uhr beschränkt sein. Sonntags sollte die Betriebszeit des Back-Shop von 08:00 bis 11:00 Uhr beschränkt sein.	Im Rahmen des folgenden Baugenehmigungsverfahrens muss der Investor nachweisen, dass er die Grenzwerte an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung einhält. Die schalltechnische Untersuchung zeigt die Möglichkeiten auf, wie diese Werte eingehalten werden können. Die entsprechenden Maßnahmen werden dann als Auflagen zur Baugenehmigung festgesetzt, so dass hinreichend gesichert ist, dass die gültigen Werte eingehalten werden. Eine Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag ist daher nicht notwendig.
	Im Bebauungsplan sollten folgende Anregungen aufgenommen werden:	Auf die folgenden Beschlussvorschläge wird verwiesen.
C.1.2	Zur Verringerung der Fahrgeräusche (z.B. Kfz, Einkaufswagen, Roll-Container usw.) müssen sämtliche Fahrspuren des Parkplatzes und Lagerflächen glatt asphaltiert sein.	Eine entsprechende Festsetzung wird in die Bauvorschriften aufgenommen.
C.1.3	Die festgelegte Außenbeleuchtung sollte nicht nur dem Schutz von nachtaktiven	Bezüglich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen, dass

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Insekten dienen sondern auch den Nachbarn. Die momentane Außenbeleuchtung ist von Einbruch der Dunkelheit bis zum nächsten Tag komplett eingeschaltet. Eine auf eine angepasste Zeitdauer begrenzte Nutzung (z.B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter oder Bewegungsmelder) sollte hierfür nicht empfohlen werden, sondern verpflichtend sein. Eine dauerhafte Außenbeleuchtung schadet nicht nur den Insekten sondern auch den Nachbarn.</p>	<p>die Beleuchtung insektenschonend auszuführen ist, d.h. dass sie keine Fallenwirkung entfaltet.</p> <p>Bezüglich nachbarschaftlicher Belange können aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen keine Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Im begleitenden städtebaulichen Vertrag kann zwischen der Gemeinde und dem Investor jedoch eine Regelung bezüglich der Beleuchtung des Grundstücks aufgenommen werden.</p>
C.2	Bürger 2 (Schreiben vom 02.01.2018)	
C.2.1	<p>Als Anwohnerin möchte ich mich zum geplanten Neubau äußern. Ich wohne seit 2011 wieder in Grafenhausen, welches ich im Jahre 1982 verlassen habe. Seither hat sich vieles dahingehend verändert, dass der Charakter des ländlichen mit seiner natürlicher Vielfalt, einhergehend mit Stille und Naturgeräuschen stark zurück ging und Grafenhausen zu einem großen lauten Dorf geworden ist. Da dieser Prozess insgesamt gesellschaftlich ein schleichender ist, lässt sich die Summierung der Veränderungen nicht so ohne weiteres festmachen. Alles was in diese Richtung zu vermeiden ist, gilt es aus meiner Sicht zu vermeiden. Daraus ergeben sich folgende konkrete Anliegen:</p>	<p>In der schalltechnischen Stellungnahme zum vorliegenden Projekt wird nachgewiesen, dass alle gesetzlichen Werte eingehalten werden.</p> <p>Auf die folgenden Beschlussvorschläge wird verwiesen.</p>
C.2.2	<p>Bitte verwenden sie beim Bau die inzwischen erhältlichen nahezu geräuschlosen Lüfter mit dem Attribut "Go Green". Auch wenn mich der Lüfter aufgrund seiner Anbringung in Richtung Nordwest nicht direkt wesentlich zu betreffen scheint (mein Haus liegt östlich vom Markt) so ändert jede neue Geräuschquelle doch den "Klang, bzw. Lärmteppich" der sich hier aus Autobahn, Hauptstraße verschieden Pumpen usw. bildet. Der Erholungswert für die Spaziergänger sinkt auf diese Weise kontinuierlich, während die Bemühungen zur Stressvermeidung und Bewältigung gesellschaftlich enorm ansteigen.</p>	<p>Aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen ist es im Rahmen eines Bebauungsplans nicht möglich technische Standards für Lüfter oder andere technische Geräte festzusetzen. In der schalltechnischen Untersuchung wird der geplante Markt hinsichtlich aller von ihm ausgehenden Lärmimmissionen untersucht und bewertet. Diese Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass vom geplanten Lebensmittelmarkt keine Emissionen ausgehen, die an den nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauungen zu Beeinträchtigungen führen.</p> <p>Auch im Sinne der Erholung wird kein negativer Einfluss erwartet, zumal sich Spaziergänger nur in einem sehr begrenzten Zeitraum im Nahbereich des Lebensmittelmarktes aufhalten.</p>
C.2.3	<p>Bringen Sie keine Beleuchtung seitlich und rückwärtig an das Gebäude an.</p> <p>Sollte es um Einbruchschutz gehen, so planen Sie dort keine oder vergitterte Fenster, bzw. andere Lösungen.</p>	<p>Die Beleuchtung der Rückseite des Marktes ist aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Die aus artenschutzrechtlichen Belangen notwendige Beschränkung der Beleuchtung wurde entsprechend festgesetzt, darüber hinaus können Regelungen im folgenden konkreten Baugenehmigungsverfahren gesichert werden.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>In den vergangenen 7 Jahren ist es mir gelungen, die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten auf meinem Grundstück durch eine naturnahe Pflege, die wenig in die Abläufe eingreift enorm zu steigern. Ein Teil des Reichtums ist somit hier zurückgekehrt. Ich habe viele Wildbienen, Grashüpfer, Schmetterlinge, Eidechsen, Blindschleichen, Igel etc. Vor allem kann ich schon mit der Dämmerung die vielen Fledermäuse beobachten. Auch wenn die Lichtkegel auf den Boden und nicht ins Weite gerichtet sind, so gilt doch, was das Licht anbelangt, das Gleiche wie beim Lärm. Es findet eine Art Lichtverschmutzung statt, die dem Charakter des Lebens hier langsam aber sicher seinen Zauber raubt. Meines Erachtens ist die natürliche Vielfalt der Tiere und Pflanzen und die menschliche Verbindung zu diesen Quellen unbedingt zu schützen und der weiteren Steigerung von käuflicher Produktvielfalt vorzuziehen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan geprüft und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen vorgeschlagen. Für dennoch verbleibende Beeinträchtigungen ist ein Ausgleich über die Anrechnung von Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Kappel-Grafenhausen außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen.</p> <p>Bei den im März 2017 durchgeführten Ortsbegehungen wurde Habitatpotenzial für Fledermäuse, Vögel und Reptilien festgestellt. Für die daraufhin erforderliche spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurden die genannten Artengruppen genauer untersucht. Es sind über den o. g. Ausgleich hinausgehende Maßnahmen vorzusehen, um Verbotsstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen. Insbesondere sind Beschränkungen bei der Außenbeleuchtung zu beachten. Der Umweltbericht sieht hierzu vor:</p> <p>„Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) werden ausschließlich gelbes Licht (Natriumdampflampen) und insekten-dichte Lampengehäuse verwendet und auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer beschränkt (z. B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder). Die Leuchtkegel der Lampen werden gezielt auf die Nutzflächen ausgerichtet (z. B. Leuchten mit Richtcharakteristik, abschirmende Gehäuse). Auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer sollte geachtet werden.“</p> <p>Der Umweltbericht enthält weitere Maßnahmenvorschläge zum Kleintierschutz und zu Baumpflanzungen an Stellplatzflächen, die ebenfalls in den Bebauungsplan übernommen werden.</p>
C.2.4	<p>Ich hoffe es ist mir gelungen meine Anliegen verständlich darzustellen. Über eine entsprechende Rückantwort freue ich mich bzw. ich werde zu gegebener Zeit nachfragen wie weit die Pläne gediehen sind.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen einer öffentlichen Gemeinderatssitzung wird über die Beschlussvorschläge beraten und abgestimmt.</p>
C.3	<p>Bürger 3 (Schreiben vom 09.02.2018)</p>	
C.3.1	<p>Stellungnahme gleichlautend wie Bürger 1 (C.1)</p>	<p>Auf die Beschlussvorschläge unter Ziffer C.1 wird verwiesen.</p>