

Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Ortszentrum" in Altenkirchen

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 16.09.2019
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Altenkirchen (Entscheidung)	02.10.2019	Ö

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Altenkirchen hat am 15.5.2019 die Aufstellung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Ortszentrum" im Bereich des bestehenden Netto-Marktes beschlossen. Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht für ergänzende Angebote (Imbiss, Verkaufsstand). Der Beschluss, die 3. Änderung aufzustellen und dass die Gemeinde mit Beschluss-Nr. 004.6.24-205/19 auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet hat, wurde ortsüblich vom 14.6.2019 bis 2.7.2019 in den Schaukästen laut Hauptsatzung und auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen bekannt gemacht. Die Planung wurde am 18.6.2019 angezeigt. Die von der Planänderung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.6.2019 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen fand vom 8.7.2019 bis 9.8.2019 im Amt Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de statt. Die Bekanntmachung erfolgte vom 20.6.2019 bis 13.7.2019 in den Schaukästen laut Hauptsatzung und gem. § 4a BauGB ergänzend auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de. Mit der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und dem Satzungsbeschluss ist das Planverfahren abgeschlossen. Die Kosten der Planung wurden durch städtebaulichen Vertrag auf den Antragsteller übertragen.

Beschlussvorschlag

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Hinweise und Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Ortszentrum“ in Altenkirchen hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft: Von 5 von der vereinfachten Planänderung berührten Behörden und 4 Nachbargemeinden haben 4 Behörden und 4 Nachbargemeinden eine Stellungnahme abgegeben. Von Bürgern gingen keine Stellungnahmen ein (ausführliche Abwägungsentscheidung in der Anlage).

a) berücksichtigt werden Hinweise und Anregungen von:

- Landkreis Vorpommern-Rügen

b) folgende Behörden/Nachbargemeinden hatten keine Hinweise und Anregungen zur Planung:

- Amt für Raumordnung und Landesplanung Greifswald
- IHK zu Rostock
- Landesamt für Gesundheit und Soziales MV
- Gemeinde Putgarten
- Gemeinde Wiek
- Gemeinde Dranske
- Gemeinde Breege

2. Das Bauamt Nord-Rügen wird beauftragt die Behörden, die Hinweise und Anregungen gegeben haben, unter Angabe von Gründen von diesem Ergebnis in Kenntnis zu setzen.

3. Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) beschließt die Gemeindevertretung Altenkirchen die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Ortszentrum“ für einen Bereich vor dem Eingang des bestehenden Netto-Marktes in Altenkirchen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung. Die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden nach § 86 Landesbauordnung MV (LBauO MV) zuletzt geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Dezember 2017 (GVBl.MV vom 29.12.2017 S. 331) beschlossen.

4. Die Begründung wird gebilligt.

5. Das Bauamt Nord-Rügen wird beauftragt, die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Ortszentrum" mit der Begründung ortsüblich gem. § 10 Abs. 3 BauGB und der Hauptsatzung der Gemeinde Altenkirchen bekannt zu machen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

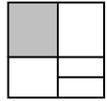
Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:		Ja:		Nein:	X	
Kosten:		€	Folgekosten:			€
Sachkonto:						
Stehen die Mittel zur Verfügung:		Ja:		Nein:		

Anlage/n

1	Abwägungsvorschlag
---	--------------------

2	Satzungsfassung der Planzeichnung
3	Begründung der Satzung mit textlichen Festsetzungen



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
 Freie Landschaftsarchitektin bdla

Dipl. Ing. Lars Hertelt
 Freier Stadtplaner und Architekt

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
 Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft
 Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
 Tel: 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5
 Tel: 03831 203496

www.stadt-landschaft-region.de
 info@stadt-landschaft-region.de

Abwägungsvorschlag

Stellungnahmen im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB und § 2 BauGB zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Ortszentrum“ der Gemeinde Altenkirchen

1) Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

1.1) Landkreis Vorpommern Rügen, *Stellungnahme vom 08.08.2019*

Aus Sicht des **Natur- und Umweltschutzes**, der **Bauaufsicht**, des **Brand- und Katastrophenschutzes**, der **Verkehrssicherung und -lenkung** sowie des **Denkmalschutzes** gibt es keine Anregungen.

I. Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Die Gemeinde Altenkirchen ändert den seit Oktober 2006 rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 7 „Ortszentrum“ im Bereich des südlichen Sondergebietes „Einzelhandel“ um die Ergänzung zwei kleiner Baufenster, welche mit 20m ² und 30m ² Größe als Aufstellflächen für Imbissstände dienen sollen.	Sachdarstellung ist zutreffend.
Die Gemeinde führt das Änderungsverfahren nach § 13 BauGB. Voraussetzung und Zulässigkeitsbedingungen zur Anwendung des sogenannten vereinfachten Verfahrens ergeben sich aus § 13 Abs. 1 BauGB und wurden vom Bayr. Verwaltungsgerichtshof in aktualisierter Form charakterisiert: „Ein vereinfachtes Planänderungsverfahren ist nach § 13 Abs. 1 BauGB nur zulässig, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das ist der Fall, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt.“ (Bayr. VGH vom 2. Mai 2019 - AZ 1N 16.2071) Dies kann hier angenommen werden. Die Planung ist nachvollziehbar. Den Aussagen innerhalb der Begründung (Seite 3), dass allein wegen der geringen Größe der neu zugelassenen Vorhaben die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann dagegen nicht	Hinweis wird zur Kenntnis genommen; der Abschnitt wird wie folgt ergänzt: „Da die Grundzüge der Planung schon wegen der geringen Größe sowie der untergeordneten Bedeutung der ergänzend zugelassenen Vorhaben nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt.“

gefolgt werden.	
-----------------	--

II. Wasserwirtschaft

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Durch das Vorhaben werden Trinkwasserschutzzonen und Gewässer II. Ordnung nicht berührt.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Trinkwasserversorgung obliegt dem Zweckverband und ist mit ihm zu regeln.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bereich ist erschlossen.
Das Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist dem Zweckverband zu überlassen, d.h. Anschluss an die öffentliche Kanalisation (Trennsystem).	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bereich ist erschlossen.

III. Kataster und Vermessung

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Planzeichnung - Teil A Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung ist zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes nicht geeignet. Die hier verwendete Plangrundlage entspricht nicht der aktuellen Liegenschaftskarte.	Hinweis wird berücksichtigt, die Flst-Nr. werden aktualisiert.
Vermarktete und unvermarktete Grenzpunkte werden nicht unterschieden.	Eine Unterscheidung vermarkter und unvermarkter Grenzpunkte ist für die Bauleitplanung ohne Belang.
Die Benennung des Plangebietes fehlt. Die Plangrundlage ist nicht bezeichnet. Alle dargestellten Elemente des Liegenschaftskatasters sollten in der Legende aufgeführt werden.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Angaben zur Plangrundlage finden sich in der Begründung.
Zur Bescheinigung der katastermäßigen Richtigkeit der Planzeichnung empfehle ich nachfolgenden Verfahrensvermerk: Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden., den ÖbVI oder Landkreis Vorpommern-Rügen FD Kataster und Vermessung	Die katastermäßige Richtigkeit werden durch öbVI bestätigt.
Begründung Unter Punkt 1) „Grundsätze / Ausgangslage“ sind die Flurstücksnummern „aktuell“ und „früher“ verwechselt worden. Die Aussage aus Absatz 3 „Das jüngst durch die Übernahme einer Liegenschaftsvermessung fortgeschriebene Liegenschaftskataster wurde nachgetragen.“ entspricht nicht der veralteten Darstellung in der Planzeichnung.	Hinweis wird berücksichtigt, der Abschnitt wird redaktionell berichtigt.

2) Behörden ohne Anregungen und Hinweise

- Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern (20.03.2019)
- Industrie- und Handelskammer zu Rostock, Geschäftsstelle Stralsund (24.07.2019)

2.1) benachbarte Gemeinden ohne Anregungen und Hinweise

- Gemeinde Dranske (21.06.2019)
- Gemeinde Breege (25.06.2019)

- Gemeinde Putgarten (25.06.2019)
- Gemeinde Wiek (02.07.2019)

3) Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern

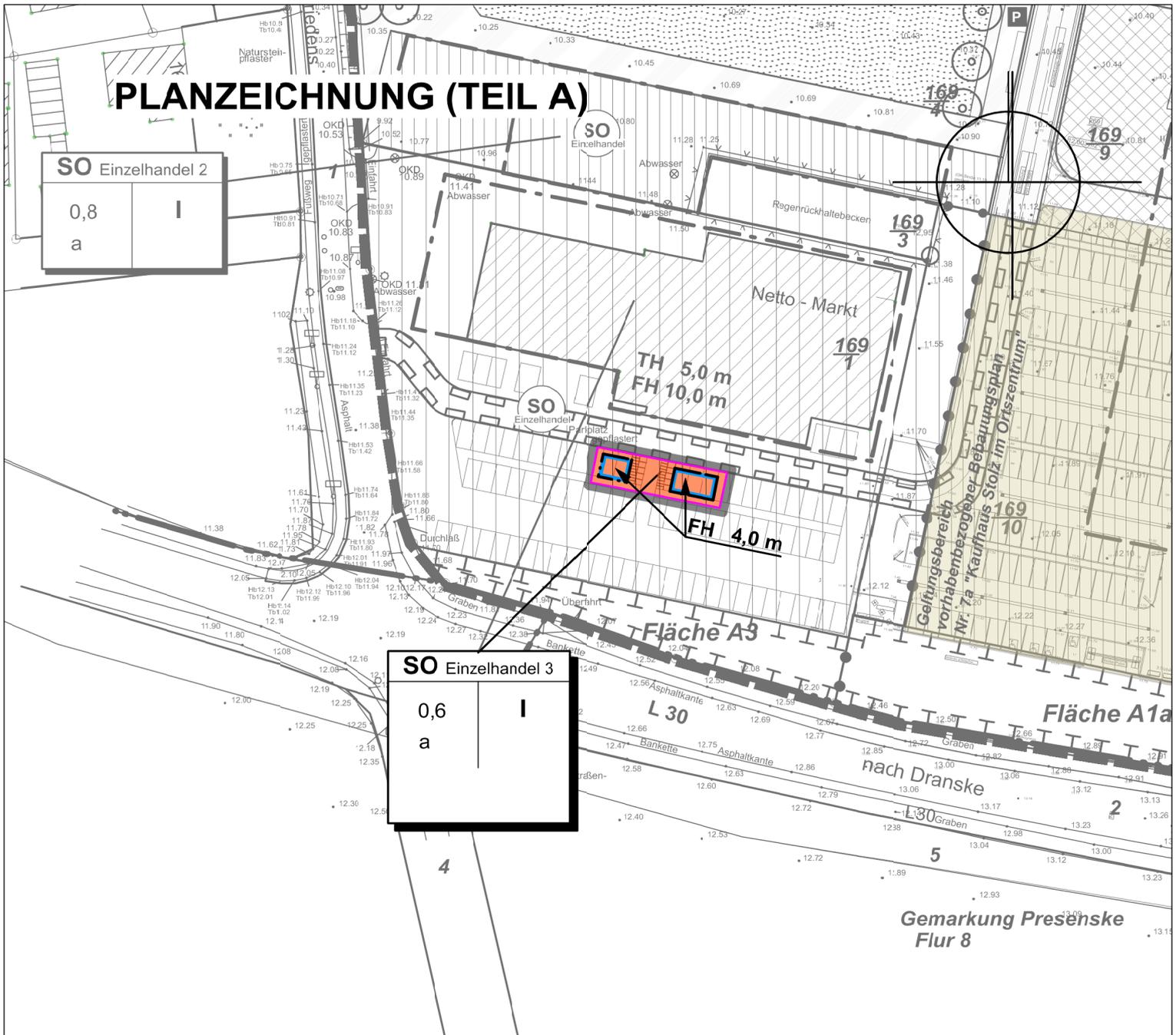
Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 30.07.2019</u> mit der o. g. Änderung (140 m ²) soll der Einzelhandelsstandort des Netto-Marktes um einen Imbisswagen sowie einen Marktstand ergänzt werden.	Sachdarstellung ist zutreffend.
Aufgrund der Kleinteiligkeit des Vorhabens entfaltet die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 keine Raumbedeutsamkeit.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4) Stellungnahmen der Öffentlichkeit

- Es liegt keine Stellungnahme vor.

Gemeinde Altenkirchen, August 2019

PLANZEICHUNG (TEIL A)



PLANZEICHEN gem. PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) NR.1 BAUGB; §§ 1-11 BAUNVO)



SONDERGEBIETE (§ 11 BAUNVO)
HIER: GEBIET FÜR DEN
EINZELHANDEL

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 ABS.1 NR.1 BAUGB, § 16 BAUNVO)

0,6
I

GRUNDFLÄCHENZAHL
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
als Höchstmaß

FH 5,0 m

HÖHE BAULICHER ANLAGEN
FIRSTHÖHE, als Höchstmaß
jeweils über Höhe Verkehrsfläche vor Gebäude

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§ 22 UND 23 BAUNVO)

a

ABWEICHEICHENDE BAUWEISE



BAUGRENZE

15. SONSTIGE PLANZEICHEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHES DES
BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-
BEREICHES DER 3. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANS
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)

SATZUNG

über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Ortszentrum".

Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 "Ortszentrum" ohne Umweltbericht erlassen.

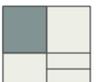


raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin

Hirschstraße 53 76133 Karlsruhe

www.stadt-landschaft-region.de

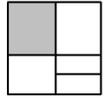
Frankendamm 5, 18439 Stralsund



Gemeinde Altenkirchen 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Ortszentrum" Satzungsfassung

Fassung vom 19.03.2019, Stand 29.08.2019

Maßstab 1:1.000



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203 496
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

**3. vereinfachte Änderung
des
Bebauungsplans
Nr. 7
„Ortszentrum“
“**

Gemeinde Altenkirchen

Satzungsexemplar

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Die Textlichen Festsetzungen werden in den Abschnitten I.1 und II.1.1 für den Änderungsbereich wie folgt ergänzt (Ergänzungen in ***Fett Kursiv***).

I) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Im SO Einzelhandel 3 sind zulässig: Einkaufszentrum als Einrichtung des großflächigen Einzelhandels, bestehend aus Lebensmittelmarkt mit Bäcker und Fleischer, Getränkemarkt, sowie ergänzende Läden bis je maximal 200 qm ***Verkaufsfläche und Schank- und Speisewirtschaften (Imbissstand)***.

II) Örtliche Bauvorschriften (§9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

II.1) Gestaltung

II.1.1) Dachform / -material (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

Im SO-Gebiet: Dächer sind als geneigte Dächer mit einer Neigung von 15 bis 30 Grad auszuführen. ***Ausgenommen sind Dächer von Gebäuden mit einer Geschossfläche von ≤ 25 qm.***

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Ortszentrum“ Gemeinde Altenkirchen

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze / Ausgangslage.....	3
2) Anlass / Städtebauliche Planung	3
3) Festsetzung	4
4) Auswirkungen	5

1) Grundsätze / Ausgangslage

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Ortszentrum“ erstreckt sich räumlich auf eine mit lediglich 140 qm sehr kleine Teilfläche im Südwesten des Geltungsbereichs, bestehend aus Flst. 269/1 (früher 200/1) (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Altenkirchen.

Für den Änderungsbereich werden in der Planzeichnung (Teil A) zwei Baufenster als Aufstellfläche für jeweils einen Verkaufswagen und / oder Imbissstand ergänzt. Die textlichen Festsetzungen (Teil B) werden für den Änderungsbereich entsprechend ergänzt, die Festlegungen zur Gestaltung angepasst.

Die Planzeichnung beruht auf der Planzeichnung der Ursprungsplanung. Das jüngst durch die Übernahme einer Liegenschaftsvermessung fortgeschriebene Liegenschaftskataster wurde nachgetragen.

Alle übrigen plangraphischen und textlichen Festsetzungen bleiben unverändert erhalten. Da die Grundzüge der Planung schon wegen der geringen Größe sowie der untergeordneten Bedeutung der ergänzend zugelassenen Vorhaben nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt. Durch die angestrebten Planungsziele ist ersichtlich, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Bst. b genannten Schutzgüter ist nicht gegeben. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

2) Anlass / Städtebauliche Planung

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Ortszentrum“ wurde durch die 1. Änderung und Ergänzung 2008 auf den Bereich des damals bereits bestehenden NETTO-Marktes ausgedehnt. Der Bereich ist als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO, hier SO Einzelhandel 3 ausgewiesen. Demnach sind zulässig: Einkaufszentrum als Einrichtung des großflächigen Einzelhandels, bestehend aus Lebensmittelmarkt mit Bäcker und Fleischer, Getränkemarkt, sowie ergänzende Läden bis je maximal 200 qm Verkaufsfläche je Einrichtung. Zulässig ist eine eingeschossige Bebauung mit GRZ 0,6 bei einer Kappungsgrenze gemäß § 19 (4) BauNVO mit GRZ 0,9. Die überbaubare Grundstücksfläche beschränkt sich auf den Standort des Gebäudes, die Parkplätze liegen damit außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Zusammen mit dem benachbarten Kaufhaus Stolz (vgl. vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7a „Kaufhaus Stolz im Ortszentrum“) stellt der Bereich das stark frequentierte Ortszentrum der Ge-

meinde Altenkirchen mit regionaler Versorgungsfunktion für ganz Wittow dar. In Anknüpfung an die frühere Funktion als ländlicher Zentralort wurde Altenkirchen im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Nach 3.3(4) RREP haben Siedlungsschwerpunkte im Wesentlichen ergänzende ortsnahe Versorgungsaufgaben. Mit der Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden. In den Tourismusschwerpunkträumen nehmen die touristischen Siedlungsschwerpunkte nach 3.3(2) RREP zudem besondere touristische Versorgungsaufgaben wahr.

Aufgrund der hohen Passantenfrequenz stellt das Ortszentrum in Altenkirchen einen attraktiven Standort auch für ergänzende kleinere Nutzungen wie temporäre oder saisonale Markt- und Imbissstände dar. Im Plangebiet standen in den letzten Jahren saisonal regelmäßig

- Fischhandel Wilberg (Verkauf von Fisch u. Fischbrötchen) mit einem Verkaufsanhänger,
- Erdbeerstand Karls Erdbeerhof.

Auch auf dem Parkplatz von Kaufhaus Stolz standen in den letzten Jahren wiederkehrend saisonale Imbisseinrichtungen.

Die Zulassung solcher ergänzender kleinerer Verkaufs- und Imbissstände verbessert allgemein die Angebotssituation am Standort und bietet vor allem für kleinere örtlichen Betriebe eine gute Chance für den Vertrieb eigener Erzeugnisse (Landwirtschaft, Fischerei). Gerade die unmittelbare Nähe zu überregionalen Einzelhändlern ermöglicht kleinen regionalen Anbietern, im Wettbewerb zu bestehen - womit auch der regionalplanerische Grundsatz 3.1.4(5) RREP für Landwirtschaftsräume erfüllt wird, dass nämlich für die Veredelung, Weiterverarbeitung und Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte geeignete Strukturen aufgebaut werden sollen. Die Öffnung der Parkplätze der größere Einzelhandelsbetriebe für Marktstände (Verkauf und Imbiss) stellt folglich ein Mittel zur Förderung der Wirtschaft gerade in ihrer mittelständischen Struktur dar, zumal solche saisonalen, grundsätzlich mobilen Einrichtungen die kleinen, zumeist finanzschwachen Betriebe auch von hohen Gebäude- und Grundstückskosten entlasten.

Auch städtebaulich wirkt sich die Zulassung solcher ergänzender kleinerer Marktstände positiv aus. Imbiss- und Verkaufsstände schaffen auf den großflächigen Parkplätzen der Einzelhandelsbetriebe wenigstens partiell eine Marktatmosphäre mit Aufenthaltsqualität und tragen damit dazu bei, den ansonsten eher anonymen autoorientierten Standort zu beleben.

3) Festsetzungen

Mit der Ergänzung der Planzeichnung um zwei Baufenster als Aufstellbereiche für einen Markt- und / oder Imbissstand sowie der entsprechenden Ergänzung der textlichen Festsetzungen wird die bislang ungenehmigte Nutzung des Parkplatzes zum Aufstellen saisonaler Verkaufs- und Imbissstände rechtlich geregelt und formalisiert.

Der Fischhänger selbst ist ca. 7 Meter lang und ca. 2,45 Meter breit (zuzüglich ca. 1 m bei geöffneter Verkaufsklappe) bei einer Höhe ca. 2,8 Meter. Die „Erdbeere“ ist mit rund 3 / 3 m etwas kleiner.

Die Bereiche für das Aufstellen der Marktstände wird durch jeweils ein Baufenster festgelegt (Abmessung 5/4 bzw. 7,5/4 m). Mit der Einordnung beidseitig des Eingangs sowie im Anschluss an die beiden Unterstände der Einkaufswagen wird die neue Nutzung räumlich sowie funktional (Passantenstrom) eingebunden.

Strom liegt an beiden Standorten vom Netto-Markt an. Es besteht ein eigener Hauswasseranschluss vor Ort, ca. 15 m neben dem Fischhänger, im Grünstreifen.

Die GRZ wird unverändert beibehalten, mit einer GRZ von 0,6 bietet die bestehende Planung ausreichenden Spielraum für zusätzliche Bebauung (zulässige GR 3.526 qm bei 5.876 qm Baugebiet, davon knapp 1.880 qm durch Bestandsbebauung belegt). Zur Sicherung der untergeordneten Stellung wird für die zusätzlichen Baufenster die Festsetzung zur Firsthöhe - angepasst an die geringe Größe - neu festgesetzt. Mit maximal 4 m Höhe entfalten die Anlagen keine Fernwirkung.

Angesichts der untergeordneten Bedeutung des Verkaufs- und Imbissstands für das Ortsbild werden diese von den Festlegungen zu Dachform und –material ausgenommen.

4) Auswirkungen

Angesichts der Geringfügigkeit der Planung sind keine Auswirkungen auf öffentliche Belange erkennbar. Der Bereich ist planungsrechtlich als sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ ausgewiesen, so dass eine bauliche Nutzung auch derzeit bereits zulässig ist. Angesichts einer unverändert beibehaltenen GRZ von 0,6 hat die Planung keine Auswirkungen auf das Maß der baulichen Nutzung und ist damit nicht geeignet, zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu begründen.

Angesichts der deutlich untergeordneten Größe werden durch die ergänzende Nutzung die betriebsbedingten Auswirkungen des Standorts insgesamt nicht verändert (z.B. Kaufkraftbindung, Verkehrsaufkommen).

Altenkirchen, August 2019