



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](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[stralsund@stadt-landschaft-region.de](mailto:stralsund@stadt-landschaft-region.de)

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

Gemeinde Altenkirchen

Satzungsexemplar

## Begründung

### Inhaltsverzeichnis

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

#### 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 größeren 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

*ausgeführt : 6.1.2020*

