

Stadt Wittenburg

1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2018 für den Bereich „Wittenburg Village“

Umweltbericht (Vorentwurf)

Projekt-Nr.: 25267-01

Fertigstellung: Juni 2019

Geschäftsführerin: Dipl.-Geogr. Synke Ahlmeyer

Projektleitung: Dipl.-Geographin Catrin Lippold

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Karlheinz Wissel
Landschaftsarchitekt

Regionalplanung

Umweltplanung

Landschaftsarchitektur

Landschaftsökologie

Wasserbau

Immissionsschutz

Hydrogeologie

UmweltPlan GmbH Stralsund

info@umweltplan.de
www.umweltplan.de

Hauptsitz Stralsund

Postanschrift

Tribseer Damm 2
18437 Stralsund
Tel. +49 3831 6108-0
Fax +49 3831 6108-49

Niederlassung Rostock

Majakowskistraße 58
18059 Rostock
Tel. +49 381 877161-50

Außenstelle Greifswald

Bahnhofstraße 43
17489 Greifswald
Tel. +49 3834 23111-91

Geschäftsführerin

Dipl.-Geogr. Synke Ahlmeyer

Zertifikate

Qualitätsmanagement
DIN EN 9001:2015
TÜV CERT Nr. 01 100 010689

Familienfreundlichkeit
Audit Erwerbs- und Privatleben

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung.....	3
1.1.1	Angaben zum Standort, Ziel und Art und Umfang des Vorhabens	3
1.1.2	Standort der Planung.....	3
1.1.3	Angaben über Ziel, Art und Umfang der Planung.....	4
1.1.4	Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan	7
1.1.4.1	Flächennutzungsplan	7
1.1.4.2	Landschaftsplan	7
1.1.5	Geänderte Darstellung des Flächennutzungsplanes.....	7
1.1.6	Umwelterhebliche Wirkungen des Vorhabens.....	10
1.1.7	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	10
1.1.8	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen.....	11
1.1.9	Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	11
1.2	Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung.....	11
1.2.1	Räumlich konkretisierte Umweltschutzziele der Raumordnung	11
1.2.2	Schutzgebiete und –objekte.....	13
1.2.3	Artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	15
1.2.1	Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).....	17
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden	17
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	17
2.1.1	Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit	17
2.1.2	Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt.....	17
2.1.4	Fläche, Boden	23
2.1.5	Wasser	24
2.1.6	Luft/Klima	25

2.1.7	Landschaft.....	25
2.1.8	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	26
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	26
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	26
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	28
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	28
2.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich	29
2.5	Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und zu den wesentlichen Gründen für die getroffene Wahl	30
2.6	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen auf die Schutzgüter zu erwarten sind	31
3	Zusätzliche Angaben.....	31
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	31
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	32
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	32
3.4	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.....	33

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Umwelterhebliche Wirkungen des Vorhabens.....	10
Tabelle 2:	Bestand und Bewertung der betroffenen Biotope.....	18
Tabelle 3:	Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung	27
Tabelle 4:	Übersicht über die Kompensationsflächen.....	29

1 Einleitung

Ende des Jahres 2006 eröffnete in der Stadt Wittenburg östlich angrenzend an die Ortslage das heutige sogenannte Alpincenter Hamburg-Wittenburg mit Deutschlands größter Skihalle. Das Projekt wurde unter anderem mit Fördermitteln des Landes Mecklenburg-Vorpommern realisiert. Die Besucherzahlen der Skihalle erreichten jedoch nie das erwartete Niveau. Im Juni 2008 folgte die Insolvenz des ursprünglichen Betreibers.

In der Folge übernahm die niederländische Van der Valk-Gruppe die Regie über die Skihalle und das angrenzende Hotel sowie weitere Freizeitangebote am Standort. Der Kauf der Anlagen durch die Van der Valk-Gruppe erfolgte im Dezember 2010. Seit September 2011 ist die Skihalle nach zwischenzeitiger Sperrung durch den Landkreis wieder durchgehend in Betrieb. Die Skihalle zählt rund 100.000 Besucher pro Jahr, das angrenzende Hotel registriert jährlich rund 52.000 Übernachtungen. Dies ist aus Betreibersicht für einen langfristigen wirtschaftlichen und nachhaltigen Betrieb jedoch nicht ausreichend.

Folglich streben der Vorhabenträger, die Wittenburg Village GmbH, und die Stadt Wittenburg zur Sicherung des Standortes und damit auch der in das Objekt geflossenen öffentlichen Mittel eine Erweiterung und Ergänzung des vorhandenen Angebotes zur Stärkung des Standortes als touristische Destination an.

Mit der Errichtung weiterer Bausteine wie ein Factory-Outlet-Center, ein Feriendorf, ein Schwimmbad sowie ergänzende Spiel-, Sport-, Freizeit- und Beherbergungsmöglichkeiten soll das sogenannte „Wittenburg Village“ entstehen. Durch eine Kombination von Erlebniseinkauf bzw. Smart-Shopping-Angeboten (maximale Qualität zu niedrigstem Preis), Freizeitangeboten und unterschiedlichen Beherbergungsformen soll der Standort von einem überwiegend tagestouristischen Ziel zu einem eigenständigen saisonunabhängigen Kurzreiseziel entwickelt werden.

Der Neubau eines Factory-Outlet-Centers zielt insbesondere auf das Angebot eines touristischen Einzelhandelserlebnisses und damit einer Abrundung des geplanten touristischen Angebotes am Standort ab. Neben dem Angebot am Standort selbst werden Synergien mit den Tourismusangeboten der Region im Sinne einer gegenseitigen Befruchtung angestrebt. Hiervon kann in gewissem Umfang auch der Einzelhandel in der Region in Form von Kundenzufuhreffekten profitieren.

Die landesplanerische Zulässigkeit des Vorhabens „Wittenburg Village“, inklusive Factory-Outlet-Center, wurde in einem Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren geprüft und unter Berücksichtigung von definierten Maßgaben mit Schreiben vom 13.12.2017 bestätigt.

Am Standort Wittenburg-Village wird mit der angestrebten ergänzenden touristischen Entwicklung das Ziel verfolgt, einen regionalen und überregionalen touristischen Anziehungspunkt in Westmecklenburg zu schaffen. Der bereits heute durch das Alpincenter von überregionaler Bedeutung geprägte Standort wird ein Alleinstellungsmerkmal in der

Bundesrepublik Deutschland darstellen. Es werden Synergieeffekte sowohl für die Stadt Wittenburg als auch für die Region erwartet. Es werden Entwicklungsimpulse für das klein- und mittelständische Fremdenverkehrsgewerbe gesetzt. Durch die Erhöhung des touristischen Nachfragepotenzials werden positive Effekte für die Wertschöpfung erreicht. Insbesondere auch am Standort selbst wird eine Vielzahl von Arbeitsplätzen geschaffen. Das entwickelte Konzept mit saison- und witterungsunabhängigen Angeboten ist geeignet, einen gewünschten ganzjährigen Tourismus verstärkt herbeizuführen und somit ganzjährig Arbeitsplätze zu sichern. Die Stadt Wittenburg geht zudem von einer verstärkten Frequentierung des Innenstadtbereichs durch Feriengäste und somit einer Stärkung der dortigen Handels- und Dienstleistungsbetriebe aus.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des „Wittenburg Village“ und damit die Entstehung eines Factory-Outlet-Centers südwestlich der L 04 sowie für eine weitergehende Entwicklung mit Angeboten aus den Bereichen Sport-, Freizeit- und Beherbergung nordöstlich der L 04 zu schaffen, ist im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittenburg und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Nach § 2a BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht dient der Dokumentation des Vorgehens bei der Umweltprüfung und fasst alle Informationen zusammen, die als Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Die grundsätzliche Umweltverträglichkeit des Vorhabens wurde bereits im Raumordnungs- und Zielabweichungsverfahren geprüft und bestätigt.

Die im Raumordnungs- und Zielabweichungsverfahren erstellte Umweltverträglichkeitsstudie stellt die wesentliche Grundlage der zu den Bauleitverfahren durchgeführten Umweltprüfung dar.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

1.1.1 Angaben zum Standort, Ziel und Art und Umfang des Vorhabens

1.1.2 Standort der Planung

Das Plangebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2018 der Stadt Wittenburg liegt nördlich der Autobahnanschlussstelle Wittenburg im Osten des Stadtkerns der Stadt Wittenburg. Es grenzt direkt östlich an die Trasse der überwiegend stillgelegten Bahnlinie Hagenow-Zarrentin und wird durch die Landesstraße L 04 durchgequert.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2018 für den Bereich „Wittenburg Village“ wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Trasse der überwiegend stillgelegten Bahnlinie Hagenow-Zarrentin,
- im Norden durch die Straße „Zur Winterwelt“ und das Flurstück 32/6 der Flur 7 der Gemarkung Wittenburg,
- im Osten durch die Flurstücke 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19 und 20 der Flur 8 der Gemarkung Wittenburg sowie
- im Süden durch die Flurstücke 28/5, 25/4, 21/2, 21/3 der Flur 8 der Gemarkung Wittenburg und das Flurstück 18/1 der Flur 1 der Gemarkung Wölzow.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2018 umfasst rund 58 ha.

Der südwestliche Bereich des Änderungsgebietes umfasst das Alpincenter Hamburg-Wittenburg, bestehend aus einer Skihalle, einem Hotel und großzügig angelegte Stellplatzanlagen sowie sonstigen Sport- und Freizeiteinrichtungen, eingebunden in eine jüngere Parkanlage.

Der nordöstliche Bereich wird von großflächigem Intensivgrünland und Ackerland eingenommen und wird durch die Straße „Wölzower Weiden“ in einen großen nördlichen Bereich und einen kleinen südlichen Bereich geteilt.

Naturräumlich ist das Änderungsgebiet wie folgt einzuordnen:

- Landschaftszone: „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ (Nr. 5)
Großlandschaft: „Südwestliches Altmoränen- und Sandergebiet“ (Nr. 50)
Landschaftseinheit: „Südwestliches Altmoränen- und Sandergebiet“ (Nr. 500)

1.1.3 Angaben über Ziel, Art und Umfang der Planung

In der Stadt Wittenburg soll in Ergänzung zu dem durch das „Alpincenter Hamburg-Wittenburg“ touristisch vorgeprägten Standort an der L 04 das sogenannte „Wittenburg Village“ entstehen.

Das „Wittenburg Village“ soll in Verbindung mit einem Factory-Outlet-Center (FOC) eine Erweiterung des touristischen Angebotes in Form von Spiel-, Sport-, Freizeit und verschiedensten Beherbergungsmöglichkeiten bieten. Es setzt sich im Wesentlichen aus den folgenden fünf Bausteinen zusammen:

- Baustein 1: Factory-Outlet-Center (FOC) mit 12.600 m² Verkaufsfläche
- Baustein 2: Hotelentwicklung (Hotelneubau / Erweiterung des bestehenden Hotels)
- Baustein 3: Feriendorf
- Baustein 4: Spiel- und Sportanlagen und Anlagen für Outdoor-Aktivitäten
- Baustein 5: Schwimmbad, auch zur Nutzung für schulischen Schwimmunterricht

Das Factory-Outlet-Center und die Hotelenerweiterung (Bausteine 1 und 2) sind auf den Flächen südwestlich der L 04 vorgesehen. Eine Erweiterung der Spiel- und Sportbereiche rund um das Skialpincenter ist denkbar. Die Errichtung des geplanten Feriendorfes, des Schwimmbads sowie weiterer Spiel- und Sportanlagen und Anlagen für Outdoor-Aktivitäten (Bausteine 3 bis 5) ist überwiegend nordöstlich der L 04 geplant. Hier können in der konkreten Planung und in Ergänzung zu den genannten Aktivitäten durch die Anlage von Wasserflächen weitergehende Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung geschaffen werden.

Baustein 1: Factory-Outlet-Center

Südöstlich des Alpincenters soll auf einem Teil der heutigen Parkplatzflächen zwischen Bahntrasse und L 04 ein Factory-Outlet-Center (FOC) mit rund 15.400 m² Gesamtmietfläche und 12.600 m² Gesamtverkaufsfläche entstehen.

In einem FOC findet sich zumeist nur ein Betriebstyp: das herstellerbetriebene Fachgeschäft (Outlet Store). Die (Kunden-) Attraktivität eines FOC und damit dessen räumliche Ausstrahlung basiert auf der Bündelung vieler Ladeneinheiten innerhalb einer Anlage, wobei dem Markenangebot und der Markenqualität und hier einzelnen Premiummarken (bzw. Top- oder A-Marken) eine besondere Bedeutung zukommt. Das FOC Wittenburg soll im „Village-Stil“ in norddeutscher bzw. landestypischer Architektursprache errichtet werden. Geplant ist die Errichtung von rund 60 Läden und ergänzenden gastronomischen Einrichtungen.

Im Rahmen einer FOC-typischen Sortimentskonzeption fallen ca. 63 % bis 75 % der Gesamtverkaufsfläche auf Bekleidungssortimente (inkl. Sportbekleidung) und jeweils ca. 10 % bis 20 % auf Schuhe/ Lederwaren sowie sonstige Sortimente. Damit ergibt sich folgende Flächen- und Nutzungskonzeption:

Sortimente	Verkaufsfläche in m ²
Bekleidung	ca. 8.000 - 9.500
Schuhe/ Lederwaren	ca. 1.300 - 2.500
Sonstige Sortimente	ca. 1.300 - 2.500

Als sonstige Sortimente sind hierbei Spielwaren, Haushaltswaren inkl. Elektrokleingeräte, Glas, Porzellan, Keramik (GPK), Körperpflegemittel, Kosmetik, Haus- und Tischwäsche, Bettwaren, Gardinen, Uhren/Schmuck, Sonnenbrillen, Sportartikel und weitere sonstige zuvor nicht benannte Sortimente zu verstehen.

Das FOC wird professionell gemanagt und erhält ein intensives, überregional ausgerichtetes Marketing.

Baustein 2: Hotelentwicklung

Die Besucherfrequenz des Alpincenters und damit des angrenzenden Hotels wird sich mit der Realisierung der einzelnen Bausteine des Gesamtvorhabens deutlich erhöhen. Um den Besuchern eine ausreichende Kapazität und Qualität an zeitgemäßen Hotelräumen und -einrichtungen zu bieten, ist eine Erweiterung des angrenzend an das Alpincenter bestehenden Hotels um rund 130 Zimmer auf 250 Zimmer mit in Summe maximal 580 Betten geplant. Hierzu ist ein mehrstöckiger Hotelneubau bzw. -anbau in markanter und weithin sichtbarer Formensprache vorgesehen. Der Neubau soll sich architektonisch von der Skihalle, vom geplanten FOC und auch dem Feriendorf abheben und ein eigenständiges Leuchtturmprojekt im Gesamtvorhaben „Wittenburg Village“ bilden.

Baustein 3: Feriendorf

Nordöstlich der L 04 soll ein Feriendorf mit Gästehaus mit in Summe maximal 750 Betten errichtet werden. Geplant ist die Errichtung von rund 90 einzelnen Ferienhäusern für jeweils ca. 6 Personen und einem Zentraltrakt mit Rezeption, Restaurant, Bars und Gästehaus. In den Ferienhäusern könnten somit 550 Betten, im Gästehaus rund 200 Betten entstehen.

Die Ferienhäuser sollen in landschaftlich hochwertig gestalteter Umgebung unter größtmöglicher Berücksichtigung aller umweltrelevanten Aspekte realisiert werden.

Baustein 4: Spiel- und Sportanlagen und Anlagen für Outdoor-Aktivitäten

Die vorhandenen Spiel- und Sporteinrichtungen rund um und im Alpincenter sollen durch weitere Spiel- und Sporteinrichtungen sowie Anlagen für Outdoor-Aktivitäten, wie z.B. Tennisplätze, Kletterpark, Mountain-Bike-Parcours, Golfanlage (Driving Range) oder Reiterhof ergänzt werden.

Im Zuge der konkretisierenden Projektplanung werden die tatsächlich umzusetzenden Spiel- und Sporteinrichtungen definiert. Das für diese Nutzungen vorgesehene Planareal beträgt rund 8 bis 10 ha. Es sollen ökologisch unbedenkliche Nutzungen realisiert werden, so werden z.B. keine motorisierten Freizeitaktivitäten stattfinden.

Baustein 5: Schwimmbad

Zudem ist die Realisierung eines Schwimmbads mit integriertem Bad-, Sauna- und Wellnessbereich geplant. Das Schwimmbad soll auch zur Nutzung des schulischen Schwimmunterrichtes sowie als Sport- und Vereinsschwimmbad in der Stadt Wittenburg dienen. Das geplante Schwimmbad kann somit eine Angebotslücke im Bereich der touristischen Infrastruktur füllen und ergänzt zudem die Versorgungsstruktur der Stadt Wittenburg. Die nähere Ausgestaltung der Schwimmhalle ebenso wie Details der Ver- und Entsorgungsaspekte der Planung erfolgen im Zuge der Konkretisierung des Projekts.

Das Ziel des Gesamtvorhabens besteht in einer deutlichen Frequenzerhöhung am Standort des „Alpincenters Hamburg-Wittenburg“ sowie der Erhöhung der Auslastung des Hotels, einem wirtschaftlich erfolgreichen Betrieb des Feriendorfes und seiner ergänzenden Anlagen.

Die Vorhabenplanung „Wittenburg Village“ stellt hierzu auf verschiedene Zielgruppen ab. Der Motor der Entwicklung wird vor allem das FOC sein. Zielgruppe eines FOCs sind typischerweise Kunden mit mittleren bis hohem Einkommen, die Wert auf Qualität und Markenimage legen, jedoch gleichzeitig möglichst wenig Geld ausgeben möchten. Die Vorhabenplanung geht davon aus, dass diese Besuchergruppe rund 66 % der Besuchersfrequenz des Gesamtvorhabens ausmachen wird. Zielgruppe des Alpincenters und des Hotels am Alpincenter sind vorwiegend Individualreisende (darunter Pistenbesucher und Durchgangsreisende), Skiteams, Geschäftsleute, Tagungs- und Touristikgruppen. Mit dem geplanten Feriendorf und angrenzend geplanten Spiel-, Sport- und Freizeiteinrichtungen wird auf Kunden aus den Bereichen Erholungsurlaub, Familienurlaub und Aktivurlaub abgestellt. Für die potenziellen Gäste der Ferienhäuser ist eine Verknüpfung mit dem Biosphärenreservat zielführend, denn Ferienwohnungsgäste wählen Mecklenburg-Vorpommern überdurchschnittlich wegen des Naturerlebnisses als Urlaubsziel. Mit der Errichtung der Schwimmhalle wird die Versorgungsstruktur der Stadt Wittenburg ergänzt sowie ein weiterer, das regionale Touristikangebot ergänzender, attraktiver Baustein errichtet, der überwiegend für das Kundenaufkommen des Feriendorfes sowie für Tageskunden von Interesse sein wird.

1.1.4 Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan

1.1.4.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wittenburg stellt das Änderungsgebiet südwestlich der L 04 mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes überwiegend als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Sport, Freizeit, Beherbergung“ dar. Die Flächen angrenzend an die Bahntrasse sind als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung (ORE)“ dargestellt. Die Flächen nordöstlich der L 04 sind als Flächen für die Landwirtschaft, untergeordnet im südlichen Bereich als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die L 04 ist als überörtliche Verkehrsstraße dargestellt. Im Änderungsgebiet sind Gewässer 2. Ordnung (teilweise verrohrt) dargestellt.

Das Planvorhaben „Wittenburg Village“ widerspricht im Bereich des geplanten FOC sowie nordöstlich bzw. östlich der L 04 den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Daher erfolgt die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2018 der Stadt Wittenburg.

1.1.4.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Wittenburg stellt im Änderungsgebiet im Bereich der am Standort vorhandenen Bebauung einen geringwertigen Biotopkomplex dar, östlich der L 04 wird von einem struktureicheren Biotopkomplex ausgegangen. Die landschaftsplanerischen Ziele für Landwirtschaftsflächen zielen auf einen Erhalt landwirtschaftlicher Flächen und die Förderung extensiver Nutzungsformen, vorrangig bei Grünlandnutzung in Niederungsbereichen zum Feuchtwiesenschutz ab.

Das Planvorhaben „Wittenburg Village“ steht den landschaftsplanerischen Zielen für Landwirtschaftsflächen (Erhalt landwirtschaftlicher Flächen und Förderung extensiver Nutzungsformen) entgegen. Diese Zielsetzungen würden im Bereich des Änderungsgebietes mit Umsetzung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2018 in die verbindliche Bauleitplanung zurücktreten.

1.1.5 Geänderte Darstellung des Flächennutzungsplanes

Wesentliches Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum – Factory-Outlet-Center“ und der Darstellung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Sport, Freizeit, Beherbergung“.

Südwestlich der L 04 bleibt auf den nördlichen Flächen des Änderungsgebietes die Darstellung Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Sport, Freizeit, Beherbergung“ bestehen. Im südlichen Bereich wird die Darstellung durch Sonderbauflächen mit der

Zweckbestimmung „Einkaufszentrum – Factory-Outlet-Center“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 12.600 m² überplant.

In die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden folgende sortimentsbezogene maximale Verkaufsflächen aufgenommen:

Sortimente / Sortimentsgruppe	max. Verkaufsfläche in m ²
Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)	9.500 m ²
Schuhe / Lederwaren	1.900 m ²
Sonstige Sortimente	2.500 m ²

Für die Sortimentsgruppe der Sonstigen Sortimente gelten zusätzlich die folgenden sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen:

Sonstige Sortimente	max. Verkaufsfläche in m ²
Spielwaren	200 m ²
Haushaltswaren inkl. Elektrokleingeräte	450 m ²
Glas, Porzellan, Keramik (GPK)	600 m ²
Körperpflegemittel, Kosmetik	250 m ²
Haus- und Tischwäsche	400 m ²
Bettwaren, Gardinen	400 m ²
Uhren/Schmuck	250 m ²
Sonnenbrillen	150 m ²
Sportartikel	200 m ²
Sonstige, vorstehend nicht genannte Sortimente in Summe	500 m ²

Durch die Aufnahme der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche und der maximalen sortimentsbezogenen Verkaufsflächen, kann ein tragfähiges Konzept ermöglicht werden. Gleichzeitig wird bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung vorbereitet, dass im Zuge der konkretisierenden verbindlichen Bauleitplanung und der späteren Vorhabenumsetzung negative städtebauliche Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten sind. Dies wurde im Rahmen einer Auswirkungsanalyse (ecostra 2016 und 2017) fachgutachterlich geprüft und bestätigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Summe der dargestellten Einzelsortimente die maximal zulässige Verkaufsfläche überschreitet. Ziel dieser Überlegungen ist, im Zuge der konkreten Vorhabenumsetzung die Möglichkeit zu bieten, dass sich das FOC stetig wandelnden Marktbedingungen anpassen kann, sofern die zulässige Gesamtverkaufsfläche von 12.600 m² und eine in Summe maximal zulässige Verkaufsfläche für Sonstige Sortimente von 2.500 m² nicht überschritten wird.

Das FOC ist ein Einkaufszentrum, das sich von den „gewöhnlichen“ Einkaufszentren dadurch unterscheidet, dass die darin zusammengeschlossenen unselbstständigen Verkaufsstätten von Herstellern betrieben werden, die ausschließlich ihre eigenen Waren, Waren des Zukaufssortiments und des Lizenzproduktionsortiments anbieten, und

dabei die angebotenen Waren unterhalb der üblichen Facheinzelhandelspreise verkauft werden. Im FOC dürfen daher ausschließlich Markenartikel mit einem Preisabschlag von mindestens 20 % auf die unverbindliche Preisempfehlung des Herstellers angeboten werden.

Als Markenartikel sind dabei Waren zu verstehen, deren Lieferung in gleichbleibender oder verbesserter Güte von dem Markeninhaber/Lizenznehmer gewährleistet wird und die selbst oder deren für die Abgabe an den Verbraucher bestimmte Umhüllung mit einem ihre Herkunft kennzeichnenden Merkmal (Firmen-, Wort- oder Bildzeichen) versehen sind.

Die zum Verkauf angebotenen Markenartikel müssen mindestens eines der nachfolgenden Merkmale aufweisen:

- Produkte des Vorjahres bzw. der vorherigen Saison („past season“)
- 2. Wahl-Produkte mit kleinen Fehlern („irregular“ oder „factory seconds“)
- Produkte mit größeren Fehlern („damaged“)
- Produkte zu Markttestzwecken („sample“)
- Restposten oder Auslaufmodelle („discontinued“)
- Artikel aus Überschussproduktionen („over run“)

Diese FOC-typischen Merkmale der dort angebotenen Waren, stellen sicher, dass auch tatsächlich ein FOC mit den in der Auswirkungsanalyse festgestellten Auswirkungen errichtet wird.

Die Darstellung von Sonderbauflächen südlich der L 04 wird im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan entlang der Bahntrasse etwas erweitert und die Darstellung Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung wird überplant. Mit der Umsetzung der vorbereitenden Bauleitplanung in die verbindliche Bauleitplanung und der nachfolgenden Vorhabenumsetzung wird sich der tatsächliche Ortsrand nach Osten auf Flächen nordöstlich der L 04 verschieben.

Nordöstlich der L 04 werden die heute als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Flächen mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2018 als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Sport, Freizeit und Beherbergung“ dargestellt. Ziel der Darstellung ist die Vorbereitung einer weitergehenden Entwicklung des touristisch geprägten Standortes durch weitere Nutzungen aus den Bereichen Sport und Freizeit sowie Beherbergung, hierunter insbesondere die Errichtung eines Feriendorfes. Entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Änderungsgebietes wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ aufgenommen und den neuen Ortsrand der Stadt Wittenburg im Sinne eines sensiblen Übergangs in den offenen Landschaftsraum vorbereiten.

Die Straßen L 04 und Wölzower Weiden sowie die Gewässer 2. Ordnung werden wie im wirksamen Flächennutzungsplan als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße bzw. als Gewässer 2. Ordnung, teilweise verrohrt, dargestellt.

1.1.6 Umwelterhebliche Wirkungen des Vorhabens

Die potenziellen Wirkungen des Vorhabens sind Ausgangspunkt für die Umweltprüfung. Hierzu werden die unmittelbar durch das Vorhaben verursachten bau-, anlage- und betriebsbedingten direkten und indirekten Wirkungen auf die Schutzgüter sowie die mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Folgewirkungen untersucht:

Tabelle 1: Umwelterhebliche Wirkungen des Vorhabens

Baubedingte Wirkfaktoren
<ul style="list-style-type: none"> - Baufeldfreimachung (Entfernung von Vegetation) - Baustellenzufahrten und -einrichtungen - Bodenab- und -auftrag, Lagerung von Überschussboden, Material- und Lagerflächen - Bautätigkeiten, Verkehr und Transport (optische und akustische Wirkungen) - ggf. kurzfristige Wasserhaltungsmaßnahmen - Schadstoff- und Staubemission, Schadstoffeinträge durch Unfälle oder Havarien <p><i>Dauer: zeitlich begrenzt</i></p>
Anlagenbedingte Wirkfaktoren
<ul style="list-style-type: none"> - Flächenbeanspruchung und optische Wirkungen durch: <ul style="list-style-type: none"> - Bebauung (FOC, Hotel, Zentraltrakt, Ferienhäuser, Schwimmbad, Nebengebäude der Freizeitanlagen) - Verkehrsflächen (Wege, Parkplätze, Umbau Kn. 2 in Kreisverkehrsplatz, Neuanlage des Kn.6) - Freiflächen (Grünflächen, Gewässerflächen, Freizeit-/Sportanlagen etc.) - Ver- und Entsorgungseinrichtungen <p><i>Dauer: zeitlich unbegrenzt</i></p>
Betriebsbedingte Wirkfaktoren/ Folgewirkungen
<ul style="list-style-type: none"> - erhöhter Verkehr und Transport (Besucher, An- und Abreiseverkehr, Zulieferung, Abfuhr) - Unterhaltungs-/Pfleßmaßnahmen (z.B. Grünanlagen, Freizeitanlagen) - ggf. Einleitung von Regenwasser in Vorflut - Schadstoffemissionen durch Zunahme des Verkehrs - Lichtemissionen durch Beleuchtung, Fahrzeuge - Lärmemission durch Verkehr und Freizeitaktivitäten, optische und akustische Wirkung durch Aktivitäten der Gäste - Zunahme des Tourismus und Änderungen des Nutzungsverhaltens (Tagesgäste, Übernachtungen) im Raum Wittenburg (Folgewirkung) <p><i>Dauer: zeitlich unbegrenzt bzw. saisonal begrenzt</i></p>

1.1.7 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Mit den im Änderungsgebiet zulässigen Nutzungen werden keine Sonderabfallformen erzeugt, die über die üblich zu erwartenden Abfälle hinausgehen. Entstehende Abfälle werden ordnungsgemäß entsorgt.

1.1.8 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzu-sehen.

Das Risiko für Unfälle oder Katastrophen ist durch Bauvorschriften (u.a. Statik), insbe-sondere auch durch Vorschriften zum Brandschutz (Bauvorgänge, Auswahl von Bauma-terialen, Fluchtwege, etc.), minimiert.

1.1.9 Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawan-dels

Eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht nicht. Bei extremen Niederschlagsereignissen besteht ein gewisses Überflu-tungsrisiko, das durch eine ausreichend dimensionierte Regenrückhaltung minimiert werden kann.

1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berück-sichtigung bei der Planaufstellung

1.2.1 Räumlich konkretisierte Umweltschutzziele der Raumordnung

Folgende Aussagen übergeordneter Planungen sind relevant für das Änderungsgebiet und seine Umgebung:

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) (MABL M-V 2016); raumordnerische Festlegungen

- Raumstruktur: ländlicher Raum
- Siedlungs-und Wirtschaftsentwicklung: Vorbehaltsgebiet Tourismus und Vorbe-haltsgebiet Landwirtschaft (Änderungsgebiet)
- Unterirdische Raumordnung: keine Festlegungen für das Änderungsgebiet, Vor-behaltsgebiet Trinkwassersicherung östlich des Änderungsgebietes
- Naturraumentwicklung/ Infrastrukturentwicklung: keine Festlegungen für das Än-derungsgebiet und Umgebung

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011); raumordnerische Festlegungen

- regionale Siedlungsstruktur: Grundzentrum (ganz Wittenburg), bedeutsamer Entwicklungsstandort für Gewerbe und Industrie (Wittenburg südlich des Änderungsgebietes)
- regionale Freiraumstruktur: Tourismusentwicklungsraum (ganz Wittenburg), Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (Pangebiet östlich der L 04)
- nachrichtlich: Hochspannungsleitungen (380 kV, 110 kV) nördlich des Änderungsgebietes

Die geplante Errichtung des Factory-Outlet-Centers am Standort des Alpincenters Hamburg-Wittenburg widerspricht den Zielen der Raumordnung. Aus diesem Grund wurde aufgrund der Anträge vom 24.09.2015 und 06.07.2016 ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt, das mit Schreiben des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern vom 13.12.2017 positiv beschieden wurde. Bezüglich der Maßgaben dieses Bescheids wird auf die Ausführungen in Kap. 5.5 „Raumordnungsverfahren/Zielabweichung“ der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP M-V) (UM M-V 2003)

- Gebiete mit besonderer Bedeutung für rastende Wat- und Wasservögel (Karte Ia): keine Ausweisungen im Änderungsgebiet und daran angrenzend
- Strukturelle Merkmale der Bewertung des Lebensraumpotenzials (Karte Ib): geringe bis mittlere Bewertung im Änderungsgebiet, mittlere bis hohe Bewertung angrenzend an das Änderungsgebiet
- Schwerpunktbereich zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen (Karte V): keine Ausweisungen im Änderungsgebiet und daran angrenzend
- Ziele und Maßnahmen zur Erholungsvorsorge (Karte VI): keine Ausweisungen für das Änderungsgebiet und daran angrenzend
- Ziele der Raumentwicklung (Karte VII): keine Ausweisungen für das Änderungsgebiet und daran angrenzend

Erste Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans der Planungsregion Westmecklenburg (GLRP WM) (LUNG M-V 2008)

- Analyse der Arten und Lebensräume (Karte I): stark entwässerte, degradierte Moore im nordöstlichen Teil des Änderungsgebietes
- Biotopverbundplanung (Karte II): keine Ausweisungen für das Änderungsgebiet und daran angrenzend

- **Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen (Karte III):**
 - Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft (Änderungsgebiet östlich der L 04)
 - Regeneration entwässerter Moore im nordöstlichen Teil des Änderungsgebietes
- **Ziele der Raumentwicklung (Karte IV):**
 - keine Ausweisungen für das Änderungsgebiet und daran angrenzend
 - Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen (Vorschlag Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege): Nagelsbachniederung nördlich der Hochspannungsleitungen
- **Anforderungen an die Landwirtschaft (Karte V):**
 - Schwerpunktbereich zur Strukturanreicherung der Landschaft (Bereich mit deutlichen Defiziten an vernetzenden Landschaftselementen): Änderungsgebiet und daran angrenzend
 - Standort mit spezifischen Erfordernissen i: S. d. guten fachlichen Praxis: Moorstandorte im nordöstlichen Teil des Änderungsgebietes
- **Bewertung der potenziellen Wassererosionsgefährdung (Karte VI):** keine Ausweisungen für das Änderungsgebiet und daran angrenzend

1.2.2 Schutzgebiete und –objekte

Natura 2000-Gebiete

Im Änderungsgebiet selbst befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Im Umfeld des Änderungsgebietes liegen die folgenden Natura 2000-Gebiete:

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete):

- DE 2531-303 „Schaaletal mit Zuflüssen und nahegelegenen Wäldern und Mooren“ (4,5 km)
- DE 2433-302 „Wald bei Dümmer“ (8,2 km)
- DE 2533-301 „Sude mit Zuflüssen“ (9,4 km)

EU-Vogelschutzgebiete:

- DE 2531-301 „Schaale-Schildetal mit angrenzenden Wäldern und Feldmark“ (4,3 km)
- DE 2331-471 „Schaalsee-Landschaft“ (8,7 km)
- DE 2533-401 „Hagenower Heide“ (9,3 km)

Aufgrund der entfernten Lage der bestehenden NATURA 2000-Gebiete und unter Berücksichtigung der vorhabenspezifischen Wirkungen kann eine Betroffenheit durch das Vorhaben „Wittenburg Village“ von vornherein ausgeschlossen werden.

Biosphärenreservat Schaalsee BRN 3

Das Biosphärenreservat „Schaalsee“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 3,4 km nordwestlich des Änderungsgebietes. Aufgrund der Entfernung des Schutzgebietes kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Naturschutzgebiet NSG 113 „Schaalelauf“

Aufgrund der Entfernung des Änderungsgebietes von 9,9 km zum Schutzgebiet kann eine Beeinträchtigung des Naturschutzgebietes ausgeschlossen werden.

Landschaftsschutzgebiete:

Im Änderungsgebiet sind keine Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen. Im Umfeld des Änderungsgebietes befinden sich die folgenden Landschaftsschutzgebiete:

- LSG 014 „Schilde- und Motelniederung“ (2,6 km)
- LSG 123 „Schaalseelandschaft“ (3,4 km)
- LSG 047 „Bekow“ (6,9 km)
- LSG 009a/009b „Dümmer See“ (8,3 km)
- LSG 065 „Biosphärenreservat Schaalsee“ (8,6 km)
- LSG 130 „Schaalsee-Landschaft (Nordwestmecklenburg)“ (8,6 km)
- LSG 140 „Mittlere Sude“ (9,4 km)

Das Änderungsgebiet liegt außerhalb der genannten Landschaftsschutzgebiete. Ziele und Schutzzwecke der genannten Landschaftsschutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

§ 20-Biotop NatSchAG M-V

Mit der Umsetzung des Vorhabens kommt es zum Verlust von nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotopen. Es handelt sich dabei um ein nährstoffreiches Stillgewässer mit Schilfröhricht westlich der L 04 (Zierteich vor dem Alpincenter) sowie um Gehölze. Für die Beseitigung dieser Biotop ist eine Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz erforderlich, die gleichzeitig auch den Biotopausgleich beinhaltet. Der Verlust wird im Änderungsgebiet ausgeglichen. Es erfolgen entsprechende Festsetzungen im nachfolgenden B-Planverfahren.

Geschützte Bäume

Eine Fällung von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen ist nicht vorgesehen. Der zur Fällung vorgesehene neugepflanzte Baumbestand auf dem Grundstück des Alpincenters unterliegt noch nicht dem Schutzregime des § 18 NatSchAG M-V.

Eine Fällung von einzelnen Alleebäumen im Zuge der verkehrlichen Anbindung der neuen Baugebiete ist nicht ausgeschlossen. Die Bilanzierung der Fällungen erfolgt im weiteren Verfahren.

Für die Fällung der Alleebäume ist eine Befreiung vom Alleenschutz erforderlich, die im weiteren Verfahren beantragt wird. Da nur einzelne Alleebäume gefällt werden müssen, ist keine nachhaltige Beeinträchtigung des Alleincharakters der L 04 zu erwarten.

Ausgleichsmaßnahmen

Im Änderungsgebiet befinden sich Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 19, der mit dem vorliegenden Planvorhaben teilweise überplant wird. Es handelt sich dabei überwiegend um Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlagen, um Alleebaumpflanzungen sowie um Gehölzpflanzungen an der Bahnstrecke.

Die Gehölzpflanzungen an der Bahnstrecke bleiben erhalten.

Die neu gepflanzten Einzelbäume müssen jedoch zum Großteil gefällt werden. Aufgrund der Ausgleichsfunktion dieser Bäume wird eine doppelte Kompensation erforderlich (Kompensation der Baumfällungen gem. Baumschutzkompensationserlass sowie zusätzlich Kompensation der Ausgleichsfunktion). Die Ersatzpflanzungen erfolgen im Änderungsgebiet.

1.2.3 Artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Im Aufstellungsverfahren sind mögliche Vorkommen sowie Betroffenheiten artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten durch das Planvorhaben zu überprüfen. Der saFB (spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) stellt die Ergebnisse der Betrachtungen dar.

Der Artenschutz wurde im vorgelagerten Raumordnungs- mit integriertem Zielabweichungsverfahren abgeprüft. Grundlagen der artenschutzrechtlichen Betrachtungen bilden die folgenden faunistischen Kartierungen und Untersuchungen:

- Brutvogelkartierung März bis Juli 2016
- Prüfung des Vorhandenseins potenziell geeigneter Habitatstrukturen für Fledermäuse
- Amphibienkartierung März bis Juni 2016
- Suche potenziell geeigneter Habitate für Reptilien, Reptilienkartierung in geeigneten Habitaten Mai bis Juni 2016
- Untersuchung der qualitativen Ausprägung der Grünländer im 2.000 m Puffer um die Weißstorchhorste „Wölzow“ und „Zwölf Apostel“

Für folgende Arten wurde im Anschluss eine Untersuchung zur Möglichkeit des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG (Tötungs-, Schädigungs- und Störungsverbot) durchgeführt: Fledermäuse, Zauneidechsen, diverse Brutvogelarten.

Die Untersuchungen ergaben, dass die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG durch die Vorhabenwirkungen unter Beachtung folgender Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht erfüllt sind:

- VM 1: Fledermäuse: Quartierkontrolle/ Quartierverlagerung bei erforderlichem Umbau des Gebäudebestandes im Giebel- oder Traufbereich
- VM 2: Fledermäuse: Quartierkontrolle/ Beleuchtungskonzept, Dunkelkorridore zur Vermeidung ggf. betriebsbedingter Störungen (keine Ausleuchtung Richtung potenzieller Quartierstandorte)
- VM 3: Aufstellen eines bauzeitlichen Reptilienschutzzauns
- VM 4: Brutvögel: Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit (nur zwischen 1. September und 28. Februar), Gehölzrodungen nur vom 1. Oktober bis 28. Februar
- VM 5: Brutvögel: Bauzeitenregelung bei einer witterungsbedingten Verzögerung der Rückbauarbeiten bis in den März: Beginn bzw. die Wiederaufnahme der Bautätigkeiten vor Beginn der Hauptbrutzeit (01. März bis 15. August) und kontinuierliche Fortsetzung der Bauarbeiten (keine Unterbrechung der Arbeiten >1 Woche)
- VM 6: Brutvögel: Bauzeitenregelung Gebäudebrüter: Umbaumaßnahmen, Sanierungen oder der Abriss von Gebäudeteilen außerhalb der Brutzeit von Hausrotschwanz, Haussperling und Mehlschwalbe (nur zwischen 1. September und 28. Februar)

Darüber hinaus sind die folgenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) erforderlich:

- CEF 1: Fledermäuse: Schaffung von Ersatzquartieren (optional, nur bei Nachweis und möglicher Betroffenheit)
- CEF 2: Schaffung von Nisthilfen für Mehlschwalben (optional, nur bei möglicher Betroffenheit)
- CEF 3: Schaffung von Ersatznahrungsflächen für den Weißstorch (betroffen sind die Weißstorch-Horste in Zwölf Apostel und in Wölzow) und den Rotmilan (betroffen ist ein Horst in einem Waldgebiet nordöstlich des Plangebietes) sowie von Ersatzrevieren für Feldlerche und Wiesenpieper

1.2.1 Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Das Änderungsgebiet liegt im Einzugsgebiet des Nagelsbachs bzw. der Motel. Nagelsbach und Motel stellen berichtspflichtige Gewässer dar.

Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Vorgaben der WRRL wird im weiteren Verfahren nachgewiesen.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

2.1.1 Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Im Änderungsgebiet sind keine Wohnhäuser vorhanden.

Die östlich der L 04 gelegenen Grünland- und Ackerflächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Feldwege, die für landschaftsgebundene Erholungsformen (wie z.B. Spaziergehen, Radfahren) genutzt werden könnten, sind nicht vorhanden.

Als technische Erholungsinfrastruktur sind westlich der L 04 eine Skihalle mit einem angrenzenden Hotel, eine Kartbahn und ein Spielplatz vorhanden.

Für landschaftsgebundene Erholungsformen besteht eine Vorbelastung hinsichtlich Lärm-, Licht- und Schadstoffemissionen aufgrund des bestehenden Durchgangsverkehrs der L 04 und gewerblicher sowie Sondernutzungen (Alpincenter).

2.1.2 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte im Oktober 2015 nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 2013) und wurde im Mai/Juni 2019 auf der Grundlage des Vermessungsplanes ergänzt und aktualisiert. Im weiteren Verfahren wird darüber hinaus noch ein Biotopabgleich im Gelände erfolgen.

Die Bewertung der Biotope erfolgt gemäß HzE 2018, Anlage 3, Ermittlung der naturschutzfachlichen Wertstufen der Biotoptypen.

Das Änderungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Stadt Wittenburg und ist aufgrund seiner gewerblichen und landwirtschaftlichen Vornutzung durch bebaute Flächen sowie durch Grün- und Ackerflächen geprägt.

Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich folgende Biotopstrukturen (Biotoptypen):

- älterer Einzelbaum (hoch- bis sehr hochwertig)

- Laubholzbestand heimischer Arten (mittel- bis hochwertig)
- stehendes Gewässer mit Schilfröhricht (mittelwertig)
- Gräben (mittelwertig)
- jüngerer Einzelbaum (geringwertig)
- Intensivgrünland und Intensivacker (geringwertig)
- Staudensäume und Ruderalfluren (gering- bis mittelwertig)
- Artenarmer Zierrasen (geringwertig)
- nicht oder teilversiegelte, versiegelte Verkehrsflächen (nachrangig = kein Wert)

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht zum Bestand und zur Bewertung der betroffenen Biotope.

Tabelle 2: Bestand und Bewertung der betroffenen Biotope

Hauptcode	Kurzbeschreibung	§	Bewertung ¹		
			R	G	Gesamt
WFD	Erlen- und Birkenwald stark entwässerter Standorte	-	1-2	2	2 (mittel)
WEE	Feuchter Hainbuchen-Stieleichenwald kräftiger bis reicher Standorte	-	1-3	3	3 (hoch)
WEX	Sonstiger Eichen- und Eichenmischwald	-	1-3	2	3 (hoch)
WVB	Vorwald aus heimischen Baumarten frischer Standorte	-	1	1	1 (gering)
BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	§ 20	1-3	2	3 (hoch)
BHF	Strauchhecke	§ 20	2	3	3 (hoch)
BHS	Strauchhecke mit Überschildung	§ 20	3	3	3 (hoch)
BHB	Baumhecke	§ 20	1-3	3	3 (hoch)
BAA	Allee	§ 19	-	-	keine Bewertung
BRN	Nicht verkehrswegbegleitende Baumreihe	-	-	-	keine Bewertung
BRG	Geschlossene Baumreihe	§ 19	-	-	keine Bewertung
BRR	Baumreihe	§ 19	-	-	keine Bewertung
FBB	Beeinträchtigter Bach	-	2	3	3 (hoch)

¹ Kategorien: R = Regenerationszeit, G = Gefährdung, inhaltliche Bewertung: 0 = nachrangig, 1 = gering, 2 = mittel, 3 = hoch, 4 = sehr hoch

Haupt-code	Kurzbeschreibung	§	Bewertung ¹		
			R	G	Gesamt
FGN	Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung	-	1	2	2 (mittel)
FGB	Graben mit intensiver Instandhaltung	-	0	1	1 (gering)
FGX	Graben, trocken gefallen oder zeitweilig wasserführend, extensive oder keine Instandhaltung	-	1	2	2 (mittel)
SET	Laichkraut und Wasserrosen-Schwimblattflur	§ 20	1-2	3	3 (hoch)
SEL	Wasserlinsen-, Froschbiss- und Krebsrochen-Schwimmdecke	§ 20	1-2	3	3 (hoch)
SEV	Vegetationsfreier Bereich nährstoffreicher Stillgewässer	§ 20	1-2	3	3 (hoch)
SYZ	Zierteich	-	0	0	0 (nachrangig)
VRP	Schilfröhricht	§ 20	2	2	2 (mittel)
VRT	Rohrkolbenröhricht	§ 20	2	1	2 (mittel)
VHF	Hochstaudenflur feuchter Moor- und Sumpfstandorte	§ 20	1	2	2 (mittel)
VHD	Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte	-	0	1	1 (gering)
VWN	Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte	§ 20	2	3	3 (hoch)
VSZ	Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern	§ 20	3	3	3 (hoch)
VSX	Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern	§ 20	2	2	2 (hoch)
GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	-	0	1	1 (gering)
RHU	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	-	2	1	2 (mittel)
RHN	Neophyten-Staudenflur	-	0	1	1 (gering)
ACL	Lehm- bzw. Tonacker	-	0	0	0 (nachrangig)
ABO	Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger	-	0	1	1 (gering)
PER	Artenarmer Zierrasen	-	0	0	0 (nachrangig)
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	-	1	1	1 (gering)
PKR	Strukturreiche, ältere Kleingartenanlage	-	0	2	2 (mittel)

Haupt-code	Kurzbeschreibung	§	Bewertung ¹		
			R	G	Gesamt
PZS	Sonstige Sport- und Freizeitanlage	-	0	0	0 (nachrangig)
PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	-	0	1	1 (gering)
OEL	Lockereres Einzelhausgebiet	-	0	0	0 (nachrangig)
OER	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet	-	0	0	0 (nachrangig)
OVU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	-	0	0	0 (nachrangig)
OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	-	0	0	0 (nachrangig)
OVL	Straße	-	0	0	0 (nachrangig)
OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche	-	0	0	0 (nachrangig)
OVE	Bahn/ Gleisanlage	-	0	0	0 (nachrangig)
OIA	Industrielle Anlage	-	0	0	0 (nachrangig)
OIG	Gewerbegebiet	-	0	0	0 (nachrangig)
OSS	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage	-	0	0	0 (nachrangig)
OBS	Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete	-	0	1	1 (gering)

2.1.3 Fauna

Für die Erfassung der Fauna wurden im vorgelagerten Raumordnungs- mit integriertem Zielabweichungsverfahren folgende Kartierungen bzw. Untersuchungen vorgenommen:

- Brutvogelkartierung im Vorhabensgebiet, zzgl. 300 m-Puffer, im Zeitraum März bis Juli 2016
- Ergänzung der Horst- und Brutvogelkartierung für Gehölzbestände innerhalb eines 300-500 m-Puffers um das Vorhabensgebiet, im Zeitraum März bis Juli 2017
- Prüfung des Vorhandenseins potenziell geeigneter Habitatstrukturen für Fledermäuse im Vorhabensgebiet, zzgl. 100 m-Puffer (2016)
- Amphibienkartierung im Vorhabensgebiet (sämtliche Gewässer) im Zeitraum März bis Juni 2016
- Suche potenziell geeigneter Habitate für Reptilien, Reptilienkartierung in geeigneten Habitaten Mai bis Juni 2016

Brutvögel

Im näheren Umfeld des Änderungsgebietes wurden im Rahmen der Brutvogelkartierung 2016 zahlreiche Vogelarten festgestellt, die im Änderungsgebiet brüten und von denen einige besonders hervorzuheben sind, weil sie nach der Roten Liste als gefährdet gelten, nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie besonders schützenswert sind oder einen großen Bestandsanteil in Mecklenburg-Vorpommern haben.

Verglichen mit ganz Mecklenburg-Vorpommern ist die nachgewiesene Artenzahl der Brutvögel als eher gering einzuschätzen, was dem relativ geringen Strukturierungsgrad der Landschaft im Änderungsgebiet entspricht.

Von höherer Bedeutung für Brutvögel sind die im näheren Umfeld des Plangebietes befindlichen Wälder und Hecken, hier brüten etliche Arten, von denen u.a. Rotmilan, Baumpieper, Feldsperling, Gimpel, Neuntöter, Sprosser, Trauerschnäpper, Waldlaubsänger und Wendehals hervorzuheben sind. Für den Rotmilan sind auch die Grünlandflächen im Plangebiet als Nahrungsflächen von Bedeutung.

Für Dohle, Mehlschwalbe und Turmfalke als bedeutsame Arten spielt der Gebäudebestand im Änderungsgebiet eine wichtige Rolle (hier insbesondere die hoch aufragende Skihalle). Im Bereich der oberen Trägerkonstruktion der Skihalle siedelte 2016 eine Dohlenkolonie mit vermutlich mehr als 20 Brutpaaren. Von der Mehlschwalbe wurden 20 Brutpaare erfasst (acht Nester an der Skihalle, vier Nester im Eingangsbereich der Skihalle und acht Nester an der Fassade des Hotels). Ein Turmfalkenbrutpaar konnte in den, im Rahmen des Baus des Alpincenters angelegten Brutnischen an der Außenfassade der Anlage festgestellt werden. Darüber hinaus konnten im Häuserbestand des Alpincenters ein Revier des Hausrotschwanzes und sieben Reviere des Haussperlings nachgewiesen werden.

Der Zierteich vor dem Alpincenter ist ein Brutplatz des Teichhuhns.

In den landwirtschaftlich genutzten Flächen des Änderungsgebietes (Acker, Grünland) brüten nur sehr wenige Arten wie Feldlerche (fünf Brutreviere) und Wiesenpieper (ein Brutrevier), diese Flächen haben dementsprechend eine geringere Bedeutung als Bruthabitat. Diese Flächen befinden sich jedoch randlich im 2.000 m-Umkreis der Weißstorch-Horste in Zwölf Apostel und Wölzow und sind damit als Nahrungshabitat für den Weißstorch von Bedeutung.

Für den Horststandort in Wittenburg gab es im Jahr 2011 den letzten Nachweis eines Besatzes. Auch eine Überprüfung des Besatzes in den Jahren 2016 und 2017 durch UmweltPlan erbrachte keinen Brutnachweis. Damit ist für diesen Horst der Fortpflanzungstättenschutz erloschen. Dieser erlischt gem. LUNG 2016 fünf Jahre nach Aufgabe des Reviers. Entsprechend war dieser Horst im vom LUNG abgefragten Datenbestand nicht mehr enthalten (die Datenübermittlung erfolgte am 15.06.2017: Az.: LUNG-230e-5336.52(190/17)).

In den übermittelten LUNG-Daten ist für den Weißstorch-Horst in Zwölf Apostel ein gelegentlicher Horstbesuch von zwei Vögeln (kein Horstpaar) benannt. Im Rahmen der Erfassung 2017 konnte ebenfalls festgestellt werden, dass keine Brut erfolgte.

Für den Weißstorch-Horst Wölzow wurde 2014 ein Horstpaar mit 2 flüggen Jungen gemeldet (Datensatz des LUNG). Eine Kontrolle dieses Horstes in 2017 ergab, dass der Horst nicht besetzt war (Aufwuchs von Grün im Horst, Brutpaar durch Jungstörche vertrieben). Auf einem neu errichteten Mast 150 m weiter in östliche Richtung existiert ein zusätzlicher Horst, für den ebenfalls kein Bruterfolg zu verzeichnen war (gelegentlicher Horstbesuch von ein bis zwei Vögeln).

Rastvögel

Die Offenlandflächen im Änderungsgebiet weisen für Rastvögel aufgrund der Vorbelastung (Landesstraßen, Hochspannungsleitungen, ca. 65 m hohe Skihalle) gemäß den Daten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (Landesinformationssystem) eine gering- bis mittelwertige Bedeutung auf. Eine gesonderte Kartierung für die Rastvögel erfolgte daher nicht.

Amphibien/Reptilien

Im südwestlichen Teil des Änderungsgebietes existieren potenzielle Fortpflanzungsstätten (Kleingewässer etc.) für Amphibien und auch einige geeignete Strukturen für Reptilien.

Im Änderungsgebiet konnte ausschließlich der Teichfrosch nachgewiesen werden. Seinem Laichgewässer (Zierteich vor dem Eingangsbereich der Skihalle) wurde aufgrund der Isolation eine mittlere Bedeutung zugewiesen. Alle übrigen Bereiche des Änderungsgebietes haben eine nachrangige bis geringe Bedeutung für Amphibien und Reptilien.

Außerhalb bzw. randlich des Änderungsgebietes gelang der Nachweis der Zauneidechse (im angrenzenden Bahnkörper, streng geschützt nach FFH-RL, stark gefährdet gemäß Roter Liste M-V) sowie der Nachweis von Waldeidechse, Blindschleiche, Erdkröte, Ringelnatter (geschützt nach BArtSchV², gefährdet gemäß Roter Liste M-V). Der südwestlich an das Änderungsgebiet angrenzende Bahnkörper hat eine sehr hohe Bedeutung für Reptilien, Gehölzstrukturen nordöstlich des Änderungsgebietes weisen eine mittlere Bedeutung auf.

² BArtSchV = Bundesartenschutzverordnung

Fledermäuse

Im Änderungsgebiet erfolgten Geländebegehungen zur Potenzialeinschätzung geeigneter Fledermaushabitate.

Das Vorkommen von Fledermausquartieren innerhalb von Gehölzstrukturen im Änderungsgebiet konnte danach aufgrund fehlender Strukturen ausgeschlossen werden. Im näheren Umfeld des Änderungsgebietes sind jedoch vereinzelt Gehölzstrukturen vorhanden, die potenziell hochwertige geeignete Quartierstandorte darstellen.

Hochwertige Quartierpotenziale für vorwiegend gebäudebewohnende Fledermäuse bieten die Gebäude, die der Skihalle südlich und südöstlich vorgelagert sind (Hotel-Anlage, Eingangshalle).

Alle anderen potenziellen Quartierstandorte der überwiegend wald- bzw. gebäudebewohnenden Fledermäuse sowie die potenziellen Flugkorridore und Jagdgebiete entlang jüngerer Gehölzstrukturen, des Grabens auf der „Großen Weide“ und über dem Intensivgrünland der „Großen Weide“ und im Bereich sonstiger Gewässer und Grünflächen werden als Funktionsräume/-elemente mittlerer Bedeutung für Fledermäuse eingestuft. Alle sonstigen Strukturen und Flächen im Änderungsgebiet, die voraussichtlich kaum von Fledermäusen genutzt werden, haben eine geringe Eignung für überwiegend waldbewohnende Fledermäuse.

2.1.4 Fläche, Boden

Die Bodenbildung im ca. 58 ha großen Änderungsgebiet wird abhängig vom Ausgangssubstrat hauptsächlich durch Grundwassereinfluss in Senken und Mulden oder durch Verbraunungsprozesse beeinflusst. In größter Verbreitung treten Braunerden und Podsol-Braunerden auf den Erhebungen sowie Gleye und Podsol-Gleye in den Niederungen auf. Im südlichen Randbereich des Änderungsgebietes dominieren Braunerden bis (Acker-) Braunerde-Podsole. Die Mutterböden sind sandig bis lehmig und weisen z.T. eine torfige Struktur auf. Ein flachgründiges Niedermoor, das in den nordöstlichen Randbereich des Änderungsgebietes in einem Umfang von ca. 2,67 ha hinein ragt, stellt eine jüngere nacheiszeitliche Bildung dar. Starke Entwässerung und Verdichtung im Bereich der Acker- und Grünlandflächen haben vermutlich dazu geführt, dass der ehemals struktureiche und wasserführende Torf in so hohem Maße verändert wurde, dass er zumindest oberflächlich nicht mehr als Moorboden anzusprechen ist. Ob im nordöstlichen Änderungsgebiet tatsächlich Niedermoorböden ausgeprägt sind, wird im weiteren Planverfahren anhand von Bodensondierungen geprüft.

Die Böden im Änderungsgebiet sind in hohem Maße durch intensive landwirtschaftliche Nutzung und Entwässerung sowie durch Stoffeinträge im Nahbereich die L 04 vorbelastet. Die zeitweise geringe Pflanzenbedeckung östlich der L 04 begünstigt die Gefahr der Bodenerosion durch Starkregenereignisse oder Wind. Als weitere Belastung ist der hohe

Versiegelungsgrad auf dem Gelände des Alpincenters Hamburg-Wittenburg westlich der L 04 zu nennen. Die Böden des Änderungsgebietes sind aufgrund ihrer Vorbelastung als mittelwertig (versiegelte Böden = kein Wert) einzustufen.

2.1.5 Wasser

Grundwasser

Im Änderungsgebiet existieren zwei teilweise mit Geschiebemergel bedeckte Grundwasserleiter in eiszeitlichen Schichten. Der jüngere der beiden Grundwasserleiter tritt vorwiegend im südlichen Gebiet auf, zum älteren Grundwasserleiter besitzt er lokal eine hydraulische Verbindung. In diesem Bereich steigt die sonst zwischen 5 – 10 m starke Mächtigkeit deutlich an. Die Grundwasserneubildung beläuft sich nach überschlägiger Ermittlung auf ca. 50 – 100 mm/a, die Ergiebigkeit des Grundwasserleiters wird mit > 10.000 m³/d (LAUN 1996) angegeben. Das Gebiet um Wittenburg ist als Versalzungszone aufgrund von Salzstrukturen im tieferen Untergrund bekannt. Weiterhin existiert ein oberflächennaher Grundwasserleiter, der sich in den nacheiszeitlichen Sanden ausgebildet hat und mittlere Flurabstände von 1,0 - 1,5 m aufweist.

Wasserschutzgebiete sind für das Änderungsgebiet nicht ausgewiesen.

Zur Bewertung des Grundwassers wurden die Grundwasserneubildung, die Grundwasserleiterergiebigkeit, die Bedeutung für den Landschaftshaushalt sowie die Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen herangezogen. Danach weist der betrachtete Raum eine mittlere Bedeutung und in Abhängigkeit vom Grundwasserflurabstand eine hohe (oberflächennaher Grundwasserleiter) bis geringe (tiefere Grundwasserleiter) Empfindlichkeit auf.

Oberflächenwasser

Im Änderungsgebiet sind mehrere künstlich angelegte Gräben vorhanden. Infolge der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen die Gräben einer intensiven bzw. extensiven Instandhaltung und sind einem anhaltenden Nährstoffeintrag ausgesetzt. Das Gebiet wird über das vorhandene Grabensystem in das nächstgelegene, außerhalb des Änderungsgebietes befindliche natürliche Fließgewässer (Oberlauf der Motel) entwässert. Die Motel ist im betrachteten Raum technisch stark verändert und weist Defizite hinsichtlich ihrer biologischen und chemischen Komponenten auf. Mit dem derzeitigen Querprofil ist die Motel bei Starkregenereignissen kapazitiv an der Grenze einer schadlosen Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers.

Zur Bewertung der Gräben wurden der Natürlichkeitsgrad sowie die Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen herangezogen. Demnach sind die Gräben als gering- bis mittelwertig bzw. in ihrer Empfindlichkeit als gering bis mittel einzuordnen. Für die Motel wurde zusätzlich zu den oben genannten Betrachtungen die aktuelle Zustandsbeschrei-

ung ausgewertet. Danach ist der Bestand als mittelwertig einzustufen, die Empfindlichkeit als mittel.

2.1.6 Luft/Klima

Das Änderungsgebiet gehört zur südlichen Vorlandzone des Landrückens, die von einem west- und mittelmecklenburgischen, stärker maritimen (Schweriner) Binnenklima beeinflusst ist. Vegetationsausprägung, Wasserverhältnisse, Relief- und Bodenverhältnisse modifizieren diese makroklimatischen Verhältnisse zum örtlich herrschenden Lokal- bzw. Geländeklima. Dazu wird das Änderungsgebiet nach generalisierten Klimatopen, den Klimatopgefügen, differenziert. Die Bewertung der Klimatope erfolgt auf der Grundlage ihrer bioklimatischen Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt. Folgende lokalklimatische Einheiten (Klimatopgefüge) sind im Änderungsgebiet ausgeprägt:

- Stadtrandklima/Gewerbeklima (Gewerbeflächen, Skihalle, Bebauung); keine Bewertung
- Waldklima (Gehölze am Rand des Änderungsgebietes); mittlere bis hohe Bedeutung aufgrund ihrer geringe Größen und schwachen Ausprägung
- Freilandklima (Acker- und Grünlandflächen): mittlere Bedeutung aufgrund überwiegend spärlicher Vegetation

2.1.7 Landschaft

Im Bereich des Änderungsgebietes befindet sich gemäß „Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale in Mecklenburg-Vorpommern“ (LAUN M-V 1996) der mittel bis hochwertige Landschaftsbildraum „Ackerlandschaft um Wittenburg“ mit der Landschaftsbild-Nr. V 2-14. Die Bewertung erfolgte nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Naturnähe.

Dieser großräumige Landschaftsbildraum wird im Änderungsgebiet in die folgenden zwei Orts- bzw. Landschaftsbildräume mit folgender Wertigkeit/ Schutzwürdigkeit untergliedert:

- LB 1: östliche Stadtperipherie Wittenburg (gering – mittel)
- LB 2: Acker- und Wiesenlandschaft östlich Wittenburg (mittel)

Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung sind eine solitärstehende Eiche südlich der Straße „Wölzower Weiden“ sowie die jungen Alleebaumbestände an den Straßen L 04, „Zur Winterwelt“ und „Wölzower Weiden“.

Das Landschaftsbild ist insbesondere durch die bis zu 65 m hohe Skihalle des Alpincenters sowie allgemein durch seine Lage am östlichen Stadtrand und den dort befindlichen Gewerbegebieten vorbelastet.

2.1.8 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

In das Änderungsgebiet reichen ein Bodendenkmal und drei Bodendenkmalverdachtsflächen. Diese Flächen haben eine hohe Bedeutung als Zeugen menschlicher und kulturhistorischer Entwicklung.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung besteht das Risiko, dass die Skihalle erneut schließt. Aus Betreibersicht sind die rund 100.000 Besucher pro Jahr und die jährlich rund 52.000 Übernachtungen für einen langfristigen wirtschaftlichen und nachhaltigen Betrieb nicht ausreichend. Es könnte somit eine Investruine mit einem erheblichen visuellen Störreiz im Stadt- und Landschaftsbild entstehen.

Die vorhandenen Flächenversiegelungen würden bestehen bleiben.

Bei Nutzungsauffassung und unterlassener Grundstückspflege könnte sich langfristig eine Waldfläche entwickeln, die aufgrund ihrer isolierten Lage zwischen dem Stadtgebiet und der L 04 jedoch keine hochwertige Ausprägung erfahren dürfte.

Bei einem Weiterbetrieb der Skihalle würden die heutigen Umweltverhältnisse im Wesentlichen fortbestehen.

Die Grünlandland- und Ackerflächen östlich der L 04 würden bei Nichtdurchführung fortbestehen und den Landschaftsraum östlich der L 04 weiterhin prägen. Aufgrund dieser intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der verkehrlichen Vorbelastung würden sich in diesem Bereich auch weiterhin keine hochwertigen Biotope mit besonderer Bedeutung für die heimische Fauna und Flora entwickeln können.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bodendenkmale im Änderungsgebiet unberührt.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung gehen im Änderungsgebiet überwiegend naturschutzfachlich gering- bis mittelwertige Biotope durch Versiegelung und Überbauung verloren. Es handelt sich dabei um Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM), Ackerflächen (ACL) sowie um Zierrasenflächen (PER) und Flächen einer jüngeren Parkanlage (PPJ).

Darüber hinaus gehen zahlreiche jüngere Einzelbäume (BBJ) auf dem Grundstück des Alpincenters verloren. Es handelt sich dabei um die jetzige Parkplatzbepflanzung, die

dem Bau des Factory-Outlet-Centers weichen muss. Darüber hinaus sind auch Baumfällungen im Zuge der Neuordnung von PKW-Stellflächen erforderlich.

Alleebäume sind nur in einer geringen Anzahl betroffen. Die Anzahl wird im nachfolgenden B-Planverfahren bestimmt. Alleebaumfällungen sind voraussichtlich für die verkehrliche Anbindung der neugeplanten Baugebiete erforderlich.

Weiterhin gehen Nahrungsflächen für den Weißstorch und den Rotmilan sowie Brutreviere der Feldlerche und des Wiesenpiepers verloren.

Eine Übersicht über die zu erwartenden Umweltauswirkungen enthält die nachfolgende Tabelle.

Tabelle 3: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch, menschliche Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> Aufwertung der Tourismus- und Erholungsfunktion durch Erhöhung der touristischen Attraktivität, saisonverlängernde Wirkung, Erweiterung und Aufwertung funktionaler Beziehungen 	+
Fläche, Boden	<ul style="list-style-type: none"> Verlust bzw. Funktionsverlust überwiegend mittelwertiger sowie anthropogener Böden durch Versiegelung, Teilversiegelung und Bodenaushub 	●●
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Verringerung der Grundwasserneubildungsfunktion durch Flächenversiegelungen im Zuge der weiteren Bebauung des Gebietes Verlust eines gering- bis mittelwertigen Oberflächengewässers (Zierteich mit Regenrückhaltefunktion auf dem Parkplatz vor dem Alpincenter) 	●●
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> keine wesentlichen Auswirkungen 	-
Pflanzen/Tiere	<ul style="list-style-type: none"> anlagenbedingter Verlust überwiegend gering- bis mittelwertiger sowie kleinflächig hochwertiger und z. T. geschützter Biotope betriebsbedingte Beeinträchtigung hochwertiger und z. T. geschützter Biotope im 200 m-Puffer um das Änderungsgebiet Fällung von voraussichtlich bis zu 116 jüngeren Einzelbäumen auf dem Grundstück des Alpincenters (Bäume ohne Schutzstatus nach § 18 NatSchAG M-V) Fällung von einzelnen Alleebäumen an der L 04 (Schutzstatus nach § 19 NatSchAG M-V) Verlust von Nahrungsflächen des Weißstorchs mit untergeordneter Bedeutung (Intensivgrünland) im 2000 m-Umkreis der Weißstorch-Horste in Zwölf Apostel und in Wölzow Verlust von Nahrungsflächen des Rotmilans mit untergeordneter Bedeutung (Intensivgrünland) im 2000 m-Umkreis um den Horst in dem Waldgebiet nordöstlich des Änderungsgebietes (knapp 15 ha) anlagenbedingter Verlust von fünf Brutrevieren der Feldlerche anlagenbedingter Verlust von einem Brutrevier des Wiesenpiepers 	●●

Schutzgut	Zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
	<ul style="list-style-type: none"> • anlagenbedingter Verlust von Brutplätzen einer Mehlschwalbenkolonie • anlagenbedingter Verlust eines Zierteiches als Brutplatz des Teichhuhns und Laichhabitat des Teichfroschs • anlagenbedingter Verlust von Rastflächen geringer bis mittlerer Bedeutung • anlagenbedingter Verlust eines geringwertigen Jagdgebietes von Fledermäusen 	
Biologische Vielfalt	• keine wesentlichen Auswirkungen	-
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> • bau- und anlagenbedingter Verlust von Teilen eines mittelwertigen Landschaftsbildraumes sowie von landschaftsbildprägenden Strukturelementen • mittlere Überformung/Überprägung eines mittelwertigen Landschaftsbildraumes durch visuelle Unruhe und störende Lärmbelästigungen aus dem Betrieb 	●●
Kultur- und Sachgüter	• Risiko einer Zerstörung bislang unbekannter Bodendenkmale (Minimierung der Auswirkungen durch Dokumentation und Bergung)	●
Wechselwirkungen	• keine Verstärkung von Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen	-
Kumulierende Wirkungen	• keine erhebliche Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	-

●●● sehr erheblich ●● erheblich ● weniger erheblich - nicht erheblich + positive Auswirkungen

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Bereits im Rahmen der Vorhabensplanung (s. Kap.1.1) wurden wesentliche auswirkungsmindernde Gestaltungsmerkmale berücksichtigt:

- Anordnung des Factory-Outlet-Centers auf dem Parkplatz des Alpincenters
- Anordnung eines 30 m breiten Grünstreifens zur offenen Landschaft und den angrenzenden Waldflächen als neue Ortsrandeingrünung

Im nachfolgenden B-Planverfahren bestehen weitere Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung von Umweltauswirkungen. Diese betreffen die folgenden Themenfelder:

- Baum-, Alleen- und Biotopschutz (§§ 18, 19 und 20 NatSchAG M-V)
- Bodenschutz (§ 202 BauGB)
- allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen (§ 39 BNatSchG)
- besonderer Artenschutz (§§ 44 ff BNatSchG)

2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind im parallel laufenden B-Planverfahren folgende Maßnahmen geplant (Planungsstand Vorentwurf):

- Ausgrenzung eines 30 m breiten Grünstreifens im Plangebiet im Übergangsbereich zur angrenzenden freien Landschaft, Gestaltung des Grünstreifens als extensive Mähwiese (70 % der Fläche) und als Gehölzfläche (30 % der Fläche), Umfang 3,89 ha
- Umwandlung von Intensivgrünland außerhalb des Plangebietes in extensive Mähwiesen, Umfang 9,42 ha
- Umwandlung von Acker außerhalb des Plangebietes in extensive Mähwiesen, Umfang 5,16 ha

Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen beträgt insgesamt 18,46 ha. Eine Übersicht über die Kompensationsflächen enthält die nachfolgende Tabelle.

Da mit den genannten Maßnahmen der Ausgleich der Biotopfunktion nicht vollständig erreicht werden kann, wird der verbleibende Kompensationsbedarf über eine im weiteren Verfahren noch zu bestimmende Maßnahme bzw. über ein anerkanntes Öko-Konto in der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone gedeckt.

Tabelle 4: Übersicht über die Kompensationsflächen

Kompensationsflächen	Fläche (ha)
Maßnahmen im Plangebiet	
30 m Grünstreifen im Plangebiet	
Umwandlung von Intensivgrünland in extensive Mähwiese	1,69
Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese	1,04
Entwicklung Gehölzfläche	1,16
Summe	3,89
Maßnahmen außerhalb des Plangebietes	
Extensivierung Intensivgrünland	
Gemarkung Wittenburg, Flur 6, Flurstück 106	0,82
Gemarkung Wittenburg, Flur 7, Flurstück 31/3	1,77
Gemarkung Wittenburg, Flur 7, Flurstück 32/19	6,83
Summe	9,42
Umwandlung von Acker in Extensivgrünland	
Gemarkung Wittenburg, Flur 7, Flurstück 32/19	4,79
Gemarkung Wittenburg, Flur 8, Flurstück 12	0,37
Summe	5,16
Gesamtsumme	18,46

Zielstellung der o.g. Maßnahmen ist der Ersatz von Nahrungsflächen für den Weißstorch und den Rotmilan sowie multifunktional eine Schaffung von Ersatzhabitaten für fünf Brutreviere der Feldlerche und ein Brutrevier des Wiesenpiepers, der Ausgleich von allgemeinen Biotopfunktionen sowie der Ausgleich der Bodenversiegelungen.

Für die Pflege der extensiven Mähwiesen gelten gemäß HzE 2018, Anlage 6, Punkt 6.11, folgende Vorgaben

- dauerhaft kein Umbruch und keine Nachsaat
- Walzen und Schleppen nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September
- dauerhaft kein Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln
- Ersteinrichtung durch Selbstbegrünung oder Einsaat von bis zu 50 % der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischem Saatgut („Regiosaatgut“)

Für die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gelten die folgenden Vorgaben:

- Entwicklungspflege durch Aushagerungsmahd auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen 1. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes
- Vereinbarung und Durchführung früherer Mahdtermine mit der unteren Naturschutzbehörde bei einem vermehrten Auftreten des Jakobs-Kreuzkrautes

Für die Unterhaltungspflege gelten folgende Vorgaben:

- Mahd nicht vor dem 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes
- je nach Standort Mahd höchstens einmal jährlich, aber mind. alle 3 Jahre
- Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken

Die geplanten Baumfällungen werden durch Ersatzpflanzungen im Plangebiet kompensiert. Gepflanzt werden heimische und standortgerechte Laubbäume der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballierung.

2.5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und zu den wesentlichen Gründen für die getroffene Wahl

Das Vorhaben dient dem wirtschaftlichen Weiterbetrieb des vorhandenen Alpincenters. Es bestehen damit grundsätzlich keine Standortalternativen.

Für die Errichtung des Factory-Outlet-Centers am Standort des Alpincenters sprechen darüber hinaus die sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes über die Bundesautobahn A 24 und die Landesstraße L 04, die bauliche Vorprägung des Standortes, Synergieeffekte durch die Freizeiteinrichtungen am Standort und die touristische Funktion der Region als Naherholungsraum für das Ballungsgebiet Hamburg.

Planungsalternativen im Rahmen der konkreten Ausgestaltung des Vorhabens werden in den nachfolgenden Verfahren geprüft.

2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen auf die Schutzgüter zu erwarten sind

Bei den geplanten Vorhaben handelt es sich um bauliche Anlagen für Sport, Freizeit und Beherbergung sowie um Verkehrsflächen (Stellplatzanlagen, Straßen).

Für den Menschen besteht ein Tötungs- bzw. Verletzungsrisiko, z.B. im Brandfall oder beim Einsturz von Gebäuden bzw.- Gebäudeteilen (Hallendächer) sowie durch Verkehrsunfälle.

Durch Einhaltung gängiger Bauvorschriften, insbesondere auch durch Einhaltung der Vorschriften zum Brandschutz (betrifft u.a. Bauvorgänge, Auswahl von Baumaterialien, Gestaltung von Fluchtwegen, etc.) sowie durch Einhaltung von Verkehrsregeln und Wartung von Kraftfahrzeugen ist das Risiko für den Menschen jedoch minimiert.

Darüber hinaus besteht ein gewisses Umweltrisiko in Havariefällen, z.B. bei Unfällen mit Gefahrguttransportern. Hier greifen jedoch Katastrophenschutzpläne, um erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu vermeiden.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Angaben zur Bestandsaufnahme und –bewertung des derzeitigen Umweltzustands sind im Wesentlichen der Umweltverträglichkeitsstudie entnommen, die im Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren für das Vorhaben „Wittenburg Village“ erstellt wurde.

Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass für das vorliegende Änderungsverfahren keine aktuellen Kartierungen durchgeführt wurden, da die im Rahmen des Raumordnungs- mit integriertem Zielabweichungsverfahren durchgeführten Kartierungen nicht älter als fünf Jahre sind und damit gemäß der aktuellen Rechtsprechung noch als gültig gelten und seitdem auch keine Änderungen in der Flächennutzung zu verzeichnen sind. Es wird davon ausgegangen, dass relevante Bestandsänderungen dem örtlichen Naturschutz bekannt sind und im weiteren Verfahren benannt werden.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden erhebliche nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen den Fachbehörden zu Kenntnis gelangen.

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Einsatz einer Umweltbaubegleitung, insbesondere zur Absicherung der Einhaltung artenschutzrechtlicher Erfordernisse im Zuge der Bauausführung
- stichprobenartige Überprüfung der Einhaltung von Vorgaben zur Pflege der geplanten extensiven Mähwiesen (z.B. Kontrolle der Mahdhäufigkeit, der Mahdzeitpunkte und der Schnitthöhen)
- stichprobenartige Wuchskontrollen der angepflanzten Bäume und Gehölze

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Wittenburg plant in Vorbereitung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Wittenburg Village“ die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2018. Ziel der Planänderung ist die Absicherung des Fortbestands des vorhandenen Alpincenters Hamburg-Wittenburg durch die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Factory-Outlet-Centers sowie für weitere Freizeit-, Sport- und Beherbergungseinrichtungen (Schwimmbäder, Saunen, Fitnesscenter, Ferienhäuser, Hotels).

Das Änderungsgebiet umfasst das bebaute Grundstück des Alpincenters westlich der L 04 (Skihalle, Hotel, Parkplatz) sowie Acker- und Grünlandflächen östlich der L 04.

Zur landschaftlichen Einbindung der geplanten Bauvorhaben erfolgt die Darstellung einer 30 m breiten Grünfläche im Übergang zur freien Landschaft bzw. zu angrenzenden Waldflächen als Ortsrandeingrünung.

Die Umweltauswirkungen des Vorhabens umfassen im Wesentlichen eine zusätzlich zulässige Neuversiegelung von biotisch wirksamen Bodenflächen, die Fällung eines Großteils der auf dem Grundstück des Alpincenters neugepflanzten Bäume sowie einen Verlust von Grünlandflächen östlich der L 04. Diese Grünlandflächen liegen im 2.000 m-Umkreis der Weißstorch-Horste in Zwölf Apostel und in Wölzow sowie im 2.000 m-Umkreis um einen Rotmilan-Horst in einem Waldgebiet nordöstlich des Plangebietes und stellen damit Nahrungsflächen für den Weißstorch bzw. den Rotmilan dar. Außerdem

gehen im Plangebiet fünf Brutreviere der Feldlerche und ein Brutrevier des Wiesenpiepers verloren.

Die Kompensation der Umweltauswirkungen erfolgt multifunktional über eine Neuschaffung bzw. Aufwertung von Nahrungsflächen für den Weißstorch bzw. den Rotmilan. Geplant ist eine Umwandlung von Acker in extensive Wiesen sowie eine Extensivierung von Intensivgrünland.

Die Baumfällungen werden durch Ersatzpflanzungen im Änderungsgebiet kompensiert.

Im Ergebnis der Umweltprüfung wird festgestellt, dass bei vollständiger Umsetzung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Für die Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Auswirkungen auf die Umwelt wurden im Wesentlichen die folgenden im Rahmen des Raumordnungsverfahrens erstellten umweltfachlichen Unterlagen genutzt:

- Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) zum Raumordnungsverfahren für das Vorhaben „Wittenburg Village“, erstellt von der UmweltPlan GmbH Stralsund im Auftrag der Wittenburg Village GmbH, 2016
- Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (saFB) zum Raumordnungsverfahren für das Vorhaben „Wittenburg Village“, erstellt von der UmweltPlan GmbH Stralsund im Auftrag der Wittenburg Village GmbH, 2016
- Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ergänzung im Rahmen des Raumordnungsverfahrens für das Vorhaben Wittenburg Village, Weißstorch (Verlust von Nahrungsflächen), erstellt von der UmweltPlan GmbH Stralsund im Auftrag der Wittenburg Village GmbH, 2017

Die o.g. Unterlagen beinhalten den derzeitigen Wissensstands aufgrund vorhandener bzw. bekannter Datengrundlage sowie den Kenntnisstand aus den nachfolgend genannten im Raumordnungsverfahren durchgeführten Kartierungen:

- Biotopkartierung nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ (LUNG 2013): Vorhabensgebiet zzgl. 100 m-Puffer, Oktober 2015
- Brutvogelkartierung: Vorhabensgebiet zzgl. 300 m Puffer, sieben Tagbegehungen, davon Beginn von zwei Begehungen deutlich vor der Dämmerung, im Zeitraum März bis Juli 2016
- Amphibienkartierung: alle Standgewässer und Gräben im Vorhabensgebiet, neun Begehungen im Zeitraum März bis Juni.2016

- Reptilienkartierung: Bahntrassenbereich im Vorhabensgebiet, Erfassung mit Hilfe von künstlichen Reptilienverstecken, drei Begehungen im Zeitraum Mai bis Juni 2016
- Potentialanalyse Fledermäuse: Vorhabensgebiet zzgl. 100 m Puffer, Ermittlung potentiell geeigneter Habitatstrukturen, 2016
- Ergänzung der Horst- und Brutvogelkartierung für Gehölzbestände innerhalb eines 300-500 m-Puffers um das Vorhabensgebiet, durchgeführt von der UmweltPlan GmbH Stralsund im Auftrag der Wittenburg Village GmbH, im Zeitraum März bis Juli 2017