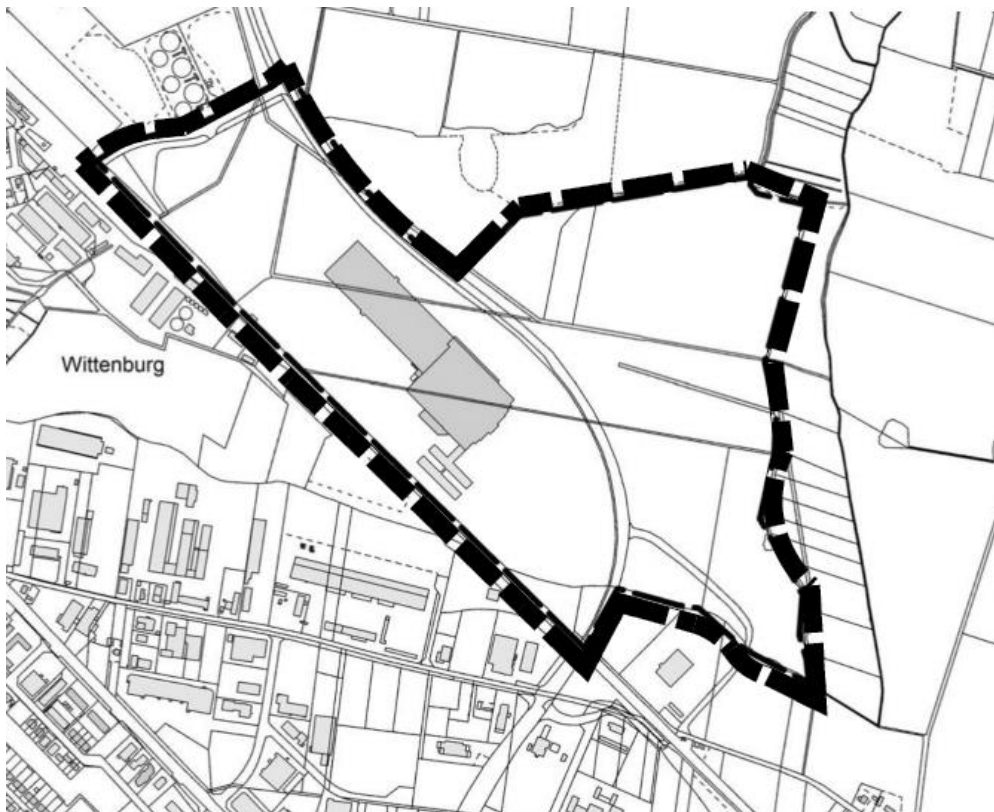


Stadt Wittenburg

Vorentwurf der Stadt Wittenburg über den
Bebauungsplan Nr. 28 „Wittenburg Village“

Begründung





Innovativ in Stadt + Raum

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Zur Pumpstation 1

42781 Haan / Rheinl.

Tel.: 0 21 29 566 209 0

Fax: 0 21 29 566 209 0

E-Mail: info@isr-haan.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	5
1.1	Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2	Kartengrundlage	5
1.3	Bestandteile des Bebauungsplanes	5
1.4	Rechtsgrundlage.....	6
1.5	Verfahren.....	6
2.	Planungsanlass, Ziele und Zweck der Planung	6
3.	Bestandsaufnahme	8
3.1	Räumliche Lage und Anbindung	8
3.2	Städtebauliche Situation	8
3.3	Umgebung des Plangebietes	9
3.4	Tourismus.....	9
4.	Planvorhaben „Wittenburg Village“	10
4.1	Städtebauliches Konzept	10
4.2	Erschließung.....	12
4.3	Zielgruppe.....	12
5.	Einordnung in die Raumordnung.....	13
5.1	Tourismus.....	13
5.2	Einzelhandel	16
5.3	Landwirtschaft	25
5.4	Planerische Abwägung	26
5.5	Raumordnungsverfahren / Zielabweichung.....	26
5.6	Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP M-V) (UM MV 2003).....	29
5.7	Erste Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans der Planungsregion Westmecklenburg (GLRP WM) (LUNG M-V 2008)	29
6.	Einordnung in die örtliche Planung	30
6.1	Flächennutzungsplan.....	30
6.2	Landschaftsplan	30
6.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	30
6.4	Bebauungsplan.....	31
6.5	Zentrenkonzept der Stadt Wittenburg	32
7.	Planinhalte	32
7.1	Art der baulichen Nutzung	32
7.2	Maß der baulichen Nutzung	37
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen	39
7.4	Verkehrsflächen und Verkehrsbelange	40
7.5	Stellplätze, Garagen und Carports.....	41
7.6	Flächen, die von Bebauung freizuhaltende sind.....	41
7.7	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Schall.....	41
7.8	Grünflächen	42
7.9	Wald	42
7.10	Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	42
7.11	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.....	43
8.	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	44

9.	Ver- und Entsorgung	44
9.1	Energieversorgung	44
9.2	Telekommunikation.....	44
9.3	Trinkwasserversorgung.....	45
9.4	Niederschlagswasser.....	45
9.5	Abwasser.....	45
10.	Nachrichtliche Übernahmen	46
11.	Hinweise	46
12.	Flächenbilanz	46
13.	Umweltbelange	47

1. Allgemeines

1.1 Abgrenzung des Plangebietes

Die Stadt Wittenburg mit rd. 5.000 Einwohnern liegt im Westen Mecklenburg-Vorpommerns, im Landkreis Ludwigslust-Parchim. Die Stadt liegt ca. 33 km von der Landeshauptstadt Schwerin und ca. 60 km von der Kreisstadt Ludwigslust-Parchim entfernt, direkt an der Autobahn A 24 Hamburg- Berlin.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 „Wittenburg-Village“ wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Trasse der 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 10/0, 11/0, 12/0, 13/0, 14/0, 16/0, 17/0, 18/0, 19/0 und 20/0 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 des Bebauungsplanes umfasst rd. 35 ha. Der genaue Geltungsbereich ist der Planurkunde zu entnehmen.

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Wittenburg dient ein Bestandsplan mit Höhen, mit Höhensystem DHHN92 in Meter über Normalhöhennull (NHN) und im Koordinatensystem ETRS89. Der Plan wurde vom Vermessungsbüro ÖbVI Dipl. Ing. Oliver Urban mit Datum vom 22.03.2019 erstellt. Die ALK wurde für die Umgebung des Plangebietes berücksichtigt.

1.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Wittenburg besteht aus

- Teil A Planzeichnung im Maßstab 1:2000 mit Planzeichenerklärung und
- Teil B – Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie Verfahrensübersicht
- Begründung inkl. Umweltbericht zum Bebauungsplan

Dem Bebauungsplan liegen folgende Gutachten und Untersuchungen zugrunde:

- Auswirkungsanalyse zur möglichen Realisierung eines Factory-Outlet-Centers in der Stadt Wittenburg (LK Ludwigslust-Parchim), ecostra GmbH, Juni 2016
- Baugrundbeurteilung, GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, 03.07.2019
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Vorentwurf), Stadt Wittenburg, Bebauungsplan Nr. 28 „Wittenburg Village“, UmweltPlan, Juni 2019
- Fachgutachterliche Stellungnahme zu den Auswirkungen einer gewissen Modifikation der geplanten sortimentsbezogenen Flächenwerte bei dem geplanten Outlet Center in Wittenburg (LK Ludwigslust-Parchim), ecostra GmbH, 03. Mai 2017
- Gutachterliche Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen – Gründungsbeurteilung, Bauvorhaben: Snow Fun Park Wittenburg, Palasis Ingenieurbüro für Baugrund & Grundbau, Mai 2000
- Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Vorentwurf), UmweltPlan GmbH, Juni 2019
- Stellungnahme zur Vorhabenbeschreibung „Wittenburg Village“ für das Raumordnungsverfahren, ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH, Köln, 16.08.2016

- Tourismusstudie FOC Wittenburg, ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH, Köln, 04.05.2015

Im weiteren Planverfahren ist eine Erarbeitung folgender Gutachten vorgesehen:

- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan
- schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan

1.4 Rechtsgrundlage

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Wittenburg liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

1.5 Verfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Wittenburg hat in der Sitzung am 28. September 2016 die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Wittenburg „Wittenburg Village westlich der L 04 – Hotel, Freizeitanlagen, FOC“ sowie über den Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Wittenburg „Wittenburg Village östlich der L 04 – Feriendorf, Schwimmbad“ beschlossen.

Da im Planvorhaben „Wittenburg Village“ unter anderen ein Factory-Outlet-Center (FOC)¹ umgesetzt werden soll, war aufgrund von Abweichung zu den landesplanerischen Vorgaben die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens erforderlich. Im Ergebnis ist das vorgesehene Vorhaben unter bestimmten Voraussetzungen möglich, hierunter unter anderem die Maßgabe, dass für die 5 Bausteine Factory-Outlet-Center, Hotelentwicklung, Feriendorf, Spiel- und Sportanlagen und Anlagen für Outdoor-Aktivitäten sowie Schwimmbad ein einheitlicher Bebauungsplan aufgestellt wird.

Die Stadtvertretung der Stadt Wittenburg hat in der Sitzung am 24. Oktober 2018 den Beschluss gefasst, die Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 „Wittenburg Village westlich der L 04“ und des Bebauungsplans Nr. 29 „Wittenburg Village östlich der L 04“ einzustellen. Stattdessen wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 um den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29 ergänzt. Für den ergänzten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 „Wittenburg Village“ wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB ein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25. Oktober 2018 bekannt gemacht.

2. Planungsanlass, Ziele und Zweck der Planung

Ende des Jahres 2006 eröffnete in der Stadt Wittenburg östlich angrenzend an die Ortslage das heutige sogenannte Alpincenter und damit Deutschlands größte Skihalle. Das Projekt

¹ Factory-Outlet-Center: Die Bezeichnungen Factory-Outlet-Center und Designer Outlet Center (DOC) werden synonym verwendet für sogenannte Hersteller-Direktverkaufszentren. Die Bezeichnung Designer Outlet Center soll im Gegenüber zum FOC auf einen hohen Anteil an Premiummarken hinweisen und ist eher als Marketingbezeichnung zu verstehen. In Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 28 wird der Begriff Factory-Outlet-Center (FOC) verwendet, da dieser Begriff u.a. bereits in den dem Planverfahren vorausgehenden Untersuchungen sowie im Raumordnungsverfahren verwendet wurde. Ausgenommen hiervon sind Zitate.

wurde unter anderen 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 Ludwigslust 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 strebt der Vorhabenträger (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 die 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.

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. Die Umsetzung 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. So soll die Errichtung des „Wittenburg Village“ als Impulsgeber für die Region dienen. Es werden Entwicklungsimpulse für das klein- und mittelständische Fremdenverkehrsgewerbe erwartet. Durch die Erhöhung des touristischen Nachfragepotenzials sollen positive Effekte für die Wertschöpfung erreicht werden. Die Errichtung eines Feriendorfes zielt u.a. auf eine Erhöhung der Besucherzahlen des unmittelbar benachbarten Biosphärenreservats Schaalsee ab, dem im Bestand Übernachtungskapazitäten fehlen. So wird auch die nachhaltige Tourismusentwicklung von Großschutzgebieten unterstützt, ohne dass im Biosphärenreservat selbst eingegriffen wird.

Das entwickelte Konzept mit saison- und witterungsunabhängigen Angeboten ist geeignet, einen gewünschten ganzjährigen Tourismus verstärkt herbeizuführen und somit ganzjährig Arbeitsplätze zu sichern. Insbesondere am Standort „Wittenburg Village“ selbst wird eine Vielzahl von Arbeitsplätzen geschaffen. Aber auch regional werden wirtschaftliche Entwicklungsimpulse und Beschäftigungseffekte aufgrund einer deutlichen Erhöhung der jährlichen Besucherzahl. Die Stadt Wittenburg geht zudem von einer verstärkten Frequentierung des Innenstadtbereichs durch Feriengäste und somit einer Stärkung der dortigen Handels- und Dienstleistungsbetriebe aus.

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 13.02.2017 bestätigt.

Der Planstandort an der L 04 ist verkehrsgünstig gelegen. Die Autobahnanschlussstelle Wittenburg der Bundesautobahn A 24 ist in rund 550 m Entfernung in Kürze zu erreichen. Das Gebiet zeichnet sich somit durch eine ausgeprägte Lagegunst an der Achse Hamburg – Berlin aus.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des „Wittenburg Village“ und damit die Entstehung eines Factory-Outlet-Centers südwestlich der L 04 sowie eine weitergehende Entwicklung mit Angeboten aus den Bereichen Sport-, Freizeit- und Beherbergung nordöstlich der L 04 zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 erforderlich. Im Parallelverfahren erfolgt zudem die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2018.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumliche Lage und Anbindung

Die Stadt Wittenburg erstreckt sich über eine Fläche von rd. 80 km². Die Stadt liegt im Südwesten von Mecklenburg-Vorpommern im Landkreis Ludwigslust-Parchim rund 30 km südlich von Schwerin und 80 km östlich von Hamburg an der Bundesautobahn BAB 24 (Verbindung Hamburg – Berlin).

Durch die Lage unmittelbar an der A 24 besitzt sowohl der Vorhabenstandort in der Stadt Wittenburg als auch der gesamte Landkreis Ludwigslust-Parchim eine sehr gute großräumige verkehrliche Erreichbarkeit. Über die A 24 ist insbesondere eine gute Anbindung an die Metropolregion Hamburg und die dortigen Bevölkerungspotenziale gegeben. Auch die Landeshauptstadt Schwerin ist über die A 24 und im weiteren Verlauf die B 321 oder die A 14 gut zu erreichen.

Mit dem geplanten Bau der A 14 (Wismar-Schwerin- Magdeburg), die bis zur Anschlussstelle Grabow/ Ludwigslust Ende 2015 für den Verkehr bereits freigegeben wurde, wird die Anbindung des Vorhabenstandortes in Richtung Süden weiter verbessert.

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand der Stadt Wittenburg. Es wird vom westlich gelegenen Siedlungskern durch eine (überwiegend stillgelegte) Bahntrasse getrennt. Von der Autobahnanschlussstelle ist das Plangebiet über die L04 zu erreichen. Diese Ortsumgehung teilt das Plangebiet in einen südwestlichen und einen nordöstlichen Teil.

Die großzügig angelegte Stellplatzanlage auf dem Vorhabenstandort ist von der L 04 über die Straße Zur Winterwelt im Norden des Plangebietes und eine Umfahrung des Alpincenters parallel zur L 04 zu erreichen. Der abfließende Verkehr kann das Plangrundstück auch im Südosten durch eine Ausfahrt auf die L 04 verlassen.

Der Siedlungskern der Stadt Wittenburg ist über den nördlichen Verlauf der L 04 und im weiteren Verlauf nach Westen über die Dreilüztower Chaussee / Rennbahnstraße / Schweriner Straße zu erreichen. Im südlichen Verlauf der L 04 kann der Siedlungskern durch das Gewerbegebiet über den Wölzower Weg, die Hagenower Chaussee und weiter nach Norden über die Straße Steintor erreicht werden. Die fußläufige Anbindung des Plangebietes an die Innenstadt ist über die Straße Zur Winterwelt, nach Norden über einen Fußweg, der eine Kleingartenanlage quert, und im weiteren Verlauf (nach Querung der Bahntrasse) über die Rennbahnstraße gegeben.

3.2 Städtebauliche Situation

Südwestlich der L 04 befindet sich im Bestand das Alpincenter Hamburg-Wittenburg mit angrenzendem Hotel mit Wellness und Fitnessbereich sowie u.a. Indoor- und Outdoorspielflächen, Bowlingbahn, Kartbahn, Outdoor Quad-Piste, Seminar-, Konferenz- und

Eventräumen, Restaurant und Bar. Das Alpincenter stellt sich weithin sichtbar als „Landmarke“ mit hohem Aufmerksamkeitswert dar.

Das Alpincenter und das angrenzende Hotel sind zentral auf dem Plangrundstück angeordnet. Den Gebäuden vorgelagert und damit von der L 04 gut einsehbar, befindet sich eine großzügig angelegte Stellplatzanlage. Rückwärtig zum Hotelgebäude befinden sich für die Anlieferung erforderliche Bereiche. Im Nordwesten des Plangrundstückes sind Photovoltaikanlagen angeordnet. Entlang der Bahnlinie befinden sich strukturreiche Baumhecken. Der Standort verfügt über zahlreiche gestalterisch in das Umfeld eingebundene Oberflächenwasserbeseitigungsanlagen.

Nordöstlich der L 04 stellt sich das Plangebiet überwiegend als intensiv genutztes Grünland und Acker dar. In den Randbereichen sowie wegebegleitend ist Baum- und Strauchbestand vorzufinden. Die Straße Wölzower Weiden quert als öffentliche Verkehrsfläche den südlichen Bereich und stellt im weiteren Verlauf eine Anbindung zum Siedlungskern Wölzow dar.

Die Stadtsilhouette des nordöstlichen Siedlungsrandes der Stadt Wittenburg und der Übergang in das Landschaftsbild sind durch die Dimensionen der Skihalle geprägt.

Da im Plangebiet eine Niederschlagswasserversickerung nur bedingt möglich ist, erfolgt die Oberflächenwasserbeseitigung im Bereich der bereits im Bestand versiegelten Flächen über eine Vielzahl oberirdischer offener Regenwasserbeseitigungsanlagen sowie über Entwässerungsgräben. Im Nordwesten des Plangebietes ist zudem eine größere Regenwasseranlage angelegt.

3.3 Umgebung des Plangebietes

Im Westen des Plangebietes grenzt jenseits der Bahntrasse der Siedlungskern der Stadt Wittenburg an. Hier und im Süden des Plangebietes befinden sich Gewerbeflächen. Rund 2 km nordwestlich befindet sich der Altstadt kern von Wittenburg. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich angrenzend an die Straße Zur Winterwelt eine Biogasanlage. Im Übrigen schließt im Norden und Osten offene Landschaft mit Wäldern, Hecken, Grünland, Acker sowie Gräben an.

3.4 Tourismus

Im Ergebnis einer Tourismusstudie² ist das Reisegebiet Westmecklenburg in Mecklenburg-Vorpommern das Gebiet mit der geringsten touristischen Nachfrage. Auch wenn der Tourismus für Westmecklenburg mit fünf bis sechs Prozent der Primäreinkommen ein bedeutender Wirtschaftszweig ist, so ist die Tourismusbranche insgesamt im Vergleich zu Mecklenburg-Vorpommern weit unterdurchschnittlich. Im Vergleich mit gesamtdeutschen Kennwerten sind insbesondere die Ausgaben in den Bereichen sonstige Einkäufe, Freizeit und Unterhaltung unterdurchschnittlich. (vgl. ift 2015, S. 18)

Hintergrund ist, dass die touristische Infrastruktur in Westmecklenburg, insbesondere auch im Vergleich zu anderen Gebieten im Bundesland, nur schwach entwickelt ist. Dies spiegelt sich in der absoluten Bettenzahl, aber auch in der Art des Angebotes wieder. So fehlen Ferienresorts völlig und der Anteil der Betten in gewerblichen Ferienwohnungen ist deutlich geringer als in den übrigen Landesteilen. Höherklassige Hotels gibt es überwiegend in Schwerin und auf den Bereich Wellness und Familie spezialisierte Betriebe sind nicht vorhanden. In der Freizeitinfrastruktur bildet das Alpincenter das einzige Angebot von überregionaler Bedeutung (75 % der Pistenbesucher reisen von außerhalb des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern an) weitere Angebote, wie z.B. ein Freizeitbad fehlen im Landeskreis völlig. Die vorhandenen Angebotslücken am Standort, aber auch in Westmecklenburg im Allgemeinen, mindern die Eignung des Alpincenters für potenzielle

² Tourismusstudie FOC Wittenburg, ift Freizeit- und Tourismusberatung, Köln, 04.05.2015

Kurzurlaubsgäste. Der Standort Wittenburg-Village ist heute überwiegend durch Tagestourismus in Verbindung mit dem Alpincenter dominiert. Es fehlt an einer oder mehreren Attraktionen, die ein saison- und wetterunabhängiges Angebot bieten. (vgl. ift 2015, S. 16ff)

Hinzu kommt, dass insbesondere der Tagestourismus in Westmecklenburg ein niedriges Ausgabenniveau hat, „dies gilt für die Wittenburg benachbarte Schaalseeregion in noch verstärktem Maße“ (ift 2015, S. 18). „Im Bereich des Biosphärenreservats Schaalsee ist der Übernachtungstourismus selbst im Vergleich mit dem gesamten Reisegebiet Westmecklenburg unterentwickelt. Das Nachfragepotenzial ist hier sicherlich noch nicht ausgeschöpft. Das gilt für das gesamte Reisegebiet Westmecklenburg speziell für das Segment der Ferienzentren.“ (ift 2015, S. 17)

Für potenzielle Gäste der am Standort vorgesehenen Ferienhäuser wäre eine Verknüpfung mit dem Biosphärenreservat Schaalsee wichtiger Bestandteil, denn Ferienwohnungsgäste in der Schaalseeregion wählen Mecklenburg-Vorpommern überdurchschnittlich wegen des Naturerlebnisses als Urlaubsziel.

Es ist festzustellen, dass das Alpincenter das Potenzial, welches die Region bietet, bislang kaum nutzt (vgl. ift 2015, S. 17). Die Stadt Wittenburg liegt direkt angrenzend an der Bundesautobahn BAB 24 und ist damit überregional gut erschlossen und angebunden. Der Vorhabenstandort eignet sich daher gut für die Errichtung stark frequentierten Freizeitanlagen für Tagesbesucher, aber auch für Feriengäste.

4. Planvorhaben „Wittenburg Village“

4.1 Städtebauliches Konzept

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“ wird 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 Hotelentwicklung (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“³ 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 Bekleidungs-sortimente (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.

³ „Der Village-Stil kopiert die Form eines gewachsenen Dorfes (oder Marktplatzes), indem die Ladenlokale um zusammenhängende kleinere Plätze oder nachgebaute Dorfstraßen gruppiert werden. In diesem Zusammenhang werden architektonisch zumeist regionale und landestypische Merkmale in den Baustil einbezogen.“ (vgl. ecostra 2016, Seite 10)

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.

4.2 Erschließung

Die Flächen des Plangebietes nördlich und südlich der L 04 sollen auch in Zukunft über eben diese Ortsumgehungsstraße erschlossen werden. Die konkreten Zufahrtsbereiche sind im Zuge der weiteren Konzeptplanung im Planverfahren zu definieren.

Die Leistungsfähigkeit des umliegenden Verkehrsnetzes angesichts des aus dem Vorhaben generierten, zusätzlichen Verkehrsaufkommens wird im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung geprüft.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind dem Planvorhaben gemäß den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR) rund 2.350 PKW-Stellplätze zuzuordnen. Hinzu kommen noch rund 130 ebenerdige Stellplätze im Bereich der Ferienhäuser des Feriendorfes.

Für die Stellplätze soll nach Möglichkeit versickerungsoffenes Pflaster gewählt werden.

4.3 Zielgruppen

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 Besucherfrequenz 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.

5. Einordnung in die Raumordnung

Gemäß § 4 Abs. 1 des Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziele und Grundsätze der Raumordnung ergeben sich auf Landesebene aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) und auf regionaler Ebene aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP 2011)

Die zentralörtliche Hierarchie ist im LEP M-V und im RREP Westmecklenburg festgehalten. Der LEP legt hierbei die höherrangigen Zentralen Orte fest, die Grundzentren sind in der Regionalplanung ausgewiesen. Im RREP ist die Stadt Wittenburg als Grundzentrum festgelegt, welches funktional dem südöstlich gelegenen Mittelzentrum Hagenow und dem etwa 30 km nordöstlich gelegenen Oberzentrum Schwerin zugeordnet ist. Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches (Wittenburg und Wittendörp) mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden.

Die Stadt Wittenburg liegt gemäß RREP im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis. Wittenburg gilt als bedeutsamer Entwicklungsstandort für Gewerbe und Industrie. Des Weiteren sind die Flächen der Stadt Wittenburg als Vorbehaltsgebiet für Tourismus - Tourismusentwicklungsraum sowie die Flächen östlich der L 04 als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

In östlicher Nähe zum Plangebiet ist im LEP ein Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung dargestellt.

Mit Bezug auf das geplante Vorhaben trifft das LEP M-V u.a. grundlegende Aussagen zur Tourismusentwicklung sowie zu Tourismusräumen und beinhaltet die landesplanerischen Ziele für die Standortentwicklung bei Einzelhandelsgroßprojekten. Aufgrund des Planstandortes auf teilweise landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die relevanten Vorgaben aus der Raumordnung zu beachten.

5.1 Tourismus

5.1.1 Vorgaben aus der Raumordnung

Gemäß LEP M-V sollen die Vorbehaltsgebiete Tourismus „bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden. [...] Im Binnenland sollen vorhandene Potenziale für den Tourismus ausgebaut und neue Tourismusformen, insbesondere in ländlichen Räumen, entwickelt werden. Auf eine entsprechende Erweiterung des touristischen Angebotes und der Infrastruktur sowie auf ein ausgewogenes Verhältnis der verschiedenen Beherbergungsformen soll hingewirkt werden.“ (LEP M-V, S. 61)

Als Ziel der Raumordnung wird festgelegt, dass die Vorbehaltsgebiete Tourismus in Schwerpunkträume und Entwicklungsräume zu differenzieren sind. „Tourismusschwerpunkträume sind dabei die Räume, die sich innerhalb einer Gemeinde oder eines Erholungsgebietes durch eine überdurchschnittlich hohe touristische Nachfrage und ein überdurchschnittlich hohes touristisches Angebot auszeichnen und in denen eine gezielte raumordnerische Steuerung der Entwicklung notwendig ist. In diesen Gebieten sollen die Belange des Tourismus nicht durch andere Nutzungen beeinträchtigt werden.“ (LEP M-V, Seite 61)

Gemäß RREP soll „Die Region Westmecklenburg [...] sich mit ihren Teilräumen als qualitativ hochwertige Tourismusregion weiter etablieren. Dazu sind regionsspezifische Angebote weiter zu entwickeln und stärker zu vernetzen, die Angebotsqualität zu sichern sowie die Angebote im Innen- und Außenmarketing professionell zu platzieren.“ (RREP, Kap. 7, S. 137)

Größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen sollen in der Regel im Zusammenhang mit bebauten Ortslagen errichtet werden. Sie können an Einzelstandorten zugelassen werden, wenn zu erwarten ist, dass von ihnen Entwicklungsimpulse auf das Umland ausgehen und die Raum- und Umweltverträglichkeit gegeben ist. Größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen sollen sich in das Landschafts- und Siedlungsbild einfügen, das Siedlungsgefüge nicht beeinträchtigen sowie gut erreichbar sein. (RREP, Kap. 4.3.3, S. 66) Die Nachfrage nach Ferienhäusern, Ferienwohnungen und Wochenendhäusern soll vor allem in den Tourismusräumen gedeckt werden. (RREP, Kap. 4.2, S. 59)

5.1.2 Behandlung der Vorgaben aus der Raumordnung

Das vorgesehene Vorhaben „Wittenburg Village“ erfolgt in Erweiterung des bereits bestehenden Alpincenters, das mit dem angebundenes Hotel und weiteren Spiel-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten eine überregionale Ausstrahlungskraft besitzt. Der Standort ist bereits heute eine besucherstarke touristische Attraktion, geprägt durch vielfältige Infrastrukturen. Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Verkehrsanbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz sowie die gute Sichtbarkeit und der Aufmerksamkeitswert des Gebäudes des Alpincenters.

Die Stadt Wittenburg stellt im Reisegebiet Westmecklenburg bereits aktuell einen touristischen Schwerpunkt dar. Einen weiteren Schwerpunkt bildet die westlich gelegene Stadt Zarrentin mit dem Biosphärenreservat Schaalsee.

Mit der Umsetzung des „Wittenburg Village“ wird im Sinne der Vorgaben des LEP M-V zur Tourismusedwicklung und zu Tourismusräumen ein als Vorbehaltsgebiet ausgewiesener Bereich entwickelt. Hierbei werden durch die Ergänzung des Standortes rund um das Alpincenter im Sinne des LEP im Binnenland vorhandene Potenziale für den Tourismus ausgebaut und durch saison- und wetterunabhängige Angebote u.a. im Bereich heute fehlender Strukturen wie Shoppingtourismus und Schwimmbad sowie durch ein differenziertes Beherbergungsangebot (Hotel, Feriendorf, Gästehaus) neue Tourismusformen entwickelt. Durch die direkte Anknüpfung an die Ortslage von Wittenburg und die Nähe zur A 24 ist der Standort sehr gut erreichbar. Im Ergebnis der Tourismusstudie werden positive Impulse für die Region, hierunter auch für das unmittelbar benachbarte Biosphärenreservat Schaalsee, erwartet. Das Biosphärenreservat Schaalsee verfügt im Bestand nicht über hinreichende Übernachtungskapazitäten. Durch die Errichtung des geplanten Feriendorfes an dem bereits vorgeprägten Standort in Wittenburg können Besucher für die Schaalseeregion gewonnen werden, ohne dass im Biosphärenreservat selbst Eingriffe in den Bestand erfolgen. So wird die angestrebte nachhaltige Tourismusedwicklung von Großschutzgebieten unterstützt.

Mit der Entwicklung des „Wittenburg Village“ werden in diesem ländlich geprägten Raum die Entwicklung des vorhandenen touristischen Angebots und die Nutzung des sich hieraus ergebenden Potenzials im Sinne der Vorgaben der Raumordnung vorangetrieben. Es wird vorliegend die Chance genutzt, den Standort und seine Umgebung als Naherholungsregion für Hamburg zu entwickeln und mit der Umsetzung des „Wittenburg Village“ gleich mehrere Angebotslücken zu schließen. Durch ein Beherbergungsangebot in unterschiedlichen Strukturen (Hotel, Ferienwohnung/-dorf, Gästebetten) und ein unverkennbares Angebot touristischer Freizeitattraktivität wie die Ansiedlung des geplanten FOCs und des Schwimmbads kann der Standort Wittenburg die Region in die Lage versetzen, darüber hinaus Tagungen und Kongresse zu akquirieren und neben dem Angebot für Tagestourismus ein Angebot für einen saison- und wetterunabhängigen Wochenend- und Wochentourismus zu schaffen. Die Errichtung eines Feriendorfes erhöht auch das Angebot für Familien. Mit dem umfangreichen Freizeitangebot im „Wittenburg Village“ in Verbindung mit dessen Umfeld werden zielführende Anreize für eine Steigerung des Familientourismus gesetzt. Das geplante Schwimmbad soll neben der Schließung einer touristischen Angebotslücke im regionalen Umfeld zudem in hohem Maße auch der örtlichen Bevölkerung zu Gute kommen und eine Versorgungsfunktion erfüllen.

Durch die Entwicklung des Standortes ergeben sich positive Entwicklungsimpulse für das Umland. Dadurch kann sich die Region Westmecklenburg als qualitativ hochwertige Tourismusregion im Sinne des RREP etablieren.

Durch eine - unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren - angestrebte marktgerechte Innen- und Außendarstellung (z.B. Integration touristischer Informationspunkte in das Vorhaben) sowie Strategien und konkrete Maßnahmen, die Besuchern bestimmter Nutzungen Anreize zur Nutzung weiterer Angebote bieten (Kopplungseffekte), sollen Impulse für das Vorhaben und die Umgebung gesetzt werden. Vor diesem Hintergrund und mit dem Ziel einer zukunftsfähigen Ausrichtung einer Tourismusstrategie für die Region, haben sich im Dezember 2017 die Ämter Wittenburg (geschäftsführende Gemeinde Stadt Wittenburg), Hagenow-Land, Stralendorf, Zarrentin sowie die Städte Boizenburg/Elbe, Hagenow, Lübtheen, Ludwigslust und Schwerin gemeinsam mit den Kooperationspartnern Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe, dem Tourismusverband Mecklenburg-Schwerin e.V., der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Südwestmecklenburg mbH und der Wittenburg Village GmbH als Projektträger die Firma „Projekt M“ GmbH unter Federführung der Stadt Wittenburg zur Erarbeitung eines gemeinsamen interregionalen Tourismuskonzeptes zusammengeschlossen. Der Schwerpunkt des sogenannten Tourismuskonzeptes S³ liegt in der Entwicklung und Vernetzung der Region, auf der Qualität der Leistungen und auf einer Service-Offensive.

Die Vorhabenplanung sieht einen baulichen und gestalterischen Übergang vom westlichen Siedlungskern zum östlich angrenzenden Landschaftsraum vor, so dass ein Einfügen des geplanten, ergänzenden Angebotes in das umgebende Landschafts- und Siedlungsbild erreicht werden kann.

Im Sinne des RREP soll die Errichtung eines Factory-Outlet-Centers den Ausbau des Tourismus in Westmecklenburg unterstützen. Das geplante Factory-Outlet-Center soll einen positiven Beitrag zur Attraktivitätssteigerung des Gesamtvorhabens „Wittenburg Village“ und damit zur überregionalen Ausstrahlung des Standortes leisten.

Die angestrebte Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten, insbesondere außerhalb der Ober- und Mittelzentren, würde durch das Outlet Center in idealer Weise erfüllt: bei einem Factory-Outlet-Center handelt es sich um eine Vertriebs- und Angebotsform, die zahlreiche aktuelle Trends in Freizeit-, Tourismus- und Konsumverhalten aufgreift. Das Angebot im Bereich des Einkaufserlebnistourismus zeichnet sich durch ein besonders gutes Preis-/ Leistungsverhältnis aus und kann eine vorhandene Schwäche in der Tourismuswirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern mildern. Outlet-Center stellen zunehmend eine Bedeutung in der Abrundung des touristischen Angebotsprofils dar. (vgl. ift 2015, S. 18) „Insgesamt wird davon ausgegangen, dass 25 % der Outlet-Besucher Kopplungsaktivitäten in der Region unternehmen. Für die Gäste des geplanten Feriendorfs kann von wesentlich höheren Kopplungsquoten ausgegangen werden, da die Erkundung der Region im Rahmen mehrtägiger Reisen einen Aktivitätsschwerpunkt bildet.“ (ift 2015, S. 20)

Im Ergebnis der Tourismusstudie zur Ansiedlung des FOC in Wittenburg ist die Ansiedlung eines Outlet-Centers in Wittenburg aus tourismusfachlicher Sicht positiv zu bewerten. So kommt die Studie zu dem Schluss: „Durch das Outlet Center würde die dynamische Entwicklung eines bereits etablierten Tourismusstandortes, der über einen hohen Bekanntheitsgrad und ein überregionales Einzugsgebiet verfügt, weiter gestärkt. Durch die Kombination unterschiedlichster, aber sich sinnvoll ergänzender Freizeit- und Tourismusangebote innerhalb eines fußläufig erschließbaren Bereichs mit zusammen dann rund 1,5 Mio. Jahresbesuchen werden zudem Synergien geschaffen, die für die Zukunft eine weiterhin dynamische Entwicklung erwarten lassen, die aller Voraussicht nach in der Ansiedlung zusätzlicher touristischer Infrastrukturen münden würde.“ (ift, 2015, S.16)

Die Umsetzung des „Wittenburg Village“ folgt touristischen Trends wie „mehr individuelle Urlaubsformen“, „hohe Witterungsunabhängigkeit“, „geringe Saisonalität“, „mehr Urlaubsinhalt pro Zeiteinheit“. Es entspricht insgesamt der wachsenden Gruppe der Kurzurlauber. Das geplante „Wittenburg Village“ ist als „Angebotsbündel“ vor dem Hintergrund der relevanten Zielgruppen ein stimmiges Konzept, das eine hohe Kongruenz in sich birgt. (vgl. ift 2015, S. 18f)

So ist mit Blick auf die Beachtung und Berücksichtigung der raumordnerische Vorgaben zum Tourismus festzustellen, dass die Vorhabenplanung des „Wittenburg Village“ diesen auf Ebene der Bauleitplanung in hohem Maße folgt. Mit der Realisierung des Vorhabens „Wittenburg Village“ könnten eine Reihe der durch das Land Mecklenburg-Vorpommern formulierten Zielsetzungen für die touristische Entwicklung erreicht werden.

Vor dem Hintergrund der vorliegend miteinander konkurrierenden Grundsätze Vorbehaltsgebiet Tourismus und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft erfolgt im Rahmen der Abwägung eine Überwindung der Belange der Landwirtschaft zugunsten der Weiterentwicklung und Stärkung eines bereits deutlich vorgeprägten touristischen Standortes. Dieser besitzt das Potenzial, die Region Westmecklenburg insgesamt zu stärken.

5.2 Einzelhandel

5.2.1 Vorgaben aus der Raumordnung

Das LEP M-V 2016 beinhaltet in die landesplanerischen Ziele für die Standortentwicklung bei Einzelhandelsgroßprojekten. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind folgende Ziele zu beachten:

Konzentrationsgebot

(1) Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig.

Das RREP formuliert hierzu ferner das Ziel: „Großflächige Einzelhandelsvorhaben im Sinne § 11 BauNVO, hierunter fallen auch Hersteller-Direktverkaufszentren und sonstige neue Betriebsformen des Einzelhandels, die ähnliche Auswirkungen erwarten lassen, sind [...] nur in Zentralen Orten, bei einer Geschossfläche über 5.000 m² nur in Schwerin, Wismar, Parchim, Grevesmühlen, Ludwigslust und Hagenow zulässig.“ (RREP, Kap. 4.3.2, S. 63)

Kongruenzgebot / Beeinträchtigungsverbot

(2) Einzelhandelsgroßprojekte nach (1) sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Das RREP formuliert hierzu ferner wie folgt: „Neuansiedlungs-, Umnutzungs-, Erweiterungs- oder Agglomerationsvorhaben von Einzelhandelsgroßprojekten sind der Größe und der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches sowie dessen regionalspezifischem Kaufkraftpotenzial anzupassen.“ (RREP, Kap. 4.3.2, S. 63)

Integrationsgebot

(3) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich

- eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,
- das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und – die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden. [...]

Das RREP formuliert hierzu ferner folgende Ziele:

- „Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt und anderer zentraler Versorgungsbereiche ist nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt bzw. anderer zentraler Versorgungsbereiche nicht gefährden.“ (RREP, Kap. 4.3.2, S. 63)
- „Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder die verbrauchernahe Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung noch eine ausgewogene und räumlich funktionsteilig orientierte Entwicklung von Versorgungsschwerpunkten zwischen Innenstadt / Orts- bzw. Wohngebietszentrum und Randlage gefährden.“ (RREP, Kap. 4.3.2, S. 63)

Ergänzend zu den Zielen der Raumordnung heißt es in der Begründung des LEP M-V mit Blick auf die Ansiedlung von FOC:

„Einzelhandelsgroßprojekte sind auch sogenannte Herstellerdirektverkaufszentren (zum Beispiel Factory-Outlet-Center (FOC) oder Designer Outlet Center (DOC)). Im Rechtssinne handelt es sich hierbei um Einkaufszentren im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauNVO (vgl. OVG Schleswig, Urteil vom 22.04.2010, 1 KN 19/09, Juris Rn. 82). Als solche unterliegen sie im Grundsatz den landes-planerischen Festlegungen für Einzelhandelsgroßprojekte. Allerdings ist die besondere Vertriebsform des Herstellerdirektverkaufszentrums durch absatzwirtschaftliche Merkmale gekennzeichnet, die im Einzelfall zu einer abweichenden Beurteilung ihrer raumordnerischen Auswirkungen führen können. Das Vorliegen dieser Merkmale (vor allem: besonderes Warenangebot, spezifische Preisgestaltung, großes Einzugsgebiet, eventuell Verbund mit weiteren touristischen Attraktionen) und ihre raumordnerische Bewertung als Sonderfall - auch im Zusammenhang mit ihrer Bedeutung für die Verwirklichung sonstiger Erfordernisse der Raumordnung - ist im Einzelfall im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens zu prüfen. Gegebenenfalls kommt die Zulassung von Herstellerdirektverkaufszentren im Wege einer Abweichung von den entgegenstehenden Zielen der Raumordnung in Betracht. Hierbei dürfen die zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich des Vorhabens nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (LEP M-V, Kap. 4.3.2, S. 54)

Das RREP ergänzt die Zielvorgaben wie folgt:

Factory-Outlet-Center

„Factory-Outlet-Center sollen im Einzelfall auf ihre Auswirkungen insbesondere im Hinblick auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstädte überprüft werden.“ (RREP, Kap. 4.3.2, S. 64)

Einzelhandel und Tourismus

„Einzelhandelsvorhaben sollen den Ausbau des Tourismus in Westmecklenburg unterstützen. Das trifft sowohl für die Entwicklung und Attraktivitätsstärkung der historischen Altstädte als auch für die Tourismusorte zu.“ (vgl. Kap., 4.3.2, S. 64)

5.2.2 Behandlung der Vorgaben aus der Raumordnung

Die Beachtung der Ziele der Raumordnung und die Berücksichtigung der Grundsätze der Raumordnung wurden im Rahmen einer Auswirkungsanalyse⁴ fachgutachterlicher untersucht und bewertet.

Konzentrationsgebot

Gemäß RREP sind großflächige Einzelhandelsvorhaben im Sinne § 11 BauNVO, hierunter auch Hersteller-Direktverkaufszentren, mit einer Geschossfläche über 5.000 m² nur in den Ober- und Mittelzentren Schwerin, Wismar, Parchim, Grevesmühlen, Ludwigslust und Hagenow zulässig.

Das Konzentrationsgebot wird verletzt, da die Stadt Wittenburg als Grundzentrum zunächst nicht für die Ansiedlung eines Factory-Outlet-Centers vorgesehen ist.

Kongruenzgebot

Wie verschiedenen Untersuchungen zu Factory-Outlet-Centern zu entnehmen ist, sind Factory-Outlet-Center in der Lage, weitreichende Einzugsgebiete von bis zu 90 Pkw-Fahrminuten (z. T. auch mehr) zu erschließen. Auch in der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde ein Einzugsgebiet abgegrenzt, das mit einem Zeitaufwand von 90 Pkw-Fahrminuten zu erreichen ist. Allerdings wurden bei der Abgrenzung des Einzugsgebietes noch weitere Faktoren berücksichtigt, dies sind die Wirkungen möglicher Wettbewerbsverflechtungen mit bestehenden Outlet-Centern, die zu erwartende Attraktivität und Leistungsfähigkeit des geplanten Outlet-Centers, die verkehrlichen, topografischen und naturräumlichen Gegebenheiten, die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebende Einkaufsorientierung der Wohnbevölkerung und administrative Gliederungen innerhalb des Untersuchungsraumes.

Vorliegend führen insbesondere die von den Wettbewerbsstandorten ausgehenden Wirkungen im Südwesten (DOC Soltau) und Nordwesten (DOC Neumünster) zu einer deutlichen und im Südosten (DOC Berlin) zu einer geringfügigen Verkleinerung des Einzugsgebietes.

Im Ergebnis reicht das Einzugsgebiet im Westen bis in die Hansestadt Hamburg, im Nordwesten bis in das Umland von Lübeck, im Norden bis zur natürlichen Barriere der Ostseeküste, im Nordosten bis in das Umland von Rostock, im Osten im wesentlichen bis an den Verlauf der A 19, im Südosten bis zum Knotenpunkt der Autobahnen A 19/ A 24, im Süden bis in das Umland der Städte Stendel, Salzwedel, Uelzen und Lüneburg, wobei alle vier genannten Städte selbst nicht im Einzugsgebiet liegen. Das Einzugsgebiet des geplanten FOC überschreitet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Stadt Wittenburg damit deutlich.

Das Kongruenzgebot wird verletzt, da das Einzugsgebiet des geplanten Factory-Outlet-Centers den zentralörtlichen Verflechtungsbereich des Grundzentrums Wittenburg erheblich überschreitet.

Integrationsgebot

Die mit dem Integrationsgebot vergebenen, landesplanerischen Kriterien dienen der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, dem Erhalt und der Weiterentwicklung der gewachsenen Ortsstruktur, der sparsamen Flächeninanspruchnahme sowie der Vermeidung motorisierten Individualverkehrs und leisten somit einen Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

⁴ Auswirkungsanalyse zur möglichen Realisierung eines Factory Outlet Centers in der Stadt Wittenburg (LK Ludwigslust-Parchim), ecostra, Juni 2016

Beim Planstandort handelt es sich um einen nicht-integrierten, dezentralen Standort am östlichen Rand der Stadt Wittenburg. Das Areal wird durch die Bahngleise von dem im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich der Stadt Wittenburg getrennt.

Die Stadt Wittenburg verfügt über ein Zentrenkonzept⁵, das als fachliche Grundlage dem planungsrechtlichen Steuerungsprozess der Einzelhandelsentwicklungen in Wittenburg dient und als städtebauliches Entwicklungskonzept bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Der Standort des Plangebietes ist neben dem zentralen Versorgungsbereich Altstadt Wittenburg und der Ergänzungslage Hagenower Chaussee als einer von zwei Sonderstandorten - Sonderstandort B – Zur Winterwelt - definiert. Das Zentrenkonzept berücksichtigt hier bereits die perspektivische Ansiedlung eines Factory-Outlet-Centers.

Bei der Überprüfung möglicher Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung ist in erster Linie auf die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs einzugehen. Die Sortimentsstruktur des geplanten FOCs in Wittenburg umfasst nur in einem sehr begrenzten Umfang Waren, welche dem kurzfristigen Bedarf zuzurechnen sind. Der eindeutige Sortimentsschwerpunkt liegt im mittelfristigen Bedarfsbereich. Der begrenzte Umfang an Waren des kurzfristigen Bedarfs ist von nur geringer Bedeutung für die Marktwirkungen, sodass eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung durch das Planvorhaben in Wittenburg ausgeschlossen werden kann. (vgl. ecostra 2015, S. 121) Eine Beeinträchtigung des Erhalts und der Weiterentwicklung der gewachsenen Ortsstruktur werden ebenfalls nicht erkannt. Vielmehr sind aufgrund der mit dem Vorhaben einhergehenden Kopplungswirkungen positive Impulse zu erwarten.

Das Vorhaben zielt auf eine Ergänzung des bereits am Standort vorhandenen touristischen Angebotes ab und soll durch die Konzentration einer Vielzahl von Angeboten u.a. auch die Aufenthaltsdauer von Kunden verlängern. Durch ein differenziertes und breites Angebot kann in bislang touristisch noch nicht erschlossenen Gebieten in der Region eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme vermieden werden. Dem Planstandort wird eine hohe Autokundenorientierung zugewiesen. Aufgrund der bereits guten infrastrukturellen Anbindung (rd. 550 m zur A 24) kann hierzu auf vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen werden.

Das Integrationsgebot wird verletzt, da es sich beim Planstandort um einen nicht-integrierten, dezentralen Sonderstandort am östlichen Rand der Stadt Wittenburg handelt.

Beeinträchtungsverbot

Das Beeinträchtungsverbot soll sicherstellen, dass durch die Errichtung des geplanten FOCs keine wesentlichen negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in der Stadt Wittenburg selbst und in den betroffenen Nachbargemeinden zu erwarten sind. Die Auswirkungen des Planvorhabens FOC-Wittenburg auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Wittenburg und auf die zentralen Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden wurden im Rahmen der erarbeiteten Auswirkungsanalyse (ecostra 2016) fachgutachterlich ermittelt.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante FOC keine wesentlichen Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereichs in der Stadt Wittenburg oder in benachbarten Gemeinden verursachen wird. Nachfolgend werden die Vorgehensweise des Gutachterbüros, die Ergebnisse der Untersuchungen und die planerischen Überlegungen der Stadt Wittenburg im Einzelnen zusammengefasst:

Vorgehensweise der Gutachter:

Zur Prüfung der Auswirkungen des Planvorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche wurden zunächst die mit dem geplanten FOC verbundenen möglichen absatzwirtschaftlichen

⁵ Zentrenkonzept für die Stadt Wittenburg, BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt, 21. November 2016

Auswirkungen ermittelt. Für diese Ermittlung sind die durch ein solches Vorhaben (insgesamt) zu erwartenden Umsatzumverteilungen eine wichtige Kenngröße. Dabei müssen sowohl die Besonderheiten des Vorhabens, insbesondere die angebotenen Waren und Sortimente mit ihren speziellen Merkmalen sowie das daraus ableitbare Einzugsgebiet, als auch die Bestandsstrukturen und die Entwicklungsziele der betroffenen zentralen Versorgungsbereiche berücksichtigt werden.

In die Auswirkungsanalyse wurden unter Berücksichtigung einer Gesamtverkaufsfläche von 12.600 m² nachfolgende vorhabenbezogene FOC-typische Sortimente und Verkaufsflächengrößen als Mittelwert eingestellt:

Sortimente	Verkaufsfläche in m ²
Bekleidung inkl. Sportbekleidung	8.800
Schuhe/ Lederwaren*	1.900
Sonstige Sortimente**	1.900

* inklusive Koffer, Daypacks, Rucksäcke, Geldbörsen und Sportschuhe

**Haushaltswaren inkl. Elektrokleingeräte, Glas Porzellan, Keramik (GPK), Körperpflege, Kosmetik, Haus- und Tischwäsche, Bettwaren, Gardinen, Uhren / Schmuck, Sonnenbrillen, Sportartikel, sonstige kleinteilige Randsortimente

Ziel der Untersuchung ist es, zu ermitteln, welche Umsatzreduzierungen in den zentralen Versorgungsbereichen durch das geplante FOC hervorgerufen werden können. Diese prognostizierten Umsatzumverteilungen ermöglichen sodann eine Aussage dazu, ob das Vorhaben zu wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche führen kann oder ob die Auswirkungen (zwar den Wettbewerb im Einzelhandel verstärken), jedenfalls aber städtebaulich nicht als wesentlich anzusehen sind. Die Gutachter gehen dabei von konservativen, sogenannten realistischen Worst-Case-Betrachtungen aus.

Für die Ermittlung der Umsatzumverteilungen haben die Gutachter zunächst die Angebotssituation der bestehenden Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsraum im Einzelnen ermittelt. Durch Vor-Ort-Begehungen in den Gemeinden und durch Berücksichtigung von vorhandenen Einzelhandelskonzepten wurden die relevanten angebotsseitigen Daten in den betroffenen Nachbargemeinden detailliert ermittelt und bewertet. Die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens erfolgte darüber hinaus auf der Grundlage allgemeiner Daten (z.B. zu den sog. Kaufkraftkennziffern).

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient als Grundlage zur Analyse der Wettbewerbssituation sowie zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials eines Vorhabenstandortes. Das bereits zuvor beschriebene Einzugsgebiet wurde in drei Intensitätszonen einer abgestuften Kundenanbindung unterteilt. Über das Einzugsgebiet hinausgehende Einkaufsverflechtungen mit dem geplanten FOC werden in Form von Streuumsätzen berücksichtigt.

Unter Ansatz der aktuellen Einwohnerzahl im Einzugsgebiet, der jeweiligen Kaufkraftkoeffizienten, der einzelhandelsrelevanten sowie der projektrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben wurde das Kaufkraftvolumina je Warengruppe und Zone des Einzugsbereiches ermittelt.

Zur Berücksichtigung der Angebots- und Wettbewerbssituation wurde die Einzelhandels-situation in den Ober- und Mittelzentren im regionalen Umfeld (Zone I) des geplanten FOC Standortes (Schwerin, Hagenow, Ludwigslust und Parchim) detailliert analysiert. Die in Zone I gelegenen Grundzentren wurden einer qualitativen Bewertung ihres Einzelhandelsbesatzes unterzogen. Darüber hinaus erfolgte eine Bewertung der Bestands- und Leistungsdaten der Oberzentren Hamburg und Lübeck als weitere weiträumig strahlende Einkaufsdestinationen.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mit vier Outlet-Centern (Neumünster, Soltau, Wolfsburg, Berlin) relevante Wettbewerbsplanungen im Untersuchungsgebiet. Die Angebotssituation ist damit durch einen intensiven Wettbewerb insbesondere durch die im

weiteren Umfeld bereits in Betrieb befindlichen Outlet-Center gekennzeichnet ist. „Dabei stehen v.a. die Wettbewerbsstandorte in Neumünster und Soltau beim Kampf um die Kunden im Großraum Hamburg in direkter Konkurrenz zum Planstandort in Wittenburg“ (ecostra 2016, S. 98). Die geplanten Erweiterungen dieser Center dürfte die Wettbewerbsintensität weiter verschärfen. „Bezogen auf den regionalen Einzelhandel zeigt die Innenstadt von Schwerin die größte Wettbewerbsrelevanz für das geplante Outlet Center [...]. In den sonstigen untersuchten Städten ist das Angebot in den FOC-relevanten Sortimentsbereichen bereits deutlich ausgedünnt. Neben meist kleinflächigen Facheinzelhändlern wird das Angebot durch preisorientierte Filialbetriebe ergänzt. Auf überregionaler Ebene steht das Planvorhaben neben den bereits erwähnten Outlet-Centern v.a. im Wettbewerb zum Einzelhandelsstandort Hamburg“ (ecostra 2016, S. 98).

Bei einer geplanten Verkaufsflächendimensionierung von ca. 12.600 m² erreicht das Untersuchungsobjekt mit einer Flächenleistung von ca. 4.075,- € / m² verglichen mit anderen deutschen Outlet-Centern einen unterdurchschnittlichen Wert“ (ecostra 2016, S. 101) Dennoch handelt es sich hierbei bezogen auf das Planobjekt um einen oberen Wertansatz, der umfangreiche Marketingaktivitäten und ein attraktives Angebot voraussetzt. „Diese unterdurchschnittliche Flächenleistung ist in der bereits hohen Wettbewerbsintensität durch in Betrieb befindliche und attraktive FOC-Wettbewerbsstandorte sowie das nur begrenzte Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet des Planobjektes begründet.“ (ecostra 2016, S. 101)

„In der Analyse der potenziellen Auswirkungen des Planobjektes werden als Grundlage die Ergebnisse der Erhebungen und Einschätzungen u.a. zur Standortstruktur und Leistungsfähigkeit des Einzelhandels im Untersuchungsraum herangezogen. Die aufgrund der Standortqualitäten, der Flächendimensionierung, des Angebotsmix' etc. erzielbare Marktdurchdringung des geplanten Outlet Centers in Wittenburg findet durch eine abgestufte Kaufkraftabschöpfung aus den einzelnen abgegrenzten Zonen des Einzugsgebietes Berücksichtigung.“ (ecostra 2016, Seite 99)

Auf Grundlage der Kaufkraftvolumen der Wohnbevölkerung, der Kaufkraftabflüsse und der Kaufkraftzuflüsse wird der relevante Einzelhandelsumsatz in den jeweiligen Städten und an den Wettbewerbsstandorten ohne und mit geplanten FOC ermittelt und hieraus die vorhabenbedingte Umsatzumverteilung abgeleitet.

Die durch das geplante FOC-Vorhaben hervorgerufenen Umsatzumverteilungen sind Grundlage der nachfolgend zusammenfassend dargestellten Bewertungen der städtebaulichen Auswirkungen des FOCs.

In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass – faustformelartig – davon ausgegangen werden kann, dass Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10 % als städtebaulich gewichtig angesehen werden können, wenngleich das 10 %-Kriterium nicht mehr als einen Anhalt biete. Grundsätzlich ist die jeweilige konkrete örtliche Situation zu beachten. In der Auswirkungsanalyse wurde daher neben der Betrachtung im Falle des Erreichens der 10 %-Schwelle ein besonderes Augenmerk auch darauf gelegt, ob im Falle einer Unterschreitung dieses faustformelartigen Schwellenwertes wesentliche Beeinträchtigungen erwartet werden könnten.

Stadt Hagenow

In der Stadt Hagenow sind mit Umsetzung des Planvorhabens im Sortimentsbereich Schuhe/ Lederwaren anhand der errechneten Umsatzumverteilungsquoten von 13,3 % spürbare Auswirkungen zu erwarten. Obwohl die Umverteilungsquote im Segment Schuhe/ Lederwaren sehr hoch ist, ist hier jedoch der vergleichsweise sehr geringe absolute Umsatzabzug von ca. 0,1 – 0,2 Mio. € zu berücksichtigen. Dieser geringe absolute Umsatzabzug ergibt sich aufgrund eines insgesamt geringen Angebotes in der Innenstadt. Aufgrund der zurzeit wenig stabilen Situation in der Innenstadt, sind Betriebsaufgaben in den Sortimentsbereichen Bekleidung und Schuhe/ Lederwaren nicht auszuschließen. Dabei ist insbesondere ein weiteres Ausdünnen

des bereits schwachen östlichen Teilabschnitts der Innenstadt von Hagenow nicht auszuschließen. Ein flächendeckendes Wegbrechen von Einzelhandelsbetrieben ist jedoch nicht zu erwarten.

Im Ergebnis der gutachterlichen Betrachtung wird festgestellt, dass der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt in Hagenow seinen Versorgungsauftrag auch im Falle der Realisierung des Planvorhabens in Wittenburg sowohl insgesamt als auch hinsichtlich der einzelnen projektrelevanten Sortimentsbereiche weiterhin wahrnehmen kann.

Stadt Ludwigslust

Die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten lassen in der Stadt Ludwigslust lediglich im Sortimentsbereich Bekleidung spürbare Wirkungen erwarten (Umsatzrückgang um 3,2 %)

„Der Einzelhandel in der Innenstadt von Ludwigslust macht insgesamt einen stabilen Eindruck und es sind nur sehr vereinzelt Ladenleerstände vorhanden, so dass aufgrund der durch das Planvorhaben hervorgerufenen Umsatzumverteilungen negative städtebauliche Auswirkungen oder Effekte ausgeschlossen werden können“ (ecostra 2016, S.110)

Stadt Parchim

Anhand der errechneten Umsatzumverteilungsquoten sind im Einzelhandel der Stadt Parchim in den Sortimentsbereichen Bekleidung (4,8 %) sowie Schuhe/ Lederwaren (7,0 %) spürbare Wirkungen zu erwarten. Diese liegen jedoch unterhalb eines Schwellenwertes von 10 %. Von den Umsatzumverteilungen betroffen ist insbesondere die Innenstadt. Aufgrund des qualitativ eingeschränkten Einzelhandelsangebots handelt es sich jedoch lediglich um eine absolute Umsatzumverteilung in einer Höhe von rd. 0,1 bis 0,2 Mio. €.

Es ist nicht auszuschließen, dass in innerstädtischen Randlagen durch die Auswirkungen des Planvorhabens ein weiteres Ausdünnen des Einzelhandelsbesatzes erfolgt, wobei es sich ausschließlich um ökonomische Grenzbetriebe (im Bereich Bekleidung) handelt.

In sonstigen Einzelhandelslagen in Parchim wird das Vorhaben insbesondere Auswirkungen auf das Sortiment Schuhe/ Lederwaren (6,8 %) haben, die absolute Umsatzumverteilung ist allerdings sehr gering.

Insgesamt können negative städtebauliche Auswirkungen oder Effekte sowie ein Einschränken der stadtplanerischen Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der durch das Planvorhaben hervorgerufenen Umsatzumverteilungen ausgeschlossen werden.

Stadt Schwerin

Gegenüber dem Oberzentrum Schwerin wird das geplante FOC einen Umsatzabzug von insgesamt ca. 7,5 - 7,6 Mio. € auslösen, was einer durchschnittlichen Umsatzumverteilungsquote von ca. 4,5 % entspricht. In den Sortimentsbereichen liegen spürbare Wirkungen mit Umsatzumverteilungsquoten bei Bekleidung von 5,0 % und im Sortiment Schuhe/ Lederwaren von 7,9 % vor. Bezogen auf die Innenstadt von Schwerin liegen diese Werte leicht höher. Mit 9,1 % im Sortiment Schuhe / Lederwaren liegt die Umsatzumverteilung nur knapp unter der Schwelle von 10 %, ab der eine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion vermutet werden kann.

Auch aufgrund zweier leistungsstarker Shoppingcenter ist ein flächendeckendes Wegbrechen der innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe in den FOC-relevanten Sortimenten nicht zu erwarten. Einzelne Betriebsaufgaben vor allem von Grenzbetrieben sind jedoch möglich.

Die Umsatzwirkungen auf die Stadtteil- und Nahversorgungszentren in Schwerin sind gering. Am Sonderstandort Sieben-Seen-Center wird es insbesondere im Sortimentsbereich Schuhe/ Lederwaren zu Umsatzumverteilungen in Höhe von rd. 7,9 % kommen. Diese sind aufgrund

der nicht integrierten Lage des Centers als branchenübliche Wettbewerbsauseinandersetzungen einzustufen. Nachteilige Auswirkungen werden hierdurch nicht erwartet. Gegenüber den sonstigen Einzelhandelslagen wird das FOC-Wittenburg kaum spürbare Wirkungen haben.

Sonstige Einzelhandelslagen in der Region

Gegenüber den weiteren Einzelhandelsstandorten im Untersuchungsraum wird das Planvorhaben in Wittenburg einen Umsatzrückgang von in Summe rund 27,6 Mio. € auslösen. Dieser verteilt sich auf eine Vielzahl von Standorten, so dass die Betroffenheit einzelner Standorte gering ist. Zudem sind von dem Umsatzrückgang insbesondere leistungsstarke Standorte in der Stadt Hamburg betroffen. Auf diese entfallen in Summe 22,8 Mio. € (in Zone II). Sortimentsbezogen ergibt sich die höchste Betroffenheit der Stadt Hamburg im Sortiment Bekleidung inkl. Sportbekleidung mit bis zu 16,0 Mio €. Diese absolut hohe Betroffenheit macht sich jedoch aufgrund des insgesamt umfangreichen, attraktiven und leistungsfähigen Einzelhandelsangebots kaum bemerkbar. Durch das geplante Outlet-Center in Wittenburg würden die Stärke des Hamburger Einzelhandels sowie die städtebauliche Funktionen oder die stadtplanerischen Gestaltungsmöglichkeiten in keiner Weise nachhaltig negativ beeinträchtigt werden.

Im überregionalen Umfeld außerhalb des Einzugsgebietes würden Umsatzabzüge auf die bereits bestehenden Outlet-Center insbesondere in Neumünster und Soltau entfallen, die von den Wettbewerbsstandorten auf das Planvorhaben in Wittenburg umverteilt werden.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf sonstige Städte und Gemeinden in der Zone I (Naheinzugsgebiet)

Gegenüber den sonstigen Städten und Gemeinden im Naheinzugsgebiet ist bei einer Einzelbetrachtung aufgrund der geringen Überschneidungen in den Sortimenten, den Preislagen und dem Markenangebot kein nennenswerter Umsatzrückgang festzustellen. Betroffene Standorte befinden sich zumeist in nicht integrierten Lagen oder verfügen über eine stark begrenzte lokale Versorgungsfunktion, so dass negative Auswirkungen des Untersuchungsobjektes auf den Einzelhandel in den sonstigen Städten und Gemeinden des Naheinzugsgebietes ausgeschlossen werden.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Ober- und Mittelzentren in Zone III (Fernezeugsgebiet)

„Die möglichen Auswirkungen eines Einzelhandelsstandortes auf die Einzelhandelsstrukturen im Umfeld nehmen mit zunehmender Entfernung zum Untersuchungsstandort tendenziell immer ab. Unter Berücksichtigung der - im Vergleich zu den [...] untersuchten zentralen Orten der Zonen I und II - bereits deutlich größeren räumlichen Entfernung zum Planareal in Wittenburg sind negative städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen durch das geplante FOC auf Ober- und Mittelzentren der Zone III aus gutachterlicher Sicht auszuschließen.“ (ecostra 2016, S, 119) Der Gutachter kommt nach näherer Betrachtung zu dem Schluss, dass auch negative städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen durch das geplante FOC auf die brandenburgischen Mittelzentren auch unter Berücksichtigung des Ausbaus der A 14 und einer damit teilweise verbundenen Verkürzung der Fahrzeit vollkommen auszuschließen sind.

Ergänzende Stellungnahme⁶ von ecostra vom 03.05.2017

Um im Zuge der Planung und Umsetzung des FOCs im Rahmen der typischen Sortiments- und Flächengrößen eine größtmögliche Flexibilität zu bieten, sollen im Bebauungsplan jedoch nicht die in der Wirkungsanalyse untersuchten Verkaufsflächenmittelwerte, sondern jeweils der sortimentstypische Höchstwert festgesetzt werden. In einer ergänzenden Stellungnahme hat das Gutachterbüro daher die Auswirkungen einer möglichen Verschiebung der

⁶ Fachgutachterliche Stellungnahme zu den Auswirkungen einer gewissen Modifikation der geplanten sortimentsbezogenen Flächenwerte bei dem geplanten Outlet Center in Wittenburg (LK Ludwigslust-Parchim), ecostra GmbH, 03. Mai 2017

sortimentsbezogenen Verkaufsflächen im Rahmen der angestrebten Gesamtverkaufsfläche von 12.600 m² untersucht. Entsprechend erfolgte eine Untersuchung folgender Werte als maximale Flächenwerte:

Sortimente	Verkaufsfläche in m ²
Bekleidung inkl. Sportbekleidung	9.500
Schuhe/ Lederwaren	1.900
Sonstige Sortimente	2.500
Gesamtverkaufsfläche*	12.600

* entspricht nicht der Summe der Verkaufsflächen der Einzelsortimente

Sonstige Sortimente im Einzelnen	Verkaufsfläche in m ²
Spielwaren	200
Haushaltswaren inkl. Elektrokleingeräte	450
Glas, Porzellan, Keramik (GPK)	600
Körperpflegemittel, Kosmetik	250
Haus- und Tischwäsche	400
Bettwaren, Gardinen	400
Uhren/Schmuck	250
Sonnenbrillen	150
Sportartikel	200
Sonstige Sortimente (nicht genannte)	500
Summe Sonstige Sortimente*	2.500

* entspricht nicht der Summe der Verkaufsflächen der Einzelsortimente

Sofern im Rahmen der Auswirkungsanalyse anhand der Mittelwerte für einzelne Sortiments- bzw. Warenbereiche deutlich wurde, dass kritische Größen erreicht sind, wurde in einem weiteren Analyseschritt geprüft, ob eine Erweiterung des sortimentsbezogenen Flächenansatzes unter Berücksichtigung der Gesamtverkaufsfläche (d.h. Flächenreduzierung in einem anderen Sortiment) möglich ist, ohne dass es zu unverträglichen Umsatzumverteilungswirkungen kommt. Hierbei wurden zur planungsrechtlichen Umsetzung für die Sammelgruppe der Sonstigen Sortimente auf Ebene der einzelnen Sortimente – wie zuvor dargestellt – nochmals maximal zulässige Verkaufsflächen fixiert, um die Verträglichkeit des FOC-Angebots nachhaltig sicherzustellen. Im Ergebnis stellt der Gutachter in seiner ergänzenden Stellungnahme fest, dass die „vorgesehenen maximalen Flächenkorridore auf Ebene einzelner Sortiments- bzw. Warenbereiche und deren nochmalige Aufschlüsselung für die Sammelgruppe Sonstige Sortimente [...] vor dem Hintergrund der Ergebnisse der ecostra-Auswirkungsanalyse aus fachgutachterlicher Sicht geeignet [ist] die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens zu gewährleisten.“ (ecostra 2017, S. 5)

Schlussfolgerung

Die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten liegen in allen untersuchten Städten und Gemeinden meist deutlich unter einem Schwellenwert, ab dem erhebliche Auswirkungen auf die raumordnerische Konzeption zu vermuten wären oder lassen in Anbetracht ihrer geringen absoluten Höhe keine entsprechenden Wirkungen erwarten.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass „eine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion städtebaulich integrierter Bereiche im Untersuchungsraum nicht gegeben ist und nachhaltig negative Auswirkungen auf den Branchenmix und die Angebotsattraktivität der innerstädtischen Geschäftslagen und somit auf die städtebauliche Situation und Entwicklungsmöglichkeiten der Städte und Gemeinden im überörtlichen Umfeld ausgeschlossen werden können.“ (ecostra 2016)

Die zentralen Versorgungsbereiche in den untersuchten Städten und Gemeinden können auch mit Umsetzung des FOC sowohl insgesamt als auch in den einzelnen projektrelevanten Sortimentsbereichen ihren Versorgungsauftrag wahrnehmen.

Die Festsetzung des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel im Bebauungsplan verstößt unter Berücksichtigung der untersuchten sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen sowie einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 12.600 m² somit nicht gegen das Beeinträchtigungsverbot.

Das RREP gibt weiter vor, das FOC im Einzelfall auf ihre Auswirkungen insbesondere im Hinblick auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstädte zu überprüfen sind. Eine Realisierung des geplanten Outlet-Centers in Wittenburg wird zu einer deutlichen Erhöhung der Einzelhandelszentralität des Grundzentrums Wittenburg führen. Dieser Zentralitätszuwachs erfolgt aber nicht zu Lasten einer nennenswerten Beeinträchtigung der Zentralität anderer zentraler Orte. „In der Bewertung des Untersuchungsobjektes ist außerdem zu berücksichtigen, dass es sich bei einem Outlet-Center um keinen typischen Standort der Bedarfsdeckung mit Einzelhandelswaren handelt, da aufgrund der üblicherweise weder breiten noch tiefen Sortimente und einer häufig eingeschränkten Warenverfügbarkeit eine gezielte Bedarfsdeckung kaum möglich ist. Vielmehr ist das Einkaufsverhalten von Aspekten des Einkaufstourismus und der Schnäppchenjagd gekennzeichnet.“ (ecostra 2016, S. 120) Im Ergebnis können nachhaltige negative Auswirkungen auf die landesplanerisch festgelegte zentralörtliche Hierarchie und die entsprechenden Versorgungs- und Entwicklungsfunktionen durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

Fazit

Im Ergebnis der Überprüfung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung verstößt das geplante FOC am Standort in Wittenburg gegen das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Integrationsgebot. Die Vorgaben des Beeinträchtigungsverbotes werden eingehalten. Eine Beeinträchtigung der zentralörtlichen Hierarchie wird nicht erkannt. Der Ausbau des Tourismus in Westmecklenburg wird durch die Umsetzung des Factory-Outlet-Centers unterstützt.

5.3 Landwirtschaft

5.3.1 Vorgaben aus der Raumordnung

Zur Sicherung bedeutsamer Böden gibt das LEP M-V 2016 mit Relevanz zum Planstandort als Ziel der Raumordnung vor: „Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50⁷ nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden.“ (LEP M-V, Kap. 4.5, S. 57)

5.3.2 Behandlung der Vorgaben aus der Raumordnung

Die Bodenwertzahlen (Acker- bzw. Grünlandzahl) für die durch das Vorhaben betroffenen Flurstücke liegen zwischen 35 und maximal 48 (Landkreis Ludwigslust-Parchim, Bürger-GIS 2016 in Umweltverträglichkeitsprüfung zum ROV, 2016). Das Vorhaben steht dem benannten Ziel der Raumordnung nicht entgegen.

Durch das geplante Vorhaben östlich der L 04 gehen rund 25 ha landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren (ca. 16,5 ha Grünland und ca. 8,5 ha Ackerfläche). Damit wird dem vorgenannten Grundsatz der Raumordnung „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ nicht entsprochen, sondern im Rahmen der Abwägung zugunsten der Weiterentwicklung des Tourismusstandortes überwunden. Durch die touristische Entwicklung des Plangebietes sind bedeutende regionalwirtschaftliche Entwicklungsimpulse und Beschäftigungseffekte zu erwarten. Die mit dem Vorhaben zu erwartenden Vorteile werden stärker gewichtet, als der Entzug der landwirtschaftlichen Fläche.

⁷ Bodenwert: Der Bodenwert ist der Vergleichswert zur Bewertung der Ertragsfähigkeit landwirtschaftlicher Böden. Die Werte reichen von 0 (sehr niedrig) bis ca. 100 (sehr hoch) Der Landesdurchschnitt der Wertzahl für Acker- und Grünland liegt bei 40. Der fachliche Mittelwert für Bodenwerte liegt bei 50.

5.4 Planerische Abwägung

Die Stadt Wittenburg schließt sich im Rahmen umfassender planerischer Abwägung den Ausführungen und den Ergebnissen der Tourismusstudie und der Auswirkungsanalyse sowie den jeweiligen ergänzenden Stellungnahmen der Gutachter an.

Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass die Entwicklung des Standortes als touristische Destination unter Berücksichtigung der geplanten Vorhabenbausteine geeignet ist und Entwicklungsimpulse für die Region Westmecklenburg setzen kann.

Die Stadt verkennt nicht, dass zur Entwicklung der Gesamtregion weitere über das Vorhaben hinausgehende Maßnahmen erforderlich sind, die unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan zu betreiben sind. Den Vorhabenträger betreffende Maßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag verankert.

Die Gutachter kommen plausibel und nachvollziehbar zu dem Ergebnis, dass mit den konkret vorgeschlagenen und im Bebauungsplan festzusetzenden einzelhandelsbezogenen Regelungen wesentliche Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind.

Die Stadt verkennt darüber hinaus jedoch nicht, dass die Realisierung des geplanten Vorhabens Auswirkungen auf andere Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsraum haben wird. Die gutachterlichen Untersuchungen haben aber ergeben, dass sich diese Auswirkungen nicht städtebaulich niederschlagen. Sie sind deshalb, nach Überzeugung der Stadt vor dem Hintergrund der verschiedenen mit der Bauleitplanung zu erreichenden, positiven Auswirkungen für die Stadt Wittenburg und die Region Westmecklenburg, im Ergebnis hinnehmbar.

Vor dem Hintergrund der dargestellten Ausführungen ist die Stadt Wittenburg der Überzeugung, dass mit der Entwicklung des Standortes als touristische Destination (u.a. mit der Umsetzung eines FOC) die positiven Auswirkungen für die Stadt selbst und für die Region Westmecklenburg überwiegen.

Die landesplanerische und raumordnerische Zulässigkeit des Planvorhabens wurde aufgrund der aufgezeigten Verstöße gegen die Ziele der Raumordnung im Rahmen eines Zielabweichungs- bzw. Raumordnungsverfahren geprüft.

5.5 Raumordnungsverfahren / Zielabweichung

Aufgrund der Art und Größe und der zu erwartenden raumrelevanten Auswirkungen des Vorhabens „Wittenburg Village“ war vorab zum Bauleitplanverfahren die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens (ROV) gem. § 15 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit der Raumordnungsverordnung und § 15 Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LPIG M-V) erforderlich.

Ziel des ROV war die Überprüfung des Vorhabens hinsichtlich der Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung sowie der Abstimmung mit sonstigen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen. Auch für die Schutzgüter der Umweltverträglichkeitsprüfung bilden die Erfordernisse der Raumordnung den Bewertungsmaßstab. Das Ergebnis der im ROV eingeschlossenen raumordnerischen Umweltverträglichkeitsprüfung muss gem. § 15 Abs. 2 Satz 2 LPIG M-V im Rahmen der landesplanerischen Beurteilung berücksichtigt werden. Diese Prüfungen wurden insoweit durchgeführt, wie sie für eine Einschätzung der Zulässigkeit des Vorhabens in der geplanten Art und Größe und unter Berücksichtigung des Planungsstandes möglich und erforderlich waren.

Da sich im ROV herausstellte, dass der Vorhabenbaustein Factory-Outlet-Center den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zur Entwicklung des großflächigen Einzelhandels

gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg- Vorpommern (LEP 2016 M-V) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP 2011 WM) widerspricht, erfolgte auf Grundlage des § 6 Abs. 2 ROG ein (integriertes) Zielabweichungsverfahren (ZAV). So kann ein Vorhaben auch beim Verstoß gegen Ziele der Raumordnung realisiert werden, sofern die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Mit Schreiben vom 24.09.2015 hat die Stadt Wittenburg einen Zielabweichungsantrag zum FOC bei der obersten Landesplanungsbehörde gestellt. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg als Untere Landesplanungsbehörde hat in der Folge auf der Grundlage von § 15 Landesplanungsgesetz das Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Das Einvernehmen zur Zielabweichung wurde von den Fachministerien für Inneres und Europa sowie Wirtschaft, Arbeit und Gesundheit mit Schreiben vom 01.08.2017 bzw. 21.09.2017 erteilt. Das Ergebnis des ZAV wird in die landesplanerische Beurteilung des Raumordnungsverfahrens übernommen. Das ROV wurde am 13.12.2017 abgeschlossen. Das Ergebnis wurde der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 05.02.2018 bis 09.03.2018 zur Kenntnis gegeben.

Im Ergebnis des Raumordnungsverfahrens entspricht das geplante Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung wenn folgende Maßgaben erfüllt sind:

Maßgabe 1:

Für den Vorhabenbestandteil Factory-Outlet-Center (FOC) wird ein Zielabweichungsbescheid nach § 6 Abs. 2 ROG und § 5 Abs. 6 S. 2 LPIG M-V wirksam und bestandskräftig, der eine Abweichung von den Zielen der Kapitel 4.3.2 Ziffer (2) Halbsatz 1 und Kapitel 4.3.2 Ziffer (3) Satz 1 des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) sowie den Zielen der Kapitel 4.3.2 Ziffer (1), Kapitel 4.3.2 Ziffer (2) und Kapitel 4.3.2 Ziffer (4) Satz 1 des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg 2011 (RREP WM) zulässt und folgende Nebenbestimmungen im Sinne von § 36 Abs. 2 Nr. 4 VwVfG M-V definiert:

a) Entschließt sich die Stadt Wittenburg als Trägerin der Planungshoheit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, der die Genehmigungsgrundlage für ein FOC bieten soll, muss sie für die fünf Vorhabenbestandteile:

- Baustein 1 : Factory-Outlet-Center
- Baustein 2: Hotelentwicklung
- Baustein 3: Feriendorf
- Baustein 4: Spiel- und Sportanlagen und Anlagen für Outdoor-Aktivitäten
- Baustein 5: Schwimmbad

einen einheitlichen Bebauungsplan aufstellen, der für den Bereich des geplanten FOC ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum in Form eines Factory-Outlet-Centers" festsetzt. Im Rahmen der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung muss die zulässige Gesamtverkaufsfläche des FOC auf 12.600 m² beschränkt werden. Die im FOC zulässigen Einzelhandelsnutzungen sind auf die folgenden Sortimente und Verkaufsflächenobergrenzen zu beschränken:

- Bekleidung: maximal 9.500 m² Verkaufsfläche
- Schuhe/Lederwaren: maximal 1.900 m² Verkaufsfläche
- sonstige Sortimente: maximal 2.500 m² Verkaufsfläche.

Innerhalb der Sortimentsgruppe der sonstigen Sortimente sind nur die folgenden Sortimente und maximalen Verkaufsflächen zulässig:

- Spielwaren: maximal 200 m² Verkaufsfläche
- Haushaltswaren inkl. Elektrokleingeräte: maximal 450 m² Verkaufsfläche
- Glas, Porzellan, Keramik (GPK): maximal 600 m² Verkaufsfläche
- Körperpflegemittel, Kosmetik: maximal 250 m² Verkaufsfläche

- | | |
|---|--|
| - Haus- und Tischwäsche: | maximal 400 m ² Verkaufsfläche |
| - Bettwaren, Gardinen: | maximal 400 m ² Verkaufsfläche |
| - Uhren/Schmuck: | maximal 250 m ² Verkaufsfläche |
| - Sonnenbrillen: | maximal 150 m ² Verkaufsfläche |
| - Sportartikel: | maximal 200 m ² Verkaufsfläche |
| - sonstige, vorstehend nicht genannte Sortimente: | maximal 500 m ² Gesamtverkaufsfläche. |

Durch weitere geeignete Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung ist vorzugeben, dass im FOC ausschließlich sogenannte Markenartikel angeboten werden dürfen. Unter Markenartikeln sind 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 Bild-Zeichen) versehen sind.

Festzusetzen ist weiter, dass die Markenartikel mindestens eines der folgenden Merkmale aufweisen:

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

Festzusetzen ist schließlich, dass die Markenartikel mit einem Preisabschlag von mindestens 20 % auf die unverbindliche Preisempfehlung des Herstellers angeboten werden müssen.

Innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung des Sondergebietes kann die Zulässigkeit für maximal vier gastronomische Betriebe untergeordneten Charakters innerhalb des FOC begründet werden.

b) Der Flächennutzungsplan für den Bereich aller Vorhabenbestandteile ist vor oder gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans zu ändern (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Hierbei ist für den Bereich des FOC ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum in Form eines Factory-Outlet-Centers" darzustellen. Die unter a) für den Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen müssen auch als Darstellungen in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

c) Die Stadt Wittenburg muss dem für Raumordnung zuständigen Ministerium M-V vor dem Baubeginn des FOC eine Durchschrift der schriftlichen Bauanträge der Vorhabenträgerin für die weiteren Projektbestandteile und eine Durchschrift der vorzulegenden Finanzierungsbestätigung vorlegen.

Maßgabe 2:

Die Kapazität des Hotels (Neubau bzw. Umbau/Erweiterung) ist auf 580 Betten zu beschränken.

Maßgabe 3:

Die Kapazität des Feriendorfes, geplant mit ca. 90 Ferienhäusern mit insgesamt 520 Betten und einem Gästehaus mit 100 Zimmern und 200 Betten, ist auf 750 Betten zu beschränken.

Maßgabe 4:

Die Nutzung der Schwimmhalle für den schulischen Schwimmunterricht, für Sport und Vereinsschwimmen sowie für die Öffentlichkeit ist mit der Stadt Wittenburg vertraglich abzusichern.

Maßgabe 5:

Die artenschutzrechtlichen Belange des Weißstorches sind sicherzustellen. Im Rahmen des ROV hat die Untere Naturschutzbehörde (UNB) bestätigt, dass Lösungen für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen gefunden werden können. Die dazu notwendigen Abstimmungen und Maßnahmen sind im Genehmigungsverfahren mit der UNB abschließend festzulegen.

Zur Sicherung des Vorhabens ist zudem zwischen dem Vorhabenträger einerseits und der Stadt Wittenburg sowie dem Land Mecklenburg-Vorpommern, vertreten durch das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V, andererseits vor dem Festsetzungsbeschluss zum Flächennutzungsplan und dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ein raumordnerischer/ städtebaulicher Vertrag mit ebenfalls dargelegten Mindestinhalten abzuschließen.

Die Stadt Wittenburg hat die Ergebnisse des Raumordnungsverfahrens und die landesplanerische Beurteilung vom 13.12.2017 zur Kenntnis genommen und die Möglichkeit zur Umsetzung der getroffenen Maßgaben geprüft. Das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens bestätigt im Wesentlichen die von der Stadt eingeholten Gutachten und die im Raumordnungsverfahren vorgebrachten Argumente der Stadt Wittenburg. Die Stadt Wittenburg hat das Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung sowie ihre Maßgaben im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung berücksichtigt.

5.6 Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP M-V) (UM MV 2003)

Das Plangebiet ist im gutachterlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern hinsichtlich der strukturellen Merkmale der Bewertung des Lebensraumpotenzials mit einer geringen bis mittleren Bewertung belegt. Eine mittlere bis hohe Bewertung findet sich angrenzend an das Plangebiet.

Das Planvorhaben steht keinen Zielen, Maßnahmen, Schwerpunktbereichen oder Gebieten besonderer Bedeutung des gutachterlichen Landschaftsprogramms M-V entgegen.

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

Die erste Fortschreibung des gutachterlichen Landschaftsrahmenplans der Planungsregion Westmecklenburg stellt im nordöstlichen Teil des Plangebietes stark entwässerte, degradierte Moore dar.

Im Rahmen der Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen werden die Plangebietsflächen östlich der L 04 als Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft (Bereich mit deutlichen Defiziten an vernetzenden Landschaftselementen) und die Flächen im nordöstlichen Bereich zudem für die Regeneration entwässerter Moore dargestellt. Hieraus ergeben sich spezifische Erfordernisse und Anforderungen an die Landwirtschaft.

Östlich der Hochspannungsleitungen wird ein Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen (Vorschlag Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege), die Nagelsbachniederung festgelegt.

Um eine genaue Abgrenzung der Moore zu definieren, sind Sondierungen im Zuge einer Baugrunduntersuchung im Planungsbereich notwendig. Sollten noch regenerierbare Moore vorhanden sein, stünde die Umsetzung des Vorhabens in diesem Bereich einer Regeneration entgegen.

6. Einordnung in die örtliche Planung

6.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wittenburg stellt das Plangebiet südlich 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 Plangebiet sind Gewässer 2. Ordnung (teilweise verrohrt) dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 28 „Wittenburg Village“ lässt sich nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickeln. Daher erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2018 der Stadt Wittenburg.

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.

6.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Wittenburg sieht im Plangebiet im Bereich der am Standort vorhandenen Bebauung einen geringwertigen Biotopkomplex, 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.

Der für den Bereich des Vorhabengebietes ausgewiesene, geringwertige Biotopkomplex westlich der L 04 geht durch das Vorhaben verloren. Das Vorhaben steht den landschaftsplanerischen Zielen für Landwirtschaftsflächen (Erhalt landwirtschaftlicher Flächen und Förderung extensiver Nutzungsformen) entgegen.

Maßnahmen aus der Fortschreibung des Landschaftsplans sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Sofern sie Auswirkungen auf das Plangebiet haben, werden sie im Planverfahren berücksichtigt, und sofern möglich, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgegriffen. Mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes würden die Ziele der Landschaftsplanung für den Bereich des Plangebietes zurücktreten.

6.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Natura 2000-Gebiete

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich drei Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und drei EU Vogelschutzgebiete. Aufgrund der entfernten Lage der bestehenden Natura 2000-Gebiete und unter Berücksichtigung der vorhabenspezifischen Wirkungen kann eine Betroffenheit durch das Planverfahren von vornherein ausgeschlossen werden.

Landschaftsschutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Landschaftsschutzgebiete vorhanden. Die Ziele und Zwecke der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Landschaftsschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Biotope

Anhand der Biotopkartierung wurde ein nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) M-V geschütztes Gewässerbiotop innerhalb des Vorhabengebietes nachgewiesen. Es handelt sich um ein nährstoffreiches Stillgewässer mit Schilfröhricht westlich der L 04 sowie Gehölze.

Verluste von geschützten Biotopen der Gewässer und Röhrichte sind durch Neupflanzung von Gehölzen bzw. Bäumen, die Renaturierung von Gewässern, Ufern oder Mooren und die Extensivierung intensiv genutzter Flächen kompensierbar. Der Verlust wird im Plangebiet ausgeglichen. Erforderliche Maßnahmen sind im weiteren Planverfahren festzulegen und deren Umsetzung ist zu sichern.

Bäume

Innerhalb des Vorhabengebietes befinden sich ein nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Einzelbaum und eine nach § 19 geschützte Baumreihe entlang eines Grabens auf der Ackerfläche östlich der L 04.

Verluste von geschützten Einzelbäumen und Baumreihen sind z.B. durch Neupflanzung von Gehölzen bzw. Bäumen kompensierbar. Der geschützte Einzelbaum soll im Zuge der Planung erhalten werden. Ein Entfall von einzelnen Alleebäumen ist ggf. zur Errichtung der Erschließung der Plangebietsflächen erforderlich und im weiteren Verfahren zu definieren und mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Niedermoor

Die Geologische Oberflächenkarte (GK25) des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V) weist im Nordosten des Untersuchungsgebietes ein Niedermoor (tiefgründig) über einer Grundmoräne aus.

Es wird angenommen, dass der ehemalige Moorboden durch starke Entwässerung und intensive landschaftliche Bearbeitung in hohem Maße degradiert bzw. zerstört wurde. Um den Zustand sowie die Ausgrenzung der Torffläche detailliert beschreiben zu können, wurden Sondierungen vorgenommen.

Im Ergebnis der durchgeführten fachgutachterlichen Untersuchungen⁸ wurde im Plangebiet kein Torf angetroffen, so dass sich keine erhöhten Anforderungen an die Gründung ergeben.

6.4 Bebauungsplan

Im Bereich des vorliegenden Plangebietes existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 19 für den Snow-Fun-Park der Stadt Wittenburg für den Bereich „Ortskernentlastungsstraße/ Bahnlinie/ Dreilützwower Chaussee“.

Der Bebauungsplan umfasst im Plangebiet die Flächen südlich der L 04 sowie die L 04. Er setzt im Wesentlichen ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport und Freizeit und Beherbergung (S+F+B) fest. Entlang der Bahntrasse im Südwesten und entlang der L 04 im Westen und Nordwesten sind Versorgungsflächen für die Oberflächenwasserbeseitigung festgesetzt. Die L 04 ist als Verkehrsfläche mit Baumpflanzungen (Allee) festgesetzt. Alleepflanzungen werden auch für die Straßen „Zur Winterwelt“ und „Wölzöwer Weiden“ vorbereitet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer GRZ zwischen 0,25 und 0,45 je nach Teilbereich und die maximal zulässige Oberkante baulicher Nutzung bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksgrenzen werden durch Baugrenzen vorgegeben. Zulässig ist eine

⁸ Baugrundbeurteilung, GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, 02.07.2019

abweichende Bauweise. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise, Baulängen von mehr als 50 m sind jedoch zulässig. Diese orientieren sich eng am umgesetzten Vorhaben. Im Südosten des Bebauungsplans ist eine Wasserfläche festgesetzt. Erforderliche Wegeverbindungen wurden durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leistungsrechten vorbereitet. Die Flächen für Nebenanlagen, u.a. auch Gemeinschaftsstellplätze, sind vorgegeben. Es wurden Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen.

Im Südwesten des Plangebietes findet sich die nachrichtliche Übernahme eines Bodendenkmals. Entlang der Bahntrasse wurde eine unterirdische Hauptversorgungsleitung nachrichtlich übernommen.

Im Bebauungsplan werden Ausgleichsmaßnahmen im und im Umfeld des Plangebietes bestimmt.

Der Bebauungsplan Nr. 19 tritt mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 in dessen Geltungsbereich zurück. Sofern bei der Überplanung Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 19 entfallen werden diese kompensiert.

6.5 Zentrenkonzept der Stadt Wittenburg

Die Stadtvertretung der Stadt Wittenburg hat mit Beschlussfassung vom 19.07.2017 ein Zentrenkonzept, das als fachliche Grundlage dem planungsrechtlichen Steuerungsprozess der Einzelhandelsentwicklungen in der Stadt Wittenburg dienen soll, aufgestellt. Als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist das Zentrenkonzept zur Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Der Standort des Plangebietes ist neben dem zentralen Versorgungsbereich Altstadt Wittenburg und der Ergänzungslage Hagenower Chaussee als einer von zwei Sonderstandorten - Sonderstandort B – Zur Winterwelt - definiert. Das Zentrenkonzept berücksichtigt damit bereits die perspektivische Ansiedlung eines Factory-Outlet-Centers.

7. Planinhalte

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Sondergebiet Sport-, Freizeit und Beherbergung (SO 1.1 und SO 1.2)

Mit dem Ziel das Plangebiet einer weitergehenden touristischen Entwicklung in Ergänzung zu den bereits vorhandenen Anlagen und Einrichtungen zu unterziehen, werden die Flächen rund um das Alpincenter bis zur Straße Zur Winterwelt (SO 1.1) sowie die gesamten Plangebietsflächen östlich der L 04 (SO 1.2) als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport, Freizeit und Beherbergung festgesetzt.

Das Sondergebiet SO 1.1 dient vorwiegend der Unterbringung einer Ski- und Snowboardhalle sowie sonstiger Anlagen zur Sport- und Freizeitnutzung sowie der Beherbergung (hier: Hotels). Zulässig sind:

- Ski- und Snowboardhallen
- Spielplätze (indoor und outdoor)
- Hotels
- Anlagen für Seminar- und Tagungsveranstaltungen
- Saunen und sonstige Einrichtungen zur Wellness
- Einzelhandelsbetriebe zum Verkauf von Ski- und Snowboardartikeln
- sonstige Anlagen für sportliche Zwecke
- dem Gebiet dienende Schank- und Speisewirtschaften
- Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und / oder Bereitschaftspersonal

Bei den genannten Nutzungen handelt es sich um Nutzungen, die bereits am Standort vorhandenen sind. Das städtebauliche Konzept „Wittenburg Village“ betreffend ermöglichen die Festsetzungen neben der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Nutzungen die Erweiterung des bestehenden Hotels sowie die flexible Ergänzung des vorhandenen Spiel-, Sport- und Freizeitangebotes. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird zur Sicherung des vorhandenen Bestands aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 19 übernommen und konkretisiert. Eine Konkretisierung erfolgt dahingehend, dass ausschließlich der Verkauf von Ski- und Snowboardartikeln zulässig ist. Dabei handelt es sich im Kern um nicht zentrenrelevante Sortimente, so dass städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen sind.

Das Sondergebiet SO 1.2 dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen zur Sport- und Freizeitnutzung sowie der Beherbergung. Dem städtebaulichen Konzept folgend, sollen hier im Übergang zum Landschaftsraum u.a. die Errichtung eines Feriendorfes mit zugehörigen Anlagen, eines Schwimmbades sowie weiterer Spiel-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten flexibel vorbereitet werden. Es soll die Möglichkeit bestehen, dass angestrebte Nutzungskonzept durch Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke zu ergänzen. Im SO 1.2 sind daher folgende Nutzungen zulässig:

- Ferien- und Gästehäuser, Hotels
- Schwimmbäder
- Saunen und sonstige Einrichtungen zur Wellness
- Spielplätze (indoor und outdoor)
- Fitnesscenter
- sonstige Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- dem Gebiet dienende Schank- und Speisewirtschaften
- Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und / oder Bereitschaftspersonal

Sowohl im SO 1.1 als auch im SO 1.2 werden zulässige Schank- und Speisewirtschaften auf dem Gebiet dienende Betriebe beschränkt. Ziel ist, ein grundsätzliches und für die touristische Entwicklung erforderliches Angebot zu ermöglichen sowie das vorhandene Angebot zu sichern. Gleichzeitig sollen gastronomische Betriebe im „Wittenburg Village“ nicht in Konkurrenz zu bestehenden Betrieben im Ortskern treten oder gar selber aufgrund ihrer Anzahl zu einem gastronomisch touristischen Anziehungspunkt werden.

Die Zulässigkeit von Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und / oder Bereitschaftspersonal dient der Möglichkeit vorhabenbezogene ggf. erforderliche Wohnnutzungen umzusetzen.

Die Festsetzungen erfolgen aufbauend auf den Festsetzungen des zum Zeitpunkt der Planaufstellung rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 19 und zielen insgesamt auf eine planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Anlagen und Nutzungen sowie die Erweiterung des touristischen Angebotes ab.

7.1.2 Sondergebiet Einkaufszentrum – „Factory-Outlet-Center“ (SO 2)

Mit der Errichtung eines Factory-Outlet-Center soll das vorhandene und geplante touristische Angebot im Bereich des sogenannten Einkaufstourismus ergänzt werden. Daher wird zur planungsrechtlichen Vorbereitung eines Factory-Outlet-Centers im Süden des Plangebietes ein eigenständiges Sondergebiet (SO 2) festgesetzt. Das Sondergebiet SO2 wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum – „Factory-Outlet-Center“ festgesetzt. Das Sondergebiet SO 2 dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums in der Form eines Factory-Outlet-Centers. Zulässig ist ein Einkaufszentrum mit ausschließlich unselbstständigen Verkaufsstätten in der Form eines Factory-Outlet-Centers und damit Bestandteil eines Einkaufszentrums. Diese Festsetzungen werden gem. § 11 Abs. 2 und unter Berücksichtigung des Absatz 3 BauNVO getroffen.

Das geplante FOC stellt ein Einkaufszentrum i. S. d. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO dar. Es handelt sich um eine räumliche Konzentration von Einzelhandelsnutzungen verschiedener Art

und Größe, die einheitlich geplant, finanziert, gebaut und in einem Gebäudekomplex zusammengefasst verwaltet werden. Die einzelnen Verkaufsstätten haben baulich-konstruktiv keinen eigenständigen Charakter, sondern werden jeweils Bestandteil des einheitlichen Gebäudekomplexes FOC sein. Diese Zielrichtung der Planung kommt in den Festsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere dadurch zum Ausdruck, dass die in dem FOC zulässigen Einzelhandelseinrichtungen „unselbstständig“ sein müssen, also keinen von den übrigen Einzelhandelseinrichtungen baulich-konstruktiv eigenständigen Charakter haben. Alle Verkaufsstätten sind Bestandteil des Einkaufszentrums FOCs.

Planerisches Ziel der Stadt Wittenburg ist, sicherzustellen, dass ein leistungsstarkes konkurrenzfähiges FOC entwickelt wird. Aus der vorliegenden Auswirkungsanalyse zum Planvorhaben geht hervor, dass die Gesamtverkaufsfläche sowie die Anzahl der einzelnen Ladeneinheiten eine wesentliche Bedeutung für die Funktionsfähigkeit eines FOCs haben. Es wird derzeit davon ausgegangen, dass als Mindestgröße in etwa eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 8.000 bis 9.000 m² (ca. 9.000 bis 11.000 m² Mietfläche) erforderlich ist sowie eine Gesamtzahl von rd. 35 bis 40 Ladeneinheiten. Andere Quellen geben als sogenannte „kritische Masse“ eine Mindestgröße von 14.000 m² Mietfläche an. Die ecostra GmbH hat im Jahr 2011 eine Marktübersicht der FOC in Europa⁹ veröffentlicht. Nach dieser Marktübersicht überschreiten die in Deutschland und im Ausland vorhandenen und zum damaligen Stand geplanten FOC-Standorte in der Regel eine Verkaufsfläche von 10.000 m² deutlich. Unter Berücksichtigung der Nähe zu den FOCs in Neumünster, Soltau und Wolfsburg und der im Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraft wird daher mit dem Ziel ein leistungs- und konkurrenzfähiges FOC zu entwickeln, eine Mindestverkaufsfläche von 10.000 m² festgesetzt. Mit dieser Mindestverkaufsfläche ist zu erwarten, dass ein entsprechend leistungsfähiges und in der überörtlichen Konkurrenz bestehendes Factory-Outlet-Center etabliert werden kann. Bei Realisierung eines FOCs mit mindestens 10.000 m² Verkaufsfläche scheidet unter Berücksichtigung der festgesetzten GFZ zudem bereits aus Platzgründen die Errichtung eines weiteren FOCs im Sondergebiet SO 2 aus. Die Begrenzung der Ansiedlungsmöglichkeiten auf ein Einkaufszentrum in Form eines Factory-Outlet-Centers im Plangebiet ergibt sich daher faktisch bereits aus der Größe des Sondergebietes SO 2, dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung und der festgesetzten Mindestverkaufsfläche in Verbindung mit den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen. Folglich ist sichergestellt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur ein Einkaufszentrum in Form eines Factory-Outlet-Centers entstehen kann.

Mit der höchstzulässigen Verkaufsfläche von 12.600 m² wird die Realisierung eines tragfähigen Konzepts ermöglicht und, verbunden mit den sortiments- und sortimentsgruppenbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen, gleichzeitig sichergestellt, dass von dem Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen (siehe Kapitel 5.5).

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 Lizenzproduktionssortiments, anbieten und dabei die angebotenen Waren unterhalb der üblichen Facheinzelhandelspreise verkauft werden. Im Bebauungsplan wird zur Wahrung des Charakters eines FOC daher die Zulässigkeit von zum Verkauf angebotenen Waren auf bestimmte FOC-typische Waren bzw. Charakteristika beschränkt. Es wird festgesetzt, dass ausschließlich Markenartikel mit einem Preisabschlag von mindestens 20 % auf die unverbindliche Preisempfehlung des Herstellers und damit unterhalb der üblichen Preise für Waren, die im Facheinzelhandel verkauft werden, zulässig sind.

Als Markenartikel sind dabei Waren zu verstehen, deren Lieferung in gleich bleibender oder verbesserter Güte von dem Markeninhaber/Lizenznehmer gewährleistet wird und die selbst

⁹ Factory Outlet Center in Europa - Marktübersicht aller in Betrieb und Planung befindlicher Outlet Center in den Ländern Europas, Ecsotra GmbH, September 2011

oder deren für die Abgabe an den Verbraucher bestimmte Umhüllung mit einem ihre Herkunft kennzeichnenden Merkmal (Firmen-, Wort- oder Bildzeichen) versehen sind. Hierunter fallen auch Waren, die unverkennbar aus Behältnissen mit einem mit ihrer Herkunft gekennzeichneten Merkmal stammen, auch wenn das Behältnis nicht mit verkauft wird.

Hersteller ist, wer die Markenrechte innehält oder nutzen darf und die Ware entweder selbst herstellt oder für sich zum Vertrieb unter dem Markennamen herstellen lässt.

Die zum Verkauf angebotenen Waren müssen ferner mindestens eines der folgenden Merkmale aufweisen:

Merkmal	Definition der Besonderheiten
Produkte des Vorjahrs bzw. der vorherigen Saison („past Season“)	Produkte, die nicht mehr der aktuellen Kollektion des Herstellers entsprechen und die - gerechnet vom Auslieferungstermin ab Werk - mindestens drei Monate dem Einzelhandel zur Verfügung standen.
2. Wahl Produkte mit kleinen Fehlern („irregular“ oder „factory seconds“)	Produkte mit kleinen Fehlern
Produkte mit großen Fehlern („damaged“)	Produkte mit großen Fehlern
Produkte zu Markttestzwecken („sample“)	Produkte, die noch keiner an den Einzelhandel ausgelieferten Kollektion entsprechen und dazu dienen, hinsichtlich ihrer Akzeptanz getestet zu werden.
Restposten oder Auslaufmodelle („discontinued“)	Restposten: Produkte, die vom Einzelhandel zurückgegeben werden, an diesen nicht ausgeliefert oder von diesem nicht abgenommen wurden. Auslaufmodelle: Produkte, die nicht länger produziert werden, oder deren Produktion ausläuft.
Artikel aus der Überschussproduktion („over run“)	Produkte, die auf Grund einer Fehleinschätzung der Marktentwicklung produziert wurden.

Die FOC-typischen Merkmale der dort angebotenen Waren sind somit hinreichend bestimmt bzw. lassen sich – ebenso wie die „unverbindliche Preisempfehlung des Herstellers“ mit den in der Handelssprache und den handelsrechtlichen Regelungen üblichen Auslegungsmitteln bestimmen. Es handelt sich um Merkmale, die sich auf in der sozioökonomischen Wirklichkeit anzutreffende, feststellbare Gegebenheiten beziehen. Nicht auszuschließen ist, dass die im FOC angebotenen Waren mehrere der FOC-typischen Merkmale aufweisen, es also Überschneidungen geben kann. Da die besonderen Merkmale festsetzungsgemäß erfüllt sind, wenn mindestens eine der aufgeführten Besonderheiten aufgewiesen wird, ist eine etwaige Überschneidung zulässig.

Zusammengenommen und mit den nachfolgend erläuterten sortimentsbezogenen Verkaufsflächenbegrenzungen werden durch die Begrenzung der zulässigen Waren auf die aufgeführten Besonderheiten, kombiniert mit der Einschränkung, dass nur Waren aus Teilen des Markenartikel-Sortiments und von Herstellern angeboten werden, die Einhaltung der von der Planung unterstellten Auswirkungen des Vorhabens gewährleistet.

Um negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der im Einzugsgebiet des FOC liegenden Gemeinden zu vermeiden, werden im Bebauungsplan sortimentsbezogene Verkaufsflächenbegrenzungen festgesetzt.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Wittenburg sowie der im Einzugsgebiet des FOC liegenden Gemeinden werden im Sondergebiet SO 2 die zulässigen Sortimente und Sortimentsgruppen reglementiert und in ihrer innerhalb der Gesamtverkaufsfläche maximal zulässige Verkaufsfläche wie folgt begrenzt:

Sortimente / Sortimentsgruppe	max. Verkaufsfläche in m²
Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)	9.500 m ²
Schuhe / Lederwaren	1.900 m ²
Sonstige Sortimente	2.500 m ²
Gesamtverkaufsfläche*	12.600 m²

* entspricht nicht der Summe der Verkaufsflächen der Einzelsortimente

Hinweis: Unter die Sortimentsgruppe Schuhe/ Lederwaren fallen gemäß Auswirkungsanalyse auch Koffer, Daypacks, Rucksäcke, Geldbörsen und Sportschuhe.

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

Sonstige Sortimente	max. Verkaufsfläche in m²
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
zulässige Verkaufsfläche Sonstige Sortimente*	2.500 m²

* entspricht nicht der Summe der Verkaufsflächen der Einzelsortimente

Als sonstige nicht genannte Sortimente gelten alle Sortimente die nicht bereits explizit in den textlichen Festsetzungen genannt sind. Diese dürfen eine Verkaufsfläche von in Summe 500 m² nicht überschreiten. Mit dieser Begrenzung bleiben diese Sonstigen Sortimente deutlich unterhalb der Grenze der Großflächigkeit. Mit der Festsetzung soll insbesondere die Möglichkeit eröffnet werden, das FOC-typische Angebot durch sonstige kleinteilige Randsortimente zu ergänzen. Allgemein stellen die hier insgesamt als sonstige Sortimente zusammengefassten Sortimente nicht jene Angebote dar, welche den Verbraucher zum Besuch eines solchen Outlet-Centers motivieren, sondern dienen zur Abrundung und Ergänzung des Branchenmix.

Die festgesetzten Verkaufsflächen für Einzelsortimente gehen in Summe über die festgesetzte zulässige Gesamtverkaufsfläche, die Sortimentsgruppe sonstige Sortimente betreffend über die für diese Sortimente in Summe zulässige Verkaufsfläche hinaus. Ziel dieser Festsetzungssystematik ist eine zukunftsgerichtete Ausrichtung des Planvorhabens, da auch Factory-Outlet-Center, ebenso wie andere Vertriebsformen des Einzelhandels, einer ständigen Veränderung und Anpassung des Angebotes unterliegen. Gleichzeitig wird über die getroffenen Begrenzungen der Gesamtverkaufsfläche und der Verkaufsfläche von Sortimentsgruppen und Sortimenten sichergestellt, dass, wie in der Auswirkungsanalyse

(ecostra 2016) sowie der ergänzenden Stellungnahme (ecostra 2017) dargelegt, unzulässige negative Auswirkungen durch das Planvorhaben nicht zu erwarten sind.

Im Sinne der eindeutigen Bestimmtheit wird der Begriff Verkaufsfläche wie folgt definiert: Zur Verkaufsfläche gehören alle Flächen, die den Kunden zugänglich sind, in denen Waren angeboten werden und die mit dem Verkaufsvorgang in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen. Danach zählen Gänge, Treppen, Aufzüge, die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich des Bereichs zum Einpacken der Ware und zum Entsorgen des Verpackungsmaterials) ebenso zu der städtebaulich relevanten Verkaufsfläche wie für Kunden nicht betretbare Verkaufsstände, Schaufenster und Standflächen für Einrichtungsgegenstände. Grundsätzlich kann die Verkaufsfläche erst dort beginnen, wo der Kunde das Gebäude betritt, so dass Freiflächen in der Regel nicht zur Verkaufsfläche zählen. Anderes gilt jedoch, wenn auf Freiflächen in erheblichem zeitlichen Umfang Waren angeboten oder präsentiert werden und sie daher unmittelbar dem Verkauf dienen. Nicht zur Verkaufsfläche gehören hingegen Personalräume, reine Lagerflächen und diejenigen Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt. Ebenso wenig zählen Kundentoiletten, Restaurantflächen und Kinderbetreuungseinrichtungen zur Verkaufsfläche.

Im Bebauungsplan wird ferner festgesetzt, dass als Bestandteil des Einkaufszentrums und damit der Hauptnutzung untergeordnet maximal vier Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind, die in Summe dem Factory-Outlet-Center in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Zu beobachten ist, dass der Food-Bereich in konventionellen Einkaufszentren einen immer größeren Raum einnimmt und insofern den Einzelhandel verdrängt. Die Begrenzung wird daher vorliegend vorgenommen, um sicherzustellen, dass im FOC der gewünschte Schwerpunkt auf dem Einzelhandel dauerhaft erhalten bleibt und die Betriebe der Versorgung der Kunden des FOCs dienen.

Ebenfalls zulässig sind touristische Informationsstellen als Bestandteil des Einkaufszentrum und damit der Hauptnutzung. Die Zulässigkeit von touristischen Informationsstellen ermöglicht die Umsetzung von Informationsstelle beispielsweise zur touristischen Vermarktung der Region. Hiermit soll explizit eine Verbindung zwischen dem Einzelhandelserlebnis und der touristischen Anziehungspunkte in der Region geschaffen werden.

Dem FOC zugehörige Nutzungen wie zum Beispiel Verwaltung, Büroräume, Spielbereiche zur Kinderbeaufsichtigung (einschließlich Kinderspielflächen), Elektrozapfsäulen, Aufbewahrungsschränke oder Geldautomaten sind grundsätzlich als Nebennutzung in Zuordnung der Hauptnutzung und als Teil dieser zulässig und bedürfen daher keiner eigenständigen Festsetzung.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Sondergebieten über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (GH) in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) bestimmt. Im Sondergebiet SO 2 wird zusätzlich noch die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

Grundflächenzahl

Im Sondergebiet SO 1.1 erfolgt mit der Festsetzung einer GRZ von 0,45 eine planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen baulichen Anlagen. Gleichzeitig werden in Verbindung mit der Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen Erweiterungsmöglichkeiten für die vorhandenen baulichen Anlagen gegeben. Die Festsetzung zielt auf die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes ab und ermöglicht zudem im Sinne der Planungsziele eine Erweiterung des vorhandenen Hotels sowie ggf. ergänzende weitere bauliche Anlagen und Nutzungen.

Im Sondergebiet SO 1.2 - nördlich der Straße Wölzower Weiden - wird eine GRZ von 0,2 festgelegt. Die Festsetzung bereitet eine geringe bauliche Dichte und im Zuge der Umsetzung der zulässigen Bebauung einen möglichst schonenden Umgang mit Grund und Boden (geringe Versiegelung) im Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum vor.

Im Sondergebiet SO 1.2 - südlich der Straße Wölzower Weiden - wird mit einer festgesetzten GRZ von 0,4 dem Übergang zwischen östlich angrenzendem Landschaftsraum und westlich angrenzendem verdichtetem Siedlungsraum (überwiegend Gewerbeflächen) Rechnung getragen. Entlang der L 04 soll auf der vorliegenden Planfläche eine angemessene umgesetzt werden können.

Im Sondergebiet SO 2 wird eine GRZ von 0,45 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Die Festsetzungen sollen gewährleisten, dass der Zweckbestimmung des Sondergebietes entsprechend, ein Factory-Outlet-Center mit zugehörigen Stellplatzanlagen und Außenflächen entstehen kann. Mit den Festsetzungen wird ein angemessener Spielraum zur Vorhabenumsetzung ermöglicht. Die Flächen des SO 2 befinden sich zwischen L 04 und Bahntrasse direkt angrenzend an die westlich gelegenen Gewerbegebietsflächen. Bereits heute befindet sich in diesem Bereich des Plangebietes eine großzügige Stellplatzanlage. Die Gewerbegrundstücke verfügen ihrerseits über eine vergleichbare Flächenversiegelung, so dass sich die Errichtung einer dem FOC zugehörigen Stellplatzanlage an diesem Standort in die städtebauliche Umgebung einfügt.

Mit der Festsetzung der GRZ wird insgesamt eine differenzierte Gliederung der einzelnen Sondergebietsflächen vorgenommen. Die Festsetzungen zielen auf einen harmonischen Übergang zwischen Siedlungsraum und östlich angrenzenden Landschaftsraum ab und bereiten eine Auflockerung der baulichen Dichte von West nach Ost vor.

Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für sonstige Sondergebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,8 wird eingehalten.

Geschossflächenzahl

Im Sondergebiet SO 2 wird eine GFZ von 0,45 festgesetzt. Damit erfolgt eine Begrenzung der maximal zulässigen Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche. Mit der Festsetzung wird das Ziel verfolgt, in Kombination mit den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Mindestverkaufsfläche sicherzustellen, dass auf dem Plangrundstück tatsächlich nur ein Einkaufszentrum in Form eines Factory-Outlet-Centers entstehen kann.

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für sonstige Sondergebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO von 2,4 wird im SO 2 damit deutlich unterschritten. Auch in den übrigen Sondergebieten, in denen eine GFZ nicht festgesetzt ist, ist eine Überschreitung der Obergrenze gemäß BauNVO nicht möglich.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sichern im Bereich des SO 1.1 die vorhandene Bestandsbebauung und zielen zudem darauf ab, im Übergang zum Landschaftsraum eine abnehmende bauliche Höhe vorzubereiten und damit einen angemessenen Übergang zwischen Planvorhaben und Landschaftsraum vorzubereiten. Zur eindeutigen Bestimmtheit der Festsetzungen wird der obere und untere Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Demnach beziehen sich die Festsetzungen auf Meter über Normalhöhennull (NHN) (=unterer Bezugspunkt). Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der (maximalen) Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlage ist die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage maßgeblich.

Im Sondergebiet SO 1.1 wird für die einzelnen bereits überbauten Grundstücksflächen sowie die in Ergänzung zur vorhandenen Bebauung festgesetzten Erweiterungsflächen eine jeweils differenzierte maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Es erfolgen an den Bestand angepasste Höhenfestsetzungen zur Sicherung des Alpincenters, der bestehenden Hotelanlage sowie weiterer bestehender ergänzender bauliche Anlagen. Für die rückwärtig zum Bestand entlang der Bahntrasse festgesetzten Erweiterungsflächen wird in Anlehnung an den Eingangsbereich des Alpincenters und an das Hotel eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 60 m über NHN und damit absolut von maximal rund 18,5 m über Gelände festgesetzt. Südöstlich des bestehenden Hotelbaus wird untergeordnet eine Fläche mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 82 m über NHN und damit von rund 40 m über Gelände festgesetzt. In diesem Bereich soll ein Hotelneubau bzw. eine Erweiterung des Hotels in Form eines mehrstöckigen Gebäudes ermöglicht werden. Ziel ist, ein Hotelgebäude zu ermöglichen, das unter Berücksichtigung einer angemessenen baulichen Höhe selbst zu einem eigenständigen Leuchtturmprojekt im „Wittenburg Village“ wird.

Im Bereich des SO 1.2 erfolgt eine Gliederung der zulässigen Gebäudehöhen von der L 04 zum offenen Landschaftsraum. Entlang der L 04 wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 57 m über NHN (rund 16 m über Gelände) festgesetzt. Im Übergang zum östlich angrenzenden Landschaftsraum wird mit der Festsetzung von maximal 52 m über NHN auf eine absolute Gebäudehöhe von rund 11 m über Gelände abgezielt und damit eine Abstufung der Höhe baulicher Anlagen vorbereitet. In Verbindung mit der festgesetzten GRZ von 0,2 zielt diese Festsetzung auf einen angemessenen und sich in die Umgebung des Plangebietes einfügenden Übergang zur offenen Landschaft ab. Dabei wurde auch berücksichtigt, dass die überbaubaren Grundstückflächen einen Abstand von mindestens 30 m zur Plangebietsgrenze einhalten und damit direkt angrenzend an den Landschaftsraum die Umsetzung von Hauptbaukörpern nicht mehr möglich ist.

Um eine angemessene Flexibilität in der konkreten Gebäudeplanung zu ermöglichen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass in den Sondergebieten SO 1.1, SO 1.2 und SO 2 technische Anlagen und Aufbauten die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf 30 % der Dachfläche um maximal 2 m überschreiten dürfen. Technische Anlagen und sonstige Aufbauten sind dabei auf Gebäuden so anzuordnen, dass diese zur äußeren Gebäudefassade des darunterliegenden Geschosses einen Abstand einhalten, der mindestens 0,5 des Maßes der Höhenüberschreitung entspricht und somit aus dem direkt Umfeld nicht unmittelbar einsehbar sind.

Lediglich im Bereich im SO 1.2 ist im mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) von 52 m über NHN festgesetzten Bereich eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch technische Anlagen und Aufbauten unzulässig. Hier soll im Übergang zum Landschaftsraum kein weiterer Spielraum ermöglicht werden. Da in diesem Bereich insbesondere kleinere bauliche Anlagen des Feriendorfes vorgesehen sind, ist ein entsprechender Spielraum auch nicht erforderlich.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in allen Sondergebieten durch Baugrenzen bestimmt. Im SO 1.1 umgrenzen die festgesetzten Baugrenzen eng die Bestandsbaukörper des Alpincenters und des vorhandenen Hotelbaus und bieten rückwärtig zum Hotel sowie dem Hotel vorgelagert Erweiterungsmöglichkeiten. Die Festsetzung zielt hier auf eine Sicherung der vorhandenen Baukörper ab und soll die angestrebte Hotelentwicklung sowie perspektivisch mögliche Erweiterungen z.B. der Spiel- und Sportanlagen vorbereiten. Dem Betreiber des Vorhabens „Wittenburg Village“ wird damit bei einer Umsetzung der Planung ein städtebaulich sinnvoller Gestaltungsspielraum zur Ergänzung der vorhandenen Baukörper und baulichen Nutzungen gegeben.

Im Sondergebiet SO 1.2 erfolgt sowohl nördlich als auch südlich der Straße Wölzower Weiden eine großzügige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen. Diese bietet im Zuge der

Umsetzung des „Wittenburg Village“ eine flexible Anordnung zukünftiger baulicher Anlagen auf dem Plangrundstück, jedoch unter Berücksichtigung u.a. der Festsetzungen zum Art und zum Maß der baulichen Nutzung (z.B. Beschränkung des Anteils des Baugrundstücks der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf durch eine festgesetzte GRZ von 0,2).

Im Norden des Plangebietes gewährleisten die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche einen Abstand von 40 m zur Maßnahme AG7 des Landschaftsplans der Stadt Wittenburg (Ergänzung linearer Gehölzstrukturen südöstlich Wendbruch). Im Nordosten wird ein Abstand geplanter Bauflächen (Hauptbaukörpern) von 90 m zur Nagelsbachniederung sichergestellt. Im Osten wird ein Waldabstand von Hauptbaukörpern von mindestens 30 durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen vorbereitet.

Im SO2 erfolgt eine großzügige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Ziel ist, eine noch zu konkretisierende Vorhabenplanung städtebaulich geordnet, aber dennoch möglichst flexibel auf dem Plangrundstück umzusetzen. Dabei soll das FOC leicht von der Landesstraße zurücktreten und die baulichen Hauptanlagen in Richtung Nordosten nicht über die Flucht der vorhandenen Bestandsbebauung des Alpincenters hinausgehen. Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche zielt in Verbindung mit den Festsetzungen zur minimalen Verkaufsfläche sowie zur GFZ darauf ab, dass im SO 2 tatsächlich nur die Umsetzung eines Vorhabens, nämlich eines Factory-Outlet-Centers möglich ist.

7.4 Verkehrsflächen und Verkehrsbelange

Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen L 04, die Straße Zur Winterwelt und die Straße Wölzower Weiden werden im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Festsetzungen zielen auf eine planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Bestandes ab.

In Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden eine verkehrsgutachterliche Untersuchung durchgeführt und die Ergebnisse in die Planunterlagen eingestellt.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung¹⁰ zum Raumordnungsverfahren wurde die Verkehrssituation am und im Umfeld des Planstandortes analysiert. Aufbauend auf einer allgemeinen Verkehrsprognose ist das zukünftige Verkehrsaufkommen unter Berücksichtigung des geplanten Vorhabens „Wittenburg Village“ (FOC, Feriendorf, Hotelenerweiterung, weitere Freizeiteinrichtungen) ermittelt worden. Demnach ergibt sich mit Umsetzung des Planvorhabens ein planbedingtes zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund 2.300 Kfz-Zufahrten werktäglich, davon 50 Fahrten Schwerverkehr. Für die Anbindung des FOC und der Freizeiteinrichtungen wurden Anbindungsvarianten entwickelt und untersucht. Die relevanten Knotenpunkte wurden auf der Grundlage des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2001, Ausgabe 2009) auf ihre Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität geprüft. Unter Berücksichtigung von Verkehrszählungen aus dem Jahr 2015, den zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Gutachtens bekannten Flächennutzungsplanungen und einem Sicherheitszuschlag von 5 % kommt die Verkehrsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass das planbedingte Verkehrsaufkommen über das bestehende Verkehrsnetz nicht leistungsfähig abgewickelt werden kann. Zur Gewährleistung eines leistungsfähigen Verkehrsablaufes sind daher Maßnahmen zur Ertüchtigung des Verkehrsnetzes erforderlich. Dies betrifft die Anbindungspunkte des Plangebietes an die L 04 sowie auf der Zufahrtsstrecke von der A 24 die Knotenpunkte L 04/ Wölzower Weg/ Alter Wölzower Weg und Hagenower Chaussee/ Autobahnanschlussstelle A 24 in Richtung Berlin. Vorgeschlagen werden bau- und signaltechnische Maßnahmen.

Diese Maßnahmen sind im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens unter Berücksichtigung der aktuellen Anforderungen (z.B. aktualisierte Bestandsaufnahme, Berücksichtigung aktueller Flächenplanungen) zu bestätigen oder ggf. anzupassen und zu

¹⁰ Zacharias Verkehrsplanung, Verkehrsuntersuchung zum Wittenburg Village, Hannover, September 2015 mit Ergänzungen zum Fuß- und Radverkehr vom Mai 2016

konkretisieren. Im Bereich des Plangebietes sind erforderliche Flächen für anstehende Straßenumbaumaßnahmen als öffentliche Verkehrsflächen festzusetzen und die Straßenbegrenzungslinien sind entsprechend im Bebauungsplan neu zu definieren.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden unter Berücksichtigung erforderlicher Erschließungsbereiche entlang der L 04 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrsablaufs auf der L 04 zu gewährleisten.

7.5 Stellplätze, Garagen und Carports

Vor dem Hintergrund einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit Blick auf den ruhenden Verkehr werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports getroffen. Um dem vorhabenbezogenen Stellplatzbedarf von in Summe rund 2.500 Stellplätze zu ermöglichen wird festgesetzt, dass Stellplätze die der Nutzung des SO 1.1, SO 1.2 und SO 2 dienen in allen Baugebieten allgemein zulässig sind.

Im SO 1.1 und SO 2 sind ausschließlich Garagen und Carports zulässig, die der Nutzung des SO 1.1, SO 1.2 und SO 2 dienen. Im SO 1.2 sind hingegen ausschließlich der Nutzung dienende Garagen und Carports zulässig. Diese Reglementierungen zur Umsetzung von Garagen und Carports dienen der städtebaulichen und landschaftlichen Einbindung überdachter Stellplätze in das Gesamtbild. So soll zwar grundsätzlich die Möglichkeit zur Errichtung dieser Anlagen bestehen, im SO 1.2 sollen jedoch vor dem Hintergrund der Einbindung in das Landschaftsbild keine über den Bedarf der dort zu errichtenden Nutzung hinausgehenden überdachten Stellplätze errichtet werden.

7.6 Flächen, die von Bebauung freizuhaltende sind

Im SO 1.2 – südlich der Wölzower Weiden – wird in einem Radius von 21,5 m um die zum Erhalt festgesetzte Eiche eine Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Ziel dieser Festsetzung ist der Schutz der Hauptwurzelbereiche des Baumes, um einen langfristigen Erhalt dieses wertvollen Bestandsbaumes zu gewährleisten.

7.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Schall

Aus der Lage des Plangebietes am östlichen Siedlungsrand in Verbindung mit der L 04 sowie nahe der Autobahn A 24 ergibt sich eine gute lokale, regionale und überregionale Anbindung. Gleichzeitig sind mit der Nähe zu vorhandenen Verkehrsachsen aber auch Lärmeinwirkungen sowohl auf das Plangebiet als auch vom Plangebiet und vom durch die Planung verursachten Straßenverkehr ausgehend auf den umliegenden Bestand verbunden.

Zur Ermittlung und Bewertung der durch die Planung verursachten Lärmauswirkungen (Verkehrslärm, Gewerbelärm) wird im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Dabei werden die durch die Planung verursachten Geräuschimmissionen an den umliegenden Nutzungen und die Veränderung der Verkehrsgeräusche auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen im Hinblick auf die Vorgaben der Regelwerke der TA-Lärm, der 16. BImSchV und der DIN 18005 untersucht.

Aufbauend auf den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung werden die verkehrslärmbedingten Schallaus- sowie Schalleinwirkungen auf das Plangebiet und dessen Umfeld untersucht. Unter Berücksichtigung der im Bestand vorhandenen Nutzung und der Vorhabenplanung werden die Gewerbelärmein- und -auswirkungen betrachtet. Sofern erforderlich werden Maßnahmen und Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schall) getroffen.

7.8 Grünflächen

Östlich der L 04 wird im Bebauungsplan im Übergang zum offenen Landschaftsraum mit Wald, Wiesen, Ackerflächen und Feldgehölzen ein rund 30 m breiter Streifen als Grünfläche festgesetzt. Im Zusammenhang mit den festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft kann so ein angemessener Übergang zwischen Planvorhaben und Landschaftsraum vorbereitet und Eingriffe in das Landschaftsbild können minimiert werden.

7.9 Wald

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Osten ein Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Gemäß der aktuell vorliegenden Planunterlagen befinden sich untergeordnet auch Teile dieser Waldflächen im Plangebiet. Diese werden im Bebauungsplan als Wald festgesetzt. Die Bestimmungen des Landeswaldgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG-MV) und insbesondere des § 20 „Abstand baulicher Anlagen zum Wald“ sind zu beachten. Demnach ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Die oberste Forstbehörde ist ermächtigt, durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zu bestimmen.

7.10 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.10.1 Alleebäume - L 04, Zur Winterwelt, Wölzöwer Weiden

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Wittenburg wurden die entlang der Straßen L 04 und Zur Winterwelt vorhandenen Bäume zum Erhalt festgesetzt und zur Ergänzung der Alleebäume Pflanzgebote aufgenommen. Entlang der Straße Wölzöwer Weiden wurde als Ausgleichsmaßnahme zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild und zur Kompensation von beeinträchtigten Biotopfunktionen die Ergänzung bzw. Anpflanzung einer Baumallee vorbereitet.

Die im Bestand vorhandenen Bäume werden im vorliegenden Bebauungsplan zum Erhalt überwiegend festgesetzt und durch Alleebaumanpflanzungen gemäß des Bebauungsplanes Nr. 19 ergänzt. Um auf zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannte Bedarfe reagieren zu können wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass von den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Baumstandorten um bis zu 2 m abgewichen werden darf.

Die erfolgten und geplanten Alleebaumpflanzungen an der L 04 unterschreiten die erforderlichen Mindestabstände zum Fahrbahnrand (Mindestabstand 3,00 m an Landesstraßen gemäß EASB). Eine Abstimmung hierzu erfolgt im weiteren Verfahren.

Die festgesetzten Laubbaumpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. So kann langfristig ein durchgrüntes Siedlungsbild und eine Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild unterstützt werden.

7.10.2 Begrünung von Stellplatzanlagen

Für die Umsetzung der geplanten Vorhaben werden umfangreiche Stellplatzanlagen erforderlich. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Stellplatzanlagen mit mehr als fünf Stellplätzen durch raumgliedernde Laubbaumpflanzungen zwischen jedem 5. Stellplatz zu unterteilen sind. Die Laubbaumpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Ziel der Festsetzung ist eine Begrünung der zukünftig (teilversiegelten) Stellplatzflächen, um diese harmonisch in das Siedlungsbild im Übergang zum offenen Landschaftsraum einzubinden. Die Baumpflanzungen wirken sich zudem positiv auf das Mikroklima im Plangebiet aus und dienen in den Sommermonaten der Verschattung der Stellplatzbereiche.

7.10.3 Erhalt von Gehölzen und Solitärbäumen

Die entlang der westlich angrenzenden Bahntrasse vorhandenen und im Bebauungsplan Nr. 19 zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen festgesetzten Gehölze werden zum Erhalt festgesetzt. Ziel ist, die bestehende Eingrünung des Plangebietes zur angrenzenden Bahntrasse und zu den westlich gelegenen Gewerbegebietsflächen zu erhalten und damit eine landschaftsästhetische Begrünung des Ortsbilds zu unterstützen.

Im SO 1.2 – südlich der Straße Wölzower Weiden – wird die vorhandene Eiche zum Erhalt festgesetzt. Um den Baum langfristig zu erhalten, wird für den Bereich des Hauptwurzelraums (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) festgesetzt, dass diese Flächen von Bebauung freizuhalten sind.

Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze und Solitärbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang wertgleich zu ersetzen.

7.10.4 Pflanzqualität und Pflanzlisten

Um eine gewünschte Qualität der Anpflanzungen zu unterstützen, werden Pflanzqualitäten in die Festsetzungen aufgenommen. Baumscheiben müssen zudem mindestens 12 m² groß sein und sind im Sinne eines durchgrüneten Gesamtbildes zu begrünen. In die Hinweise werden Pflanzempfehlungen aufgenommen, um die Wahl geeigneter Pflanzen zu unterstützen.

7.11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

7.11.1 Maßnahmenfläche

Im SO 1.2 werden im Übergang zum offenen Landschaftsraum Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Flächen sind als parkartige Grünfläche anzulegen. Hierzu ist ein Flächenanteil von mindestens 30 % mit Bäumen und Sträuchern zu gestalten. Im Rahmen der Flächenberechnung von 30 % wird die mit Bäumen überkronte Fläche (artspezifischer, max. möglicher Kronenumfang) sowie die mit Sträuchern bestandene Fläche berücksichtigt. Es sind standortheimische Baum- und Straucharten der Pflanzqualität Heister mindestens 175/200 cm und Sträucher 60/100 cm aus möglichst gebietseigenen Herkünften zu verwenden. Je 100 m² Gehölzfläche ist mindestens ein Heister zu pflanzen. Die Strauchpflanzungen erfolgen im Verband 1,0 m x 1,5 m. Die Gehölzflächen sind so anzuordnen, dass sie keine Waldeigenschaft im Sinne des LWaldG M-V erlangen. Abgehende Pflanzungen sind gleichwertig zu ersetzen.

Auf dem nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächenanteil ist eine extensiv zu pflegende Wiesenfläche mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Regiosaatgut herzustellen. Es wird eine jährlich zweimalige Mahd festgesetzt (nicht vor dem 15.06. und im Herbst).

Ziel der Festsetzung ist eine angemessene Einbindung des Planvorhabens in den Landschaftsraum vorzubereiten.

7.11.2 Brutnischen des Turmfalken

Im Zuge der Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 19 wurden an der Außenfassade der Skihalle ab einer Gebäudehöhe von 20 m als Bruthöhle für den Turmfalken (*Falco tinnunculus*) Nischen in die Gestaltung einbezogen. Die Abmaße der einzelnen Brutnischen hinter der äußeren Fassadenhaut betragen mindestens 0,50 m in der Tiefe und Breite, mindestens 0,30 m in der Höhe; die äußere Öffnung sollte deutlich kleiner sein (ca. 20 x 20 cm) und keine Fassadenvorsprünge als Ansetzmöglichkeit besitzen.

Die im SO 1.1 vorhandenen 15 Brutnischen des Turmfalken (*Falco tinnunculus*) (an der Außenfassade der Skihalle) sind dauerhaft zu erhalten.

7.11.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende externe Maßnahmen geplant (Planungsstand Vorentwurf):

- Gemarkung Wittenburg, Flur 6, Flurstück 106 und Flur, Flurstücke 31/3 und 32/19: Umwandlung von Intensivgrünland in extensive Mähwiesen, Umfang 9,42 ha
- Gemarkung Wittenburg, Flur 7, Flurstück 32/19 und Flur 8, Flurstück 12: Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen, Umfang 5,16 ha

Mit den getroffenen Maßnahmen erfolgt 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.

Weitere Festsetzungen und Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie deren Sicherung erfolgen im weiteren Verfahren.

8. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Sicherung eines harmonischen Gestaltungsrahmens in Bezug auf Werbeanlagen werden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzungen werden auf das nötige Maß zur Erreichung der beabsichtigten Ziele beschränkt, damit dem Betreiber ein angemessener Gestaltungsfreiraum, bei gleichzeitiger Wahrung architektonischer und städtebaulicher Qualitäten, offen bleibt.

Im Sondergebiet SO 1.1, SO 1.2 und SO 2 sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung sowie als Hinweisschilder auf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes genehmigte Nutzungen zulässig. Die Abmaße einzelner Werbeanlagen dürfen 3 m in der Höhe und 5 m in der Breite nicht überschreiten.

Im SO 2 ist die Errichtung von freistehenden Anlagen der Außenwerbung bis zu einer maximalen Höhe von 60 m über NHN als Bestandteil des Einkaufszentrums zulässig. Werbeanlagen an Fassaden sind bis zu einer Höhe von 1,5 m und einer Breite von 5 m als Bestandteil des Einkaufszentrums zulässig.

In allen Baugebieten ist die Verwendung von Blinkwerbung, Wechsellichtanlagen, laufenden Schriftbändern und Leitlichtanlagen nicht zulässig. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein.

9. Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

9.1 Energieversorgung

Wittenburg befindet sich im Versorgungsgebiet der WEMAG AG. Auf dem Alpincenter befindet sich zudem eine größere Solaranlage mit einer Einspeisungskapazität von ca. 4 GW (Gigawatt).

Für die Wärmeerzeugung (Heizung, Warmwasser) ist die Nutzung der Abwärme der Skihalle durch die vorhabeninterne Weiterleitung der Abwärme mittels unterirdischer Pipeline sowie die Deckung des ggf. erforderlichen Zusatzbedarfs über Solarenergie und BHKWs in Prüfung.

9.2 Telekommunikation

Die Anbindung soll über vorhandene Leistungen erfolgen.

9.3 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Wasserwerk Wittenburg. Betreiber des Wasserwerkes ist der Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale.

Im Rahmen des durchgeführten Raumordnungsverfahrens erfolgte eine Berechnung des Trinkwassers. Die Berechnung des Trinkwassers gem. DIN 1988-300 (ABP, 2016) ergab einen Gesamt-Trinkwasserverbrauch für das Vorhaben von $V_s = 12,12$ l/s. Als Trinkwasseranschluss-Übergabepunkt ist demnach zum aktuellen Kenntnisstand eine Leitung der Dimension DN 100 erforderlich.

9.4 Niederschlagswasser

Im Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung zum ROV muss das anfallende Niederschlagswasser über vorgeschaltete Regenrückhaltebecken den vorhandenen Vorflutern (Gewässer 2. Ordnung) zugeführt werden. Die Gewässer befinden sich in Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes Boize-Sude-Schaale.

Im Rahmen des durchgeführten ROVs erfolgte eine Ermittlung des anfallenden Niederschlagswassers. Die Berechnung des Niederschlagswassers erfolgte nach DIN 1986-100 (ABP, 2016). Angesetzt wurden 266 l/s*ha Regenspende (Standort Hamburg) sowie die geplanten versiegelten und offenen Flächen des Vorhabens. Für das Gesamtvorhaben ergibt sich damit ein maximaler Regenwasserabfluss von $Q_{ges} = 3.951,33$ l/s (ohne Ansatz Extensivbegrünung auf Dächern) bzw. $Q_{ges} = 3.601,23$ l/s (mit Ansatz von "Gründächern" für Hotel, Schwimmhalle und Outlet-Center).

Aufgrund der zum Zeitpunkt der Umweltverträglichkeitsprüfung zum ROV bereits grenzwertigen Auslastung der Motel als Hauptvorfluter für das Einzugsgebiet des geplanten Vorhabens wurde mit dem Wasser- und Bodenverband „Sude-Schaale“ abgestimmt, dass die Abführung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet unter Vorschaltung von Regenrückhaltungen gedrosselt in den Nagelsbach erfolgen kann. Dazu erfolgte die Berechnung des erforderlichen Rückhaltevolumens (d+p, 2016) mit $V = ca. 58.000$ m³. Dieses Rückhaltevolumen ist auf dem Vorhabengebiet vorzuhalten. Unter Berücksichtigung der aktuell geplanten Wasserflächen von ca. 4,4 ha entspricht dies einer durchschnittlichen Wassertiefe von ca. 1,32 m.

9.5 Abwasser

Das Abwasser wird zentral über vorhandene Kanäle und Pumpwerke der Kläranlage Zarrentin zugeführt. Entsorgungsbetrieb ist der Abwasserzweckverband Sude-Schaale mit Sitz in Wittenburg

Im Rahmen des durchgeführten ROVs erfolgte eine Berechnung des anfallenden Schmutzwassers. Die Schmutzwasserberechnung erfolgte gem. DIN 1986-100 auf Grundlage der Massenaufstellung. Für den entstehenden Gesamtschmutzwasserabfluss $Q_{tot} = 27,3$ l/s ist die Übergabe in eine Sammel- bzw. Grundleitung DN 250 erforderlich.

Gemäß Umweltverträglichkeitsprüfung zum ROV kann in Rücksprache mit dem Wasserbeschaffungsverband Sude - Schaale/ Abwasserzweckverband Sude - Schaale die berechnete erforderliche Wassermenge von ca. 230 m³/Tag (Trinkwasser/Abwasser) bereitgestellt werden. Dieser Wasserbedarf setzt sich zusammen aus: Badeanstalt 75 m³/ Tag, Resort 48 m³/ Tag, Restaurant 32 m³/ Tag, Outlet 75 m³/Tag.

Es erfolgt eine Prüfung und Konkretisierung der Belange der Ver- und Entsorgung im weiteren Verfahren.

10. Nachrichtliche Übernahmen

Im Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützte Bäume, Alleen und Biotope. Die Beseitigung von geschützten Bäumen, Alleen und Biotopen sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

Zu den verbotenen Handlungen gehören insbesondere:

- Befestigung des Wurzelbereiches von Bäumen und Gehölzen mit einer wasser- und luftundurchlässigen Decke,
- Abgrabungen, Ausschachtungen, Verdichtungen oder Aufschüttungen im Wurzelbereich von Bäumen und Gehölzen,
- Lagerung von Bauschutt und Baumaterialien im Wurzelbereich von Bäumen und Gehölzen,
- Entfachen von Feuer im Bereich der Kronentraufe von Bäume,
- Änderung der Wasserverhältnisse im Einzugsbereich der Bäume und Gehölze.

Im Bebauungsplan (Teil A) werden folgende gem. § 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) geschützte Biotope nachrichtlich übernommen:

- Feldgehölze im Bereich des SO 1.2 – südlich der Wölzower Weiden
- überschränkte Strauchhecke an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze im SO 1.2 nördlich der Wölzower Weiden
- Gehölzfläche entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze im SO 1.2 - nördlich der Wölzower Weiden

11. Hinweise

Im Bebauungsplan werden Hinweise zum städtebaulichen und raumordnerischen Vertrag, zum Bodendenkmalschutz, zum Verhalten bei Bodendenkmalschutz, zum Bodenschutz, zum Allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen, zum besonderen Artenschutz, zur Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten, zu Verhaltensweisen bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens, zu Altlasten und zu Waldabstand, zu externen Ausgleichsmaßnahmen sowie eine Pflanzliste aufgenommen.

In der Planzeichnung wird im Nordosten eine hinweisende Darstellung auf ein Niedermoor aufgenommen. Die konkrete Ausdehnung des Niedermoores kann aus den Geologischen Oberflächenkarten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V), Geologischer Dienst nicht abgeleitet werden. Im Rahmen einer fachgutachterlichen Untersuchung (Baugrundbeurteilung) wurden auch die Flächen im Bereich des dargestellten Niedermoores untersucht. Hinweise auf Torf wurden nicht gefunden.

Diese Hinweise dienen dem Schutz der Allgemeinheit und tragen der Informationspflicht gegenüber Grundstückseigentümern und Bauherren im Plangebiet Rechnung.

12. Flächenbilanz

		Fläche in ha (rd.)
SO 1.1	Sondergebiet Sport, Freizeit und Beherbergung	22,43
SO 1.2	Sondergebiet Sport, Freizeit und Beherbergung	21,04
SO 2	Sondergebiet Einkaufszentrum – „Factory-Outlet-Center“	6,35
	Grünfläche	5,38
	Wald	0,03
	Verkehrsfläche	2,75
Gesamt		58

13. Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt und die Ergebnisse zusammengefasst in einem Umweltbericht als Teil B dieser Begründung angehängt.