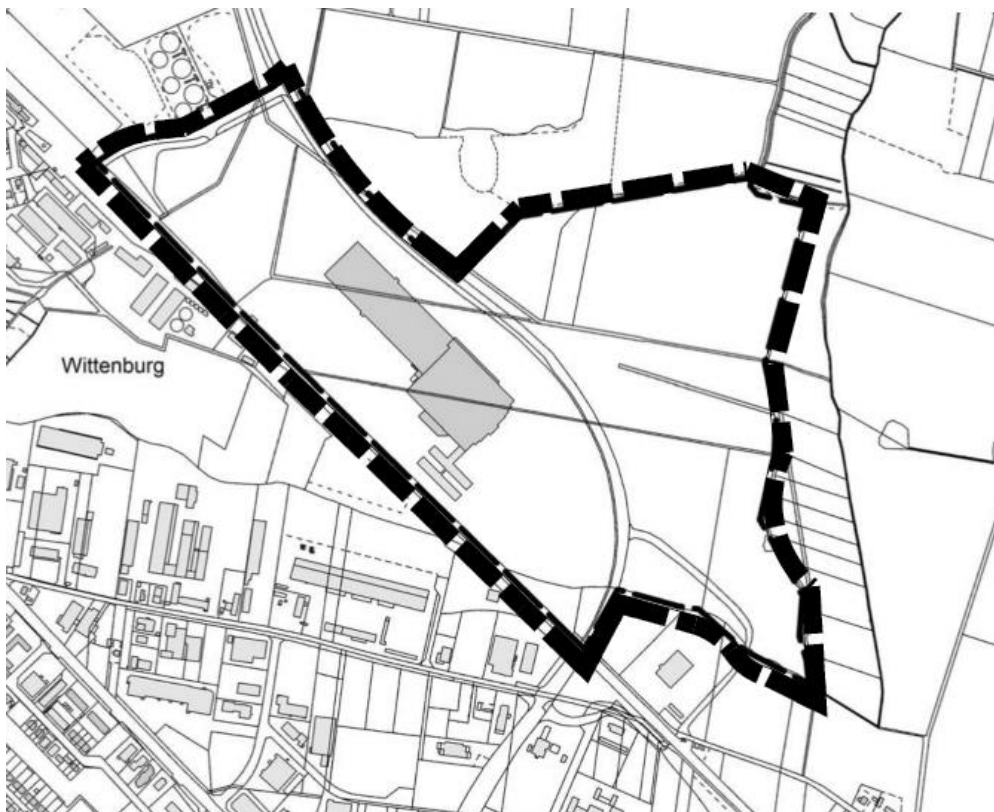


Stadt Wittenburg

Vorentwurf der
1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2018
für den Bereich „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	4
1.1 Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2 Bestandteile der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2018	4
1.3 Rechtsgrundlage	4
1.4 Verfahren	5
2. Planungsanlass, Ziele und Zweck der Planung	5
3. Bestandsaufnahme	6
3.1 Räumliche Lage und Anbindung	6
3.2 Standort und Standortumfeld	7
3.3 Tourismus	7
4. Planvorhaben „Wittenburg Village“	8
5. Einordnung in die Raumordnung	10
5.1 Tourismus	11
5.2 Einzelhandel	13
5.3 Landwirtschaft	22
5.4 Planerische Abwägung	22
5.5 Raumordnungsverfahren / Zielabweichung	23
5.6 Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP M-V) (UM MV 2003)	26
5.7 Erste Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans der Planungsregion Westmecklenburg (GLRP WM) (LUNG M-V 2008)	26
6. Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan	27
7. Geänderte Darstellung des Flächennutzungsplanes	27
8. Erschließung	29
9. Immissionsschutz	30
10. Umweltbelange	30

1. Allgemeines

1.1 Abgrenzung des Plangebietes

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

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

- im Westen durch die Trasse der 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 der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2018 umfasst rund 35 ha.

1.2 Bestandteile der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2018

Der Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2018 besteht aus:

- Vorentwurf der Plandarstellung im Maßstab 1:10.000 mit Planzeichenerklärung
- Vorentwurf der Begründung

Der Flächennutzungsplanänderung liegen folgende Gutachten und Untersuchungen zugrunde:

- Auswirkungsanalyse zur möglichen Realisierung eines Factory-Outlet-Centers in der Stadt Wittenburg (LK Ludwigslust-Parchim), ecostra GmbH, Wiesbaden, Juni 2016
- Fachgutachterliche Stellungnahme zu den Auswirkungen einer gewissen Modifikation der geplanten sortimentsbezogenen Flächenwerte bei dem geplanten Outlet Center in Wittenburg (LK Ludwigslust-Parchim), ecostra GmbH, Wiesbaden, 03. Mai 2017
- Stellungnahme zur Vorhabenbeschreibung „Wittenburg Village“ für das Raumordnungsverfahren, ift Freizeit- und Tourismusberatung, Köln, 16.08.2016
- Tourismusstudie FOC Wittenburg, ift Freizeit- und Tourismusberatung, Köln, 04.05.2015
- Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Vorentwurf), UmweltPlan GmbH, Strahlsund, Juni 2019

Im weiteren Planverfahren werden folgende Gutachten erarbeitet bzw. stehen bereits zur Verfügung:

- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 28
- schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 28
- Baugrundbeurteilung, GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, Stralendorf, 13.06.2019
- Gutachterliche Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen – Gründungsbeurteilung, Palasis Ingenieurbüro für Baugrund & Grundbau, Diedrichshagen/Grevesmühlen, Mai 2000

1.3 Rechtsgrundlage

Der Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2018 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)

1.4 Verfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Wittenburg hat in der Sitzung am 28.09.2016 die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittenburg beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.09.2016 bekannt gemacht.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2018. Der Aufstellungsbeschluss geht in die vorliegende 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2018 über. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 28 „Wittenburg Village“.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 12.10.2016 im Ratssaal der Stadt Wittenburg. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden erläutert.

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

Mit der Errichtung weiterer Bausteine wie ein Factory-Outlet-Center, ein Feriendorf, ein Schwimmbad sowie ergänzende Spiel-, Sport-, Freizeit- und Beherbergungsmöglichkeiten soll das sogenannte „Wittenburg Village“ entstehen. Durch 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.

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. Hiervon kann in gewissem Umfang auch der Einzelhandel in der Region in Form von Kundenzufuhreffekten profitieren.

Die landesplanerische Zulässigkeit des Vorhabens „Wittenburg Village“ inklusive Factory-Outlet-Center wurde in einem Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren geprüft und unter Berücksichtigung von definierten Maßgaben mit Schreiben vom 13.02.2017 bestätigt.

Der Planstandort an der L 04 ist verkehrsgünstig nahe der Autobahnanschlussstelle Wittenburg der Bundesautobahn BAB 24 gelegen. Das Gebiet zeichnet sich folglich durch eine ausgeprägte Lagegunst an der Achse Hamburg – Berlin aus.

Mit der Entwicklung des Standortes Wittenburg-Village durch eine ergänzende touristische Entwicklung wird das Ziel verfolgt, einen regionalen und überregionalen touristischen Anziehungspunkt in Westmecklenburg zu schaffen. Der bereits heute durch das Alpincenter von überregionaler Bedeutung geprägte Standort wird ein Alleinstellungsmerkmal in der Bundesrepublik Deutschland darstellen. Es werden Synergieeffekte sowohl für die Stadt Wittenburg als auch für die Region erwartet. Es werden Entwicklungsimpulse für das klein- und mittelständische Fremdenverkehrsgewerbe gesetzt. Durch die Erhöhung des touristischen Nachfragepotenzials werden positive Effekte für die Wertschöpfung erreicht. Insbesondere auch am Standort selbst wird eine Vielzahl von Arbeitsplätzen geschaffen. Das entwickelte Konzept mit saison- und witterungsunabhängigen Angeboten ist geeignet einen gewünschten ganzjährigen Tourismus verstärkt herbeizuführen und somit ganzjährig Arbeitsplätze zu sichern. Die Stadt Wittenburg geht zudem von einer verstärkten Frequentierung des Innenstadtbereichs durch Feriengäste und somit einer Stärkung der dortigen Handels- und Dienstleistungsbetriebe aus.

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

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.

3.2 Standort und Standortumfeld

Im Bereich des Plangebietes befindet sich südlich der L 04 im Bestand das „Alpincenter Hamburg-Wittenburg“ mit angrenzendem Hotel, Spiel- und Sportmöglichkeiten sowie zugehörige Nutzungen. Das Alpincenter stellt sich weithin sichtbar als „Landmarke“ mit hohem Aufmerksamkeitswert dar.

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 vorbelastet.

Im Westen des Plangebietes grenzt jenseits der Bahntrasse der Siedlungskern der Stadt Wittenburg an. Hier und im Süden des Plangebietes befinden sich Gewerbeflächen. Im Nordosten und Osten schließt offene Landschaft mit Wäldern, Hecken, Grünland, Acker sowie Gräben an.

3.3 Tourismus

Im Ergebnis einer Tourismusstudie¹ ist das Reisgebiet 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 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

¹ Tourismusstudie FOC Wittenburg, ift Freizeit- und Tourismusberatung, Köln, 04.05.2015

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“

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

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

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

Baustein 1: Factory-Outlet-Center

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

In einem FOC findet sich zumeist nur ein Betriebstyp: das herstellerebetriebene 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“² in norddeutscher bzw. landestypischer Architektursprache errichtet werden. Geplant ist die Errichtung von rund 60 Läden und ergänzenden gastronomischen Einrichtungen.

² „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 Rahmen einer FOC-typischen Sortimentskonzeption fallen ca. 63 % bis 75 % der Gesamtverkaufsfläche auf Bekleidungs assortimente (inkl. Sportbekleidung) und jeweils ca. 10 % bis 20 % auf Schuhe/ Lederwaren sowie sonstige Sortimente. Damit ergibt sich folgende Flächen- und Nutzungskonzeption:

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

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

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

Baustein 2: Hotelentwicklung

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

Baustein 3: Feriendorf

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

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

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

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

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

Baustein 5: Schwimmbad

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

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

Die Vorhabenplanung „Wittenburg Village“ stellt hierzu auf verschiedene Zielgruppen ab. Der Motor der Entwicklung wird vor allem das FOC sein. Zielgruppe eines FOCs sind typischerweise Kunden mit mittleren bis hohem Einkommen, die Wert auf Qualität und Markenimage legen, jedoch gleichzeitig möglichst wenig Geld ausgeben möchten. Die Vorhabenplanung geht davon aus, dass diese Besuchergruppe rund 66 % der 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 - Tourismusedwicklungsraum 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 Tourismusedwicklung 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, das 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 angebundenen 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 Tourismusentwicklung 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, auch für das unmittelbar benachbarte Biosphärenreservat Schaalsee, erwartet. Dieses verfügt im Bestand nicht über hinreichende Übernachtungskapazitäten. Durch die Errichtung des geplanten Feriendorfes an dem geplanten, bereits vorgeprägten Standort

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 kann vorliegend die Chance genutzt werden, 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 Angebot an Betten 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, 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 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 – auch unabhängig vom vorliegenden Bauleitplanverfahren - 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.

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 auch 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 / Beeinträchtungsverbot

(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 Auswirkungsanalyse³ 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

³ Auswirkungsanalyse zur möglichen Realisierung eines Factory Outlet Centers in der Stadt Wittenburg (LK Ludwigslust-Parchim), ecostra, Juni 2016

Vermeidung motorisierten Individualverkehrs und leisten somit einen Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

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 Zentrenkonzept⁴, 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:

⁴ Zentrenkonzept für die Stadt Wittenburg, BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt, 21. November 2016

Vorgehensweise der Gutachter:

Zur Prüfung der Auswirkungen des Planvorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche wurden zunächst die mit dem geplanten FOC verbundenen möglichen absatzwirtschaftlichen 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 Streumsätzen 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, wengleich das 10 %-Kriterium nicht mehr als einen Anhalt bietet. 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 vereinzelte 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 (Ferneinzugsgebiet)

„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 Stellungnahme⁵ von ecostra vom 03.05.2017

Um im Zuge der Planung und Umsetzung des FOCs im Rahmen der typischen Sortiments- und Flächengrößen für ein FOC mit einer Verkaufsfläche von 12.600 m² eine größtmögliche Flexibilität zu bieten, sollen in der Bauleitplanung jedoch nicht die in der Wirkungsanalyse untersuchten Verkaufsflächenmittelwerte, sondern jeweils der sortimentstypische Höchstwert festgesetzt werden. In einer ergänzenden Stellungnahme hat das Gutachterbüro daher die

⁵ 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

Auswirkungen einer möglichen Verschiebung der 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 in der Bauleitplanung verstößt unter Berücksichtigung der untersuchten sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen sowie einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 12.600 m² somit nicht gegen das Beeinträchtungsverbot.

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 Beeinträchtungsverbotes 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 50⁶ 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 (siehe hierzu Kapitel 5.5.2.).

5.4 Planerische Abwägung

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

⁶ 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.

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 von der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung und zum im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen 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 Genehmigunggrundlage 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 m² Verkaufsfläche
- Bettwaren, Gardinen: maximal 400 m² Verkaufsfläche
- Uhren/Schmuck: maximal 250 m² Verkaufsfläche
- Sonnenbrillen: maximal 150 m² Verkaufsfläche
- Sportartikel: maximal 200 m² Verkaufsfläche

- sonstige, vorstehend nicht genannte Sortimente: maximal 500 m² 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. Die Anforderungen an die Moore und die Nagelsbachniederung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkret behandelt.

6. Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan

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.

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

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.

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

7. Geänderte Darstellung des Flächennutzungsplanes

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

Südwestlich der L04 bleibt auf den nördlichen Plangebietsflächen die Darstellung Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Sport, Freizeit, Beherbergung bestehen. Im südlichen Bereich wird die Darstellung durch Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Factory-Outlet-Center mit einer maximalen Verkaufsfläche von 12.600 m² überplant.

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

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

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

Sonstige Sortimente	max. Verkaufsfläche in 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

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

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

Das FOC ist ein Einkaufszentrum, das sich von den „gewöhnlichen“ Einkaufszentren dadurch unterscheidet, dass die darin zusammengeschlossenen unselbstständigen Verkaufsstätten von Herstellern betrieben werden, die ausschließlich ihre eigenen Waren, Waren des Zukaufssortiments und des Lizenzproduktionssortiments anbieten, und dabei die angebotenen Waren unterhalb der üblichen Facheinzelhandelspreise verkauft werden. Im FOC dürfen daher ausschließlich Markenartikel mit einem Preisabschlag von mindestens 20 % auf die unverbindliche Preisempfehlung des Herstellers angeboten werden.

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

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

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

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

Die Darstellung von Sonderbauflächen südlich der L 04 wird im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan entlang der Bahntrasse etwas erweitert und die Darstellung Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung wird überplant. Mit der Umsetzung der vorbereitenden Bauleitplanung in die verbindliche Bauleitplanung und der nachfolgenden Vorhabenumsetzung wird sich der tatsächliche Ortsrand nach Osten auf Flächen nordöstlich der L04 verschieben.

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

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

8. 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 Bebauungsplanverfahren zu definieren.

Die Leistungsfähigkeit des umliegenden Verkehrsnetzes wurde angesichts des aus dem Vorhaben generierten, zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung⁷ zum Raumordnungsverfahren überprüft. Hierbei 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 Anbindungspunktes des Plangebietes an die L 04 sowie auf der Zufahrtsstrecke von der A 24 die Knotenpunkten L 04/ Wölzower Weg und Hagenower Chaussee/ Autobahnanschlussstelle A 24 in Richtung Berlin. Vorgeschlagen werden bau- und signaltechnische Maßnahmen. Die grundsätzliche Machbarkeit ist gegeben.

In Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanverfahrens wird die verkehrsgutachterliche Untersuchung aktualisiert und konkretisiert. Die Ergebnisse werden in das Planverfahren eingestellt. Erforderliche Maßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgelegt.

9. Immissionsschutz

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 Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 28 „Wittenburg Village“ eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Dabei werden die durch die Planung verursachten Geräuschimmissionen an den umliegenden Nutzungen sowie im Plangebiet anhand der Vorgaben der TA-Lärm untersucht und bewertet.

Aufbauend auf den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung werden die verkehrslärmbedingten Schallaus- sowie Schalleinwirkungen auf das Plangebiet und dessen Umfeld untersucht und nach den Vorgaben der 16. BImSchV und der DIN 18005 bewertet.

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

10. Umweltbelange

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2018 wird eine Umweltprüfung durchgeführt und die Ergebnisse werden zusammengefasst in einem Umweltbericht als Teil B dieser Begründung angehängt.