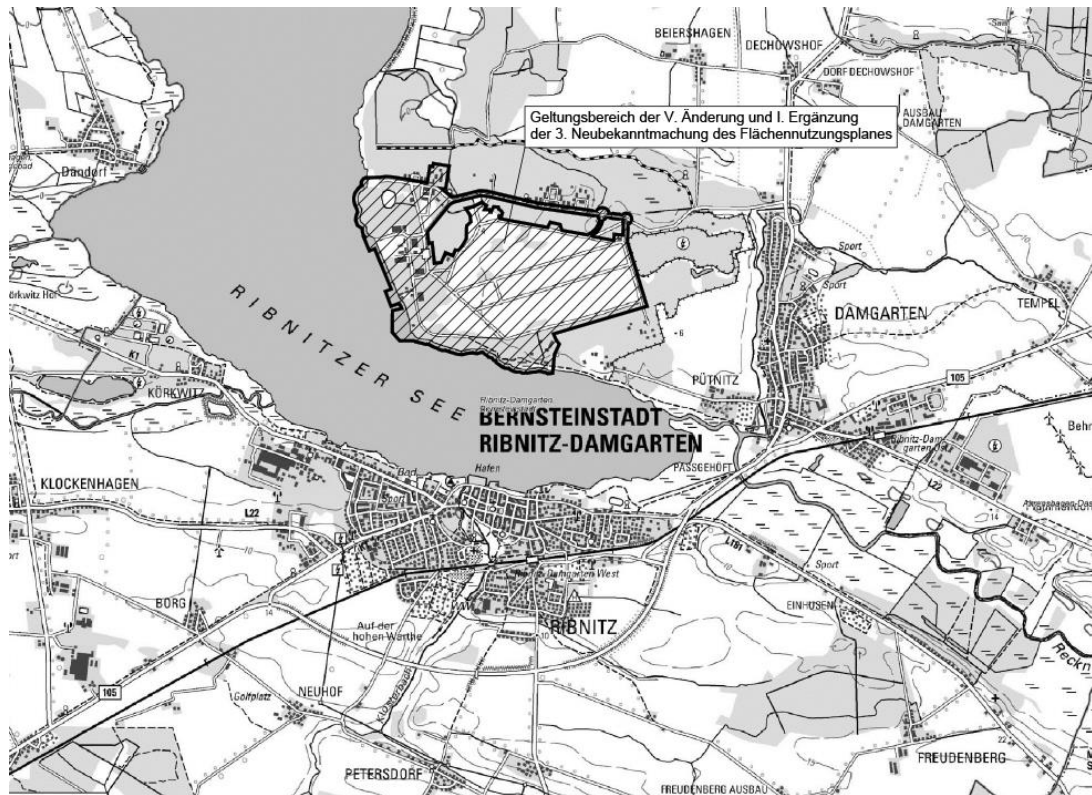


BERNSTEINSTADT RIBNITZ-DAMGARTEN



V. Änderung und I. Ergänzung der 3. Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans (FNP)

Vorentwurf

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Ribnitz-Damgarten, den

Thomas Huth
Bürgermeister

Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten

V. Änderung und I. Ergänzung der 3. Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans (FNP)

Vorentwurf

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Auftraggeber:

Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten

vertreten durch Herrn Bürgermeister Thomas Huth

Markt 1

18311 Ribnitz-Damgarten

Auftragnehmer:

wagner Planungsgesellschaft

Fischerbruch 8

18055 Rostock

Projektbearbeiter: Dipl.-Ing. Peter Wagner
 Dipl.-Ing. Thomas Schlenz

Rostock, den 18. September 2026

Inhaltsverzeichnis

1.	Zielsetzung und Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) ...	5
2.	Lage des Änderungsbereichs.....	7
3.	Abgrenzung des Änderungsbereichs	8
4.	Planungsrechtliche Situation	9
4.1	Übergeordnete Planungsvorgaben	9
4.1.1	Raumordnungsverfahren	9
4.1.2	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2016)	12
4.1.3	Leitfaden Bauen im Wasser in Mecklenburg-Vorpommern	13
4.1.4	Regionales Raumordnungsprogramm	14
4.1.5	Beschränkung von baulichen Anlagen an der Küste nach § 89 LWaG M-V	14
4.1.6	Belange des Hochwasserschutzes	15
4.1.7	Küsten- und Gewässerschutzstreifen	15
4.1.8	Internationale und nationale Schutzgebiete	15
4.1.9	Artenschutzrechtliche Belange	16
4.1.10	Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope	17
4.1.11	Wald und forstrechtliche Belange	17
4.1.12	Wasserverkehrsrecht.....	19
4.1.13	Grenznaher Raum	20
4.1.14	Denkmalschutz	20
4.1.15	Altlasten	24
4.1.16	Kampfmittelbelastung	28
4.2	Planungen der Stadt Ribnitz-Damgarten	29
4.2.1	Landschaftsplan	29
4.2.2	Einzelhandelskonzept.....	30
5.	Bestandsaufnahme	30
5.1	Topographie	30
5.2	Vorhandene Bebauung und Flächennutzung.....	30
5.3	Verkehrerschließung.....	32
5.4	Ver- und Entsorgung	33
6.	Planung	34
6.1	Beschreibung des Vorhabens.....	34
6.1.1	Nutzungskonzept.....	34
6.1.2	Verkehrerschließung.....	39
6.1.3	Ver- und Entsorgung	41
6.1.4	Landschaftsplanerisches Konzept und naturschutzfachliche Kompensation.....	43
6.1.5	Waldabstand, Waldumwandlung und Ersatzaufforstung	44
6.1.6	Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange.....	45
6.1.7	Immissionsschutz	46
6.2	Begründung der Darstellungen	47
6.2.1	Art der baulichen Nutzung	47
6.2.2	Flächen für den überörtlichen Verkehr	50
6.2.3	Flächen für Versorgungsanlagen sowie Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	51
6.2.4	Grünflächen	51
6.2.5	Wasserflächen, Häfen und die für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen	52
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	52
6.1	Denkmalschutz	52
6.2	Wald	52
6.3	Küsten- und Gewässerschutzstreifen	53
7.	Alternativenprüfung	53

8.	Auswirkungen der Planung	64
9.	Bilanz der Flächen.....	65
10.	Umweltprüfung	66

1. Zielsetzung und Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplans (FNP)

Ein Teil der ehemaligen militärischen Liegenschaft Pütnitz soll zu einem touristisch genutzten Standort mit attraktiven, vielfältigen Angeboten in Sport, Freizeit, Kultur und Gastronomie sowie Beherbergung entwickelt werden. Dabei wird auch ein wesentlicher Teil an vorbelasteter Fläche durch die Altlastensanierung und Kampfmittelbeseitigung dem Naturhaushalt unbelastet wieder zurückgegeben. Damit wird auch der freie Zugang zur Landschaft wieder gewährleistet und ein Beitrag zum Erhalt der natürlichen Grundlagen jetzigen und künftigen Lebens geschaffen. Das Gesamtvorhaben wird dabei vier wesentliche Teilvorhaben umfassen:

- Ein **Ferienpark** mit ca. 3.200 Betten in Ferienhäusern und -apartments sowie einem Zentralgebäude mit Erlebnisschwimmbad und einem Angebot mit Restaurants, Läden, Sport-, Spiel- und Unterhaltungsangeboten.
- Ein **weitere Ferien- und Freizeiteinrichtung** (nachfolgend als Freizeitpark bezeichnet), welche ein Erlebniscamping mit teilweise alleinstellenden Trendsport-, Kultur- und naturbezogenen Erlebnisangeboten kombiniert.
- **Technikmuseum Pütnitz**; bei diesem Vorhaben soll im Umfeld der bereits heute genutzten drei nördlichen ehemaligen Flugzeughangars (Hallen I bis III), die bestehende museale Nutzung zu einem zeitgemäßen technischen Museum „zum Anfassen“ entwickelt werden. Dabei wird neben der verbleibenden und zur weiteren Qualifikation vorgesehenen militärtechnischen Ausstellung ein neuer Schwerpunkt im zivilen Bereich geschaffen; neben der Technik werden zukünftig auch die Themen Natur und Kunst Gegenstand der Ausstellung sein.
- Ein **Reiterhof** samt Reithalle, Reitplätzen sowie anschließendem Reitwegenetz mit umfassenden Reit- und Erlebnisangeboten.

Vorstehende Angebote sollen dabei nicht nur den Übernachtungsgästen vor Ort sondern auch externen Urlaubsgästen und der Wohnbevölkerung aus der Region offen stehen. Daneben wird ein kleiner naturnaher Hafen mit Anleger für die Fähr- und Ausflugsschiffahrt sowie einem kleinen Wassersportangebot Teil des Ferienparks.

Aufgrund der Lage des Vorhabens im Außenbereich entsprechend § 35 BauGB, von Größe und Umfang des Vorhabens und folglich in erheblichem Umfang betroffenen öffentlichen Belangen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren erforderlich.

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan (FNP) in der Fassung der IV. Änderung der 3. Neubekanntmachung enthält nur für begrenzte Teilbereiche Darstellungen, welche eine Entwicklung eines B-Plans mit v. g. Planungsabsichten aus dem FNP entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB ermöglichen.

Entsprechend ist der Flächennutzungsplan für große Teilflächen des geplanten Ferien- und Freizeitparks zu ändern. Die Änderung betrifft als erstes den nordwestlichen Teilbereich, welcher nicht Gegenstand der seinerzeit zur Anpassung an die Ergebnisse des durchgeführten Raumordnungsverfahrens (2015 bis 2016) in den Jahren 2019 und 2020 durchgeführten IV. Änderung und I. Ergänzung der 2. Neubekanntmachung des FNP war. Die dortigen Flächen sind, soweit diese zur Zeit des Militärflugplatzes bebaut waren und auch heute noch durch die erhaltenen Gebäude bzw. Gebäudereste baulich geprägt sind, im wirksamen FNP als von der Darstellung ausgenommene Flächen berücksichtigt. Der direkte Uferbereich ist zudem als Grünfläche, eine große Fläche nördlich der ehemaligen Flugzeughangars als Fläche für die Landwirtschaft und die übrigen verbleibenden Flächen sind als Fläche für Wald dargestellt bzw. nachrichtlich übernommen.

Weiterhin wird auch eine Änderung der Darstellungen in dem im Rahmen der IV. Änderung und I. Ergänzung des FNP berücksichtigten Bereichs erforderlich: So sollen

nach den aktuellen Planungsabsichten der Stadt östlich der ehemaligen Flugzeughangars I-III, auf Flächen, die bisher als Wald dargestellt bzw. nachrichtlich übernommen sind, einer intensiveren touristischen Nutzung in Form eines Parkplatzes bzw. eines Freizeitparks zugeführt werden. Zudem soll die Fläche des „Pütnitzer Dreiecks“, nördlich des zentralen Flugfelds, im westlichen Teilbereich als Campingplatz mit besonderem Beherbergungsangebot und im restlichen Bereich als naturnahe Grünfläche entwickelt werden und nicht Teil eines Ferien- und Freizeitparks werden, wie im bisher wirksamen FNP noch vorbereitet. Für den übrigen Bereich des bisher dargestellten Sondergebiets wird zudem infolge der inzwischen differenzierten Planungsabsicht eine Änderung bzw. Konkretisierung der Zweckbestimmung erforderlich. Weiterhin soll zum Boddengewässer hin auf einer Teilfläche, für die im wirksamen FNP Waldflächen sowie geschützte Biotope nachrichtlich übernommen sind, eine wassernahe bauliche Entwicklung erfolgen. Schließlich wird im Rahmen der aktuellen Planungen zur Schaffung eines Ferien- und Freizeitparks auch eine Nutzungsintensivierung von 2 ufernahen Wasserflächen des Boddens angestrebt, so dass für diese Flächen gegenüber der bisher wirksamen Darstellung eine Nutzungsänderung bzw. Nutzungskonkretisierung erforderlich wird.

Daneben erfolgte letztmalig im Januar 2026, in Verantwortung der Landesforstbehörde, eine Waldfeststellung zur gesamten Liegenschaft Pütnitz. Im Ergebnis werden große Bereiche als Wald eingeordnet, welche im wirksamen FNP noch als Flächen mit anderen Nutzungen dargestellt sind. Auch wenn eine großumfängliche Waldmehrung nicht Ziel der Stadt Ribnitz-Damgarten ist, so sind diejenigen Flächen, welche nicht zum Zwecke der Entwicklung des Ferien- und Freizeitparks benötigt werden, in Beachtung übergeordnetem Recht, als Waldflächen in den FNP nachrichtlich zu übernehmen.

Auf Grundlage des wirksamen FNP lässt sich in Anbetracht vorstehender, von den Planungsansichten der Stadt abweichenden Darstellungen, kein B-Plan entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB entwickeln, welcher die planungsrechtliche Grundlage für einen Tourismusstandort mit großen intensiv genutzten Bereichen bilden kann. Entsprechend wird für die Flächen des FNP im Bereich der ehemaligen Militärliegenschaft Pütnitz, welche bisher von der Darstellung ausgenommen sind bzw. in der Darstellung von den aktuellen Entwicklungszielen abweichen, eine Ergänzung bzw. Änderung erforderlich.

Es werden mit der Aufstellung der V. Änderung und I. Ergänzung der 3. Neubekanntmachung folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung eines Ferienparks mit einer Beherbergungskapazität von 3.200 Betten und zentralen Freizeiteinrichtungen für einen Ganzjahresbetrieb.
- Schaffung eines Beherbergungsangebots von 200 Camping-, 100 Glamping-Zelt-Standplätzen und einigen besonderen Ferienwohnangeboten samt zugehöriger Infrastruktur im funktionalen Zusammenhang mit einem Freizeitpark mit Sport-, naturorientiertem Erlebnis- und kulturellen Angeboten mit Alleinstellungscharakter.
- Berücksichtigung von jährlich zwei, seit vielen Jahren veranstalteten Festivals.
- Planungsrechtliche Sicherung der Entwicklung des Technik-Museums im Bereich des Technik-Vereins Pütnitz.
- Schaffung einer Reitsport- bzw. reittouristischen Einrichtung mit ergänzenden Freizeitangeboten.
- Entwicklung des Tourismus- und Freizeitstandorts in touristisch attraktiver Lage, vorzugsweise in direkter Wasserlage zum Bodden und attraktiver, naturnaher Gestaltung.

- Öffentliche Nutzung des im Plangebiet entstehenden Sport-, Freizeit- und kulturellen Angebots auch für die übrigen Feriengäste der Tourismusregion und im relevanten Einzugsbereich.
- Ebenso Öffnung des Angebots für die Wohnbevölkerung in Stadt und Region zur Verbesserung bzw. Vervollständigung des bestehenden örtlichen Sport-, Freizeit- und kulturellen Angebots.
- Verbesserung der Nachfrage für die örtliche und regionale Wirtschaft, sowohl was die Tourismuswirtschaft außerhalb des Tourismusstandorts betrifft als auch in den Sektoren Handwerk, Nahrungsmittel und tourismusbezogener Dienstleistung.
- Schaffung von qualifizierten, zukunftssträchtigen, ganzjährigen Arbeitsplätzen und entsprechenden Ausbildungsplätzen.
- Verkehrliche Verknüpfung des Tourismus- und Freizeitstandorts mit den Kernorten Ribnitz und Damgarten sowie mit den benachbarten Tourismusorten über sämtliche relevanten Verkehrsarten. Dabei soll die Anbindung per Fahrrad/E-Bike und mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowohl von Land- wie auch von Wasserseite besonders gefördert werden.
- Sicherung einer allgemein zugänglichen Ferienanlage mit Grünflächen und Waldflächen zur Erholung mit Fuß-, Rad- und Reitwegen.
- Schaffung einer klima-, umwelt- und naturschutzgerechten Infrastruktur für den Standort.
- Berücksichtigung der unter Denkmalschutz stehenden Sachgesamtheit „Deutscher See- und Landfliegerhorst sowie sowjetisches Aerodrom Pütnitz“ auch als eine wahrnehmbare bzw. erlebbare Struktur im Rahmen der Planungsziele.
- Für das Flugfeld wird eine Konversion der derzeit landwirtschaftlich und in der Vergangenheit militärisch genutzten Flächen hin zu einem naturbetonten Landschaftsbild mit typischen Landschaftselementen der historischen Kulturlandschaft angestrebt.
- Beschränkung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Natur und Landschaft auf das erforderliche Maß.
- Gezielte Maßnahmen zur natur- und artenschutzfachlichen Aufwertung des Plangebiets insbesondere durch Schaffung eines Biotopverbundsystems.

2. Lage des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich befindet sich ca. 1,2 km nördlich des Stadtkerns von Ribnitz und ca. 0,7 km westlich des Ortsteils Damgarten.

Nördlich des Änderungsbereichs befinden sich die Ortsteile Langendamm und Dechowshof sowie die Nachbargemeinde Saal, östlich davon der Stadtteil Damgarten, westlich und südlich bestehen die Gewässer des Saaler Boddens bzw. der Ribnitzer See.

Der nächstgelegene Strand der Ostsee befindet sich in der Gemeinde Ostseebad Dierhagen in ca. 5 km Entfernung Luftlinie bzw. ist in ca. 15 km Entfernung über das Straßennetz erreichbar.



Abb. 1: Räumliche Lage des Standorts Quelle: wagner Planungsgesellschaft, Quelle Luftbild: GAIA M-V 2023

3. Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich der V. Änderung und I. Ergänzung der 3. Neubekanntmachung des FNP erstreckt sich über große Teile des ehemaligen Militärflugplatzes Pütznitz. Aufgrund der in Kapitel 1 dargelegten Änderungserfordernisse an den Darstellungen des FNP werden annähernd der gesamte, im Rahmen der IV. Änderung und I. Ergänzung der 2. Neubekanntmachung berücksichtigte Bereich sowie große Teile des nordwestlich anschließenden Bereichs, bis zur Zufahrtstraße des ehemaligen Hafens, Bestandteil des Änderungsbereichs.

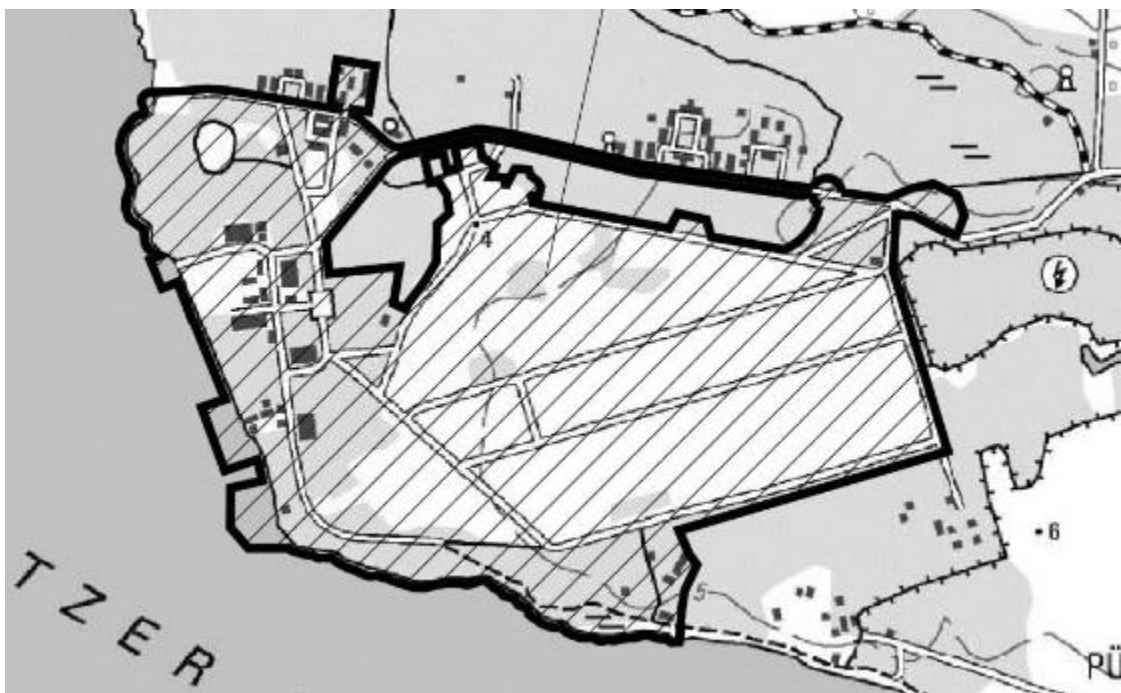


Abb. 2: Räumliche Abgrenzung des Änderungsbereichs Quelle Luftbild: GAIA M-V

Das Plangebiet wird damit begrenzt:

- im Norden durch die von der Flugplatzallee zum ehemaligen Hafen abzweigende Zuwegung, die nördliche Grenze des Bereichs der ehemaligen Fahrzeuggaragen, und Flugplatzallee, wobei die Waldflächen zwischen Flugplatzallee und ehemaligem Flugfeld zum großen Teil ausgenommen sind,
- im Osten durch die westliche Grenze des B-Plans Nr. 72 „Photovoltaik Pütnitz“ und in deren südlicher Verlängerung durch die östliche Querrollbahn,
- im Süden durch die Deutsche Startbahn sowie im westlichen Abschnitt durch den Ribnitzer See,
- im Westen durch den Ribnitzer See, den Wasserflächen an bestehender Slipanlage des Technikvereins, an geplantem Wasserzugang auf Höhe des Freizeitparks und an geplantem Hafen im Südwesten der Halbinsel einschließlich.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 302,3 ha.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1.1 Raumordnungsverfahren

In Vorbereitung einer umfassenderen touristischen Entwicklung wurde in den Jahren 2015/16 für große Teile des Standorts des ehemaligen Militärflugplatzes Pütnitz unter der Vorhabenbezeichnung „Landschaftspark am Bodden“ ein Raumordnungsverfahren durchgeführt.



Abb. 3: Referenzplanung aus dem ROV mit Abgrenzung des Vorhabenbereichs Quelle: Arge B+Z Architekten GmbH / wagner Planungsgesellschaft 2015

Bezogen auf den Änderungsbereich umfasste der Vorhabenbereich des ROV in etwa dessen Geltungsbereich, allerdings ohne die Bereiche der Montagehallen I bis IV, der

Fläche zwischen der nördlichen Begrenzung des Flugfelds und der Flugplatzallee sowie der Umgebung der Gebäude der ehemaligen Fahrbereitschaft östlich der Westlichen Siedlung.

Im Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung vom 13.07.2016 steht, dass das geplante Vorhaben den Vorgaben der Raumordnung entspricht, wenn nachfolgende Maßgaben erfüllt werden:

1. Das touristische, für einen ständig wechselnden Personenkreis zu errichtende Vorhaben „Landschaftspark am Bodden“ ist auf eine Gesamtfläche von max. 232 ha mit einer Kapazität von max. 2.800 Betten (einschließlich der Golfvillen eines erweiterten Golfparcours), max. 120 Bootsliegeplätzen und einem Golfparcours mit 2 x 9 Loch-Spielbahnen zu beschränken. Eine Erweiterung um einen weiteren Golfparcours mit 2 x 9 Loch-Spielbahnen und zugehörigen Golfvillen ist nur auf der Grundlage eines Nachweises der Wirtschaftlichkeit möglich.
2. Einzelhandelseinrichtungen sind innerhalb des Vorhabengebietes ausschließlich für den Eigenbedarf zulässig. In den Bebauungsplänen sind entsprechende flächen- und sortimentsbezogene Festsetzungen zu treffen, die gewährleisten, dass die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt nicht beeinträchtigt werden.
3. Änderungen am Denkmalbestand haben in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern und der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen.
4. Innerhalb des Vorhabengebietes befinden sich Altlastenstandorte, von denen akute Gefährdungen für die Allgemeinheit ausgehen. Die Sanierung der Problembereiche PB 01, PB 02 und PB 07 ist kurzfristig zu planen, mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern abzustimmen und bis Ende 2018 umzusetzen.
5. Geschützte Biotope sind von der internen Verkehrserschließung des Vorhabengebietes freizuhalten.
6. Die Flächeninanspruchnahme für den geplanten Straßenverlauf ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.
7. Im Genehmigungsverfahren ist die tragfähigste Variante aus dem Hafenbewirtschaftungskonzept „Machbarkeitsuntersuchung zur Unterhaltung im Bereich des geplanten Binnenhafens auf der Halbinsel Pütznitz“ (Stand: 7/2015) zu bestimmen. Für diese Variante ist eine Qualifizierung der Umweltverträglichkeitsstudie, der FFH-Verträglichkeitsprüfung/SPA-Prüfung, des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sowie der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung durchzuführen.
8. Maßnahmen zum Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutz innerhalb des Vorhabengebietes sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens festzusetzen.
9. Die Waldinanspruchnahme ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Der Verlust von Küstenwald ist durch die Neuanlage von Küstenwald auszugleichen. Zum Ausgleich der umgewandelten Waldflächen sind im Genehmigungsverfahren auf Grundlage der zu erstellenden Waldbilanz Ersatzaufforstungsflächen festzulegen. Im Bereich des Vorhabengebietes stehen hierfür nicht ausreichend Flächen zur Verfügung. Die Ersatzaufforstungen sind in enger Abstimmung mit der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern möglichst eingriffsnah umzusetzen.
10. Für die Tierarten Fischotter, Fledermäuse, Zauneidechsen, Moor- und Laubfrosch sowie Kammolche sind Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Vorhabengebietes auszuführen.

Weiterhin wird in der Landesplanerischen Beurteilung ausgeführt, dass nachfolgende im Rahmen des ROV ergangene Hinweise im weiteren Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind:

- Hinweise zur zukünftigen Stromversorgung (e.dis AG),
- zur technischen Erschließung (Abwasserzweckverband Körkwitz, Telekom Deutschland GmbH, e.dis AG Regionalbereich Mecklenburg-Vorpommern, Stadtwerke Ribnitz-Damgarten, Wasser und Abwasser GmbH Boddenland),
- zur verkehrlichen Erschließung und verkehrsbedingten Lärmemissionen (Landkreis Vorpommern-Rügen/Kreisplanung, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern),
- zum Bau/Betrieb des geplanten Innenhafens und der Errichtung/Instandhaltung eines Fahrwassers als Zufahrt zum Hafen (Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern),
- zum Denkmalschutz und zur Denkmalpflege (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Landkreis Vorpommern-Rügen, Sachgebiet Denkmalschutz),
- zum Hochwasser- und Küstenschutz (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern),
- zum Grundwasser- und Gewässerschutz (Landkreis Vorpommern-Rügen, Sachgebiet Wasserwirtschaft; Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“),
- zur Altlastensanierung und zum Bodenschutz innerhalb des Vorhabengebietes (Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachdienst Umweltschutz und das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern),
- zur Kampfmittelbelastung und erforderliche Beräumung des Vorhabengebietes (Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern),
- zum Umgang mit den vorhandenen Waldflächen sowie zur geplanten Waldumwandlung und den damit verbundenen Ersatzaufforstungsmaßnahmen (Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern) und
- zur Umweltverträglichkeitsstudie, zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, zur FFH-Verträglichkeitsprüfung, zur Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung, zum Biotopschutz sowie zum Hafenentwicklungskonzept (Landkreis Vorpommern-Rügen, Sachgebiet Naturschutz).

Neben vorstehenden beachtlichen Maßgaben und Hinweisen aus der Landesplanerischen Beurteilung zum ROV sind noch die weiteren planungsrelevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung beachtlich und daher nachfolgend angeführt.

In der Stellungnahme des Amtes für Landesplanung Vorpommern im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum B-Plan Nr. 109 vom 21.11.2023 geht die Behörde auf die seit dem Raumordnungsverfahren geänderte Planung, sowohl was die räumliche Abgrenzung des Ferien- und Freizeitparks als auch was die Angebotsgestaltung in Teilbereichen betrifft, ein. Dabei wird zusammenfassend festgestellt, dass die aktuelle, im Rahmen des B-Planverfahrens verfolgte Planung, die frühere Planung in zentralen Punkten konkretisiert, aktuellen Entwicklungen im touristischen Bereich Rechnung trägt und somit auch Änderungserfordernisse im Ergebnis des Raumordnungsverfahrens aufgreift. Insofern werde mit der Konkretisierung der Planinhalte das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens nicht unterlaufen. Es handele sich nach wie vor um ein touristisches Großvorhaben, welches nicht im Widerspruch zu den geltenden

Zielen und Grundsätzen der Raumordnung stehe. Unter Berücksichtigung der o. g. Belange werde der Aufstellung des B-Plans Nr. 109 der Stadt Ribnitz-Damgarten für das „Sondergebiet touristische Entwicklung Halbinsel Pütznitz“ aus raumordnerischer Sicht zugestimmt.

Vorstehende Aussagen sind auch auf vorliegende vorbereitende Bauleitplanung übertragbar.

4.1.2 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2016)

Die raumordnerischen Vorgaben für den Geltungsbereich werden, ergänzend zu den Maßgaben des ROV, über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) von Juni 2016 getroffen. Entsprechend sind bezogen auf vorliegende Planung nachfolgende Zielsetzungen und Grundsätze der Raumordnung zu beachten:

- Laut Grundsatz 4.5(3) soll in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.
- Laut Grundsatz 4.5(9) sollen Wälder wegen ihres forstwirtschaftlichen Nutzens und Nutzens für andere Wirtschaftsbereiche, ihrer ökologischen Funktionen, ihrer Wohlfahrtswirkungen für die Bevölkerung (z.B. Erholung) sowie der Bedeutung für den Klimaschutz erhalten, ausgebaut, gepflegt und durch nachhaltige Nutzung entwickelt werden.
- Laut Grundsatz 4.6(1) ist der Tourismus ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten im Land. Er soll aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden.
- Naturbetonte Räume und die Kulturlandschaften des Landes sollen gemäß Grundsatz 4.6(3) für die Erholung der Bevölkerung des Landes und seiner Gäste zugänglich sein und erhalten sowie die entsprechenden Erholungs- und Urlaubsformen nachhaltig weiterentwickelt werden. Schutzgebiete sollen i.R.d. Schutzzwecks der Allgemeinheit zugänglich gemacht und für naturkundliche Information genutzt werden.
- Der gesamte Geltungsbereich ist als Vorbehaltsgebiet Tourismus festgelegt. Nach Grundsatz 4.6(4) soll in den Vorbehaltsgebieten Tourismus der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.
- Nach Grundsatz 4.6(5), 1. Absatz sollen die Vorbehaltsgebiete Tourismus bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden. Zudem sollen laut Abs. 3 die Randgebiete des Küstenraumes und das Küstenhinterland weiter als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete entwickelt werden.
- Nach Grundsatz 4.6(7) sollen große Freizeit- und Beherbergungsanlagen in Zusammenhang mit Ortslagen oder raumverträglich auf Konversionsflächen errichtet werden und gut erreichbar sein. Von ihnen sollen positive Entwicklungsimpulse auf das Umland ausgehen.
- Die dem Geltungsbereich zugehörigen Flächen des Boddengewässers sind als Vorbehaltsgebiet Naturschutz auf Gewässern festgelegt. Entsprechend des Ziels 6.1(6) ist in den Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege dem Natur-

schutz und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen einzuräumen. Diese sind auszuschließen, soweit es sich um raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen handelt und diese die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege beeinträchtigen.

- Die in den Geltungsbereich einbezogenen Teile des Boddengewässers sind weiterhin dem maritimen Vorbehaltsgebiet Tourismus zugeordnet. Laut Grundsatz 8.5(1) hat die Küstenregion als Grenzraum zwischen Land und Meer aufgrund ihrer Einmaligkeit durch die buchten- und abwechslungsreichen Bodden- und Haffküsten eine besonders hohe Bedeutung für den Tourismus. Diese geht weit über den Wassersport hinaus und soll erhalten, gestärkt und weiterentwickelt werden.
- Entsprechend dem Grundsatz 8.5(2) soll in den marinen Vorbehaltsgebieten Tourismus den Funktionen des Tourismus ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen, auch denen des Tourismus selbst, zu berücksichtigen.
- Konform des Grundsatzes 8.5(3) soll die wassertouristische Attraktivität und Erlebbarkeit dieser Räume für Wassersportler und andere Nutzungsgruppen naturschonend erhalten und verbessert werden.
- In der Begründung zu Ziffer 8 wird zudem ausgeführt, dass militärische Altlasten und seeseitiger Müll eine Gefahr für Leib und Leben darstellen sowie Umweltprobleme nach sich ziehen können. Weiter wird ausgeführt, dass der Umgang mit diesen Gefahrenquellen, ihre Bäumung bzw. Beseitigung, insbesondere bei Planungen und durchzuführenden Maßnahmen, zu einer wichtigen künftigen Aufgabe wird.

4.1.3 Leitfaden Bauen im Wasser in Mecklenburg-Vorpommern

Das vorliegende Vorhaben bzw. dessen Geltungsbereich bezieht im Bereich des geplanten Hafens, des geplanten Wasserzugangs auf Höhe des Freizeitparks und der nördlichen Slipanlage Gewässerflächen des Ribnitzer Sees bzw. Saaler Boddens mit ein.

Zur baulichen Entwicklung in den Gewässerbereichen hat die Landesregierung M-V durch die zuständigen Ministerien im Jahr 2016 einen Leitfaden herausgegeben, welcher einen älteren diesbezüglichen Leitfaden aus dem Jahr 2007 ersetzt hat.

In Kapitel I. – Raumordnung - wird dargelegt, dass entsprechend den Ausführungen des am 9. Juni 2016 in Kraft getretenen Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern 2016 der Tourismus aufgrund seiner vielfältigen (positiven) Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden soll. Dabei sollen die Randgebiete des Küstenraums und das Küstenhinterland weiter als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete entwickelt werden. Auf eine entsprechende Erweiterung des touristischen Angebotes und der Infrastruktur sowie auf ein ausgewogenes Verhältnis der verschiedenen Beherbergungsformen soll hingewirkt werden. Unter Zugrundelegung der genannten landesplanerischen Aspekte wird der Ausbau der touristischen Nutzung grundsätzlich befürwortet. Dies schließt auch die Errichtung von Gebäuden zur touristischen Nutzung auf dem Wasser ein.

Der Leitfaden gibt Hinweise zur Prüfung der Vorhabenverträglichkeit von Bauprojekten auf dem Wasser auf Ebene der Raumordnung, der Bauleitplanung, der Fachplanungen und für das durchzuführende Baugenehmigungsverfahren. Diese Hinweise finden bei der Behandlung der einzelnen Planungsvorgaben bzw. beachtlichen Planungsbelangen in der weiteren Planung entsprechende Berücksichtigung.

4.1.4 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) für die Planungsregion Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2010 trifft zum Standort und hinsichtlich dessen zukünftiger Entwicklung, in Ergänzung der Maßgaben des ROV und in Ergänzung bzw. Präzisierung des LEP, nachfolgende Aussagen:

- Ribnitz-Damgarten ist als Mittelzentrum eingestuft (Ziel 3.2.3(1)). Nach Grundsatz 3.2.3(2) versorgen Mittelzentren die Bevölkerung ihres Mittelbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs. Mittelzentren sollen laut Grundsatz 3.2.3(3) als regional bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden. Sie sollen für die Bevölkerung ihres Mittelbereichs vielfältige und attraktive Arbeits- und Ausbildungsplatzangebote bereitstellen.
- Das gesamte Stadtgebiet einschließlich der Halbinsel Pütznitz ist als Tourismusentwicklungsraum eingestuft (Grundsatz 3.1.3(5)). Die Tourismusentwicklungsräume sollen nach Grundsatz 3.1.3(6) unter Nutzung der spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Angebote gekoppelt sein.
- Das kulturelle und kulturhistorische Potenzial der Region ist nach Grundsatz 3.1.3(10) gezielt für die Entwicklung des Kultur- und Städtetourismus und die Gestaltung der Kulturlandschaft zu nutzen. Ribnitz-Damgarten ist Schwerpunktgemeinde des Kultur- und Städtetourismus.
- Das Vorhabengebiet ist entsprechend Grundsatz 3.1.4(1) landseitig als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. In diesen soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.
- Ein kleiner Teilbereich des Vorhabengebiets an der südlichen Küste der Halbinsel Pütznitz ist als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Laut Grundsatz 5.1(4) soll hier den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.

Insgesamt sind damit auf Ebene der Raumordnung die grundlegenden Voraussetzungen auch für eine touristische Entwicklung der Liegenschaft Pütznitz in einem größeren Rahmen gegeben.

4.1.5 Beschränkung von baulichen Anlagen an der Küste nach § 89 LWaG M-V

Entsprechend § 89 Abs. 4 Landeswassergesetz (LWaG) M-V i.V.m. § 89 Abs. 2 LWaG M-V gelten die Beschränkungen nach § 89 Abs. 1 LWaG M-V nicht für die Errichtung, wesentliche Änderungen oder Beseitigung baulicher Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans errichtet oder wesentlich geändert werden, der unter Beteiligung der zuständigen Wasserbehörde zu Stande gekommen ist.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens liegen vorgenannte Voraussetzungen vor, sodass § 89 Abs. 1 LWaG M-V dann für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 109 der Stadt Ribnitz-Damgarten keine Anwendung mehr findet.

4.1.6 Belange des Hochwasserschutzes

Gemäß dem Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern (2022) wird für den Saaler Bodden im Küstenabschnitt Halbinsel Pütznitz bei sehr starken Sturmfluten mit einem Bemessungshochwasser (BHW) von 2,40 m über NHN (2,25 m über HN) zuzüglich des Wellengangs gerechnet. Das aus dem Beschluss der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) vom 22.12.2020, in dem der Bericht „Auswirkungen des Klimawandels auf die Wasserwirtschaft - Bestandsaufnahme, Handlungsoptionen und strategische Handlungsfelder“ (LAWA Klimawandel-Bericht 2020) zugestimmt wurde, anzuwendende Vorsorgemaß von 1,0 m für einen klimabedingten Meeresspiegelanstieg und potenzielle Änderungen von hydrodynamischen Belastungen (z.B. Windstau), was bei allen Planungen zu beachten ist, ist in diesem Wert laut Stellungnahme des StALU VP vom 17.08.2023 bereits enthalten. Damit ergibt sich, bei pauschalem Ansatz von 50 cm für den möglichen Wellenschlag eine für den Hochwasserschutz beachtliche Gesamthöhe von 2,90 m über NHN (2,75 m über HN).

Legt man für den Hochwasserschutz den Wert von 2,90 m über NHN zu Grunde, so sind Teilflächen des Geltungsbereichs von Überflutung gefährdet. Betreffend der zukünftig geplanten Siedlungs- und intensiv genutzten Freibereiche sind dies Montagehalle 1 sowie der umgebende Freibereich des Technikmuseums, der zum Bodden hin orientierte Teilbereich des Sport- und Freizeitparks, der Hafenbereich mit den Hafenapartments sowie der westliche Teil der Ferienhaussiedlung im Bereich der Teichlandschaft des Ferienparks.

Ein aktiver Hochwasserschutz besteht für den Bereich des Plangebietes laut Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie nicht.

Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung können die Anforderungen zudem durch entsprechende Festsetzungen zusätzlich berücksichtigt werden.

4.1.7 Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Nach § 61 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 29 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) M-V dürfen an Küstengewässern bauliche Anlagen in einem Abstand bis 150 m von der Mittelwasserlinie land- und seewärts nicht errichtet oder wesentlich verändert werden. Die geplante Steganlage mit vorgesehener Anleger für die Fähr- und Ausflugsschifffahrt und den Liegeplätzen für Sportboote liegen damit im Küsten- und Gewässerschutzstreifen.

Für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches können nach § 29 Abs. 3 Satz 4 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) Ausnahmen zugelassen werden. Die entsprechende Erlaubnis der zuständigen Naturschutzbehörde muss vor Inkraftsetzung der Satzung vorliegen. Mit Inkrafttreten des B-Planes Nr. 109 „Sondergebiet touristische Entwicklung Halbinsel Pütznitz“ greift für die Genehmigung baulicher Anlagen § 29 Abs. 2 Nr. 3 NatSchAG M-V. Die naturschutzfachlichen Belange des Küstenschutzstreifens werden i.R.d. Eingriffsbewertung und -kompensation berücksichtigt.

4.1.8 Internationale und nationale Schutzgebiete

Die Wasserflächen des Saaler Boddens und des Ribnitzer Sees sind in großen Teilen Bestandteil des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ sowie des EU-Vogelschutzgebietes (BSG) DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“. Das Plangebiet selbst befindet sich laut Darstellung des Kartenportals Umwelt des LUNG (letzter Abruf GGB: 31.07.2020, BSG: 07.08.2025) außerhalb der internationalen Schutzgebietsgrenzen.

Im Rahmen des ROV erfolgte bereits eine Prüfung der Vorhabenverträglichkeit mit vorgenannten internationalen Schutzgebieten. Laut landesplanerischer Beurteilung ist diese grundsätzlich gegeben. Nach Maßgabe Nr. 7 sind im Rahmen der weiteren Hafenplanung für die letztendlich zur Umsetzung ausgewählte tragfähigste Variante zur Hafenbewirtschaftung neben der Qualifizierung der Umweltverträglichkeitsprüfung auch eine solche der FFH- und SPA-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da zudem die mit dem B-Plan Nr. 109 abgebildete zukünftige Planung räumlich über das Vorhabengebiet des ROV hinausgeht und weiterhin nicht ausgeschlossen werden kann, dass einige verfolgte neue Planungsinhalte die v.g. Schutzgebiete zusätzlich beeinträchtigen, ist in jedem Fall die Notwendigkeit der Durchführung neuer Verträglichkeitsprüfungen zu überprüfen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der nationalen Schutzgebietskategorien nach nationalem Recht (§§ 22-26 BNatSchG; § 14 NatSchAG M-V); das sind Nationalpark, Naturpark, Biosphärenreservat, Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, gesetzlich geschützter Landschaftsbestandteil oder Flächennaturdenkmal.

4.1.9 Artenschutzrechtliche Belange

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Im Vorfeld des 2015/2016 durchgeführten Raumordnungsverfahrens erfolgten bereits 2010/2011 Kartierungen der relevanten Standardartengruppen und auf deren Grundlage wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Aufgrund der Tatsache, dass der Geltungsbereich nach Norden weiter gefasst ist als das Vorhabengebiet des ROV, neue Nutzungen mit ggf. anderen Auswirkungen auf die Fauna hinzugekommen und zudem die seinerzeitigen Erhebungen inzwischen nicht mehr aktuell sind, erfolgten erneute umfassende Kartierungen zu den mit der Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld abgestimmten Arten bzw. Artengruppen. Die Kartierungen der Fauna erfolgten in 2022 und umfassten folgende Arten bzw. Artengruppen:

- geschützte und/oder gefährdete Pflanzen,
- Fischotter,
- Fledermäuse,
- Brutvögel,
- Zug- und Rastvögel,
- Amphibien und Reptilien,
- Fische- und Rundmäuler (Datenrecherche),
- Tag- und Nachtfalter,
- Heuschrecken,
- Xylobionte Käfer und Laufkäfer,
- Libellen,
- marines und limnisches Makrozoobenthos.

Der entsprechende Kartierbericht liegt seit dem 29.03.2023 vor. Gegenwärtig wird die Plausibilität der faunistischen Kartierungsergebnisse aus dem Jahr 2022 überprüft, um in Anbetracht der fortgeschrittenen Zeit deren fortbestehende Verwendbarkeit für die weiteren umweltfachlichen Bewertungen abzusichern.

Im weiteren Verfahren, nach Klärung von Art, Lage und Umfang der zukünftigen Nutzungen und baulichen Anlagen im Detail, erfolgt die Erstellung eines aktualisierten Artenschutzfachbeitrags als Grundlage für die letztendliche Artenschutzfachliche Bewertung.

4.1.10 Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope

Die Gewässer des Ribnitzer Sees und des Saaler Boddens, einschließlich deren naturnahe Uferbereiche, unterliegen dem gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 20 NatSchAG M-V. Der Bodstedter Bodden und der Verlandungsbereich sind als gesetzlich geschützte Biotope mit den laufenden Nummern NVP05317, NVP06740 und NVP 15000 im Biotopkataster M-V, von 2020, akt. im Januar 2026 gelistet. Da der Geltungsbereich des B-Plans auch Teile des Uferbereichs umfasst, sind vorgenannte wasserseitige geschützte Biotope auch direkt von der Planung betroffen.

Dazu kommen landseitig weitere geschützte Biotope. Diese wurden im Herbst 2020 und im Frühjahr 2021 für die Gesamtliegenschaft in einer umfangreichen Kartierung sämtlicher Biotopstrukturen hinsichtlich Art, Zustand und räumlicher Ausdehnung erhoben. Die Biotopkartierung aus dem Jahr 2021 wurde im Jahr 2025 durch eine Aktualisierungskartierung fortgeschrieben und auf den aktuellen Stand gebracht.

Bezogen auf den Änderungsbereich bestehen landseitig geschützte Biotope unterschiedlichster Arten bis zu max. 1 ha Größe. Dabei handelt es sich vorwiegend um Feldgehölze aus überwiegend heimischen Arten, Baumhecken sowie vegetationsfreie Bereiche nährstoffreicher Stillgewässer.

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, zu erwarten, kann gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG auf Antrag der Stadt/Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG entschieden werden. Hierzu ist ein schriftlicher Antrag bei der zuständigen Fachbehörde (Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen) einzureichen. Die Zulassung der Ausnahme bzw. Gewährung der Befreiung muss vor Satzungsbeschluss vorliegen.

Für mögliche Beeinträchtigungen bzw. Beseitigung von gesetzlich geschützten Biotopen im Rahmen der Planung ist ein Ausnahmeantrag vom gesetzlichen Biotopschutz an die zuständige Untere Naturschutzbehörde zu stellen. Für die Beeinträchtigung des Biotops ist ein räumlich funktionaler Ausgleich zu planen.

4.1.11 Wald und forstrechtliche Belange

Gemäß der seitens der Landesforstbehörde vorgenommenen Feststellung des aktuellen Waldbestands von Januar 2026 sind große Teile der Liegenschaft und damit auch des Planungsumgriffs der V. Änderung und I. Ergänzung der 3. Neubekanntmachung Wald entsprechend § 2 LWaldG M-V. Die festgestellten Waldflächen umfassen dabei nicht nur entsprechend bestockte Flächen (Holzböden) sondern auch größere Flächen ohne oder nur mit geringem Gehölzbestand, die von Wald eingefasst und dem Wald funktional dienlich sind (sog. Nichtholzböden).

Gegenüber der Waldfeststellung in Vorbereitung des ROV aus dem Jahr 2011 sind, bezogen auf den Änderungsbereich, noch erhebliche Flächen zum Waldbestand hinzugekommen. Dazu zählen insbesondere die Flächen, welche an den ehemaligen Hafen landseitig angrenzen, der Bereich südlich der Westlichen Siedlung sowie kleinere Flächen im Bereich des nördlichen Flugfeldes und westlich des Flugfelds. Diese Waldflächen setzen sich außerhalb der Liegenschaft entlang der Boddenküste fort.

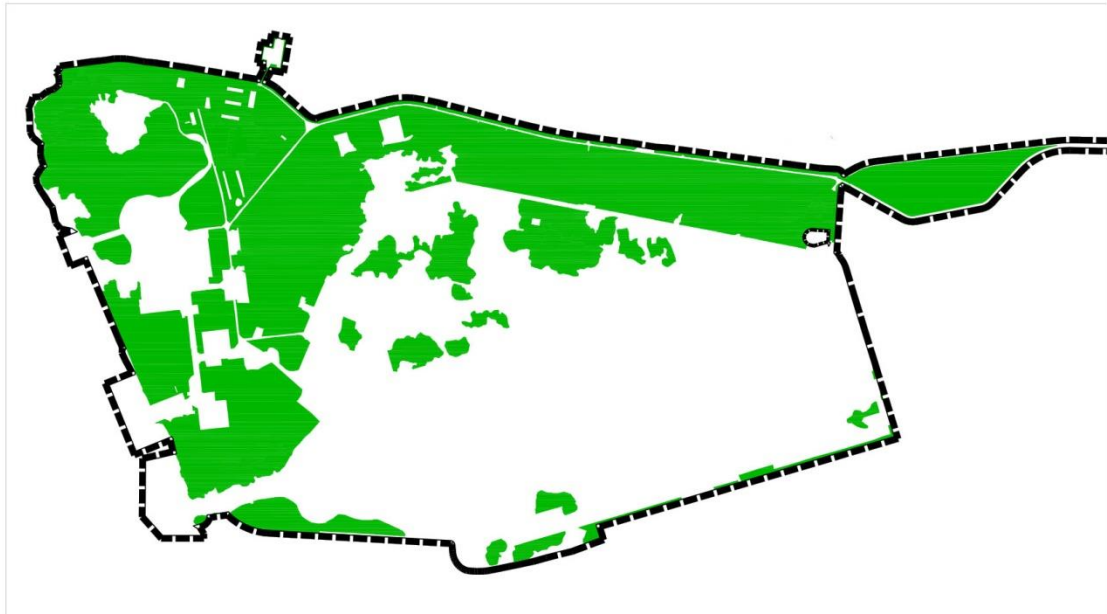


Abb. 4: Waldflächen laut Waldfeststellung von 01.2026 Quelle: Landesforst MV

Waldabstand

Gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG M-V ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen zum Schutz vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. In der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) sind die gesetzlich vorgegebenen Waldabstände gemäß § 20 LWaldG M-V zu beachten. Eine Waldumwandlung zur Verringerung des Waldabstandes ist nicht genehmigungsfähig. In der Waldabstandsverordnung (WAbsVO) M-V sind zudem die Voraussetzungen zum Erteilen von Ausnahmen vom Waldabstand für bestimmte Nutzungen bzw. Bestandssituationen geregelt.

Küstenschutzwald

Gemäß § 13 Abs. 3 LWaldG M-V (Stand letzte Novellierung LWaldG: 27.07.2011) gelten alle Waldflächen, die in einem Abstand von bis zu 300 m zur Mittelwasserlinie an Küstengewässern nach § 1 Abs. 1 Wassergesetz M-V liegen, als Küstenwald. Entsprechend § 13 Abs. 3 Satz 1 LWaldG M-V sind Kahlhiebe in Küstenschutzwaldflächen grundsätzlich nicht zulässig. Ein Verlust von Küstenwaldflächen, der sich aus dem Ergebnis der Alternativenprüfung und der Abwägung nicht verhindern lässt, ist durch die Neuanlage von Küstenwald auszugleichen. Küstenschutzwälder haben eine besondere Schutzfunktion. Sie schützen den unmittelbaren Küstenbereich vor den Auswirkungen von Wasser- und Winderosionen, Bodenrutschungen oder Aushagerungen. Küstenschutzwälder vermindern im Hinterland Schädigungen, u.a. durch Windeinflüsse, auf landwirtschaftliche Nutzflächen und verbessern das Kleinklima.

Waldumwandlung

Gemäß § 15 Abs. 1 LWaldG M-V benötigen Überführungen von Wald in andere Nutzungsarten (Waldumwandlung) eine Genehmigung der zuständigen Landesforstbehörde. Im Zuge dieses Genehmigungsverfahrens sind die Belange der Allgemeinheit, sowie die Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Waldbesitzers gegeneinander und untereinander abzuwägen. Durch den Antragsteller ist im Rahmen der Planung das überwiegende öffentliche Interesse an der Umsetzung der Vorhaben sowie die Alternativlosigkeit der Inanspruchnahme von Waldflächen darzustellen bzw. nachzuweisen. Dazu ist entsprechend § 10 LWaldG M-V auch eine Prüfung

möglicher Planungsalternativen, gerade auch im Hinblick auf Alternativen, welche keine oder eine geringere Waldinanspruchnahme benötigen.

Für die Umsetzung der mit vorliegender FNP-Änderung und Ergänzung planungsrechtlich vorbereiteten Vorhaben wird eine Waldumwandlung größeren Ausmaßes erforderlich. Erläuterungen dazu werden in Kapitel 7.1.7 gegeben.

Aufgrund der voraussichtlichen, erheblichen Größenordnung der erforderlichen Waldumwandlung ist beachtlich, dass entsprechend des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Anlage 1 Ziffer 17.2 bei Rodungen von Waldflächen zum Zwecke der Waldumwandlung ab 10 ha Größe eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist; bei Rodungen ab 5 ha und weniger als 10 ha Umfang hat eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 7 Abs. 1 UVPG zu erfolgen. Bei mehreren kleineren Waldumwandlungsflächen sind bei Überschneidung der Entwicklungsbereiche bzw. bei Vorhaben, die wirtschaftlich und funktional aufeinander bezogen sind, die Vorgaben zu kumulierenden Vorhaben entsprechend § 10 UVPG beachtlich. Danach werden eine UVP bzw. eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, wenn die Vorhaben zusammen, die in Anlage 1 UVPG benannten Schwellenwerte erreichen bzw. überschreiten. Die Prüfung nach Anlage 1 Nr. 17.2.1 UVPG erfolgt dabei getrennt nach Schutzgütern und unter Bezugnahme auf die konkreten Waldumwandlungsflächen. Vorstehende Prüfung muss eine Waldbilanz beinhalten.

Ersatzaufforstung

Gemäß § 15 Abs. 5 LWaldG M-V ist der Antragsteller zum Ausgleich der nachteiligen Folgen der Waldumwandlung verpflichtet. Nach § 15 Abs. 5 Ziffer 1 LWaldG M-V kann dem Antragsteller die Aufforstung und Pflege einer anderen Fläche, die bisher nicht Wald ist, im ermittelten Ausmaß als Ausgleich aufgegeben werden. Für die Ersatzflächen, die den Ausgleich einer zeitlich befristeten sowie einer dauerhaften Waldumwandlung sichern sollen, ist nach § 25 LWaldG M-V eine Erstaufforstungsgenehmigung vorzulegen bzw. ist diese rechtzeitig bei der jeweilig zuständigen Forstbehörde zu beantragen. Die aufgegebenen Ausgleichsmaßnahmen sind vor der Verwirklichung der Waldumwandlung umzusetzen. Die Umsetzung der Erstaufforstungen kann nur auf dafür geeigneten Flächen, die bisher nicht bestockt sind, erfolgen. Die Eignung einer Fläche ergibt sich über die Einleitung eines Erstaufforstungsgenehmigungsverfahrens. Dafür ist vom Flächeneigentümer ein entsprechender Antrag auf Erstaufforstung zu stellen. Im Zuge der forstrechtlichen Prüfung ist immer die zuständige Untere Naturschutzbehörde mit einzubeziehen und das Einvernehmen aus naturschutzfachlicher Sicht ist einzuholen.

Aufgrund der voraussichtlichen erheblichen Größenordnung der erforderlichen Waldumwandlung, ist auch mit einer Ersatzaufforstung in erheblichem Umfang zu rechnen. Daher ist beachtlich, dass entsprechend UVPG, Anlage 1 Ziffer 17.1 bei Erstaufforstungen ab 50 ha Größe eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, bei Erstaufforstungen ab 20 ha und weniger als 50 ha Umfang hat eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 7 Abs. 1 UVPG zu erfolgen. Die Vorgaben zu kumulierenden Vorhaben sind auch hier beachtlich.

4.1.12 Wasserverkehrsrecht

Der wasserseitige Teil des Geltungsbereichs ist Teil der Bundeswasserstraße. Zur Ermöglichung der Nutzung dieser Wasserflächen durch einen Hafen und weitere Nutzungen muss neben der Aufstellung eines Bebauungsplans und der adäquaten Änderung und Ergänzung des FNP für die im Bundeseigentum befindliche Bundeswasserstraße eine Verfügungsberechtigung durch Pachtvertrag oder Übertragung des Nutzungsrechts erlangt werden. Zudem bedürfen Vorhaben im Bereich der Bun-

deswasserstraße, auch nach Rechtskraft eines B-Plans der strom- und wasserpolizeilichen Genehmigung seitens des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamts.

Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02.04.1968 in der aktuell gültigen Fassung

- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden,
- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Wechselwirkungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern.

4.1.13 Grenznaher Raum

Der Änderungsbereich befindet sich insgesamt im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i.V.m. § 1 Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV).

Es gilt ein Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

Gemäß § 15 Abs. 1 ZollVG dürfen Bauten innerhalb einer Entfernung von 100 m, in Orten mit geschlossener Bauweise von 50 m, vom deutschen Teil der Zollgrenze der Gemeinschaft nur mit Zustimmung des Hauptzollamtes errichtet oder geändert werden. Die Entfernung bestimmt sich an der Küste von der Strandlinie. Der Zustand von Grundstücken darf innerhalb dieses Geländestreifens nur mit Zustimmung des Hauptzollamtes verändert werden, wenn die Veränderung über die übliche Bewirtschaftung hinausgeht. Die Zustimmung kann versagt werden, wenn die Sicherheit der Zollbelange gefährdet wird. Sind Bauarbeiten oder Veränderungen ohne Zustimmung des Hauptzollamtes ausgeführt worden, so kann das Hauptzollamt verlangen, dass der frühere Zustand wiederhergestellt wird. Das vorsätzliche oder fahrlässige Errichten oder Ändern einer baulichen Anlage ohne Zustimmung des Hauptzollamtes kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden (§ 31 Abs. 2 Nr. 3 ZollVG). Die Zustimmung wird im Rahmen eines eigenständigen Verfahrens erteilt. Da diese jedoch nicht pauschal, sondern erst vor Beginn eines konkreten Bauvorhabens unter Vorlage der individuellen Planungen erteilt werden kann, ist das Einholen dieser Genehmigung auf die nächste Planungsebene, dem Baugenehmigungsverfahren, zu verschieben.

4.1.14 Denkmalschutz

Der Fliegerhorst Pütnitz ist als Sachgesamtheit in die Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen eingetragen.

Zusätzlich sind nachfolgend aufgeführte Gebäudegruppen bzw. Gebäude zusätzlich als Einzeldenkmale erfasst:

- Montagehallen I-V (im weiteren Text auch als Hallen 1 bis 5 bezeichnet),
- Westliche, Mittlere und Östliche Siedlung (Kasernenanlagen),
- Gedenkstätte mit Obelisk,

- Kommandantur,
- Tower,
- östliche und westliche Shelter,
- deutsche Start- und Landebahn,
- sowjetische Start- und Landebahn.



Abb. 5: Denkmalgeschützte Objekte im Bereich des ehemaligen Militärflugplatzes Quelle: LK Vorpommern-Rügen, Untere Denkmalbehörde

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Denkmalbehörden erfolgten im Jahr 2024 seitens des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V eine umfassende Inventarisierung und die Erarbeitung einer Denkmalwertbegründung. In der Denkmalwertbegründung werden die Gebäude und sonstigen Objekte benannt welche denkmalgeschützte Sachgesamtheit tragen.

Dabei handelt es sich neben den vorstehend bereits aufgeführten Einzeldenkmälern um wesentliche, weitere bauliche Anlagen und sonstige Objekte aus den Zeitschichten Deutscher See- und Landflugplatz sowie Sowjetisches Aerodrom. Aus deutscher Zeit sind dies weitere Funktionsgebäude, insbesondere Heizhaus, Feuerwehr und ehem. Schwimmhalle sowie befestigte Flächen der Flugplatzinfrastruktur im Umfeld der noch bestehenden und der demontierten Montagehallen, einschließlich der Ablaufbahnen und der Reste der Kaikante des ehem. Seeflugplatzes sowie der ehem. Hafen. Aus sowjetischer Zeit sind insbesondere die noch erhaltenen Gebäude der Wohnsiedlung für Militärangehörige und deren Familien, die Sporthalle südlich der Mittleren Siedlung, die weiteren Verkehrsflächen des Landflugplatzes, die Reste des Bahnanschlusses inbegriffen, sowie Flugzeug- und weitere Bunker und Schutzanlagen (Militärtopografie). In nachfolgender Abbildung sind die einzelnen denkmalstituierenden Objekte im Zusammenhang dargestellt:

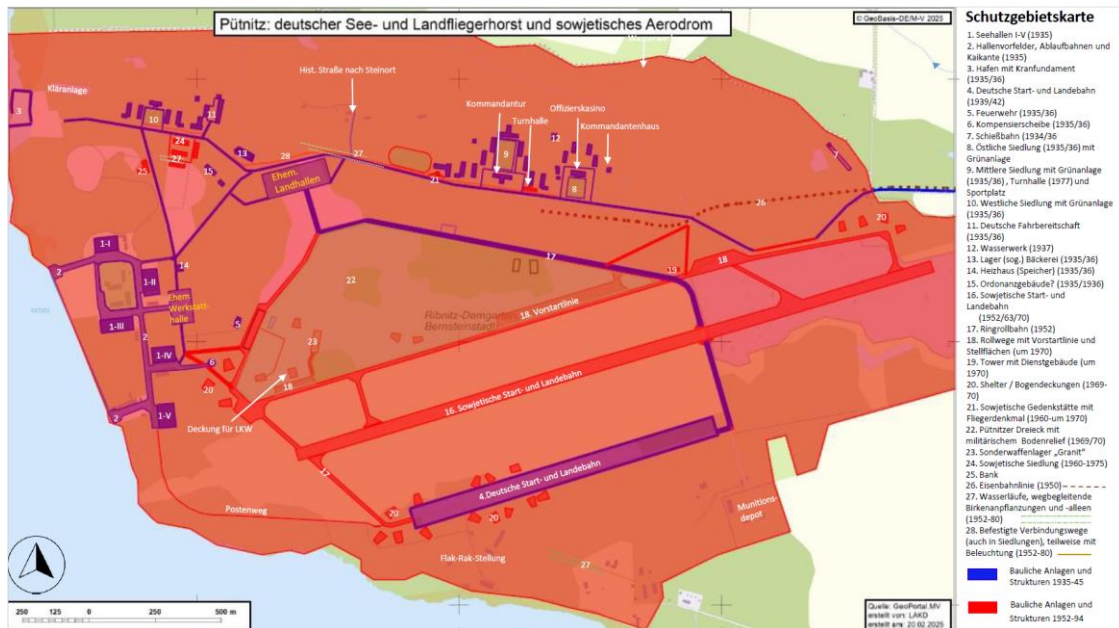


Abb. 6: Denkmalkonstituierende Elemente im Rahmen der Sachgesamtheit „Fliegerhorst Pütnitz“ Quelle: LAKD M-V

Auf Basis der Denkmalwertbegründung erfolgte ein umfassendes Abstimmungsverfahren zwischen dem LAKD, der Unteren Denkmalbehörde und der Stadt Ribnitz-Damgarten. Ziel war es, die wesentlichen denkmalfachlichen Anforderungen herauszuarbeiten, welche in Anbetracht der Nachnutzung und der damit verbundenen Beeinträchtigung der denkmalsgeschützten Sachgesamtheit sowie der Einzeldenkmale, zu deren Sicherung erforderlich sind. Für die im Geltungsbereich des B-Plans gelegenen denkmalkonstituierenden Objekte wurden nachfolgende wesentliche Vorgaben für den B-Plan und die nachfolgenden objektbezogenen Planungen abgestimmt:

- Die Hallen I-III des ehemaligen Seeflugplatzes sollen als Museum mit ergänzenden Nebenfunktionen nachgenutzt werden. Das äußere Erscheinungsbild und die Freiflächen sollen dabei, abgesehen von einem mittel- bis langfristigem Rückbau der Werkstatt und Lagerbauten im Hofbereich zwischen den Hallen, weitgehend unverändert bleiben.
- Für die Hallen IV und V wird im Sinne einer erfolgreichen Nachnutzung ein breites Nutzungsspektrum (Kultur, Sport- und Freizeit, Einzelhandel, Logistik und Technik) zugelassen; bei Halle IV soll das äußere Erscheinungsbild, wie auch bei den Hallen I-III weitgehend beibehalten werden. Für die Halle V ist der Erhalt der Hülle in der Kubatur und eine denkmalgerechte Sanierung Mindestanforderung.
- Bei den sonstigen Gebäuden ist für die ehemalige Feuerwehr ebenfalls der Erhalt und eine denkmalgerechte Sanierung sowie Nachnutzung abgestimmt. Für das ehemalige Heizhaus ist zudem der Abriss des Kinoanbaus bei Vorlage eines überzeugenden Nachnutzungs- und Sanierungskonzepts möglich. Für den ehemaligen Tower mit angeschlossenem Dienstgebäude sind Anbauten ausgeschlossen. Die vorgesehene Nachnutzung der beiden Hallen die ehemaligen Fahrbereitschaft als Lager ist möglich; dabei sollen das äußere Erscheinungsbild, die Tragkonstruktion sowie die befestigten Flächen im Umfeld erhalten werden.
- Für die erhaltenen Shelter, sonstigen Bunker und Bodendeckungen soll, wenn keine Nachnutzung erfolgt, zumindest der Erhalt der Kubaturen als Teil der Landschaftsstruktur erfolgen, sofern ein Abriss nicht wegen Kontamination oder ansonsten funktionsbedingt unumgänglich ist. Weiterhin sind ein materieller Erhalt

exemplarischer Zuwegungen und eine Freiflächengestaltung unter Einbindung der entsprechenden baulichen Anlagen vorzusehen.

- Für Gebäude im Geltungsbereich, für die aktuell keine Nutzungsperspektive besteht, das sind die erhaltenen Gebäude der ehemaligen sowjetischen Siedlung, Bankgebäude und Kita einschließlich, das östlich im Wald gelegene repräsentative Gebäude (ggf. Ordonnanzgebäude) und das südöstlich anschließende Wohnhaus, erfolgt eine nachrichtliche Übernahme des Denkmalstatus; zudem wird eine Sicherung und Einzäunung abgestimmt.
- Bezogen auf den Umgang mit denkmalrelevanten Freiflächen soll der Erhalt der wesentlichen Korridore und Räume von zentralem Flugfeld, von Start- und Rollbahnen sowie von der sonstigen Flugplatzinfrastruktur erfolgen. Daher soll eine adäquate Nachnutzung erfolgen (Flugplatzinfrastruktur zu Verkehrsinfrastruktur), eine Überbauung ausgeschlossen bzw. was das Flugfeld aber auch sonstige denkmalkonstituierende bauliche Anlagen betrifft, die Bebauung und Pflanzungen in Dichte und Höhe stark beschränkt werden. Bei der südlichen Ablaufbahn ist zur Herstellung einer Badestelle eine Überschüttung mit Sand, bei gleichzeitigem materiellem Erhalt, zulässig.
- Zudem sollen, insbesondere im Umfeld der fünf großen Montagehallen, die denkmalrelevante Grundstruktur störende, später hinzugefügte Funktionsbauten kurzfristig bzw. was die Funktionsbauten im Hofbereich zwischen Hangars I-III betrifft, nach Schaffung von Ersatzquartieren, vorzugsweise im denkmalkonstituierenden Bestand, zurückgebaut werden.
- Der materielle Erhalt hat im Umfeld der fünf großen Hallen Priorität; betreffend der Start- und Landebahnen und wesentlichen Bestandteilen der sonstigen ehemaligen Flugverkehrsfläche ist der Erhalt von exemplarischen bzw. denkmalpflegerisch aussagekräftigen Teilflächen zu sichern.

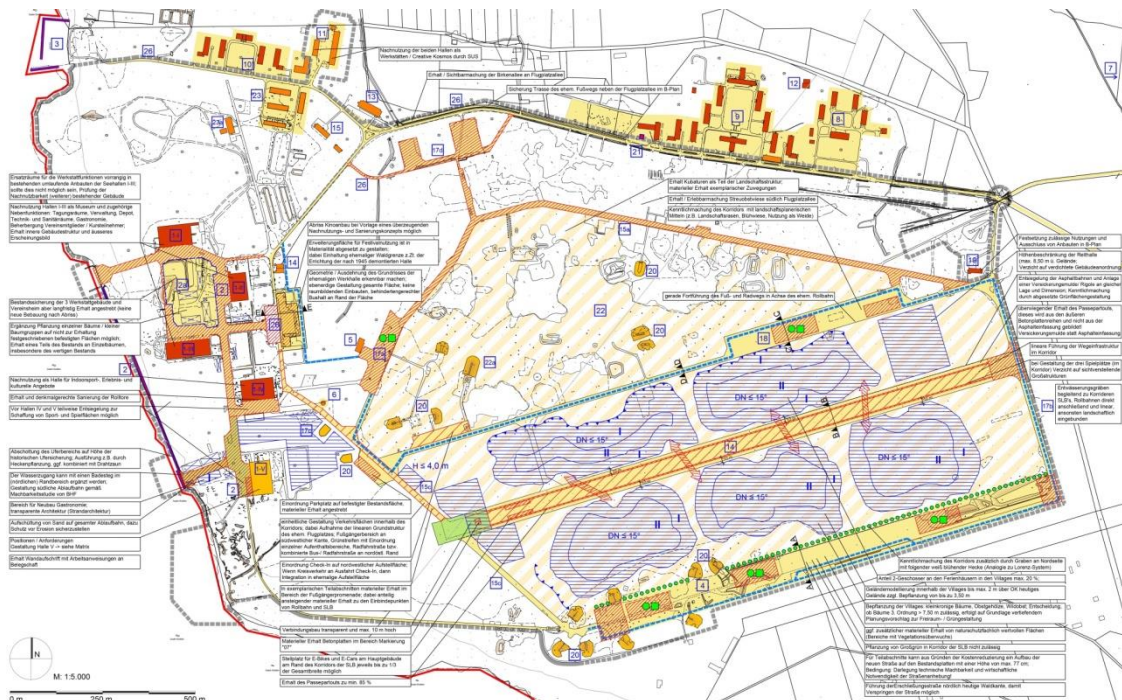


Abb. 7 Abgestimmte Maßnahmen zum Denkmalschutz (in größerem Maßstab als Anlage beigefügt) Quelle: wagner Planungsgesellschaft, Quelle Kartengrundlage: Vermessungsbüro Hansch & Bernau Rostock, 2021

Als nächster Schritt wird, aufbauend auf vorstehendem Abstimmungsergebnis, ein denkmalpflegerischer Rahmenplan erarbeitet. Der denkmalpflegerische Rahmenplan bildet zum einen die Grundlage für die sachgerechte Behandlung der Denkmalbelange im Bebauungsplan und zum anderen, nach Erreichen eines konkreteren Planungsstands für die Einzelvorhaben, auch die Basis für die Abstimmung der Denkmalbelange im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren und für in diesem Rahmen ggf. zu erarbeitende Denkmalpflegerische Zielstellungen.

Bodendenkmale bestehen laut Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Rügen als untere Denkmalbehörde vom 14.09.2023, was den Standort betrifft, in dessen südlichem Randbereich sowie nördlich und damit außerhalb des Geltungsbereichs der V. Änderung und I. Ergänzung der 3. Bekanntmachung des FNP. Dabei handelt es sich laut Stellungnahme des LAKD zum ROV von 2014 um Fundplätze von Geräten aus Flintstein, die zum Teil aus Aufsammlungen vor 1960 stammen. Während der militärischen Nutzung konnten keine genaueren Nachuntersuchungen dieser Fundplätze stattfinden. Es wird vermutet, dass der tatsächliche Bestand an Bodendenkmalen größer als bisher bekannt ist. Der Status dieser Bodendenkmale ermöglicht entsprechend § 7 DSchG M-V eine Genehmigung für deren Veränderung bzw. Beseitigung nach fachgerechter Bergung bzw. Dokumentation. Aufgrund der randständigen Lage der Bodendenkmale können diese zudem mit großer Wahrscheinlichkeit erhalten werden. Es ergeht zudem folgender Hinweis:

„Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeigen“

4.1.15 Altlasten

Belastung bzw. Sanierungserfordernis des Bodens

Auf dem Gelände des ehemaligen militärischen Flugplatzes Pütnitz sind aufgrund der militärischen Nutzung durch die deutsche Wehrmacht bis zum Ende des 2. Weltkrieges und der nachfolgenden Besatzungszeit durch sowjetische Streitkräfte und damit einhergehender umfassender Kontaminierungen des Bodens umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Diese umfassen insbesondere die Sanierung von kontaminiertem Boden mittels Bodenaustausch sowie den Rückbau tanktechnischer Anlagen.

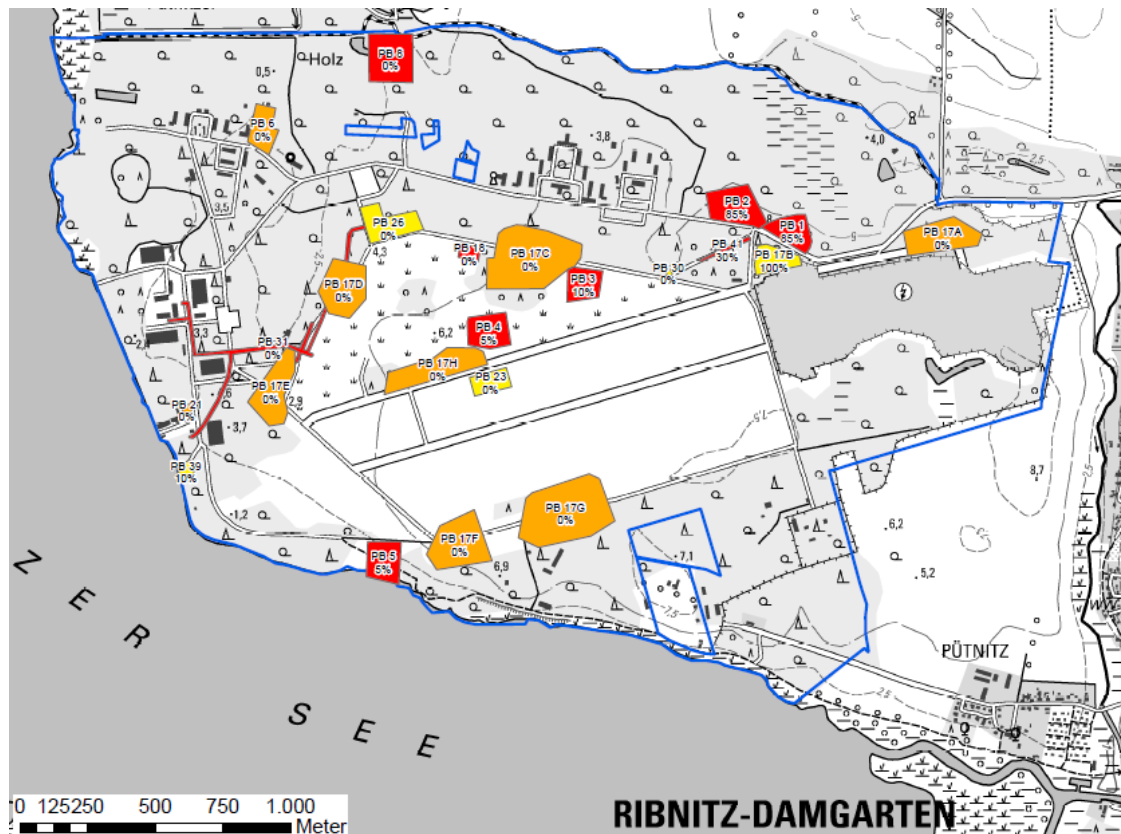


Abb. 8: Übersichtsplan kontaminierte Bereiche Quelle: ARGE Planungsgemeinschaft Bernsteinressort Halbinsel Pütnitz GbR, Quelle Hintergrundkarte: GeoBasis-DE/M-V 2021

Im Ergebnis dieser Erkundungen wurden zum Teil erhebliche Kontaminationen des Bodens, insbesondere mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW), Monoaromatischen Kohlenwasserstoffen (BTX) und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), festgestellt. Dabei wurden die höchsten Gehalte im Bereich der fünf ehemaligen Tanklager (BP 1 bis 5, siehe vorstehende Abbildung) sowie im direkten Umfeld tanktechnischer Anlagen ermittelt. Diese Ergebnisse spiegelten sich auch im ersten unbedeckten Grund- bzw. Stauwasserhorizont wider. Lokal wurden in diesem aufschwimmende Phasen-Mächtigkeiten von bis zu einem Meter nachgewiesen. In den Jahren 2023 und 2024 wurden im Zuge der Vorbereitung der Sanierung ergänzende Erkundungen durchgeführt. Ziel der zusätzlichen Untersuchungen war es im Wesentlichen, die aktuelle Schadstoffsituation zu überprüfen, sowie die Abgrenzung der sanierungsbedürftigen Kontaminationen vor dem Hintergrund der in Teilen angepassten Sanierungszielwerte zu verifizieren. Hierfür wurden in 19 Problembereichen in Summe 155 zusätzliche Kleinrammbohrungen abgeteuft, das Grundwassermessstellennetz wurde um sieben Messstellen erweitert und ein Grundwassermonitoring wurde durchgeführt. Die Ergebnisse der Kampagne 2023/24 spiegeln im Wesentlichen die Ergebnisse der Altuntersuchung wider. Die Belastungen des Bodens der zu sanierenden Bereiche gehen überwiegend auf die Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW; überwiegend kurzkettige KW der Diesel- bzw. Kerosinfraktionen) sowie die aromatischen Kohlenwasserstoffe Benzol, Toluol, Ethyl-benzol und Xylol (BTX) zurück.

Nach den umfangreichen Erkundungsarbeiten in den Jahren 2023 und 2024 wurde ein Sanierungsplan nach § 13 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) für den Altstandort der ehem. WGT-Liegenschaft „Flugplatz Pütnitz“ der Stadt Ribnitz-Damgarten erstellt, der am 31.01.2025 für verbindlich erklärt wurde. Bis dato wurden zwei Änderungen der Verbindlichkeitserklärung beschieden, eine 3. Änderung der Verbindlichkeitserklärung wurde am 23.07.2026 beantragt.

Das Ziel der Bodensanierung des Altstandortes ist die Abwehr von Gefährdungen für Schutzgüter bzgl. der Wirkungspfade Boden - Mensch und Boden - Grundwasser und eine gefahrlose Nutzung der sanierten Flächen als Standort für die touristische Nachnutzung. Es wird dabei angestrebt, so wenig Bodenmaterial wie möglich entsorgen zu müssen und so viel Bodenmaterial wie möglich auf dem Standort zu belassen oder wieder zu verwerten.

Das Sanierungsziel ist in einem iterativen Prozess entsprechend den jeweiligen standortspezifischen Gegebenheiten, der technischen Machbarkeit und unter Einhaltung der Verhältnismäßigkeit abzuleiten. Mit der Durchführung der Sanierungsmaßnahme werden folgende generelle Sanierungsziele verfolgt:

- Entfernung der hochbelasteten Auffüllungen und Böden und damit Reduzierung des Schadstoffpotentials mit dem Ziel einer deutlichen Reduzierung des Schadstoffaustrages aus dem Boden ins Stau- und Grundwasser (Wirkungspfad Boden - Grundwasser).
- Verhinderung einer Gefährdung über den Wirkungspfad Boden - Mensch durch Unterbrechung des Kontaktes (Direktkontakt, Ausgasungen usw.).

Zusätzlich sollen die noch vorhandenen tanktechnischen Anlagen, deren genauer Zustand (Restinhalte, Qualität der Innenreinigung und Gasfreiheit) nicht bekannt ist, zur Vermeidung zukünftiger Gefährdungen und als Baufeldvorbereitung für die spätere Erschließung mit zurückgebaut werden. Ggf. dabei festgestellte Verunreinigungen des Bodens und Grundwassers werden unter Berücksichtigung der Sanierungszielwerte mit entfernt. Die Sanierungszielwerte wurden in Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU VP) abgeleitet. Die resultierend aus den Erkundungen erforderlichen Maßnahmen sind nachfolgend (vorbehaltlich möglicher Änderungen im Zuge der Ausführung) zusammengefasst (Tabelle 1):

Tabelle 1: Problembereiche mit Bedarf an Sanierungsmaßnahmen und Rückbau tanktechnischer Anlagen Quelle: ARGE Planungsgemeinschaft Bernsteinressort Halbinsel Pütznitz GbR

Sanierungsbereich	Bezeichnung	Bodensanierung	Rückbau Tanktechnik	Rückbau Gebäude u. Wege	Bemerkungen
PB 1	Zentrales Treibstofflager für Kerosin	ja	4 Tanks, Leitungen, 2 Schächte	Pumpenhaus, Gleisanlage	
PB 2	Zentrales Treibstofflager für Diesel- und Vergaserkraftstoffe	ja	1 Tank, Leitungen	Betonplattenweg	
PB 6	Tankstelle und Waschrampen der WGT	bei Bedarf	ja	Reste Überdach	
PB 8	Ehemalige Radarstation mit Wohnunterkunft	ja	2 Tanks		
PB 17A	Sheltergruppe	bei Bedarf	voraussichtlich 4 Tanks		Prüfen Vorhandensein Tanks
PB 17 B	Sheltergruppe	bei Bedarf			Erkundung sanierungsbegleitend bzw. bei Errichtung Baustraße
PB 30	Platz zum Kochen von Teer	bei Bedarf			Beräumung
PB 41	Unterirdische Pipeline von PB 1 bis PB 3	ja	ja	Fahrbahn	

Sanie- rungs- bereich	Bezeichnung	Bodensa- nierung	Rückbau Tank- technik	Rückbau Ge- bäude u. Wege	Bemerkungen
PB 3	Treibstofflager zur Versorgung der Vorstartlinie	ja	bei Bedarf	Fundamente Tanks, Betonplattenweg, Gleis	
PB 4	Treibstofflager für Kerosin	ja	Tanktechnik Pumpenhaus	Pumpenhaus, Betonplattenweg	Prüfen Vorhandensein Tanks
PB 17 C	Sheltergruppe	bei Bedarf	6 Tanks		
PB 17 H	Sheltergruppe	bei Bedarf	4 Tanks		
PB 18	Werkstattbereich mit Tankwagen	ja		Oberflächenbefestigung	
PB 23	Lager- und Technikeinrichtung	bei Bedarf	1 Tank	Oberflächenbefestigung	Beräumen
PB 5	Treibstofflager für Kerosin (dezentrale Lagerung)	ja	voraussichtlich 1 Tank, Tanktechnik Pumpenhaus	Pumpenhaus, Betonplattenweg	Prüfen Vorhandensein Tanks
PB 26	lokale Teerablagerung	bei Bedarf			
PB 17 D	Sheltergruppe	bei Bedarf	4 Tanks		
PB 17 E	Sheltergruppe	bei Bedarf	4 Tanks		
PB 17 F	Sheltergruppe	bei Bedarf	voraussichtlich 5 Tanks		Prüfen Vorhandensein Tanks
PB 17 G	Sheltergruppe	bei Bedarf	voraussichtlich 6 Tanks		Prüfen Vorhandensein Tanks
PB 21	Ehemalige Tankstelle	bei Bedarf	2 Tanks	Tankgebäude?	
PB 31	Betankungsanlage Wehrmacht	bei Bedarf	4 Tanks, Leitungen, Zapfstellen	Fahrbahn	
PB 39	Ungeordnete Ablagerung von Teerprodukten	bei Bedarf			Entsorgung Abfälle

Die Maßnahmen werden in zwei Losen (Los 8 und Los 10) ausgeführt. Die Ausführung von Los 8 startete im Herbst 2025. Die Ausführung für Los 10 ist ab dem Herbst 2027 vorgesehen.

Rückbau baulicher Anlagen

In den randständigen Bereichen des Projektgebiets, insbesondere im Norden, Westen und Süden, befindet sich eine Vielzahl von Gebäuden und baulichen Anlagen, die maßgeblich auf die ehemalige militärische Nutzung zurückzuführen sind. Ein großer Teil der Bebauung steht unter Denkmalschutz.

Die ehemaligen Hangars im Westen des Projektgebiets sowie einige weitere, in deren Umfeld gelegene Lager- und Werkstattgebäude werden durch das Technik-Museum genutzt. Der Erhalt und die Nutzung der ehemaligen Hangars ist auch zukünftig weiter vorgesehen, die der Lager- und Werkstattgebäude zumindest temporär befristet. Darüber hinaus sind ebenfalls im westlichen Bereich der Fläche weitere Gebäude vorhanden, die wiederkehrend temporär im Rahmen eines Festivals genutzt werden; auch dies soll für eine Übergangszeit Bestand haben. Alle übrigen Gebäude im Bereich des Projektgebietes werden aktuell nicht genutzt. Sie befinden sich in unterschiedlichen Stadien des Verfalls, mehrere sind teileingestürzt oder ruinös.

Der zentrale Bereich des Projektgebietes (ehemaliges zentrales Flugfeld), in dem sich die mit Betonplatten sowie in kleinem Anteil auch mit Asphalt versiegelten ehemaligen Start- und Landebahnen befinden, ist abgesehen von erdbedeckten Schutzbauwerken weitgehend frei von sonstiger Bebauung. Die befestigten Fahrwege im Projektgebiet sind größtenteils mit Betonplatten versiegelt. Darüber hinaus sind insbesondere in den bewaldeten Bereichen im Norden und im Süden des Projektgebietes unbefestigte Waldwege vorhanden.

Die Substanz der für den Rückbau vorgesehenen Gebäude wurde 2023 ergänzend dokumentiert und auf bewertungsrelevante Parameter untersucht (z.B. Asbest, PAK, PCB). Die Analytik der Bausubstanz erfolgte gemäß den Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung. Die Analytik der insgesamt 34 Mischproben (Bausubstanz) bildet, neben der Analytik von 195 weiteren Einzelproben (z.B. Anstriche, Kitte, Putze), die Grundlage für den anschließenden Umgang mit dem Material.

Ein Großteil der Gebäude ist bzw. war mit einer Dacheindeckung aus Asbestzement-Wellplatten versehen. Darüber hinaus sind in stark untergeordnetem Rahmen in einzelnen Gebäuden weitere asbesthaltige Bauteile in Form von Flansch- und Heizkörperdichtungen vorhanden. In allen Fällen handelt es sich nach aktuellem Kenntnisstand um fest gebundene Asbestprodukte. Weiterhin wurde z.T. Chrysotil-Asbest in Schwarzanstrichen oder Fugenfüllmassen festgestellt.

Bei den im Wesentlichen zurückzubauenden Verkehrsflächen handelt es sich um eine ehemalige Start- und Landebahn (SLB) aus der Zeit der Nutzung durch die sowjetischen Streitkräfte. Die SLB wurde 2023 orientierend untersucht und gem. der Ersatzbaustoffverordnung analysiert. Es ergab sich überwiegend eine Einstufung in die Bewertungsklasse RC-1. In dem Zuge wurden weiterhin asbesthaltige Fugenmassen festgestellt, die vor Rückbau der Flächen saniert werden müssen.

Die Ausführung soll in einem Los im Anschluss an die Altlastensanierung und Rückbaumaßnahmen erfolgen, da die versiegelten Flächen zunächst noch als Verkehrswege für den Baustellenbetrieb genutzt werden sollen. Weiterhin wurden acht orientierende Asphaltkerne entnommen. Von den Proben ist eine als asbesthaltig einzustufen, die übrigen Proben sind der Verwertungsklasse A und B (un- bzw. gering belastet / stärker belastet) zuzuordnen.

4.1.16 Kampfmittelbelastung

Die Kampfmittelbelastung des Plangebiets und der aktuelle Beräumungsstand stellen sich wie folgt dar:

Der Fliegerhorst Pütnitz wurde 1935/1936 von der deutschen Luftwaffe und Kriegsmarine als „Land- und Segelflugplatz Pütnitz“ angelegt und im zweiten Weltkrieg von der Deutschen Wehrmacht militärisch genutzt. Von ca. 1951 bis zum 11.04.1994 nutzten sowjetische Einheiten den Standort weiterhin als Flugplatz. In diesen Zeiträumen hat sich eine Kampfmittelbelastung durch die Verursacherszenarien Luftangriffe, Bodenkämpfe, Munitionsvernichtung und militärischer Regelbetrieb ergeben.

Generell ist die Liegenschaft seitens des Munitionsbergungsdienstes Mecklenburg-Vorpommern (MBD M-V) in die Kategorie 3 (Vgl. BFR KMR Kapitel 5.2) eingestuft:

„Die festgestellte Kampfmittelbelastung stellt zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Gefährdung dar. Sie ist zu dokumentieren. Bei Nutzungsänderungen und Infrastrukturmaßnahmen ist eine Neubewertung durchzuführen. Daraus kann sich ein neuer Handlungsbedarf ergeben“.

Zudem wurden anhand durchgeführter Luftbildauswertungen und historischer Recherchen durch den MBD M-V konkrete Kampfmittelverdachtsflächen auf dem ehemaligen Flugplatz ausgewiesen. Diese Kampfmittelverdachtsflächen wurden im Rahmen mehrerer Räumperioden zwischen 2022 und 2026 überwiegend außerhalb

der Brut- und Setzzeiten beräumt und freigegeben. Stand September 2026 wurden ca. 20,3 ha Gesamtfläche kampfmitteltechnisch überprüft, wovon 15,5 ha an Land und 4,8 ha im Uferbereich des Boddens bearbeitet wurden. Die Bearbeitung der konkreten Kampfmittelverdachtsflächen ist weitestgehend abgeschlossen. Dennoch verbleiben einzelne Teilflächen aus folgenden Gründen:

- Kampfmittelverdachtsflächen unterhalb befestigter Wege, Versiegelungen und Infrastruktur, insbesondere in denkmalgeschützten Bereichen,
- Kampfmittelverdachtsflächen angrenzend und unterhalb bestehender, denkmalgeschützter Gebäude und Strukturen,
- Überschneidungsbereiche zwischen Altlastensanierung und Kampfmittelräumung (Problemereich 3, Versorgungsleitungen),
- bei den beiden Kampfmittelverdachtsflächen Munitionsdepot und Schießanlage bestehen wirtschaftliche Zwänge und eine Unverhältnismäßigkeit, diese Flächen befinden sich aber außerhalb des Planungsgebietes!

Weiterhin verbleiben auf der Maßnahmenfläche Teilflächen mit Kampfmittelverdacht, die im konkreten Zusammenhang mit kontaminierten Flächen stehen und nicht im Zuge der Kampfmittelräumung bearbeitet werden konnten. Dies betrifft Bereiche, in denen beispielsweise ehemalige Kerosinleitungen und Versorgungsleitungen die Kampfmittelverdachtsfläche überlagern. Diese werden im Rahmen der Altlastensanierung fachtechnisch zurückgebaut und die Arbeiten kampfmitteltechnisch fachlich begleitet.

Zusätzlich wurde im Rahmen einer Testfelderkundung im Bereich der Flächen, auf denen Tourismus- und Freizeitnutzungen durch private Vorhabenträger realisiert werden sollen, der Kampfmittelverdacht außerhalb der konkreten Kampfmittelverdachtsflächen geprüft. Im Rahmen der Erkundung konnte der, für die gesamte Maßnahmenfläche vom MBD M-V deklarierte allgemeine Kampfmittelverdacht bestätigt werden. Demnach sind im Vorfeld der Realisierung o. g. Vorhaben und von Infrastrukturmaßnahmen weitere Planungsleistungen und Kampfmittelräumarbeiten in diesen Bereichen notwendig.

Derzeit befindet sich die Boddenquerung der geplanten Medientrasse in Planung. In diesen Bereichen besteht Kampfmittelverdacht hinsichtlich Abwurfmunition und Munitionsvernichtung. Hier ist im Vorfeld der geplanten Bohransatzpunkte der Baugrunduntersuchung die Kampfmittelfreiheit herzustellen.

4.2 Planungen der Stadt Ribnitz-Damgarten

4.2.1 Landschaftsplan

Für die Stadt Ribnitz-Damgarten liegt ein Landschaftsplan aus dem Jahr 2001 (UMWELTPLAN STRALSUND GMBH) vor.

Der Landschaftsplan weist im Plan „Maßnahmen und Erfordernisse“ die bestehenden Siedlungsflächen als Sondergebiete aus. Für große Flächen im Süden und Westen der Liegenschaft wird die Entwicklung von Wald, für den Bereich des zentralen und des nördlichen Flugfelds die Entwicklung von Grünland, vorgeschlagen. Für den daran nördlich angrenzenden Bereich, bis zur nördlichen Rollbahn, ist die weitere Entwicklung der Ruderalflächen vorgesehen, deren Erhalt als erforderlich erachtet wird.

Die Aussagen des Landschaftsplans bieten, abgesehen von den Flächen mit Baubestand im Nordwesten, keinerlei Entwicklungsflächen und sind daher als Grundlage einer touristischen Entwicklung größeren Umfangs ungeeignet. Dies hängt damit zusammen, dass zum Zeitpunkt dessen Aufstellung im Jahr 2001 die aktuell angestrebte touristische Entwicklung des Standorts noch keine Rolle spielte. Der Landschaftsplan ist daher im Rahmen der nächsten anstehenden Fortschreibung entsprechend

für den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 109 zu überprüfen und entsprechend anzupassen.

4.2.2 Einzelhandelskonzept

Für die Stadt Ribnitz-Damgarten liegt ein Einzelhandelskonzept unter dem Titel „Perspektiven der Innenstadtentwicklung in Ribnitz-Damgarten, Nutzungs- und Einzelhandelskonzept“ mit Stand vom 31.12.2024, red. ergänzt zum 15.11.2025 (Dr. Lademann Partner) vor. Da im Rahmen des B-Plans auch Möglichkeiten zur Entwicklung von Einzelhandel und Dienstleistung sowie Gastronomie geschaffen werden und gleichzeitig dem v. g. Einzelhandelskonzept gerade die Aufgabe zukommt, eine geordnete, hinsichtlich der Wohn- und Tourismusfunktion attraktive, und der Versorgungsfunktion der Stadt verpflichtete Entwicklung abzusichern, ist diese gesamtstädtische Fachplanung für die Aufstellung des B-Plans Nr. 109 und dessen normative Regelungen beachtlich.

Im v. g. Einzelhandelskonzept erfolgt, auf einer eingehenden Analyse der Marktsituation und Entwicklung sowie einer umfassenden Bestandsaufnahme der Ist-Situation die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungseinrichtungen. Erstere sollen im Interesse von attraktiven Siedlungskernen in ihrem Bestand geschützt und weiterentwickelt werden. Dazu wird eine Sortimentenliste erstellt, welche in nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante sowie nicht zentrenrelevante Sortimente unterschieden wird. Zur Zielabsicherung wird unter anderem festgelegt, dass Neuansiedelungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten mit mehr als 200 m² Verkaufsfläche nur in den Innenstadtlagen realisiert werden sollen.

Zur möglichen Entwicklung von Waren- und Dienstleistungsangeboten im Bereich des Ferien- und Freizeitstandorts Pütnitz wird lediglich ausgeführt, dass der Ausstattung bisheriger Ferienparks folgend, auf deren Arealen Selbstversorgungsangebote zu erwarten sind. Es erfolgt jedoch keine Aussage dazu, inwieweit das dortige Angebot von Nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten, insbesondere bei einer Verkaufsfläche von mehr als 200 m², sich negativ auf die Versorgungssituation der Stadt auswirken kann.

5. Bestandsaufnahme

5.1 Topographie

Die Höhe des Geländes im Änderungsbereich variiert von 0,00 m über NHN direkt an der Mittelwasserlinie des Boddengewässers bis zu gut 8,00 m über NHN am östlichen Ende der deutschen Start- und Landebahn.

Dabei ist das ehemalige Flugfeld mit Höhen zwischen ca. 5,00 und 8,00 m über NHN weitgehend eben. Nach Nordwesten hin fällt das Gelände dagegen deutlicher ab; so liegt der nordwestlich anschließende Bereich der großen ehemaligen Montagehallen auf einem Niveau zwischen ca. 2,0 und 4,5 m über NHN und die im Nordwesten befindlichen Gebäude der ehemaligen Fahrbereitschaft (östlich der Westlichen Siedlung) liegen auf einem Niveau zwischen 2,5 und 3,0 m über NHN.

5.2 Vorhandene Bebauung und Flächennutzung

An Bebauung bestehen aktuell im westlichen Teilbereich die fünf großen Montagehallen (Hallen I bis V) des ehemaligen Seeflugplatzes aus den 1930iger Jahren. Die drei nördlichen Hallen (I bis III) werden derzeit durch den Technikverein Pütnitz zu Ausstellungszwecken genutzt. In dem von den Hallen gefassten Hofbereich bestehen weitere kleinere Funktionsgebäude aus der Zeit der sowjetischen Nutzung des Geländes. Das nördlichste der kleinen Gebäude wird als Informationsgebäude für das

Technikmuseum genutzt, darauf folgt in südlicher Richtung ein als Versammlungs- und Veranstaltungsraum genutztes Gebäude. Die drei südlichen Gebäude werden als Werkstatt bzw. als Unterstellräume für Fahrzeuge und sonstiges technisches Gerät genutzt. Schließlich bestehen noch zwei weitere kleine eingeschossige Gebäude südlich der Montagehalle II bzw. südöstlich von Halle III; diese Gebäude werden allgemein für Vereinszwecke genutzt. Die zwei südlichen Montagehallen (Hallen IV und V) dienen aktuell als Lager für das Equipment des jährlich stattfindenden Musik-, Kultur- und Sportfestivals, gleiches gilt für zwei längliche eingeschossige Gebäude westlich Halle V, nördlich an die südliche Ablaufbahn angrenzend und ein weiteres kleines, gegenüberliegendes Gebäude. Es bestehen noch vier weitere kleinere Gebäude im Umfeld der Hallen IV und V.

Weiterhin besteht, östlich Halle II, das ehemalige Heizhaus aus den 1930iger Jahren, welches zur sowjetischen Zeit um einen Kinoanbau erweitert wurde und aktuell leer steht. Nordwestlich des Flugfelds besteht das Gebäude der ehemaligen Flugplatzfeuerwehr aus den 1930iger Jahren. Südlich der Zufahrt zum ehemaligen Hafen ist ein Teil der ehemaligen „Sowjetischen Siedlung“ aus den 1960iger Jahren mit drei Wohnblocks, einer Kindertagesstätte samt Freibereich und einem ehemals als Bank genutzten Gebäude erhalten. Dieser Bestand ist ebenso leer stehend wie das östlich davon befindliche Gebäude (ggf. Ordonnanzgebäude) und ein anschließend bestehendes einzelnes Wohnhaus aus den 1930iger Jahren. Zudem besteht an den Rändern des Flugfelds, im Bereich der Rollbahnen, eine größere Anzahl ehemaliger Flugzeugshelter und am östlichen Ende der nördlichen Rollbahn besteht der ehemalige Tower, samt Bauwerke aus der Sowjetzeit. Nur wenige Shelter sind zu Lagerzwecken genutzt, ansonsten sind diese, ebenso wie der Tower und die Feuerwehr leer stehend. Nördlich, an das ehemalige Flugfeld und den Bereich der Hangars anschließend, bestehen, bereits außerhalb des Geltungsbereichs, die ehemaligen Kasernengebäude, welche als Östliche, Mittlere und Westliche Siedlung bezeichnet werden. Lediglich die Gebäude der ehemaligen Fahrbereitschaft, östlich an die Westliche Siedlung angrenzend, sind Bestandteil des Geltungsbereichs des B-Plans. Diese sind, wie die Gebäude der v. g. Siedlungen, leer stehend.

An weiteren baulichen Anlagen bestehen zudem im Bereich des Flugfelds großflächige Bodenversiegelungen in Form von Start- und Rollbahnen, Tank- und Serviceflächen sowie versiegelte Verkehrsflächen im Umfeld der ehemaligen Montagehallen und der nördlich an Flugfeld und den Bereich der Hallen anschließenden Kasernen sowie Verwaltungs- und Technikgebäude. Zudem bestehen auch auf den Flächen, auf denen der dort ehemals bestehende Gebäudebestand nach 1994 abgerissen wurde, noch die Fundamente sowie Wege als befestigte Flächen fort. Dies trifft insbesondere für die Waldlichtung nordöstlich der Montagehallen I-III (südlicher Teil „Sowjetische Siedlung“) zu. Vom ehemaligen Hafen im Nordwesten der Änderungsfläche ist die Spundwand, der Sockel des ehemaligen Krans sowie die eiserne Einfassung, wenn auch schon stark korrodiert, erhalten; der Hafen ist heute ungenutzt.

Aufgrund des Alters sowie des größtenteils langjährigen Leerstands seit dem Abzug der russischen Truppen 1994 sind vorstehende Gebäude und bauliche Anlagen durchweg in sanierungsbedürftigem Zustand.

Große Teile der ehemaligen Militärliegenschaft und in diesem Zusammenhang auch das dem Vorhabenbereich zugehörige Flugfeld werden durch das jährlich stattfindende Musik- Kultur und Sportfestival sowie das ebenfalls einmal im Jahr veranstaltete Fahrzeugtreffen mit in den letzten Jahren, die Corona-Jahre 2020 und 2021 ausgenommen, regelmäßig über 10.000 bzw. 15.000 Teilnehmern und Gästen, intensiv genutzt. Dabei ist jeweils ein temporärer Campingbetrieb der Übernachtungsgäste des Festivals bzw. der Teilnehmer des Fahrzeugtreffens eingeschlossen.

Die großen Freilandflächen im Umfeld der Start- und Rollbahnen werden in einem Umfang von ca. 100 ha bereits seit Betriebszeiten des Militärflugplatzes landwirtschaftlich genutzt. Mit dieser landwirtschaftlichen Nutzung wurde das zentrale Flugfeld schon zu Zeiten militärischer Nutzung von Vegetationsaufwuchs freigehalten.

5.3 Verkehrserschließung

In der **Straßenerschließung** bindet die bestehende Zufahrt zum Vorhabenbereich (Flugplatzallee) an die Kreisstraße K2 nördlich der Ortsdurchfahrt Damgarten an. Nach passieren der Ortsdurchfahrt von Damgarten mündet die K2 in die Bundesstraße B105 und nach Norden hin führt die K2 Richtung der Ortschaft Saal. Daneben besteht vom Ortsteil Pütnitz her noch eine befahrbare Zuwegung zu einem einzelnen, genutzten Wohnblock südwestlich des Geltungsbereichs.

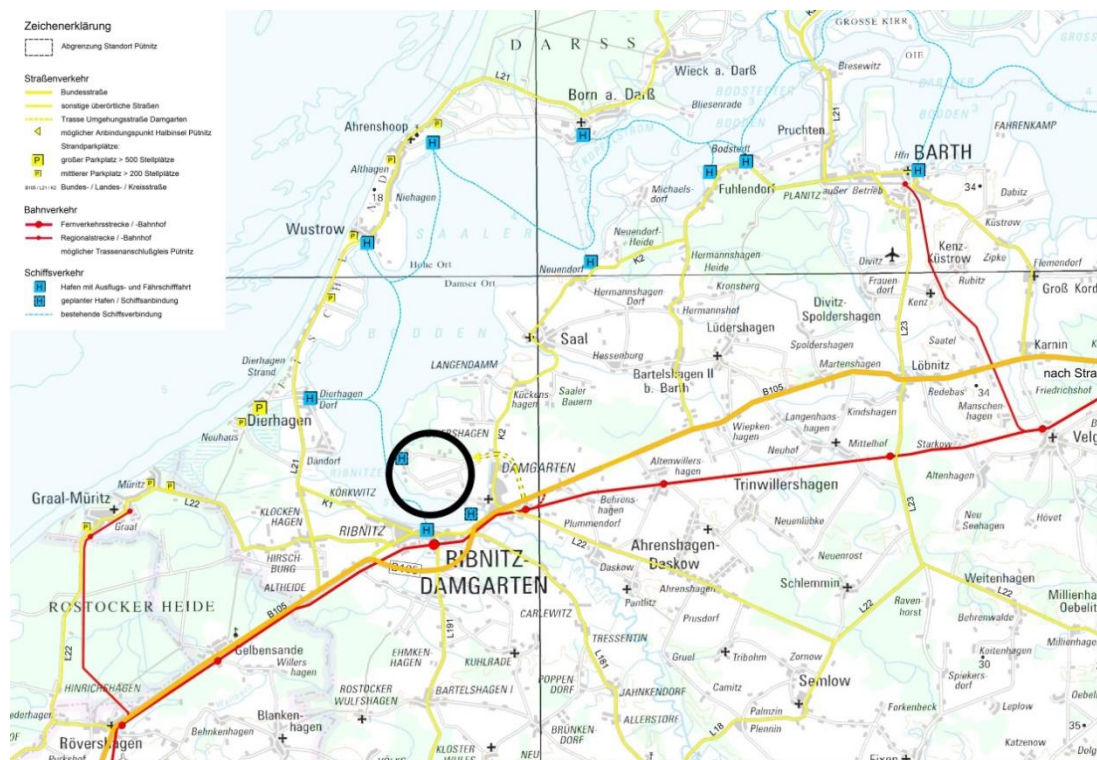


Abb. 9: Verkehrsanbindung Halbinsel Pütnitz Quelle: wagner Planungsgesellschaft 2010, Quelle Kartengrundlage: GAIA MV 2010

Die Bundesstraße B105 ist die wichtigste Anbindung des Standorts an das überregionale Netz in Richtung Rostock; hier werden die Autobahnen A19 und A20 in Richtung Berlin und Hamburg erreicht. In östliche Richtung wird Stralsund erreicht mit Anbindung an den Rügen-Zubringer B96A, welcher zudem bei Grimmen an die A20 weiter östlich anschließt. Letztgenannte Route stellt insbesondere für aus Berlin anreisende Urlauber eine Anfahrtsalternative zur A19 dar. Daneben bestehen mit den Landesstraßen L181 in Richtung Sanitz und L191 in Richtung Bad Sülze alternative Anbindungen an die A20, welche aber aufgrund zahlreicher Ortsdurchfahrten als An- und Abfahrtsrouten weniger attraktiv sind und entsprechend bisher von den Urlaubsgästen nur in geringem Umfang bzw. nur bei akuten Staus auf der B105 genutzt werden.

Betrachtet man das Angebot per **Bahn**, so bestehen im Bereich des Fernverkehrs ganzjährig IC- und ICE-Verbindungen mit Halt im Bahnhof Ribnitz-Damgarten West, ca. 6 km vom Standort entfernt. Zudem verkehren Regionalbahnen Richtung Rostock und Stralsund im Stundentakt, welche auch im nächstgelegenen Bahnhof Ribnitz-Damgarten Ost, in ca. 3 km Entfernung vom Vorhabengebiet halten. Ergänzt wird das

ÖPNV-Angebot zu den Haupttageszeiten durch Buslinien von Damgarten aus nach Ribnitz und zu den größeren Ortschaften der Region so auch auf den Landesstraßen L22 und der L21 (Bäderstraße) zu den benachbarten Ostseebädern Graal-Müritz, Dierhagen, Wustrow, Ahrenshoop, Prerow und Zingst. Die Linien zu den Badeorten ermöglichen in der Saison größtenteils eine Fahrradmitnahme (per Anhänger).

Bisher besteht noch keine Anbindung der Halbinsel Pütznitz (und damit des Vorhabenbereichs) sowie des nächstgelegenen Hafens Damgarten an die **Fahrgastschiff-fahrt** oder einen **Fährbetrieb**. Diese Anbindungen sollen aber im Rahmen der Projektrealisierung geschaffen werden, gerade auch mit der Zielsetzung, das landseitige Verkehrsaufkommen, insbesondere das des motorisierten Individualverkehrs, zu reduzieren.

Für den **nichtmotorisierten Individualverkehr** besteht von Südwesten her, von der Ortschaft Pütznitz kommend, eine wassergebundene, befestigte Wegeführung entlang des Boddens, welche ca. 1,0 km vor Erreichen des Technikmuseums endet. Wie auch im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt, war deren möglichst wassernahe Weiterführung, über das Technikmuseum hinaus, bis zur Ortschaft Langendamm bisher schon geplant. Weitere allgemein benutzbare Wegeführungen bestehen im Vorhabenbereich bisher nicht.

5.4 Ver- und Entsorgung

Im Vorhabenbereich bestehen bisher keine, im Hinblick auf die angestrebte städtebauliche Entwicklung, gebrauchsfähige Leitungssysteme für die Ver- und Entsorgung. Die ehemals bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nach Stilllegung des Flugplatzes zu großen Teilen vom Netz abgetrennt und zum Teil auch beseitigt.

Anschlussmöglichkeit an Wasser, Abwasser, Strom und Gas besteht grundsätzlich im Bereich der Kreisstraße K2 nördlich der Ortsdurchfahrt Damgarten.

Für die Oberflächenwasserentsorgung der Start-, Rollbahnen und weiteren befestigten Flächen des ehemaligen Militärflugplatzes besteht in großen Teilen ein Entwässerungssystem aus Leitungen und oberirdischen Gräben, welches aber aktuell nur eingeschränkt funktionsfähig ist.

Die Abfallentsorgung obliegt dem Landkreis Vorpommern-Rügen sowie dem seitens des Landkreises beauftragten Entsorgungsunternehmen. Im Rahmen der weiteren Planung ist zur Sicherstellung der Entsorgung das Straßennetz hinreichend für Entsorgungsfahrzeuge zu dimensionieren.

6. Planung

6.1 Beschreibung des Vorhabens



Abb. 10: Planungsstand Ferien- und Freizeitpark, Stand 07.2026 Quelle: Stadt Ribnitz-Damgarten

6.1.1 Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept sieht eine standardmäßige, ganzjährige Nutzung sowie eine temporäre Nutzung, in Form von zwei Festivals vor.

Standardmäßige, ganzjährige Nutzung

Der westliche und mittlere Teil der ehemaligen militärischen Liegenschaft Pütznitz soll zu einem touristisch genutzten Areal mit attraktiven, vielfältigen Angeboten in Beherbergung, Gastronomie, Sport, Freizeit sowie Kultur entwickelt werden. Das Gesamtvorhaben wird dabei vier wesentliche Teilvorhaben umfassen; einen Ferienpark, einen Freizeitpark mit Trendsport-, Kultur- und Erlebnisangeboten kombiniert mit einem Angebot an Erlebniscamping, das bereits bestehende Museum, weiterentwickelt zu einem modernen, breiter aufgestellten Ausstellungs- und Bildungsangebot, sowie einen Reiterhof mit angeschlossenem Erlebnis-Bauernhof und weiteren Freizeitangeboten. Weitere Angebote im Bereich Kultur, Sport und Freizeit sind perspektivisch vorrangig in Bestandsgebäuden geplant. Daneben werden ein kleiner naturnaher Hafen Teil des touristisch genutzten Standorts sowie ein öffentlicher Wasserzugang mit Badestelle.

Insgesamt sollen die auf der Halbinsel zu schaffenden Sport-, Freizeit- und kulturellen Angebote einschließlich Angeboten im Ferienpark, auch externen Urlaubsgästen und der Wohnbevölkerung aus der Region offenstehen.

Das Teilvorhaben **Ferienpark** (SO 1 und 2) erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 85 ha. Im Ferienpark sind insgesamt ca. 620 Beherbergungseinheiten vorgesehen. Diese gliedern sich in Ferienhäuser sowie Ferienapartments im Bereich des Hafens. Um eine differenzierte Nachfrage bedienen zu können, sind die Unterkünfte in unterschiedlichen Größen- und Ausstattungsstufen geplant; zudem sind besondere Unter-

kunftsformen berücksichtigt. Die Gesamtbettenkapazität des Ferienparks beträgt ca. 3.200 Betten.

Es sind verschiedene gastronomische Einrichtungen geplant sowie kleinere Geschäfte. Darüber hinaus ist ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb für den täglichen Bedarf bzw. zur Selbstversorgung der Feriengäste geplant. An Sport- und Freizeiteinrichtungen sind ein tropisches Erlebnisbad sowie weitere Indoor-Freizeit- und Aktivitätsangebote geplant, z. B. Bowling, Gametown, Indoor-Minigolf, Kletter- und Spielelemente sowie ergänzende Sport- und Spielbereiche im Freien. Vorstehende Einrichtungen sollen vorwiegend in einem größeren zentral gelegenen Gebäude realisiert werden. Hinzu kommen Angebote zur individuellen Mobilität wie z. B. eine Fahrradverleih- und Servicestation. Im Hafenbereich sind gastronomische Angebote, eine Touristeninformation, deren Betrieb in Abstimmung mit der Stadt vorgesehen ist, sowie ergänzende Serviceeinrichtungen geplant, die den Hafen als touristischen Treffpunkt stärken sollen. Vorstehende Einrichtungen sind funktional auf den Ferienpark und dessen Gäste ausgerichtet und sollen nicht in Konkurrenz zu bestehenden Versorgungszentren in der Stadt oder den umliegenden Ortsteilen treten.

Der Ferienpark ist als ganzjährig betriebene touristische Anlage konzipiert. Er richtet sich an eine breite, touristisch orientierte Zielgruppe mit Schwerpunkt auf den Familien- und Freizeittourismus. Als Hauptzielgruppe sind Familien mit Kindern vorgesehen. Für diese stehen insbesondere die gemeinsame Freizeitgestaltung, ein umfangreiches Angebot an wetterunabhängigen Freizeit- und Erlebnisaktivitäten sowie sichere, weitgehend autofreie Aufenthaltsbereiche im Vordergrund. Ergänzend richtet sich das Angebot an weitere Nutzergruppen, an Paare und Erwachsene ohne Kinder, Mehrgenerationenfamilien, Gruppen, Kurzurlaubs- und Wochenendgäste sowie an Tagesbesucher aus der Region.

Der nördlich angrenzende **Freizeitpark** (SO 3) bietet eine Vielzahl an Trendsport-, Kultur- und Erlebnisangeboten, viele davon mit alleinstellendem Charakter. Diese Angebote sind im Umfeld der beiden südlichen ehemaligen Montagehallen (IV und V) auf einer Fläche von ca. 11,0 ha konzentriert. Der Freizeitpark gliedert sich dabei in verschiedene Erlebnisbereiche bzw. Gebietstypen.

Die „Strandwelt“ umfasst den Bereich der südlichen Ablaufbahn des ehemaligen See- und Flugplatzes sowie die seitlich angrenzenden Flächen. Die Fläche der Ablaufbahn und der nördlich angrenzende Uferbereich sind dabei als öffentliche Freifläche vorgesehen. Der Bereich soll aber vom Freizeitpark mit bewirtschaftet werden. Vorgesehen sind ein öffentlich zugänglicher Sandstrand, Beach-Volleyball-Felder, Liegewiesen sowie eine Wassersportschule mit Angeboten wie Kanu/Kajak, SUP, Windsurfen und Wing Foiling. Ergänzt wird das Angebot durch ein Strandrestaurant mit Terrasse und einen Kiosk mit niedrigschwelliger Verpflegung südlich der Ablaufbahn. Die „Wasserwelt“ umfasst Wasserflächen des Boddengewässers und ist der Strandwelt vorgelagert. Dieser Erlebnisbereich basiert auf einem Nutzungskonzept, das modulare Wasserattraktionen und Wassersportangebote kombiniert. Geplant sind ein saisonal auf dem Bodden schwimmender, aufblasbarer Wibit Aqua Park, eine Wakeboard-Anlage, eine stehende Surfwelle in einem schwimmenden Becken sowie weitere Wasserattraktionen. Ergänzt wird das Angebot durch schwimmende Schaukeln, Sprungtürme und ein Blob-Luftkissen für spielerische Wasseraktivitäten. Der Erlebnisbereich „Waldgebiet Hochseilgarten“ liegt im Küstenwald nördlich der Strandwelt. Geplant sind hier Hochseil- und Kletterelemente in unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden, ergänzt durch Schwingelemente, Stege, Seilbrücken, Netze, Seile, Erlebnisplattformen und Ziplines. Der Betrieb erfolgt überwiegend saisonal und witterungsabhängig. Die „Erlebniswelt“ liegt im Umfeld der ehemaligen Montagehalle V, in direkter Nachbarschaft zur Sportwelt und nahe dem Ferienpark im Süden. Die Erlebniswelt umfasst nach aktuellem Planungsstand Indoor- und Outdoor-Spielbereiche, Bewegungs- und Kletterelemente, einen 35 m hohen Aussichtsturm mit Riesenrutsche,

Trampoline, Sprungkissen, Ziplines, eine Raupenachterbahn, offen gestaltete Flächen für freies Spiel sowie Flächen für temporäre Angebote wie Karussells und Programmbereiche in Hütten oder Tentickles. Zentrale Plätze mit Sitzgelegenheiten, Brunnen- und Wasserelementen sowie ein Kiosk/Café und Sanitärräume runden das Angebot ab. Die Erlebniswelt richtet sich insbesondere an Familien, Kinder, Jugendliche und hier insbesondere auch an die Gäste des benachbarten Ferienparks. Der Funktionsbereich „Sportwelt“ ist zwischen dem Abenteuerpark und der Erlebniswelt verortet. Die Nutzungsidee zielt darauf ab, zeitgemäße Fun- und Trendsportarten in hoher Qualität zu bündeln und einen Ort zu schaffen, an dem Bewegung, Austausch und Identifikation gleichermaßen stattfinden. Vorgesehen sind Anlagen für Skateboarding, BMX, Pumptracks, Basketball und Streetball; dazu kommen eine Dirtbike-Anlage und eine Boulderwand sowie eine Wakeboard-Anlage im Wasserbecken. Daneben sind Service- und Infrastrukturelemente wie Sanitärräume, Lager- und Logistikgebäude, Leih- und Servicepunkte sowie ein Kiosk/Café vorgesehen. Der Nutzungsbereich der „Abenteuerwelt“ ist zwischen dem Campingplatz im Osten und der Sport- und Erlebniswelt im Südwesten verortet. Geplant sind hier vielfältige Spiel- und Bewegungsangebote sowohl in Bodennähe als auch in der Höhe zwischen den Bäumen. Dazu zählen Kletter- und Balancierelemente, Schaukeln und Erlebnisplattformen, Labyrinth und Höhlen, Seil- und Netzstrukturen, Schwingen und Ziplines, ein Wipe Out Parcours und eine Riesenschaukel, Picknickbereiche und Holzhütten. Das gastronomische Angebot reicht vom Picknickkorb bis zum Speisen- und Getränkeverkauf im Kiosk/Café. Die Abenteuerwelt ist tagsüber und überwiegend saisonal nutzbar und richtet sich primär an Familien, Schulklassen und Tagesgäste.

Östlich des Freizeitparks besteht auf einer Fläche von ca. 14 ha ein an diesen angeschlossenes Beherbergungsangebot (SO 5). Vorgesehen sind, neben 10 Ferien(Konzept)häusern (Future Living) und einigen möblierten Baumhäusern, ca. 200 Camping-Stellplätze für Wohnmobile, Wohnwagen und temporäres Zelten sowie bis zu 100 dauerhaft aufgestellte, möblierte und mit Küchen und Sanitäreinrichtungen ausgestattete Zelte (Glamping-Zelte), ergänzt durch eine Zeltwiese, nutzbar durch Jugendgruppen, Vereine etc.. Die Infrastrukturversorgung, insbesondere der Einheiten ohne individuelle Küchen und Sanitärräume, umfasst mehrere „Dorfkerne“ mit Gemeinschaftsküchen, modernen, großzügigen Sanitär- und Aufenthaltsräumen sowie Aktionsflächen. Ebenso ist ein Lebensmittelmarkt mit auf den Campingurlaub ausgerichteten Randsortimenten geplant; optional sind auch kleinere gastronomische Einrichtungen möglich.

Bei dem Vorhaben **Museum** (SO 7) soll auf einer Fläche von ca. 8,0 ha (ohne umliegende Grün- und Waldflächen gerechnet) im Umfeld der bereits heute genutzten, drei nördlichen, unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Montagehallen, die bereits bestehende museale Nutzung zu einem modernen Ausstellungs- und Bildungsangebot weiterentwickelt werden. So soll dort ganzjährig die Präsentation von militärischer wie ziviler Technik aus den Staaten des ehemaligen Ostblocks auf einer Ausstellungsfläche von über 10.000 m² erfolgen. An den Museumsbetrieb unterstützender Infrastruktur ist zur gastronomischen Versorgung ein Kioskbereich geplant, ebenso ein Museumsshop mit einem Bereich für den Kartenverkauf. Zudem wird ein Kinderspielplatz zum Thema Technik geschaffen.

An Museumstagen und an bestimmten Aktionstagen wird ausgewählte Technik vorgeführt oder es besteht Gelegenheit entsprechendes Gerät selbst zu erproben. Daneben sind auch Vorträge, Seminare und Workshops aus den Bereichen Technik, Geschichte, Architektur, Kunst und Natur vorgesehen. Im Bereich der Bildung ist zudem beabsichtigt, das Museum als „Begleiter“ in Projekten in naturwissenschaftlich-technischen Aufgabenfeldern zu qualifizieren. Ebenso ist beabsichtigt, geschichtliche und politische Themen, mit Reflektion auf die Vergangenheit des Standorts aufzugreifen. Im Rahmen der Kooperation mit externen Bildungsträgern ist beabsichtigt, in

den Räumen des Museums Lehrklassenräume für die Ausbildung technischer Berufe sowie eine Lehrwerkstatt und temporäre Unterkunftsräume für die Beherbergung von ca. 20 Auszubildenden unterzubringen. Zudem sind weiterhin thematische Fahrzeugtreffen auf dem Museumsareal geplant.

Zielgruppe der Ausstellung und der v.g. Veranstaltungen sind neben Tagesbesuchern aus der Region die Touristen der Urlaubsregion Fischland-Darß-Zingst und der benachbarten Urlaubsregionen sowie Fernreisende, die das Museum aus überregionaler und grenzüberschreitender Werbung als Reiseziel ausgewählt haben. Gerade die v.g. Vorträge, Seminare und Workshops sollen zudem Studierende verschiedener Bereiche der umliegenden Hochschulen ansprechen. Vorstehendes Bildungsangebot richtet sich insbesondere an die Schulen der Region als Ergänzungsangebot zum Unterricht im Klassenraum.

Zur Ermöglichung vorstehender Nutzungen ist eine den zukünftigen funktionalen Anforderungen entsprechende Modernisierung der drei großen Montagehallen vorgesehen. Der Freibereich soll ebenfalls entsprechend dieser Anforderungen gestalterisch und funktional neu geordnet werden. Aufgrund des Umstands, dass sehr aufwendige Sanierungen zu tätigen sind, mit entsprechend erforderlichem finanziellen Engagement, kann eine Neuordnung des gesamten Museumsareals nur langfristig und in Stufen erfolgen.

Die geplante **reittouristische Einrichtung** (SO8) bietet auf ca. 16,0 ha Fläche (inkl. den Funktionsbereichen Streichelzoo, Erlebnisbauernhof und den Weideflächen) ein umfassendes Sport- und Freizeitangebot rund um die Themen Reiten und Pferd. Die Größe des Geländes ermöglicht eine großzügige, landschaftsverträgliche Gliederung der Nutzungen und schafft ausreichend Raum für Weiden, Paddocks, Reitflächen, Wege, Spielbereiche und Tiererlebniszone. Das Bauvorhaben umfasst eine komplette Reitinfrastruktur mit einem Zentralgebäude mit Servicepunkt, einer Reithalle, einem Pferdestall, Offenstallbereichen, Futter- und Lagerflächen, Außenreitplätzen, einem Ponyreitplatz, Paddocks, Gehegen, Spielbereichen, einem Kinderbauernhof mit Streichelzoo sowie ergänzende Aufenthalts- und Erlebnisflächen. Die weiteren Außenanlagen umfassen neben großzügigen Weiden und Paddocks zudem Reitplätze, ein Zentralspielplatz, ein Wasserspielplatz und eine Spielwelt.

Die Reithalle ermöglicht, unabhängig von Jahreszeit und Witterung Reitunterricht, Ponyschule, Longenangebote, individuelles Reiten, reitpädagogische Programme und kleinere Vorführungen. Weiterhin werden in der Angebotsgestaltung Trakehner-Wandern, Ausritte sowie Safaris durch den Park angeboten. Für Kinder entsteht eine eigene Ponyschule. Im Rahmen des Reiterhofs sind keine Beherbergungseinrichtungen geplant.

Mit 30 Millionen pferdeinteressierten Menschen in Deutschland besteht eine sehr große und zugleich emotional stark gebundene Zielgruppe. Dieses Potenzial soll im Vorhabengebiet gezielt genutzt werden, indem die Angebote der reittouristischen Einrichtung direkt an den Aufenthaltsort der Gäste gebracht werden. Die Hauptzielgruppe sind entsprechend die erwarteten Feriengäste vor Ort in Pütnitz. Im Mittelpunkt stehen Familien mit Kindern, Kinder und Jugendliche, erwachsene Reitinteressierte, Wiedereinsteiger, Anfänger sowie Gäste, die während ihres Urlaubs Tiere, Natur und Bewegung erleben möchten. Tagesgäste spielen dagegen für den Reiterhof an diesem Standort eine nachgeordnete Rolle.

Im Bereich des geplanten **öffentlichen Wasserzugangs** an der ehem. südlichen Ablaufbahn, soll unter Einbeziehung der Gewässerfläche die Schaffung von Infrastruktur im Zusammenhang mit einem Bade- und Wassersportbetrieb (z. B. Liegewiese, Strandbereich, Bau eines Badestegs sowie einer Sicherung gegen Abtrag der geplanten Sandaufschüttung) ermöglicht werden. Ein Teil der Wasserfläche soll zudem für ergänzende Sport- und Freizeitanlagen des Freizeitparks genutzt werden (s.o.),

wozu entsprechende schwimmende bauliche Anlagen auf dem Wasser geplant sind. Dieses Angebot wird einen separaten Bereich bilden und im Rahmen der FNP-Änderung und -Ergänzung entsprechend gesondert dargestellt (siehe Beschreibung des Freizeitparks bzw. zum Sondergebiet SO 3).

Der im Westen des Ferienparks am Bodden geplante **Hafen** ist als naturnaher Hafen an der bestehenden Küstenlinie gestaltet. Vorgesehen sind Liegeplätze für Sportboote und Wasserwanderer sowie ein Fähranleger. Umfassende Hafeninfrastruktur wie Bootslagerung und Reparatur, Betankung oder eine Slipanlage sind nicht geplant; es kann die Slipanlage an der nördlichen Ablaufbahn im Bereich des geplanten Sondergebiets „Museum“ mit genutzt werden. Landseitig wird im Bereich des SO 2 mit einem kleinen Baugebiet die Schaffung grundsätzlicher Infrastruktur (Hafenmeisterbüro, Ticketverkauf und Information) ermöglicht. Zudem ist die Einordnung entsprechender Hafeninfrastruktur in die übrige geplante, dem Ferienpark zuzurechnende Bebauung möglich.

Daneben bestehen aber im Kern des geplanten Ferien- und Freizeitparks einige Gebäude, welche entsprechend der Zielsetzungen der Stadt einer Sanierung und adäquaten Nachnutzung zugeführt werden sollen, für die aber bisher noch keine Interessenten und damit auch keine konkreten Nachnutzungsplanungen bestehen. Für die **Montagehallen IV und V** (SO 10) des ehemaligen Seeflugplatzes wird eine Nachnutzung im Bereich Touristik, Kultur, Sport oder auch Logistik angestrebt. Den beiden Hallen sind entsprechend angemessen dimensionierte Grundstücke für erforderliche Freiflächennutzungen und ggf. erforderlich werdende ergänzende Nebengebäude zugeordnet. Die entsprechenden Flächen werden an die öffentliche Erschließung angebunden. Gleiches gilt auch für das Gebäude der **ehemaligen Feuerwehr** nordwestlich des ehemaligen Flugfelds (SO 10). Für das **ehemalige Heizhaus** östlich des ehemaligen Flugzeughangars II (SO 4) wäre eine Entwicklung in Richtung von vorstehenden Nutzungen, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, aufgrund des allseitig direkt angrenzenden Waldbestands mit dem Erfordernis einer umfassenden und unverhältnismäßigen Waldumwandlung verbunden. Daher wurde die angestrebte Nachnutzung auf Vorhaben der Logistik und solcher technischer Anlagen zur Versorgung des Standorts beschränkt.

Darüber hinaus ist es mittel- bis langfristig Ziel der Stadt, die ehemaligen Kasernen-, Verwaltungs- und Technikgebäude der Westlichen, Mittleren und Östlichen Siedlung, nördlich der Flugplatzallee gelegen, einer angemessenen Nachnutzung zuzuführen. Da bisher aber, abgesehen von den östlich an die Westliche Siedlung angrenzenden Gebäuden der ehemaligen Fahrbereitschaft, keine konkreten Nutzungsabsichten für diese Liegenschaften bestehen, werden diese, mit Ausnahme der Fahrzeughallen, zunächst nicht in den Änderungsbereich der V. Änderung und I. Ergänzung der 3. Neubekanntmachung des FNP aufgenommen.

Temporäre Nutzung durch Festivals

Neben der vorausgehend beschriebenen, ganzjährigen Nutzung werden im Plangebiet die bisher schon langjährig stattfindenden zwei Festivals, ein Musik- Kultur- und Sportfestival und ein Treffen für Anhänger von militärischen und zivilen Fahrzeugen aus Staaten des ehemaligen Ostblocks, auch weiterhin jährlich stattfinden. Die Festivals führen für Teilbereiche zu von der Standardnutzung abweichenden Nutzungsstrukturen, stellen besondere Anforderungen an die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung und führen zu besonderen Auswirkungen auf das Umfeld sowohl innerhalb des Plangebiets als auch darüber hinaus. Externe Auswirkungen werden insbesondere durch die mit den Festivals verbundenen Lärmimmissionen sowie durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen hervorgerufen (siehe Punkt 6.1.7 Immissionsschutz).

Bei dem seit 2013 veranstalteten Musik-, Kultur- und Sportfestival handelt es sich um eine zuletzt 4½-tägige Großveranstaltung mit inzwischen 15.000 bis 20.000 Besuchern. Von der räumlich-funktionalen Konzeption her sind die meisten Konzertbühnen im Bereich der bestehenden Waldlichtung südlich der Westlichen Siedlung untergebracht. Die entsprechenden Bühnen- und Technikbauten sollen dabei ganzjährig stehen bleiben, um den bisher noch erforderlichen erheblichen Aufwand beim Auf- und Abbau des Festivals deutlich zu reduzieren. Daneben wird der Freizeitpark Teil des inneren Festivalbereichs. Für die Übernachtung derjenigen Gäste, die mehrere Tage bleiben, steht ein Campingbereich mit entsprechenden sanitären Einrichtungen zur Verfügung. Dieser setzt sich aus dem ständig betriebenen Bereich für Camping und besondere Beherbergungsangebote (SO 5) und einer anschließenden temporären Ergänzungsfläche zusammen. Aufgrund der erforderlichen Auf- und Abbauarbeiten erstreckt sich die Inanspruchnahme des Ergänzungsbereichs erheblich über die eigentliche Festivaldauer hinaus.

Bei dem seit 2001 veranstalteten Treffen für Anhänger von militärischen und zivilen Fahrzeugen aus Staaten des ehemaligen Ostblocks handelt es sich um ein Fahrzeugtreffen mit historischen militärischen wie zivilen Fahrzeugen und zugehörigem technischem Gerät. Das Treffen findet in der Regel an einem Wochenende im Sommer statt. Im Jahr 2022 gab es ca. 3.100 Teilnehmer, welche Fahrzeuge und zugehörige Technik präsentierten, sowie ca. 7.500 Besucher. Neben der Präsentation der Fahrzeuge und zugehöriger Technik gibt es ein Rahmenprogramm mit Ausfahrten, Ausprobieren der Fahrzeuge, Ausstellungen und ein Bühnenprogramm. Die Teilnehmer, welche Fahrzeuge und sonstige Technik ausstellen, campieren bisher zum weit überwiegenden Teil für die Dauer des Festivals auf dem Gelände. Das Fahrzeugtreffen soll zukünftig weiterhin einmal jährlich stattfinden, allerdings, mit Rücksicht auf die zukünftige touristische Nutzung im Umfeld, mit reduzierter Teilnehmer- und Besucherzahl sowie räumlich verkleinertem Umfang.

6.1.2 Verkehrserschließung

Im Sinne eines hohen Erholungswerts und einer klima- und umweltgerechten Stadtentwicklung ist es Zielsetzung, den durch den Tourismusstandort generierten motorisierten Individualverkehr möglichst gering zu halten. Die Strategie zur Verkehrserschließung setzt daher bewusst beim nicht motorisierten Individualverkehr und dem Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) an und sieht entsprechend attraktive Angebote für diese Verkehrsteilnehmergruppen vor.

Äußere Verkehrsanbindung / Umgehungsstraße

Es ist Zielsetzung der Stadt, die Bewohner des Ortsteils Damgarten und hier insbesondere diejenigen, welche an der Ortsdurchfahrt der K2 (Barther Straße und Saaler Chaussee) wohnen, nicht mit zusätzlichem Durchgangsverkehr zu belasten. Daher ist der Bau einer **Umgehungsstraße** östlich von Damgarten geplant, sodass insbesondere der An- und Abreiseverkehr, aber auch die mit dem PKW kommenden Tagesbesucher nicht zu einer verkehrlichen Mehrbelastung in der Ortsdurchfahrt und zu einem damit verbundenen Mehr an Lärm- und Abgasimmissionen führen.

Die Trasse der Ortsumgehung verläuft östlich von Damgarten und verbindet die K2/NVP 2 bzw. Flugplatzallee im Norden mit der B105 und dem Knotenpunkt mit der Straße „Zur Mühle“ im Süden. Die ausgewählte Vorzugsvariante verläuft westlich des ehemaligen, nicht mehr genutzten Bahndamms. Am nördlichen Anschluss K2/Flugplatzallee ist ein vierarmiger Kreisverkehr vorgesehen, am südlichen Anschluss wird der vorhandene, derzeit dreiarmlige und lichtsignalgesteuerte Knotenpunkt B 105/„Zur Mühle“ zu einem plangleichen vierarmigen Knotenpunkt mit Lichtsignalanlage erweitert. Die Umgehungsstraße ist nicht Teil des Geltungsbereichs des

B-Plans Nr. 109; die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu deren Bau werden im Rahmen des entsprechenden Fachplanungsrechts geschaffen.

Die straßenseitige Anbindung des Plangebiets selbst erfolgt vom v.g. Kreisverkehr an der Kreisstraße K2 über die östliche Flugplatzallee. Für Fußgänger und Radfahrer ist im B-Plan ein straßenbegleitender Fuß- und Radweg vorgesehen, welcher später von der Fahrstraße abzweigt und über den ehemaligen Bahndamm geführt wird.

Das intern geplante **Fuß- und Radwegenetz** (s. u.) wird in Richtung Hafen Damgarten, nördliches Damgarten und nach Norden hin in Richtung Langendamm an die übergeordneten Wegenetze angebunden.

Der **ÖPNV** (Buslinie) verbindet den Tourismusstandort über die Flugplatzallee (Planstraße 1) mit den Ortskernen von Damgarten und Ribnitz und den beiden Bahnhöfen Ribnitz-Damgarten West und Ost. Über Ribnitz und Damgarten erfolgt zudem eine Anbindung an die Halbinsel Fischland-Darß-Zingst und an die kleineren Tourismuszentren der Region. Über die Bahnhöfe ist eine Erreichbarkeit mit dem regionalen und dem überregionalen Zugverkehr gegeben.

Wasserseitig ist über den geplanten neuen Hafen der Aufbau eines regelmäßigen **Fährverkehrs** im Stundentakt (8:00 bis 22:00) in Richtung Hafen Ribnitz geplant. Eine weitere Verbindung soll zwischen Pütnitz und Wustrow oder Dierhagen entstehen; hier wird eine Taktung mit jeweils 2-3 Fahrten vormittags und nachmittags/abends angestrebt. Ein entsprechend regelmäßig zur Verfügung stehendes Angebot über Wasser wird, wie auch die angebotene Infrastruktur für den Radverkehr, die landseitige motorisierte Verkehrsbelastung reduzieren. Dies ist mit positiven Effekten für die Umwelt verbunden und lässt auch eine größere Akzeptanz für das Projekt bei den Urlaubern wie bei den Einwohnern von Ribnitz-Damgarten und den Ostseebädern gleichermaßen erwarten.

Innere Verkehrserschließung

Zur grundlegenden Konzeption der inneren Verkehrserschließung wurde zunächst eine verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet (TSC, NL Neubrandenburg, 07.2024 – Version 4). Auf Grundlage der ermittelten Verkehrsmengen erfolgten dann der Entwurf des nachfolgend dargestellten Erschließungsnetzes und die Dimensionierung der einzelnen Straßen und Wege.

Bei der Verkehrserschließung für den **motorisierten Verkehr** greift das Konzept weitgehend auf die vorhandene Straßen- und Wegeinfrastruktur des ehemaligen Militärflugplatzes zurück, welche partiell ergänzt wird. Die bestehende Flugplatzallee bildet weiterhin die zentrale Hauptzufahrt, welche unter Nutzung der nördlich des zentralen Flugfelds gelegenen Rollbahn zu einer Ringschließung ausgebaut wird. Von dieser Hauptverkehrsstraße gehen Anliegerstraßen und Wohnwege ab, welche die einzelnen Baugebiete erschließen.

Neben dem motorisierten Verkehr ist ein eigenständiges bzw. straßenbegleitendes Netz für **Fußgänger und Radfahrer** vorgesehen. Die Haupteerschließungsstraßen werden i.d.R. im Trennprinzip mit separaten Geh- und Radverkehrsanlagen ausgebildet, während die untergeordneten Anliegerstraßen und Wohnwege als Mischverkehrsflächen ausgelegt sind. Daneben sind für zentrale Bereiche des Tourismusstandorts, für die eine starke Frequentierung durch Fußgänger und Radfahrer zu erwarten ist, für v.g. Gruppen auch vom motorisierten Verkehr unabhängige Wegeverbindungen geplant.

Das **Parkraumkonzept** sieht zwei größere Stellplätze für den alltäglichen Betrieb vor, welche die per PKW anreisenden Tagesgäste von Museum, Freizeitpark, sowie Hafen und öffentlichem Wasserzugang (Badestelle) versorgen können. Der Ferienpark hält zudem eigene Stellplätze für Übernachtungs- und Tagesgäste, welche dortige

Angebote nutzen, vor. Für stark frequentierte Tage können zudem zusätzliche Stellplatzkapazitäten größeren Umfangs insbesondere im Bereich der bestehenden befestigten Freifläche an der geplanten Sendeanlage für die Mobilfunkversorgung sowie der nördlichen Ringrollbahn zur Verfügung gestellt werden. Zudem besteht auch in Form einer dem Freizeitpark zugeordneten Fläche die Möglichkeit, zusätzliche Stellplätze zu schaffen.

Für den **ÖPNV** ist eine Busführung im Einrichtungsverkehr, welche die als Ringstraße gestaltete Hauptverkehrsstraße nutzt, geplant. Insgesamt sind im Plangebiet zunächst drei Haltepunkte (Höhe Museum, zentraler Bereich/nähe Hafen und Höhe reit-touristische Einrichtung) vorgesehen, sodass die für die Gäste relevanten Angebote auch mit dem ÖPNV erreicht werden können.

Der aktuelle Planungsstand zu den **Reitwegen** sieht ein zusammenhängendes Wegenetz vor, welches vom Reiterhof ausgeht und Trassen auf angrenzenden Wald- und Freilandflächen nutzt.

Den zukünftigen **Festivalnutzungen** wird ein abweichendes Mobilitäts- und Parkraumkonzept zu Grunde liegen.

6.1.3 Ver- und Entsorgung

Für die Entwicklung des geplanten touristischen Standorts ist eine vollständig neue Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erforderlich. Die vorhandenen Netze im Plangebiet sind für die künftigen Nutzungen weder hinsichtlich ihrer Kapazität noch ihres baulichen Zustandes ausreichend. Daher ist sowohl die Heranführung der Medien als auch die innere Erschließung neu zu errichten. Schmutzwasser und Regenwasser werden getrennt entsorgt. Eine Versorgung mit Gas sowie die Verlegung eines Fernwärmenetzes sind nicht vorgesehen.

Die Hauptsysteme für die Ver- und Entsorgung werden vorzugsweise in den öffentlichen Straßenräumen bzw. in öffentlichen Grünflächen bzw. -korridoren eingeordnet. Als Vorzugsvariante für die äußere Anbindung der wesentlichen Ver- und Entsorgungsmedien wurde die sogenannte „Kurze Boddenquerung“ ausgewählt (geplanter Hafen vorhabenseitig und Parkplatz ehemaliges Faserplattenwerk auf der gegenüberliegenden Boddenseite). Dabei werden Trinkwasser, Schmutzwasser und Strom über eine gebündelte Trasse an das Plangebiet angebunden.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das öffentliche Versorgungsnetz der Wasser und Abwasser GmbH Boddenland. Aufgrund des hohen zukünftigen Wasserbedarfs des geplanten Tourismusstandorts sowie der begrenzten Kapazitäten im Bereich Damgarten, ist eine Anbindung an das leistungsfähigere Versorgungsnetz im Bereich Ribnitz vorgesehen. Hierfür werden neue Transport- und Versorgungsleitungen bis in das Erschließungsgebiet hergestellt (Boddenquerung).

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung stellt aufgrund der Größe des Plangebietes, der weit auseinanderliegenden Nutzungsbereiche sowie der geringen natürlichen Geländeneigung (geringes Gefälle) eine der zentralen Herausforderungen der Erschließungsplanung dar. Betreiber des öffentlichen Schmutzwassernetzes und der Kläranlage im Planungsbereich ist der Abwasserzweckverband Körkwitz (AWZV).

Technische Vorzugsvariante ist ein Druckentwässerungssystem, was eine flexible Anpassung an die topographischen Bedingungen ermöglicht. Das Schmutzwasser wird dabei nicht ausschließlich über Freigefälleleitungen gesammelt, sondern über mehrere Pumpwerke in ein Hauptdruckleitungssystem eingeleitet. Das Entwässe-

rungskonzept sieht vor, dass die einzelnen Nutzungsbereiche über dezentrale Hauspumpwerke (Eigentümeranlage) erschlossen werden. Die Pumpwerke sammeln das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende Schmutzwasser und fördern dieses in eine gemeinsame Hauptdruckleitung. Zentraler Bestandteil des Hauptentwässerungssystems ist ein Hauptpumpwerk im Bereich des Entsorgungsschwerpunktes zwischen den Hauptnutzungen. Von dort erfolgt die Weiterleitung des gesamten Schmutzwassers über die Boddenquerung in Richtung Kläranlage Körkwitz. Durch diese Lösung können lange Leitungsführungen durch die Ortslagen von Damgarten und Ribnitz vermieden sowie die Investitions- und Betriebskosten reduziert werden. Gleichzeitig wird die Versorgungssicherheit verbessert.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Für das Plangebiet wurde auf Grundlage der örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse ein eigenständiges Regenwasser(entsorgungs)konzept entwickelt. Die Untersuchungen haben gezeigt, dass eine flächendeckende Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der hohen Grundwasserstände sowie der überwiegend wenig durchlässigen Böden nur eingeschränkt möglich ist. Gleichzeitig darf die bestehende Vorflut nicht zusätzlich hydraulisch belastet werden. Daher wird ein kombiniertes System aus Ableitung, Speicherung, Rückhaltung und gedrosselter Einleitung vorgesehen. Das Entwässerungskonzept basiert überwiegend auf offenen Gräben, Mulden und Retentionsräumen. Die vorhandenen Vorfluter und Entwässerungsstrukturen werden soweit möglich genutzt, ertüchtigt und in das neue System integriert.

Das Plangebiet wird hierfür in mehrere Einzugsgebiete unterteilt, die jeweils eigenständig entwässert werden. Aufgrund der hohen Abflussmengen werden umfangreiche Rückhaltevolumina geschaffen. Ein Teil des Niederschlagswassers wird in geplanten Teichanlagen gespeichert und kann dort zur Verbesserung der Wasserbilanz sowie gegebenenfalls als Löschwasserreserve genutzt werden. Zur Begrenzung der Einleitmengen werden mehrere Drosselbauwerke (vorzugsweise Rohrdrosseln) vorgesehen. Für die nördlichen und östlichen Bereiche des Vorhabengebietes werden vorhandene Vorfluter ausgebaut und durch neue Grabenabschnitte ergänzt. Dabei werden bestehende Feuchtgebiete und natürliche Senken gezielt als Retentionsräume in das Gesamtsystem eingebunden. Das auf Straßen und Parkflächen anfallende Niederschlagswasser wird vor der Einleitung in die Vorfluter behandelt. Dadurch werden Feststoffe und Schadstoffe zurückgehalten und ein umweltverträglicher Gewässerschutz gewährleistet.

Das Entwässerungskonzept berücksichtigt zudem die zunehmenden Anforderungen des Klimawandels. Durch die Kombination aus offenen Gräben, Rückhaltebecken, Speicherflächen und gedrosselten Einleitungen wird eine hohe Widerstandsfähigkeit gegenüber Starkregenereignissen erreicht. Gleichzeitig entstehen landschaftlich integrierte Wasserflächen, die neben ihrer technischen Funktion auch einen Beitrag zur ökologischen Aufwertung des Gebietes leisten.

Energieversorgung

Die elektrische Energieversorgung erfolgt über neu heranzuführende Mittelspannungsanschlüsse aus dem Raum Ribnitz (aktuell Umspannwerk östlich des Gewerbegebiets West). Die Erschließung erfolgt in Abstimmung mit dem Netzbetreiber (EDIS).

Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung soll über moderne Glasfaserinfrastruktur hergestellt werden. Der Anschluss erfolgt von der K2 aus Richtung Damgarten.

Ergänzend ist der Ausbau einer leistungsfähigen Mobilfunkversorgung vorgesehen, um die Anforderungen der touristischen und gewerblichen Nutzungen langfristig sicherzustellen. Der dazu erforderliche Sendemast, einschließlich ergänzender Anlagen zu dessen Betrieb und Wartung, wird auf der Fläche der 1945 demontierten östlichen Landhalle (Montagehalle) des ehemaligen Landflugplatzes realisiert.

Löschwasserversorgung

Es wird durch den Erschließungsträger keine Löschwasserbereitstellung erfolgen. Alle Grundstücke haben einen eigenen Objektschutz durchzuführen. Aus dem Trinkwassernetz darf keine Löschwasserversorgung erfolgen.

6.1.4 Landschaftsplanerisches Konzept und naturschutzfachliche Kompensation

In Anbetracht der Zielsetzung, einen attraktiven Tourismusstandort zu schaffen, wird für den Freiraum eine offene parkartige Gestaltung ohne räumliche Barrieren zwischen den einzelnen Teilvorhaben angestrebt. Um diesen offenen Charakter zu unterstreichen, ist auch ein engmaschiges Fuß- und Radwegenetz unter Einbeziehung des gesamten Standorts vorgesehen.

Der Freiraum wird in weit überwiegenden Teilen naturnah gestaltet. Dabei sind aber im Sinne einer hohen Tourismus- und Freizeitqualität verschiedene Spiel- und Sportplätze sowie sonstige Aufenthaltsbereiche in regelmäßiger Abfolge in den Freiraum integriert.

Wesentliche Grundlage der grünordnerischen Strategie zur Beschränkung des naturschutzfachlichen Eingriffs ist ein möglichst weitgehender Erhalt bestehender Waldflächen, geschützter Biotope und weiterer naturnaher Flächen.

So bleiben große Teile der Waldfläche und gerade auch der älteren Waldbestände, insbesondere im nordwestlichen, nordöstlichen und südöstlichen Bereich des Plangebiets, infolge durchgeführter Planungsoptimierung (siehe dazu Punkt 6.1.5) erhalten. Ebenso erhalten bleiben die nördlich und südöstlich an den Änderungsbereich angrenzenden Waldbestände. Gleiches gilt für die naturnahen Bereiche, wie das Südufer zum Bodden hin, welche nicht Bestandteil des gestalteten Ferien- und Freizeitparks werden. Die Nutzungen, welche direkte Wasseranbindung erfordern, also Bootsanleger und Ablaufbahn am Technikmuseum, der naturnahe Hafen und auch der öffentliche Wasserzugang mit Badestelle nördlich davon, beschränken sich auf kleine Uferabschnitte und sind vom Hafen abgesehen, bereits durch betonierte Ablaufbahnen stark vorbelastete, versiegelte Bereiche. Die naturnahen Flächen im Bereich des südwestlichen und mittleren Pütnitzer Dreiecks werden unter Ausgrenzung naturschutzfachlich besonders sensibler Bereiche nur einmal jährlich, wenige Tage und außerhalb der wesentlichen Brutzeiten, zu Campingzwecken für das „Pangea Festival“ genutzt und bleiben ansonsten der Natur überlassen.

Zusätzlich sind erste Planungsansätze zur Aufwertung und für eine naturräumliche Weiterentwicklung des Plangebiets formuliert:

- Die Einrichtung von Naturentwicklungsflächen für den mittleren und östlichen Bereich des Pütnitzer Dreiecks;
- Gliederung der einzelnen Siedlungsbereiche des Ferienparks durch Einrichtung von Verbundkorridoren. Ziel ist, wie auch beim vorausgehenden Punkt, eine verbesserte Biotopverknüpfung der Offenlandschaft Pütnitzer Dreieck mit dem Küstenwald des Boddenufers des Ribnitzer Sees,
- Anlage von standorttypischen Feldgehölzen und natürlichen Wiesen,
- Erstellung extensiver Pflegekonzepte im Rahmen der weiteren Planung,

- Entsiegelung großer Flächen aus militärischer Vornutzung und insgesamt Beschränkung des Versiegelungsgrads auf das zur Standortentwicklung nötige Maß durch Nachnutzung bestehender Erschließungen sowie sparsame Dimensionierung der Verkehrswege und sonstiger befestigter Flächen,
- Nutzung von Shelters als Fledermausquartiere,
- Ausgleich beim Artenschutz vorrangig innerhalb des Geltungsbereichs.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und Kompensation voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung des Eingriffsumfangs erfolgt im weiteren Verfahren im Rahmen der Umweltprüfung zur vorliegenden V. Änderung und I. Ergänzung der 3. Bekanntmachung des FNP eine entsprechende überschlägige Bilanzierung auf Grundlage des Bilanzierungsmodells „Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE)“ des LUNG MV in der Neufassung von 2018, bzw. was die einbezogenen Wasserflächen des Boddens betrifft, auf Grundlage der „HzE marin“ in der Fassung von 2017 ebenfalls des LUNG MV.

6.1.5 Waldabstand, Waldumwandlung und Ersatzaufforstung

Durch die mit der vorliegenden FNP-Änderung und -Ergänzung verfolgte Planung sind Waldflächen entsprechend § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) M-V betroffen. Dabei handelt es sich sowohl um Küstenschutzwald wie auch sonstigen Waldbestand. Diese Betroffenheit erstreckt sich auf sämtliche Teilvorhaben mit Ausnahme des Reiterhofs (SO 8) und zwar sowohl durch geplante Nutzungen, welche mit dem Waldstatus nach § 2 LWaldG M-V nicht vereinbar sind, als auch aufgrund der Unterschreitung von Waldabständen nach § 20 LWaldG M-V.

Auf Basis der Referenzplanung zum Raumordnungsverfahren und der zum ROV erfolgten Feststellung der Waldgrenzen im Jahre 2011 ergab sich eine Waldinanspruchnahme von ca. 20,5 ha, wovon 3,6 ha auf Küstenschutzwald entfielen. In der Landesplanerischen Beurteilung zum ROV ist in Anbetracht der erwarteten erheblichen Waldbeeinträchtigung die Maßgabe enthalten, die Inanspruchnahme von Wald auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken (siehe Kapitel 4.1.1).

Aufgrund der Tatsache, dass es zwischen der ersten und der aktuellen Waldfeststellung von Januar 2026 zu erheblichem zusätzlichem Waldaufwuchs gekommen ist und noch zusätzlich durch das aktuell verfolgte Nutzungskonzept mit Nachnutzung der unter Einzeldenkmalschutz stehenden fünf Montagehallen, die Berücksichtigung neuer Erschließungsstraßen, die Herstellung von landseitiger Bebauung und Infrastruktur im Bereich von geplanten Hafen und Wasserzugang (Badestelle) sowie einer notwendigen Sicherung von Trassen eines umfassenden Oberflächenwasserentsorgungssystems stärker in Waldflächen eingegriffen wird, als im Rahmen der Referenzplanung zum ROV, müssen besondere Anstrengungen erfolgen, um die Waldinanspruchnahme auf dem in der Landesplanerischen Beurteilung benannten Umfang zu halten.

Zur Begrenzung der Beeinträchtigung der Waldfunktionen sowie der Waldinanspruchnahme wurde die Planung auf Grundlage einer städtebaulichen Masterplanung in einem ersten Schritt hinsichtlich der Lage der neu hinzukommenden Nutzungen und baulichen Anlagen sowie auch der flächenmäßigen Ausdehnung optimiert.

Auf Basis der aktuellen Planung wird eine Waldumwandlung in einer Größenordnung von 29,4 ha erforderlich. Ungeachtet dessen, bleibt es aber Zielsetzung, die Vorgabe

aus dem ROV, also die Waldinanspruchnahme auf max. 20,5 ha zu begrenzen, einzuhalten. Dazu wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, im Rahmen der weiteren Planung, in Abstimmung mit der zuständigen Landesforstbehörde und den Verantwortlichen der geplanten Einzelvorhaben eine weitere Optimierung der Planung erfolgen.

Wie bereits unter Punkt 5.1.12 erläutert, ist Voraussetzung für eine Waldumwandlung in der angestrebten Größenordnung die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPg, Anlage 1, Nr. 17.2.12). Diese UVP erfolgt eingebunden und als Bestandteil der durchzuführenden strategischen Umweltprüfung in Form der Umweltprüfung zum B-Plan nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Im Hinblick auf mögliche Ersatzaufforstungsmaßnahmen bzw. der Inanspruchnahme von Waldkompensationspools haben Gespräche mit der Landesforstbehörde ergeben, dass die Kompensation in der betroffenen Landschaftszone Ostseeküstenland abgesichert werden kann. Im FNP-Änderungsbereich bzw. im Geltungsbereich des flächenmäßig weitestgehend kongruenten in Aufstellung befindlichen B-Plans selbst bestehen kaum Möglichkeiten zur Waldkompensation.

6.1.6 Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange

Neben der Nachrichtlichen Übernahme von beachtlichen denkmalpflegerischen Vorgaben, welche sich aus dem Landesrecht und hier speziell aus dem Denkmalschutzgesetz M-V ergeben, sind die Belange des Denkmalschutzes aber auch als maßgeblicher Belang der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB bei der Planaufstellung zu berücksichtigen. Zudem sind die denkmalpflegerischen Gesichtspunkte in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB unter dem Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu behandeln. Daher gehen wesentliche denkmalpflegerische Belange, welche auf der Ebene der räumlichen Planung zu verorten sind auch in die normativen Darstellungen vorliegender FNP-Änderung und Ergänzung ein.

Auf der Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind insbesondere die angestrebte Raumstruktur und deren Verträglichkeit mit den denkmalfachlichen Anforderungen von Relevanz. Im Bereich des ehemaligen Seeflugplatzes werden die unter Denkmalschutz stehenden Flugzeughangars I bis V samt zugehörigen Flächen als Baugebiete mit einer entsprechenden Zweckbestimmung dargestellt, sodass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzung zu deren Sanierung und adäquater Nachnutzung geschaffen wird. Gleiches gilt auch für das Gebäude des ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Towers sowie für die im Hinblick auf die unter Denkmalschutz stehende Sachgesamtheit denkmalkonstituierender Objekte der ehemaligen Slipanlagen, für die Gebäude von ehemaliger Feuerwehr und ehemaligem Heizhaus östlich der Flugzeughangars sowie für die Gebäude der ehemaligen Fahrbereitschaft.

Die Korridore der unter Einzeldenkmalschutz stehenden ehemaligen Deutschen und Sowjetischen Start- und Landebahn werden von einer baulichen Entwicklung frei gehalten, wodurch diese baulichen Anlagen entsprechend der denkmalfachlichen Anforderungen erhalten und gestalterisch sowie funktional weiterentwickelt werden können. Das gleiche gilt für die wichtigen Infrastrukturflächen östlich der Montagehallen (Fläche der demontierten Werkstatthalle des ehemaligen Seeflugplatzes) und nord-östlich an das ehemalige Flugfeld angrenzend. Für die bestehenden Freiflächen an den Standorten der demontierten Landhallen erfolgen gleichsam Darstellungen, die einen denkmalgerechten Erhalt und eine verträgliche Weiterentwicklung ermöglichen.

Durch die nachrichtliche Übernahme der denkmalrelevanten Objekte i.R.d. vorliegenden FNP-Änderung und -Ergänzung wird zudem deutlich gemacht, dass über die Bauleitplanung hinaus, weitere denkmalrechtliche Anforderungen beachtlich sind.

6.1.7 Immissionsschutz

Zur Abklärung der Anforderungen des Lärmschutzes liegt eine Erstbegutachtung auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung aktuellen Vorhabenplanung vor (Inros-Lakner, Berlin Stand 06.2022). Die Erstbegutachtung untersucht die Auswirkungen des Gesamtvorhabens gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen bzw. auf die relevanten Immissionsorte außerhalb des Plangebiets, sowohl für den Regelbetrieb als auch für die Festival-Situation. Zudem werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die relevanten Immissionsorte innerhalb des Plangebiets aufgezeigt.

Als maßgebliche Immissionsorte außerhalb des Plangebiets werden die dem Vorhaben am nächsten gelegenen Siedlungsgebiete mit allgemeiner Wohn- bzw. Ferienwohnnutzung eingestuft. Dies sind die Siedlungsbereiche Dändorf in der Gemeinde Dierhagen sowie das Stadtgebiet Körkwitz, der an den Bodden anschließende Siedlungsbereich des Ortskerns von Ribnitz sowie zwei kleinere Wohnnutzungen im Außenbereich, direkt nordöstlich bzw. südwestlich an den zukünftigen Tourismusstandort anschließend (im Gutachten als Mischgebiet eingestuft).

Als voraussichtlich maßgebliche Schallquellen im Regelbetrieb werden, unter Zugrundelegung des seinerzeit (06.2022) erreichten Planungsstands, beim Teilvorhaben Freizeitpark mit Erlebniscamping der Campingplatz sowie die Außenbereichsnutzungen im Erlebnispark in Form von Sport-, Spiel und Erlebnisangeboten sowie Außengastronomie und die zugehörige Musikbeschallung eingestuft. Beim Teilvorhaben Technikmuseum sind die maßgeblichen Schallquellen die Außengastronomie, der Betrieb des durch die Besucher nutzbaren technischen Gerätes sowie der Besucherverkehr insgesamt. Beim Vorhaben des Ferienparks wird der an- und abfahrende PKW-Verkehr der Übernachtungsgäste und Angestellten als relevant eingestuft. Aufgrund der am Standort geplanten Nutzungen findet die Freizeitlärm-Richtlinie Mecklenburg-Vorpommern Anwendung. Im Ergebnis liegen für den Regelbetrieb die Beurteilungspegel für sämtliche Immissionsorte außerhalb des Tourismusstandorts deutlich unter den anzusetzenden Immissionsrichtwerten der Freizeitlärm-Richtlinie. So werden die Richtwerte im maßgeblichen Zeitraum der Sonn- und Feiertage tagsüber zwischen 12 und 15 dB(A) und nachts zwischen 2 und 15 dB(A) unterschritten.

Weiterhin wurde das jährlich veranstaltete Musik-, Kultur- und Sportfestival als relevantes, seltenes Ereignis untersucht. Als relevante Schallquellen wurden die Beschallungsanlagen der verschiedenen Konzertbühnen und sonstiger Angebote im Freien berücksichtigt, ebenso die Campingflächen (einschließlich mittleres und südwestliches Pütnitzer Dreieck) und die Parkplätze. Im Ergebnis liegen an Sonn- und Feiertagen die Beurteilungspegel an den o. g. Immissionsorten ca. 15 dB(A) für den Tagzeitraum und zwischen 11 und 14 dB(A) nachts unterhalb der heranzuziehenden Richtwerte. Damit besteht weder durch die Regelnutzung noch durch das Festival eine Vorhabenunverträglichkeit gegenüber den schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Standorts.

Bei der gebietsinternen Betrachtung stellen die Lärm verursachenden Betriebsarten des Freizeitparks zumindest ohne Lärminderungsmaßnahmen für den Tagzeitraum an den maßgeblichen Immissionsorten die beachtlichen Lärmquellen dar. Maßgebliche Immissionsorte zur Abbildung der schutzbedürftigen Nutzungen wurden südlich des Freizeitparks an den zu den Lärmquellen nächstgelegenen geplanten Ferienwohnnutzungen im Hafenbereich und im Bereich des östlich anschließenden Ferienparks festgelegt.

Aufgrund des Charakters des Ferienparks mit umfassender Sport-, Freizeit-, Kultur-, Versorgungs- und Verkehrsinfrastruktur mit Angeboten gerade auch im Freien, wird hier, auch nach erster Abstimmung mit der zuständigen Immissionsschutzbehörde immissionsrechtlich für vorgenannten Bereich von der Schutzbedürftigkeit eines Mischgebiets ausgegangen. Betrachtet man die laut Freizeitlärm-Richtlinie vorgege-

benen Richtwerte, so betragen diese für Mischgebiete an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten 60 dB(A) und innerhalb der Ruhezeiten sowie an Sonn- und Feiertagen 55 dB(A). Da die Betriebserfordernisse am Tourismusstandort Betriebszeiten der einzelnen Angebote unter Einbeziehung der Ruhezeiten und der Sonn- und Feiertage erfordern, sind, obwohl die nächstgelegenen Ferienwohnangebote einen deutliche Abstand halten ohne Berücksichtigung von schallmindernden Maßnahmen in den „Ruhezeiten“ Überschreitungen nicht auszuschließen.

Daher wurden verschiedene Maßnahmen zur Lärmreduzierung an der Schallquelle geprüft. Im Ergebnis kann durch entsprechende Minderungsmaßnahmen eine Einhaltung der vorgegebenen Richtwerte erreicht werden.

Für das seltene Ereignis Musik-, Kultur- und Sportfestival ist vorgesehen, dass für den Festivalzeitraum sämtliche Ferienwohneinheiten des Ferienparks ausschließlich für die Festival-Teilnehmer zur Verfügung stehen. Dazu erfolgen im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung ergänzende Festlegungen u. a. unter Anwendung des Planungsinstruments des städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB. Vorstehende Regelung wird darüber hinaus (privatrechtlich) in geeigneter vertraglicher Form zwischen dem Festival-Veranstalter, dem Ferienhausbetreiber und dem bisherigen Grundstückseigentümer, der Stadt Ribnitz-Damgarten, rechtsverbindlich fixiert.

Für das zweite seltene Ereignis, das jährliche Treffen für Anhänger von militärischer und ziviler Technik des ehemaligen Ostblocks, ist in Anbetracht der geplanten zukünftigen Größenbeschränkung und der vorgesehenen Beschränkung der Beschallungsanlagen davon auszugehen, dass hier keine Überschreitungen der Richtwerte gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen auf dem Gelände selbst und außerhalb des Standorts auftreten.

Im weiteren Aufstellungsverfahren der FNP-Änderung und -Ergänzung sowie auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird die Schallbegutachtung entsprechend des erreichten Planungsfortschritts fortgeschrieben und es erfolgen in einer finalen Fassung der Planung normative Regelungen zur Schallbegrenzung bzw. zu erforderlichen Schutzmaßnahmen.

Zudem erfolgt zur Abklärung bzw. zum Ausschluss möglicher Luftschadstoffe eine entsprechende Begutachtung. Bei Vorliegen der gutachterlichen Ergebnisse gehen diese in die Planungsüberlegungen und bei Bedarf auch in FNP-Darstellungen bzw. in die Festsetzungen des B-Plans ein.

6.2 Begründung der Darstellungen

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der V. Änderung und I. Ergänzung der 3. Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans werden geänderte bzw. ergänzte Nutzungen angestrebt, welche sich von den in den typisierten Baugebieten nach § 1 Abs. 2 Nr. 1 bis 11 BauNVO festgeschriebenen Nutzungsarten grundlegend unterscheiden. So werden bei der planungsrechtlichen Vorbereitung des Tourismusstandorts, mit der geplanten Entwicklung verschiedener Tourismus- und damit in Verbindung stehenden Freizeitnutzungen, keine Nutzungen wie (dauerhaftes) Wohnen, Gewerbe, Handwerk oder Gemeinbedarfseinrichtungen angestrebt, welche für die o. g. typisierten Baugebiete charakteristisch sind. Aufgrund der gegebenen grundlegenden Unterscheidung der angestrebten Nutzung von derjenigen der typisierten Baugebiete ist eine Darstellung von Sondergebieten erforderlich und gerechtfertigt.

Sondergebiet „Ferienpark“ (SO 1)

Im Bereich des geplanten Ferienparks sind, neben einem umfassenden Beherbergungsangebot in Form von Ferienhäusern und Ferienwohnungen verschiedener Größe und Ausstattungsstandards, umfassende Sport-, Spiel-, Freizeit-, Gastronomie- sowie auf den Feriengast bezogene Einzelhandels- und sonstige Dienstleistungsangebote geplant. Für das Einzelhandelsangebot ist eine Ausrichtung auf die Übernachtungsgäste geplant; entsprechend sollen Verkaufsflächen und Sortimente auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung beschränkt werden. Damit sollen negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt infolge von nicht gewollter Konkurrenz durch das Angebot im Ferienpark vermieden werden (siehe dazu Punkt 4.2.2). Vorstehendes Angebot wird durch entsprechende Sport-, Spiel und Freizeitangebote auf den Freiflächen sowie durch Außengastronomie ergänzt.

In Anbetracht der vorstehend aufgeführten geplanten Nutzungen erfolgt eine Darstellung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Ferienpark“ entsprechend § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO (SO1).

Sondergebiet „Ferienwohnen und Hafeninfrastruktur“ (SO 2)

Westlich des Ferienparks ist, zum Bodden hin, die Anlage eines naturnahen Hafens geplant. Landseitig sind hier Gebäude und Freiflächen für Gastronomie und Touristeninformation vorgesehen. Zudem sollen ergänzend zum Beherbergungsangebot des Ferienparks im Hafenbereich zusätzliche Ferienwohnungen realisiert werden. Der landseitige Hafenbereich wird entsprechend als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Ferienwohnen und Hafeninfrastruktur“ entsprechend § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO dargestellt.

Sondergebiet „Freizeitpark, Sport und Kultur“ (SO 3)

Im Bereich des nördlich an den Ferienpark angrenzenden Freizeitparks sollen eine Vielzahl an (Trend)sport-, Spiel-, Kultur- und Erlebnisangeboten entstehen, viele davon mit alleinstellendem Charakter. Neben v.g. dauerhaften Angeboten ist ein ganzjähriges Angebot kleinerer Veranstaltungen und Seminare geplant. Dazu ist ein Gastronomie- sowie ein auf den Freizeitpark ausgerichtete Einzelhandelsangebot ergänzend vorgesehen; auch hier ist beim Einzelhandelsangebot i.R.d. verbindlichen Bauleitplanung eine entsprechende Beschränkung der Verkaufsflächen und Sortimente vorgesehen (siehe dazu Ausführungen zu SO 1). Die Zweckbestimmung ist zudem neben dem „Freizeitpark“ um „Sport und Kultur“ erweitert, mit dem Zweck, dass neben einem Freizeitpark auf der gesamten oder einer Teilfläche auch einzelne freizeitbezogene Nutzungen realisiert werden können. Damit ist eine größere Flexibilität für die zukünftige Entwicklung dieses Baugebiets eröffnet.

Entsprechend der geplanten vorstehenden Nutzungen erfolgt i. R. d. der FNP-Änderung und Ergänzung eine Darstellung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Freizeitpark, Sport und Kultur“ entsprechend § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO.

Sondergebiet „Logistik“ (SO 4)

Die Flächen der ehemaligen Fahrbereitschaft östlich der Westlichen Siedlung, der demontierten westlichen Landhalle (Montagehalle) des ehemaligen Landflugplatzes sowie des ehemaligen Heizhauses östlich von Montagehalle II sind zur Lagerung von Ausstattungsgegenständen und Material sowie für technische Anlagen vorgesehen.

Entsprechend erfolgt eine Darstellung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Logistik“ entsprechend § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO.

Sondergebiet „Camping und besonderes Beherbergungsangebot“ (SO5)

Ein dem Freizeitpark zugeordnetes Beherbergungsangebot soll als Erlebniscamping auf einer östlich anschließenden Fläche entwickelt werden. Neben üblicher Campingbeherbergung mit 200 Standplätzen für Wohnmobile, Wohnwagen und Zelte sollen auch besondere Übernachtungsformen wie möblierte und mit Sanitärzellen ausgestattete Zelte (Glamping-Zelte, max. 100 Stück) sowie in kleiner Anzahl auch Baumhäuser und besondere, individuell gestaltete Ferienhäuser angeboten werden. Gemeinschaftlich nutzbare Sanitär-, Koch- und Aufenthaltsräume, insbesondere für diejenigen Gäste, deren Unterkünfte über keine entsprechenden Ausstattungen verfügen, werden in kleinen Gebäudegruppen als „Dorfkerne“ gestaltet. Zudem ist ein ständiges Workshop-, Sport- und Kulturangebot für den Beherbergungsbereich geplant. Weiterhin soll ein auf die Übernachtungsgäste bezogenes Einzelhandelsangebot vorgehalten werden, welches auch hier entsprechend in der verbindlichen Bauleitplanung in Verkaufsfläche und Sortimentgestaltung beschränkt werden soll (siehe dazu Ausführungen zu SO 1)

Es erfolgt in Anbetracht v. g. angestrebter Nutzungen eine Darstellung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Camping und besonderes Beherbergungsangebot“ entsprechend § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO.

Sondergebiet „Festival“ (SO 6)

Nördlich des ehemaligen Flugzeughangars auf der Fläche der ehemaligen „Sowjetischen Siedlung“ sind Bühnenbereiche und ggf. weitere Nutzungen für einen zukünftigen Festivalbetrieb geplant. Aus Gründen der Logistik und des wirtschaftlichen Aufwands sollen die wesentlichen baulichen Anlagen dauerhaft an den Veranstaltungsorten verbleiben. Entsprechend können die Flächen nicht als Wald verbleiben, sondern sind über einen B-Plan als Baugebiete zu entwickeln.

Entsprechend der angestrebten Nutzung werden diese Flächen als Sondergebiete mit Zweckbestimmung „Festival“ entsprechend § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO dargestellt.

Sondergebiet „Museum“ (SO 7)

Bei dem Vorhaben „Museum“ soll im Umfeld der bereits heute genutzten, drei nördlichen ehemaligen Flugzeughangars die bestehende museale Nutzung zu einem modernen Ausstellungs-, Veranstaltungs- und Bildungsort weiterentwickelt werden. Neben der musealen Ausstellung sind Angebote zum „Ausprobieren“ von technischem Gerät, themenorientierte Workshops und Events vorgesehen. Ebenso ist eine überbetriebliche Ausbildung angedacht. Daneben ist ein auf die Einrichtung ausgelegtes Gastronomie- und Einzelhandelsangebot geplant; zu letzterem soll auch hier eine entsprechende Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche und der Sortimente i.R.d. verbindlichen Bauleitplanung erfolgen (siehe dazu Ausführungen zu SO 1). Neben den Gebäuden sollen auch die Freiflächen in deren Umfeld zu Ausstellungs- und Veranstaltungszwecken mit genutzt werden.

Es erfolgt in Anbetracht v.g. geplanter Nutzungen eine Darstellung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Museum“ entsprechend § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO.

Sondergebiet „Reiten, Reittouristik und ergänzende Freizeitangebote“ (SO 8)

Der geplante Reiterhof bietet ein umfassendes Sport- und Freizeitangebot rund um die Themen Reiten und Pferd. Dazu wird eine komplette reitsportliche Infrastruktur geschaffen, welche eine Reithalle, mehrere Reitplätze im Freien und eine Geländestrecke umfasst. Zudem sind ein Erlebnissauernhof sowie ein Streichelzoo und ein Kinderspielplatz Teil der aktuellen Planung. Eine kleine Gastronomie mit Außenterrasse sowie ein Reitshop runden das Angebot ab. Auch zum Reitshop soll eine entsprechende Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche und der Sortimente i.R.d. verbindlichen Bauleitplanung erfolgen (siehe dazu Ausführungen zu SO 1).

Es erfolgt entsprechend vorstehender Nutzungsabsichten eine Darstellung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Reiten, Reittouristik und ergänzende Freizeitangebote“ entsprechend § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO.

Sondergebiet „Touristische Infrastruktur“ (SO 9)

Die zukünftige Entwicklung der Immobilie des ehemaligen Towers ist aktuell noch nicht entschieden. So ist in Prüfung, den ehemaligen Tower samt zugehörigen Bereitschaftsräumen ggf. in Zusammenhang mit dem Reiterhof zu einfachen Unterkünften für Schulklassen und Jugendgruppen nachzunutzen. Daneben soll die Fläche, in Anbetracht deren räumlicher Lage am Beginn des zentralen Flugfelds des ehemaligen Militärflugplatzes, auch zu Ausstellungs- bzw. Informationszwecken entsprechend der im wirksamen FNP erfolgten Darstellung entwickelt werden können. Eine sonstige kulturelle Nutzung wäre auch möglich und städtebaulich verträglich.

Es erfolgt entsprechend für diesen Bereich eine weiter gefasste Darstellung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Touristische Infrastruktur“ entsprechend § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO.

Sondergebiet „Tourismus, Kultur, Sport und Logistik“ (SO 10)

Die Montagehallen IV und V des ehemaligen Seeflugplatzes sowie das Gebäude der ehemaligen Feuerwehr, nordöstlich an das ehemalige Flugfeld anschließend, werden samt zugeordneter, hinreichender Freiflächen, zwecks Gewährleistung einer zukünftigen Entwicklungsmöglichkeit, als eigene, erschlossene und hinreichend dimensionierte Baugebiete berücksichtigt, sodass auch hier eine Nachnutzung vorbereitet wird. Die Zweckbestimmung des Sondergebiets wird bewusst weit gefasst, um ein breites Spektrum an den Ferien- und Freizeitpark sowie Reiterhof und Museum ergänzenden Nutzungen zu ermöglichen. Gleichzeitig ist das Spektrum der zulässigen Nutzungen so gefasst, dass eine Verträglichkeit der Vorhaben mit der Gesamtentwicklung gegeben ist. Einzelhandel soll hier für auf den Tourismus bezogene Sortimente ermöglicht werden. Auch im SO 10 soll dazu eine entsprechende Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche und der Sortimente i.R.d. verbindlichen Bauleitplanung erfolgen (siehe dazu Ausführungen zu SO 1).

Entsprechend vorstehender städtebaulicher Zielsetzungen erfolgt eine Darstellung v.g. Bereiche als Sondergebiete mit Zweckbestimmung „Tourismus, Kultur, Sport und Logistik“ entsprechend § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO.

Sondergebiet „Parkplatz, Festival“ (SO 11)

Die Fläche der 1945 demontierten Werkstatthalle des ehemaligen Seeflugplatzes samt zugehörigen umliegenden Freiflächen soll im dauerhaften Betrieb als Parkplatz genutzt werden und temporär in der Festivalnutzung als Fläche für diverse Angebote/Nutzungen des Festivals. Das ist auch mit größeren temporären Gebäuden und baulichen Anlagen verbunden, welche über eine Parkplatznutzung hinausgehen.

Entsprechend erfolgt eine Darstellung der Fläche als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Parkplatz, Festival“ entsprechend § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO.

6.2.2 Flächen für den überörtlichen Verkehr

Die im Änderungs- und Ergänzungsbereich geplanten innerörtlichen Hauptverkehrszüge beschränken sich auf die Flugplatzallee, sowie die Ringschließung, welche sich aus der westlichen Flugplatzallee, der nördlichen Rollbahn und den herzustellenden Verbindungsabschnitten zwischen vorstehenden Infrastrukturen zusammensetzt. Die vorgenannten Straßenabschnitte werden entsprechend als Flächen für die örtlichen Hauptverkehrswege mit Zweckbestimmung „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt.

Weiterhin sind zwei größere Flächen für den ruhenden Verkehr nordöstlich des zentralen Flugfelds sowie auf der Fläche der östlichen demontierten Landhalle (Montagehalle) des ehemaligen Landflugplatzes geplant. Diese Flächen werden entsprechend als „Flächen für den ruhenden Verkehr“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt.

6.2.3 Flächen für Versorgungsanlagen sowie Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Im nördlichen Teil des Änderungsbereichs, südlich an die Flugplatzallee angrenzend, ist die Aufstellung eines Mobilfunkmastes samt erforderlicher technischer und baulicher Anlagen für dessen Betrieb und Wartung geplant. Die hierfür erforderliche Fläche ist als Fläche für Versorgungsanlagen entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB dargestellt.

Im Bereich der geplanten südlichen Ringstraße, im Korridor der bestehenden Rollbahn an der nördlichen Begrenzung des zentralen Flugfelds, in westlicher Verlängerung bis zum geplanten Hafen sowie in östlicher Verlängerung zur östlichen Flugplatzallee ist die Verlegung der Hauptstränge der wesentlichen leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungsmedien geplant. Entsprechend erfolgt eine Darstellung dieser Leitungsinfrastruktur als unterirdische Hauptversorgungs- und Abwasserleitung entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

6.2.4 Grünflächen

Die Flächen im Änderungsbereich, welche nicht entwicklungsbedingt den einzelnen Sondergebieten zur Vorbereitung einer baulichen Nutzung sowie den Verkehrs- oder Versorgungsflächen zugeordnet werden und auch weder als Wasserflächen darzustellen noch als Flächen für Wald nachrichtlich zu übernehmen sind, werden als Grünflächen entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. Die Zweckbestimmung variiert dabei je nach Lage der einzelnen Flächen und deren Funktion im Hinblick auf den geplanten Ferien- und Freizeitpark.

Der Bereich der unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Sowjetischen Start- und Landebahn soll bei weitgehender Entsiegelung zu einem intensiv gestalteten Grün- und Freiraum samt kleineren Spielplätzen bzw. Aufenthaltsbereichen entwickelt werden. Vorstehender Zielsetzung folgend, erfolgt die Darstellung einer Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“.

Am Boddenufer ist im Bereich der südlichen Ablaufbahn des ehemaligen Seeflugplatzes ein öffentlicher Wasserzugang geplant. Dort sind u.a. eine Badestelle mit Steganlage sowie eine Liegewiese vorgesehen. Es erfolgt für diesen Bereich entsprechend eine Darstellung als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Badestelle“.

Anschließend an das Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Camping und besonderes Beherbergungsangebot“ (SO 5) ist eine Fläche zur temporären Erweiterung des Campingplatzes für zukünftige Festivalnutzungen geplant. Außerhalb der Festivalzeit soll der Bereich die Funktion einer naturnahen Grünfläche übernehmen. Dabei wird im Hinblick auf die Zielstellung, dass sich die Fläche die übrige Jahreszeit als naturnahe Grünfläche entwickeln soll, auf ständige bauliche Anlagen wie Sanitär- und sonstige Infrastrukturgebäude oder Flächenversiegelungen grundsätzlich verzichtet. Entsprechend der angestrebten Nutzung erfolgt eine Darstellung als Grünfläche mit Zweckbestimmung „temporäres Camping“.

Die Teilflächen zum Bodden hin, einschließlich der Waldlichtung im nordwestlichen Teil des Änderungsbereichs, werden entsprechend der Zielsetzung, hier dem Naturhaushalt und der Landschaftspflege vorrangig dienliche Bereiche mit eingeschränkter touristischer Nutzungsintensität zu schaffen, als Grünflächen mit Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“ dargestellt. Gleiches gilt auch für diejenigen Flächen nördlich der nördlichen Rollbahn (Pütnitzer Dreieck), welche nicht für temporäres Camping

zum jährlich stattfindenden Festival genutzt werden sollen. Die Fläche der ehemaligen Deutschen Start- und Landebahn soll, soweit nicht zu Zwecken der Verkehrerschließung erforderlich, nach aktuellem Planungsstand der natürlichen Sukzession überlassen bleiben. Entsprechend wird auch dieser Bereich als Grünfläche mit Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“ dargestellt.

6.2.5 Wasserflächen, Häfen und die für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen

Es werden in die V. Änderung und I. Ergänzung der 3. Bekanntmachung des FNP Flächen des Boddengewässers in der Uferzone in den Geltungsbereich einbezogen.

Der wasserseitige Bereich des geplanten Hafens ist einbezogen, um eine planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung der wasserseitigen Hafeninfrastruktur, einschließlich ggf. erforderlich werdender vorgelagerter Sicherungsbauwerke, auf Ebene des FNP zu schaffen. Für den wasserseitigen Bereich des Hafens, welcher an den als Sondergebiet SO 2 mit Zweckbestimmung „Ferienwohnen und Hafeninfrastruktur“ dargestellten landseitigen Bereich anschließt, erfolgt entsprechend eine Darstellung als Wasserfläche mit Zweckbestimmung „Hafen“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB. Daneben bleiben nach anderen Gesetzen beachtliche Verfahrens- und Genehmigungserfordernisse für Maßnahmen im Gewässerbereich aber bestehen.

Im Bereich des geplanten öffentlichen Wasserzugangs, anschließend an den als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Badestelle“ bzw. als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Freizeitpark, Sport und Kultur“ (SO 3) dargestellten landseitigen Bereich des Wasserzugangs soll durch die Einbeziehung der Gewässerfläche die Errichtung wasserseitiger Infrastruktur im Zusammenhang mit einem Badebetrieb (z. B. Bau eines Badestegs sowie einer Sicherung gegen Abtrag der geplanten Sandaufschüttung) ermöglicht werden. Es erfolgt hier entsprechend eine Darstellung als Wasserfläche mit Zweckbestimmung „Badestelle“.

Der Uferbereich am Wasserzugang bzw. am bestehenden Steg des Technikmuseums, welcher an die erhaltene Ablaufbahn des ehemaligen Seeflughafens angrenzt, ist einbezogen, um für diesen Bereich für die Zukunft eine Nutzung und einen Ausbau bzw. eine Erneuerung der wasserbezogenen Infrastruktur (z. B. Neubau des Bootsanlegers) zu ermöglichen. Es erfolgt entsprechend hier gleichfalls eine Darstellung als Wasserfläche mit Zweckbestimmung „Hafen“.

Landseitig sind zudem im Bereich des Ferienparks die Teiche der Teichlandschaft und das zur Regelung deren Wasserstand dienende Speicherbecken als Wasserflächen mit Zweckbestimmung „Freizeitgewässer“ bzw. „Speicherbecken“ entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB dargestellt.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

6.1 Denkmalschutz

Die den Geltungsbereich betreffenden beachtlichen denkmalrechtlichen Vorgaben, welche sich aus dem Schutz der Sachgesamtheit ehemaliger Militärflugplatz Pütnitz und aus den in dessen Umgriff befindlichen Einzeldenkmälern ableiten, sind in den Bebauungsplan entsprechend § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich übernommen.

6.2 Wald

Erhebliche Teile des Änderungsbereichs stellen Wald nach § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) M-V dar. Diese Flächen werden, soweit nicht im Rahmen der vorliegenden FNP-Änderung und -Ergänzung durch Darstellung in Form von anderen Nutzungsarten eine vom aktuellen Status abweichende Entwicklung planerisch vorbereitet wird, entsprechend § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich übernommen.

Im Speziellen nachrichtlich übernommen wird zudem der im Änderungsbereich bestehende Küstenschutzwald, welcher einen Korridor von 300 m, gemessen von der Mittelwasserlinie des Boddengewässers, einnimmt.

6.3 Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Der Küsten und Gewässerschutzstreifen entsprechend § 29 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) M-V, welcher sich von der Mittelwasserlinie des Boddengewässers 150 m weit landeinwärts erstreckt, ist auf Grundlage von § 5 Abs. 4 BauGB ebenfalls nachrichtlich übernommen.

Die aus § 29 NatSchAG M-V resultierenden Beschränkungen sind entsprechend bei der weiteren Planung und Projektumsetzung zu beachten.

7. Alternativenprüfung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der V. Änderung und I. Ergänzung der 3. Neubekanntmachung des FNP sind die möglichen Planungsalternativen zur Realisierung des Vorhabens zu untersuchen und darzustellen. Diese Alternativenprüfung erfolgte im frühen Stadium der Planung, auf Basis noch nicht verfestigter Planungsinhalte.

So wird nach § 3 Abs. 1 BauGB bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eine Unterrichtung über sich wesentlich unterscheidende Lösungen, welche für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, vorgeschrieben. Weiterhin ergibt sich nach § 2 Abs. 4 bzw. Anlage 1 Nr. 2 Buchst. d) BauGB das Erfordernis zur Prüfung von Planungsalternativen im Rahmen der zum B-Plan durchzuführenden Umweltprüfung. Die Prüfung der Planungsalternativen hat dabei aber auf Grundlage der von der Stadt verfolgten Planungskonzeption und den damit verbundenen Planungszielen zu erfolgen und hat nicht davon gelöste Entwicklungen zum Gegenstand. Die Alternativenprüfung wird in 3 Stufen vorgenommen:

Stufe 1: Relevanz möglicher Planungsalternativen außerhalb des Stadtgebiets

Aufgrund der landesplanerischen Einstufung der Stadt Ribnitz-Damgarten als Mittelzentrum und als Tourismusentwicklungsraum und festgestellter raumordnerischer Verträglichkeit im Ergebnis des 2015/16 durchgeführten Raumordnungsverfahrens ist der Standort Ribnitz-Damgarten für eine Realisierung des Vorhabens hinreichend aus raumordnerischer Betrachtung geeignet und auch legitimiert. Eine weitergehende Betrachtung von Standorten in anderen Städten und Gemeinden kann damit entfallen.

Stufe 2: Alternativen im Stadtgebiet

Im Stadtgebiet von Ribnitz-Damgarten bestehen neben dem ehemaligen Flugplatz Pütnitz keine Flächen im Eigentum der Stadt, welche annähernd so groß sind, dass ein Ferienresort entsprechend der o. g. Planungsziele realisiert werden kann (Flächeneignung ab ca. 200 ha). Selbst die bei Beschränkung auf das Vorhaben des Ferienparks benötigte Fläche von dann minimal 85 ha kann im Stadtgebiet weder auf städtischen Flächen noch auf geeigneten Flächen in hinreichend attraktiver touristischer Lage bereitgestellt werden.

Einzige abstrakte Möglichkeit wäre die großflächige Nutzung von Ackerflächen. Diese stehen in benötigter Größe nur südlich der Umgehungsstraße zu Verfügung. Abgesehen davon, dass ein Erwerb einer zusammenhängenden Fläche in der benötigten Größe sich unter normalen Umständen nicht bewerkstelligen lässt, sind diese Flächen für das geplante Vorhaben von unzureichender Attraktivität. Insbesondere lässt sich eine Verknüpfung mit den Stadtkernen von Ribnitz und Damgarten sowie den Tourismusgemeinden an Bodden und Ostsee aufgrund der Entfernung und barriere-

bildender Strukturen (Umgehungsstraße, Fernbahnstrecke, fehlende wasserseitige Anbindungsmöglichkeit) nur unzureichend herstellen.

Stufe 3: Alternativen am Standort selbst

Alternativen mit grundsätzlichen Ausschlusskriterien

Hier werden zunächst die Planungsalternativen aussortiert, gegen die auch unter Beachtung o.g. städtischer Planungsziele grundsätzliche Ausschlusskriterien vorgebracht werden können. Als Ausschlusskriterien sind einzustufen:

- Nicht gegebene Realisierbarkeit aufgrund fehlender Grundstücksverfügbarkeit.
- Nicht gegebene wirtschaftliche Machbarkeit. Dies trifft zu, wenn sich die erforderlichen Investitionen in den Standort nicht refinanzieren lassen bzw. wenn für die geplante Vorhabenausrichtung kein dauerhafter wirtschaftlicher Betrieb zu erwarten ist. Die an der touristischen Standortentwicklung beteiligten Partner bringen ihre Expertise in Sachen möglicher Ausrichtung und wirtschaftlicher Machbarkeit ein. Diese teilweise langjährige Erfahrung wird der Beurteilung der wirtschaftlichen Machbarkeit zu Grunde gelegt. Weiterhin fließen die in den Bemühungen zur Investorenfindung seitens der Stadt gewonnenen Erfahrungen ein.
- Zu erwartende fehlende grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens. Dies trifft zu, wenn gemessen an den Ergebnissen des Raumordnungsverfahrens den wesentlichen gesetzlichen planungs- und umweltrechtlichen Vorgaben, sowie bestehender umwelt- und naturschutzrechtlicher Schutzgebietskulissen eine grundsätzliche Unvereinbarkeit mit den gesetzlichen und landesplanerischen Regelungen zu erwarten ist.

Generelle Ausschlusskriterien liegen bei nachfolgenden untersuchten Planungsansätzen vor:

- 1. Ferienpark mit großem Golfresort – die dem im Jahr 2016 positiv abgeschlossenen Raumordnungsverfahren zu Grunde liegende Referenzplanung.** Für diese Ausrichtung des Ferienparks haben sich trotz erheblicher Bemühungen seit 2016 weder Investoren noch Betreiber finden lassen. Damit ist hier die wirtschaftliche Machbarkeit nicht gegeben, sodass ungeachtet möglicher Vorteile hinsichtlich der Berücksichtigung verschiedener Schutzgüter diese Planungsalternative auszuschließen ist. Für andere, vom aktuellen Konzept begrenzt abweichende inhaltliche Ausrichtungen hat sich letztendlich ebenfalls keine Realisierungsperspektive aufgetan bzw. es haben sich hierfür keine Interessenten gefunden, sodass diese Ausrichtungen auch ausgeschlossen werden können.



- 2. Urlaubs- und Freizeitpark mit den vorgesehenen 5 Teilprojekten (Ferienpark, Freizeitpark mit Erlebniscamping, Technikmuseum, Reiterhof, Hafen) aber mit einem auf ca. 35 ha verkleinertem Ferienhausbereich.** Eine Verkleinerung der Ferienhaussiedlung auf ca. 35 ha würde eine Beschränkung auf das „Pütnitzer Dreieck“ ermöglichen. Diese Beschränkung würde insbesondere den beachtlichen denkmalpflegerischen Belangen entgegenkommen. Zur Umsetzung eines touristisch vermarktungsfähigen und wirtschaftlich machbaren Ferienparks ist aber ein Ferienhausbereich in der laut Unternehmenskonzept geplanten Größe von mit ca. 650 vermietbaren Einheiten erforderlich. Bei Berücksichtigung vorstehender Kapazität, überwiegende Beschränkung auf produktgerechte, kleinere Hausgruppen und Berücksichtigung gliedernder Grünzäsuren von 50 bis 70 m zur Sicherstellung der Anmutung einer Urlaubslandschaft, ist eine Flächengröße alleine für den Ferienhausbereich von mindestens 85 ha erforderlich.



Abb. 12: Alternative auf 35 ha verkleinerte Ferienhaussiedlung Quelle: CenterParcs

- 3. Planungsalternativen mit grundsätzlich anderer Flächenaufteilung, insbesondere betreffend des Ankerprojekts Ferienpark.** Das vom Vorhabenträger verfolgte Konzept bedingt für die Ferienanlage eine zusammenhängende Fläche. Im Ergebnis einer Evaluation bisheriger vergleichbarer Projekte sind die zurückzulegenden Laufwege zu maßgeblicher Sport-, Freizeit-, Gastronomie- und Ladeninfrastruktur im Kern der Anlage zu begrenzen, ansonsten findet das Angebot bei den Gästen keine Akzeptanz und ist damit auch nicht marktfähig. Eine Einbeziehung des durch die fünf großen Montagehallen geprägten Bereichs in den Ferienpark kommt nicht in Betracht, da die Nachnutzung der nördlichen Hallen I-III ein grundlegender Bestandteil des Museumsprojekts ist und zudem die südlichen Hallen IV und V sich einerseits nicht in die Parkstruktur einbinden lassen und andererseits deren Erhalt, Sanierung und Nachnutzung aufgrund des Denkmalstatus zu sichern ist.

Grundsätzlich machbare Alternativen

Im Ergebnis lässt sich die für die Realisierung des Ferienparks benötigte zusammenhängende Fläche damit nur im Bereich des zentralen Flugfelds oder unter Inanspruchnahme der nördlich, nordwestlich oder südlich angrenzenden Flächen, herstellen. Daneben ist noch zu untersuchen, ob Teilvorhaben, hier insbesondere der Campingplatz, sich auf anderen, ggf. geeigneteren bzw. konfliktärmeren Flächen realisieren lassen.

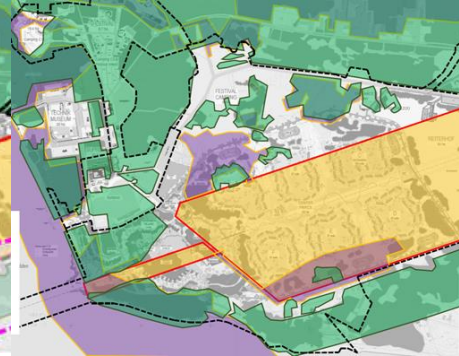
Die damit verbleibenden grundsätzlich machbaren Alternativen sind in anschließender Tabelle hinsichtlich der jeweiligen Vor- und Nachteile vergleichend bewertet. Es werden Bewertungskriterien aufgerufen, die einerseits auch mit Blick auf das maßgebliche Planungs- und Umweltrecht entscheidungsrelevant sind und andererseits die Unterschiede zwischen den Alternativen deutlich machen. Die zu Grunde liegenden Kriterien sind:

- Baukultur, Denkmalschutz, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds,
- Forstwirtschaft / Wald(erhalt),
- Natur-, Artenschutz und Landschaftspflege,
- Immissionsschutz,

- Funktionalität und Attraktivität des Ferienparks.

Planungsalternative	Ferienpark auf zentralem Flugfeld, Camping auf westl. Pütnitzer Dreieck (Abb. 13)	Ferienpark nördlich zentrales Flugfeld (Abb. 14)	Ferienpark südlich zentrales Flugfeld (Abb. 15)	Campingplatz in Waldlichtungen nördlich Technikmuseum (Abb. 16)
Schematische Darstellung der Planungsalternative Abb. 9-12 Gegenüberstellung Anforderungen Natur-schutz, Forst u. Denkmalpflege				
Kurzbeschreibung	Das Kernvorhaben, der Ferienpark, nimmt die westliche und mittlere Fläche des zentralen Flugfelds ein. Ausgehend vom Hafen und anschließender Teichlandschaft im Westen, jeweils mit breitem Angebot an Ferienapartments, über das Zentralgebäude mit den Sport-, Freizeit- und gastronomischen Angeboten, folgt schließlich der Ferienhausbereich. Östlich anschließend folgt ein Reiterhof mit umfassender Reitinfrastruktur und Weidebereichen. Das am Standort bereits etablierte Technikmuseum soll zu einem modernen „Museum zum Anfassen“ mit zivilem Schwerpunkt weiterentwickelt werden und nutzt dazu, wie bisher schon, die 3 nördlichen Montagehallen und die umliegenden Freibereiche. Der daran anschließende Freizeitpark nutzt mit seinem umfassenden und allein stehenden Sport-, Erlebnis- sowie kulturellen Angeboten und dem zugehörigen Campingplatz die weiteren, durch die militärische Vornutzung geprägten Bereiche. Dabei werden die Sport- und Erlebnisangebote im Bereich der beiden südlichen Hangars realisiert. Der zugehörige Campingplatz wird direkt östlich des Freizeitparks im westlichen Teil des Pütnitzer Dreiecks untergebracht.	Das touristische Angebot und die Anordnung der Funktionsbereiche entsprechen weitgehend der vorgenannten Planungsalternative, allerdings wird abweichend davon die Ferienhausanlage im nördlichen Bereich des ehemaligen Flugfelds und auf daran nördlich und nordwestlich angrenzenden Waldflächen realisiert. Aufgrund der erforderlichen räumlichen Verbindung der Ferienhausanlage zum zentralen Infrastrukturgebäude wird letzteres gegenüber Alternative 1 nach Norden verschoben, was auch eine weiter nördliche Einordnung der Teichlandschaft und des Hafens jeweils mit Ferienapartments zur Folge hat. Im Gegenzug reicht die Fläche für den (Trend-)Sport und Erlebnispark vorgesehene Fläche nördlich davon nicht aus; der Freizeitpark muss auf eine externe Ausweichfläche, südlich von Teichlandschaft und Hafen, verlegt werden. Es kommt damit zu einer weiten Streuung der Einrichtungen. Zudem wird auch die Nachnutzung der Montagehallen 4 und 5 durch den Freizeitpark nicht mehr möglich.	Auch bei der 3. Planungsalternative entspricht das touristische Angebot dem Angebot den vorgenannten Planungsalternativen. Der Ferienpark wird südlich des Flugfelds, längs der südlichen Boddenküste realisiert. Aufgrund der funktionalen Verknüpfung mit dem Ferienpark muss auch der Hafen weiter nach Süden verlegt werden.	Das Kernvorhaben, der Ferienpark, nimmt, wie auch in Alternative 1 die westliche und mittlere Fläche des zentralen Flugfelds ein. Ausgehend vom Hafen und anschließender Teichlandschaft im Westen, jeweils mit breitem Angebot an Ferienapartments, über das Zentralgebäude mit den Sport-, Freizeit- und gastronomischen Angeboten, folgt schließlich der Ferienhausbereich. Östlich anschließend folgt auch hier der Reiterhof mit umfassender Reitinfrastruktur und Weidebereichen. Das am Standort bereits etablierte Technikmuseum nutzt auch hier den bisher schon beanspruchten Bereich der 3 großen nördlichen Montagehallen und die umliegenden Freibereiche. Der an den Freizeitpark angeschlossene Campingplatz ist aber abweichend nicht im Bereich des westlichen Pütnitzer Dreiecks untergebracht sondern auf den beiden Waldlichtungen nördlich des Technikmuseums, welche Waldflächen nach § 2 LWaldG M-V darstellen.

Kriterien d. Prüfung	
Baukultur, Denkmalschutz, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds - Die wesentlichen Elemente der unter Denkmalschutz stehenden Sachgesamtheit „ehemaliger Fliegerhorst Pütznitz“ bleiben erhalten. Dazu zählen: Westliche, Mittlere und Östliche Siedlung sowie nachfolgende, unter Einzeldenkmalschutz stehenden Elemente: Die 5 ehemaligen Montagehallen, Kommandantur, Tower, exemplarisch geschützte Flugzeugbunker, die sowjetische und deutsche Landebahn und das sowjetische Ehrenmal. - Das ehemalige Flugfeld bleibt, was dessen nördliche und südliche Ränder betrifft, erkennbar, wenn auch durch den Campingplatz nicht mehr so deutlich nach Norden hin zu erfassen, wie bei einer völligen Freihaltung dieses Freiraums. - Die beiden Startbahnen bleiben als offene Korridore erhalten und durch die weitgehende „Nichtbebauung“ des „Pütnitzer Dreiecks“ und des östlichen Teils des zentralen Flugfelds bleibt die räumliche Weite des ehemaligen Flugfelds erlebbar. - Dennoch ist durch die erfolgende Ferienhausbebauung das zentrale Flugfeld nur noch eingeschränkt erlebbar. - Auch wenn das Zentralgebäude des Ferienparks westlich der ehemaligen sowjetischen Startbahn eingeordnet ist, wird die entsprechende Blickachse dennoch beeinträchtigt. - Durch weitgehenden Erhalt der umgebenen Waldflächen, insbesondere an der Südküste, ist eine gute Einbindung der Bebauung ins Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.	- Die wesentlichen Elemente der unter Denkmalschutz stehenden Sachgesamtheit bleiben auch bei Alternative 2 erhalten. - Das zentrale Flugfeld bleibt uneingeschränkt erhalten und erlebbar. - Die Blickachse in Lage der sowjetischen Landebahn in Richtung Bodden bleibt ebenfalls erhalten. - Die nördliche Abgrenzung des ehemaligen gesamten Flugfelds ist in Folge der unabdingbaren Ausdehnung der Ferienhausbebauung über das „Pütnitzer Dreieck“ hinaus nach Norden und Nordwesten nicht mehr wahrnehmbar. - Die Ferienhäuser rücken nahe an die unter Denkmalschutz stehende mittlere und östliche Siedlung heran und beeinträchtigen somit deren Ensemblewirkung. - Verdrängung erheblicher Teile des Freizeitparks in südliche Richtung bzw. dessen Komplettverlegung, ist eine Sanierung und Nachnutzung der unter Einzeldenkmalschutz stehenden Montagehallen 4 und 5 im Rahmen des vorliegenden Vorhabens nicht möglich; in Anbetracht des schlechten baulichen Zustands droht deren Totalverlust. - Die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gestaltet sich ungünstiger als in Alternative 1, da die Verschiebung der Hafenapartments nach Norden und die Platzierung des Freizeitparks weiter im Süden einen längeren frei einsehbaren, bebauten Küstenstreifen zur Folge haben. - Die wesentlichen Elemente der unter Denkmalschutz stehenden Sachgesamtheit bleiben auch bei Alternative 3 erhalten. - Das gesamte Flugfeld bleibt in der ursprünglichen Form erhalten und erlebbar. - Die Blickachse in Lage der sowjetischen Startbahn in Richtung Bodden bleibt damit ebenfalls erhalten. - Durch weitgehende Unterbringung der Ferienhäuser an der Süd- und Südwestküste und der damit einhergehende Entfall des dort bestehenden Waldes wird das Orts- und Landschaftsbild allerdings erheblich beeinträchtigt. Die Bebauung des Ferienparks wird sowohl von Süden als auch von Westen weit sichtbar sein, das bisher von den Waldbeständen bestimmte Landschaftsbild grundlegend geändert. - Die wesentlichen Elemente unter Denkmalschutz stehenden Sachgesamtheit „ehemaliger Fliegerhorst Pütznitz“ bleiben, abgesehen vom zentralen Flugfeld, erhalten. Dazu zählen Westliche, Mittlere und Östliche Siedlung sowie nachfolgende, unter Einzeldenkmalschutz stehenden Elemente: Die 5 Montagehallen, Kommandantur, Tower, exemplarisch geschützte Flugzeugbunker, die sowjetische und deutsche Landebahn und das sowjetische Ehrenmal. - Das ehemalige Flugfeld bleibt, was dessen nördliche und südliche Ränder betrifft, erkennbar, wozu auch das ganz frei von Bebauung bleibende „Pütnitzer Dreieck“ beiträgt. - Die beiden Landebahnen bleiben als offene Korridore erhalten und auch durch die Freihaltung des östlichen Teils des zentralen Flugfelds und ebenfalls des „Pütnitzer Dreiecks“ bleibt die räumliche Weite des ehemaligen Flugfelds erlebbar. - Dennoch ist durch die erfolgende Ferienhausbebauung das zentrale Flugfeld nur noch eingeschränkt erlebbar. - Auch wenn das Zentralgebäude des Ferienparks westlich der ehemaligen sowjetischen Landebahn eingeordnet ist, wird die entsprechende Blickachse dennoch beeinträchtigt. - Durch weitgehenden Erhalt der umgebenen Waldflächen, insbesondere auch an der Südküste, ist eine gute Einbindung der Bebauung ins Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

■ Freizuhaltende Flächen Denkmalschutz ■ Waldbestand Forst ■ Hoher Raumwiderstand Artenschutz Abb. 12-14 Gegenüberstellung Anforderungen Natur-schutz, Forst u. Denkmalpflege				
Forstbelange, insbesondere Walderhalt	- In Anbetracht der Tatsache, dass große Bereiche des ehemaligen Militärflugplatzes Wald im Sinne von § 20 LWaldG M-V darstellen, ist zur Umsetzung der geplanten Tourismusentwicklung eine erhebliche Waldinanspruchnahme unvermeidlich. Durch Nutzung des waldfreien zentralen Flugfelds für den Ferienpark und des wenig bewaldeten „Pütnitzer Dreiecks“ für den Campingplatz wird, auch unter Berücksichtigung der Effekte der laufenden Planungsoptimierung, die Waldinanspruchnahme voraussichtlich unter das Niveau aus dem Raumordnungsverfahren (20,5 ha) gesenkt bzw. auf entsprechendem Niveau gehalten. <i>Anm.: Die Planung zu diesem frühen Zeitpunkt berücksichtigt nicht die infolge der umfassenden Straßen- und Entwässerungsinfrastruktur sowie Neuausrichtung des Freizeitparks in Richtung extensivere Gestaltung erforderliche zusätzliche Waldumwandlung. Zudem wurden in der Waldfeststellung von 01.2026 zusätzliche Waldflächen aufgenommen. Daher ist die vorstehend in der Begründung genannte Umwandlungsfläche höher als die zu dem frühen Planungsstand bezifferte.</i>	- Es erfolgt gegenüber nebenstehender Variante eine zusätzliche Waldinanspruchnahme von ca. 65 ha, d. h. nach aktuellem Planungsstand bis zu 80 ha Waldinanspruchnahme insgesamt! - Die organisatorischen und finanziellen Aufwendungen zum Waldersatz sind entsprechend größer als bei der Vorzugsalternative.	- Es erfolgt gegenüber der ersten Alternative eine zusätzliche Waldinanspruchnahme von ca. 85 ha, d. h. nach aktuellem Planungsstand über 100 ha Waldverlust insgesamt! - Die organisatorischen und finanziellen Aufwendungen zum Waldersatz sind entsprechend größer als bei der Vorzugsalternative. - Erhebliche Teile der Waldinanspruchnahme entfallen zudem auf Küstenschutzwald mit besonderem Schutzstatus, welcher auch nur durch Neuschaffung von Küstenwald kompensiert werden kann. - Die Flächen zur Neuschaffung von Küstenschutzwald sind beschränkt, sodass die erforderliche Kompensation sich schwierig gestaltet und mit erheblichen zusätzlichen Kosten verbunden ist.	- In Anbetracht der Tatsache, dass insbesondere die für Freizeitpark mit zugehörigen Campingplatz vorgesehenen Flächen Wald im Sinne von § 20 LWaldG M-V darstellen, ist bei Umsetzung dieser Alternative eine erhebliche Waldinanspruchnahme von ca. 50 ha die Folge, d.h. voraussichtlich ca. 35 ha mehr als bei Alternative 1. - Durch die Nutzung des waldfreien zentralen Flugfelds für große Teile des Ferienparks wird einer noch weitergehenden Inanspruchnahme von Waldflächen aber entgegengewirkt. - Die organisatorischen und finanziellen Aufwendungen zum Waldersatz sind aber größer als bei der Vorzugsalternative.
Natur-/Artenschutz und Landschaftspflege	- Durch vorrangige Nutzung des weitend von Wald und geschützten Biotopen freien zentralen Flugfelds durch das größte Einzelvorhaben (Ferienpark), kann eine Nutzung des	- Durch Bebauung des gesamten „Pütnitzer Dreiecks“ erfolgt ein zusätzlicher Verlust geschützter Biotope in einer Größenordnung von ca. 5 ha. - Die verstärkte Inanspruchnahme geschützter	- Vollständiger Erhalt der Biotop- und Vegetationsstrukturen im Bereich „Pütnitzer Dreieck“. - Vorrangig durch Bebauung des direkten Uferbereichs erfolgt ein zusätzlicher Verlust ge-	- Durch vorrangige Nutzung des weitgehend von Wald und geschützten Biotopen freien zentralen Flugfelds durch das größte Einzelvorhaben kann eine Nutzung des Waldbereichs südlich

	Waldbereichs südlich des Flugfelds und des naturschutzfachlich sensiblen südlichen Uferbereichs vermieden werden. - Zudem erfolgt, abgesehen von der einmal im Jahr stattfindenden Festivalnutzung, ein Erhalt der Biotop- und Vegetationsstrukturen im mittleren und westlichen Bereich des „Pütnitzer Dreiecks“. - Weiterhin wird durch die Platzierung des Campingplatzes im westlichen Pütnitzer Dreieck die Uferzone nördlich des Technikmuseums entlastet; hier kann eine weitere Naturentwicklungsfläche geschaffen werden. - Durch die Bebauung des zentralen Flugfelds werden anders als bei den Alternativen 2 und 3 dort ggf. vorkommende Arten, insbesondere Wiesenbrüter, beeinträchtigt.	Biotope und zusätzlicher Waldflächen führt zu einem erheblich größeren Eingriff in den Naturhaushalt im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes und entsprechend zu erheblich höheren Kompensationsanforderungen als bei Alternative 1. - Zudem erfolgt gegenüber Alternative 1 ein erheblicher zusätzlicher Eingriff in die potenziellen Quartiere bzw. Lebensräume einer Reihe von Standardartengruppen; insbesondere bei Fledermäusen (Winterquartiere), Amphibien, beim Bockkäfer, bei Schmetterlingen und Brutvögeln (ggf. größerer Quartiersverlust). - Bei Verlegung großer Teile oder gar des gesamten Freizeitparks an die südliche Boddenküste ist mit einem erheblichen zusätzlichen Eingriff in den Natur- und Artenschutz zu rechnen (siehe dazu auch Alternative 3).	geschützter Biotope in einer Größenordnung von gut 10 ha; dazu gehört auch der besonders sensible südliche Uferstreifen. - Aus gleichem Grund ist auch von einer stärkeren Beeinträchtigung des benachbarten Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ bzw. des BSG DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ auszugehen. - Aus gleichem Grund ist auch mit einer Kollision mit dem Wanderungskorridor des Fischotters zu rechnen. Hier wären zusätzliche Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes erforderlich. - Die verstärkte Inanspruchnahme des Uferbereichs, sonstiger geschützter Biotope und großer Waldflächen führt zu einem erheblich größeren Eingriff in den Naturhaushalt im Sinne der Eingriffsregelung und entsprechend zu erheblich höheren Kompensationsanforderungen als bei Alternative 1. - Zudem erfolgt gegenüber Alternative 1 ein erheblicher zusätzlicher Eingriff in die Quartiere bzw. Lebensräume einer Reihe weiterer Standardartengruppen; insbesondere bei Fledermäusen (Winterquartiere), Reptilien, und Brutvögeln (größerer Quartiersverlust). Wahrscheinlich sind auch weitere Artengruppen betroffen, jedoch liegt bisher für diesen Bereich keine detaillierte Erfassung vor.	des Flugfelds und des naturschutzfachlich besonders sensiblen südlichen Uferbereichs vermieden werden. - Abgesehen von der Beeinträchtigung durch das einmal im Jahr stattfindende Festival, vollständiger Erhalt der Biotop- und Vegetationsstrukturen im Bereich „Pütnitzer Dreieck“. - Durch die Bebauung des zentralen Flugfelds werden, anders als bei Alternative 2 und 3, dort ggf. vorkommende Arten, insbesondere Wiesenbrüter, beeinträchtigt.
Immissionsschutz	- Das Planungskonzept ermöglicht im Hinblick auf den Lärmschutz einen hinreichend großen Abstand der Ferienhäuser im Ferienpark zur Hapterschließung Flughafenstraße und zum geplanten Sammelplatz für Freizeitpark und Technikmuseum.	- Durch die Verlegung der Ferienhaussiedlung bis nahe an die Flughafenstraße und den geplanten Sammelplatz heran, ist mit erhöhter Lärmbelastung gegenüber den Ferienwohnungen zu rechnen. - In diesem Zusammenhang werden zusätzliche lärmschützende Maßnahmen erforderlich. - Durch das erfolgende weitere Heranrücken der Ferienapartments im Bereich von Hafen und Teichlandschaft an Freizeitpark und Technikmuseum kommt es zu verstärkten Lärmbelastungen bzw. Schallschutzanforderungen.	- Durch die größere Entfernung zwischen Sport- und Erlebnisbereich von den Ferienapartments im Bereich des Hafens und der Teichlandschaft erfolgt eine verbesserte Lärmvorsorge als bei den übrigen Alternativen.	- Das Planungskonzept ermöglicht im Hinblick auf den Lärmschutz einen hinreichend großen Abstand der Ferienhäuser im Ferienpark zur Hapterschließung Flughafenallee und zum anschließend geplanten Sammelplatz für den Sport- und Erlebnispark und das Technikmuseum.

		- Bei Auslagerung eines Teils des Freizeitparks nach Süden entsteht eine ungünstige Lärmbelastung gegenüber der Ferienhausbebauung von 2 Seiten, was weitere Schutzmaßnahmen erfordert.		
Auswirkung auf Funktionalität und Attraktivität des Ferienparks	- Diese Alternative erfüllt sämtliche grundlegenden Anforderungen an erforderliche Flächengrößen sowie funktionale An- und Zuordnungen. - Zwischen den ständigen Nutzungen des Sport- und Erlebnisparks und des zugehörigen Campingbereichs sowie der Ergänzungsfläche für die Festivalnutzung besteht eine direkte räumliche Verbindung. Diese räumliche Zuordnung ist für einen effizienten Betriebs von großem Vorteil.	- Bei teilweisem Erhalt des Gehölzbestands und Integration in das Planungskonzept können ggf. die Landschaftseinbindung und die Gestalt- und Aufenthaltsqualität der Freiräume der Ferienhaussiedlung noch verbessert werden (Integration von Bestandsgrün). - Die Verschiebung des Zentralgebäudes nach Norden und die damit ggf. einhergehende Verschiebung auch der Teichlandschaft und des Hafens beschränkt die Fläche des Sport- und Erlebnisbereichs des Freizeitparks; ggf. ist eine Ausgliederung eines Teils der Angebote erforderlich und damit eine funktional sehr nachteilige Zweiteilung bzw. eine komplette Verlegung der Freizeitparks nach Süden in den sensiblen Uferbereich. - Diese nachteilige Zweiteilung besteht dann auch für die Festival-Nutzung. - Selbst bei Verschiebung des Zentralgebäudes nach Norden ist der räumliche Bezug zum Ferienhausbereich nur bedingt gegeben. - Die Erschließungswege im Ferienpark werden gegenüber Alternative 1 verlängert, die Erreichbarkeit der einzelnen internen Ziele verschlechtert; die Marktfähigkeit des Produkts damit beeinträchtigt. - Bei Verlegung des Freizeitparks nach Süden entsteht eine große Entfernung zwischen diesem und dem Zentralgebäude des Ferienparks sowie dem Technikmuseum. Dies mindert die Attraktivität des Gesamtangebots gerade für Tagesgäste.	- Die große Entfernung zwischen dem Zentralgebäude des Ferienparks, des Sport- und Erlebnisparks und dem Technikmuseum mindert die Attraktivität des Gesamtangebots gerade für Tagesgäste. - Die Erschließungswege im Ferienpark, insbesondere zwischen dem Ferienhausbereichen und dem Zentralgebäude werden verlängert, die Erreichbarkeit der einzelnen internen Ziele damit verschlechtert. - Die mit PKW anfahrenden Tagesgäste müssen entweder einen erheblich weiteren Weg vom Parkplatz zum Zentralgebäude zurücklegen oder die Zufahrtsstraße verlängert sich entsprechend. Die verkehrliche Erschließung kann zudem nur einseitig von Norden aus erfolgen. - Durch die teilweise gegebene Hanglage werden der bauliche Aufwand und damit auch die Bau- und Betriebskosten erheblich erhöht und die Anfahrt erschwert. - Aufgrund des Wanderungskorridors des Fischotters sind Nutzungsbeschränkungen in den Abend- und Nachtstunden erforderlich. - Aufgrund niedriger Geländehöhen im Bereich des Zentralgebäudes und der Teichlandschaft entstehen zusätzliche Anforderungen an den Hochwasserschutz.	- Alternative 4 erfüllt sämtliche grundlegenden Anforderungen an erforderliche Flächengrößen sowie funktionale An- und Zuordnungen. - Zwischen den ständigen Nutzungen des Sport- und Erlebnisparks und des zugehörigen Camping-Bereichs sowie der Ergänzungsfläche für die Festivalnutzung besteht eine direkte räumliche Verbindung. Allerdings ist die Anordnung durch den zwischen Freizeitpark und Erlebniscamping liegenden Bereich des Technikmuseums nicht so optimal gelöst wie in Alternative 1.

Fazit der Alternativenprüfung

Bei Alternative 1, der vorrangigen Nutzung des zentralen Flugfelds für die Funktionsbereiche bzw. die Bebauung des Ferienparks und des Reiterhofs sowie die Nutzung des westlichen „Pütnitzer Dreiecks“ für den Campingplatz, kommt es durch teilweise Überbauung des Flugfelds und der Platzierung des Zentralgebäudes in der Achse der sowjetischen Startbahn gegenüber den anderen Alternativen, insbesondere den Alternativen 2 und 3, zu einer stärkeren Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Sachgesamtheit „Deutscher See- und Landfliegerhorst sowie sowjetisches Aerodrom Pütnitz“. Andererseits sind Maßnahmen, wie das Offenhalten der Korridore bei beiden Landebahnen an sich sowie des nördlichen und östlichen Teils des ehemaligen Flugfelds, die geplante Verknüpfung dieser Freiflächen zu einem erlebbaren großen Freiraum sowie die Sanierung der ehemaligen Flugzeughangars und weiterer, unter Denkmalschutz stehender Objekte zum Erhalt und zur Erlebbarmachung der Sachgesamtheit durchaus geeignet. Zudem ist Alternative 1 sowohl von der Waldinanspruchnahme her als auch vom natur- und artenschutzfachlichen Eingriff eindeutig die günstigste Lösung. Zudem ist die beste räumliche Anordnung des Freizeitparks zum zugehörigen Bereich des Erlebniscampings sowie die kompakteste Organisation des Festivalbereichs noch ein Vorteil dieser Alternative.

Gleichzeitig lässt sich die aufgezeigte Planungsalternative 2 mit einer Unterbringung des Ferienhausbereichs auf dem nördlichen ehemaligen Flugfeld (Pütnitzer Dreieck) und den nördlich und nordwestlich angrenzenden Waldflächen auch nicht ohne Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Sachgesamtheit realisieren. So geht die Struktur und die Wahrnehmbarkeit der nördlichen Grenze des ehemaligen (Gesamt)Flugfelds samt der dort erhaltenen Rollbahn und der anschließenden Shelter verloren und die unter Einzeldenkmalschutz stehende Mittlere und die Östliche Siedlung werden durch das unmittelbare Heranrücken der Ferienhausbebauung in ihrer Erlebbarkeit beeinträchtigt. Weiterhin führt die Umsetzung von Planungsalternative 2 gegenüber Alternative 1 zu einem wesentlich größeren Verlust an Waldfläche (ca. 65 ha mehr, d.h. nach aktuellem Planungsstand ca. 80 ha insgesamt). Zudem ist Alternative 2 mit in der Summe erheblich größeren nachteiligen Auswirkungen auf den Natur- und Artenschutz verbunden. Beim Immissionsschutz gestaltet sich Alternative 2 durch das Heranrücken der Ferienhäuser an die Hauptzufahrtsstraße und die ggf. auftretende Lärmbelastung von 2 Seiten für Apartments im Bereich von Hafen und Teichlandschaft und der entsprechend erforderlich werdenden Schallschutzmaßnahmen, ebenfalls ungünstiger. Letztendlich birgt Alternative 2 erhebliche Nachteile hinsichtlich Funktionalität und Attraktivität des Ferienparks. So ist infolge der nördlichen Verschiebung des Zentralgebäudes des Ferienparks die Entwicklungsmöglichkeit des Freizeitparks eingeschränkt und es ist zudem eine erheblich nachteilige Auslagerung einzelner Angebote erforderlich. Letzteres schränkt den permanenten Betrieb des Sport- und Erlebnisparks und dessen Attraktivität ein; gleiches gilt auch für die temporäre Festivalnutzung. Der räumliche Bezug der Ferienhausanlage zu den übrigen Teilen der Ferienanlage ist zudem nur noch eingeschränkt gegeben.

Planungsalternative 3 schließlich ist im Hinblick auf den Erhalt der denkmalgeschützten Sachgesamtheit mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen verbunden. In der Kategorie Immissionsschutz lassen sich durch den größeren Abstand zwischen den Ferienapartments sowie Ferienhäusern des Ferienparks und maßgeblichen Lärmquellen gegenüber Alternative 1 und mehr noch gegenüber Alternative 2 Vorteile verzeichnen. Funktional erheblich von Nachteil ist die große Entfernung der Sport-, Kultur- und sonstigen Freizeitangebote der verschiedenen Teilvorhaben zueinander, gerade für die Ansprache von Tagesgästen. Ebenso von Nachteil sind die verlängerten Wege innerhalb des Ferienparks sowie die baulichen und damit verbundenen finanziellen Mehraufwendungen durch die teilweise Realisierung in starker Hanglage. Entscheidend von Nachteil bei Alternative 3 ist aber der extrem hohe Eingriff in den Waldbestand von voraussichtlich mindestens 100 ha insgesamt, wovon noch ein er-

heblicher Teil auf Küstenschutzwald mit besonderem Schutzstatus entfällt. Gleiches trifft auch für den Eingriff in Natur und Landschaft infolge der fast ausschließlichen Nutzung von Wald sowie des Uferstreifens und von weiteren geschützten Biotopen zu. Hier sind voraussichtlich sämtliche naturschutzfachliche Rubriken ganz erheblich betroffen, vom allgemeinen naturschutzfachlichen Eingriff gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes über den Artenschutz und hier ist insbesondere die Beeinträchtigung des Fischotters zu nennen, den Biotopschutz, das Orts- und Landschaftsbild bis hin zu einer verstärkten Beeinträchtigung der beiden benachbarten Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung. Aufgrund des ganz erheblichen Eingriffs in natur- und artenschutzrechtliche Belange, wie auch der ganz erheblichen Waldinanspruchnahme, kommt Alternative 3 in den Bereich von Vorhaben, für die sich grundsätzlich keine Umweltverträglichkeit mehr darstellen lässt.

Bei Alternative 4, der vorrangigen Nutzung des zentralen Flugfelds für die Funktionsbereiche bzw. die Bebauung des Ferienparks und die Nutzung der nördlichen bestockungsfreien Waldflächen für den Campingplatz, kommt es, wie in Alternative 1, durch teilweise Überbauung des Flugfelds und der Platzierung des Zentralgebäudes in der Achse der sowjetischen Landebahn gegenüber den anderen Alternativen zu einer stärkeren Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Sachgesamtheit „Deutscher See- und Landfliegerhorst sowie sowjetisches Aerodrom Pütnitz“. Andererseits sind Maßnahmen, wie das Offenhalten der Korridore bei beiden Startbahnen an sich sowie des nördlichen und östlichen Teils des ehemaligen Flugfelds, die geplante Verknüpfung dieser Freiflächen zu einem erlebbaren großen Freiraum sowie die Sanierung der ehemaligen Flugzeughangars und weiterer unter Denkmalschutz stehender Objekte, zum Erhalt und zur Erlebbarmachung der Sachgesamtheit durchaus geeignet. Gegenüber Alternative 1 steht aber die erheblich größere Waldinanspruchnahme von insgesamt ca. 45 ha und die funktionale Anordnung des Freizeitparks zum zugehörigen Erlebniscamping sowie der Zuschnitt des Festivalgeländes ist nicht ganz so optimiert.

In Anbetracht des Ergebnisses, dass gegen Alternative 1 nur eine teilweise Beeinträchtigung des Denkmalschutzes und hier speziell der Entfall des freien zentralen Flugfelds steht und bei den Alternativen 2, 3 und 4 erheblich gewichtigere Nachteile in den Bereichen Forst und Walderhalt, Orts- und Landschaftsbild, Natur- und Artenschutz sowie Funktionalität, Attraktivität und Wirtschaftlichkeit des Ferien- und Freizeitstandorts stehen, ist Alternative 1 den anderen Alternativen vorzuziehen.

8. Auswirkungen der Planung

Bei Umsetzung der Planung, welche mit der V. Änderung und I. Ergänzung der 3. Neubekanntmachung des FNP vorbereitet wird, ist von nachfolgenden wesentlichen Auswirkungen auszugehen:

- Durch die hinzukommenden Sport-, Erlebnis- und kulturellen Einrichtungen wird das touristische Angebot in der Stadt Ribnitz-Damgarten und in der gesamten Tourismusregion erheblich verbessert, insbesondere was Angebotsvielfalt und Attraktivität betrifft. Durch das zusätzliche teilweise alleinstellende Sport-, Erlebnis- und Veranstaltungsangebot werden gezielt auch jüngere Urlauber angesprochen, eine Zielgruppe, die bisher in der Tourismusregion unterrepräsentiert ist. Zudem wird insbesondere mit dem Ferienpark ein wichtiger Beitrag in Richtung Saisonverlängerung und Ganzjahrestourismus geleistet.
- Die hinzukommenden Einrichtungen und Angebote verbessern zudem das Sport-, Freizeit- und kulturelle Angebot für die Wohnbevölkerung der Stadt Ribnitz-Damgarten sowie derjenigen des räumlichen Einzugsbereichs. Dies trifft insbesondere für die kleineren Städte und Gemeinden abseits der Oberzentren Rostock und Stralsund zu.
- Laut „Auswirkungsanalyse Touristische Entwicklung Pütnitz“ (PROIFUND, 12.2020) werden die durch das Projekt gewonnenen zusätzlichen Übernachtungs-

gäste, aber auch Tagesgäste aus benachbarten Tourismusregionen, einen jährlichen Umsatzzufluss von insgesamt 49,8 Mio. € brutto für den Standort bewirken; dazu kommt noch ein Zufluss von 21,3 Mio. € brutto für externe touristische Einrichtungen in der Region. Dieser zusätzliche Umsatz stärkt letztendlich die Nachfrage bei Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen in der Region und verbessert die kommunalen Steuereinnahmen von Ribnitz-Damgarten und in der Tourismusregion insgesamt.

- Bei Umsetzung der geplanten Vorhaben ist laut v. g. Auswirkungsanalyse mit der Schaffung von 460 zusätzlichen Vollzeit Arbeitsplätzen, 120 davon außerhalb des Standorts, zu rechnen. Dies trägt langfristig zu einer Verbesserung des Angebots an dauerhafter, sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung, insbesondere in Ribnitz-Damgarten selbst, bei. Bisher weist die Stadt einen deutlich negativen Pendler saldo auf.
- Das zusätzliche Angebot an qualifizierten, sozialversicherungsbeschäftigten Beschäftigungsverhältnissen bietet einen Anreiz gerade auch für jüngere Menschen, in der Region zu bleiben oder zuzuziehen. Dies wiederum wird dabei helfen, einem mittel- bis langfristigen Bevölkerungsrückgang und insbesondere der sich abzeichnenden Überalterung entgegenzuwirken.
- Infolge der zusätzlichen Beschäftigungsverhältnisse wird zudem die Kaufkraft in Stadt und Region gesichert bzw. gesteigert.
- Durch die hinzukommenden Beschäftigten wird eine zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum generiert. Dies ist durch Bereitstellung von Baugrundstücken in der kommunalen Planung und die Schaffung eines hinreichenden Angebots an Geschoss- bzw. Mietwohnungsbau zu berücksichtigen.
- Die ebenfalls zusätzlich generierte Nachfrage nach Bildungs- und sozialen Einrichtungen ist bei der Bedarfsplanung für entsprechende Einrichtungen und Bereitstellung erforderlicher Flächen durch die Stadt zu berücksichtigen.
- Die Umsetzung der Vorhaben führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft selbst bei dem vorgesehenen, auf Eingriffsvermeidung bzw. Minderung abzielenden Planungskonzept. Für die nicht vermeidbaren Eingriffe sind entsprechende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu planen und umzusetzen.
- Ebenso werden Eingriffe im Bereich des Artenschutzes unumgänglich. Auch für diese Eingriffe sind entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen.
- Es werden zudem Waldflächen in größerem Umfang, wobei es sich zum Teil um Küstenschutzwald handelt, entfallen. Vorstehender Verlust ist durch möglichst standortnahe Ersatzaufforstungsmaßnahmen auszugleichen.

Die Planungsauswirkungen auf die verschiedenen Umweltbelange werden im Rahmen der noch laufenden Umweltprüfung vertiefend untersucht und nach deren Abschluss im Umweltbericht zum B-Plan dargestellt.

9. Bilanz der Flächen

Nachfolgend eine Bilanz der Flächen zu den einzelnen vorgenommenen Darstellungen im Rahmen der V. Änderung und I. Ergänzung der 3. Neubekanntmachung des FNP.

Tabelle 2: Flächenbilanz Quelle: wagner Planungsgesellschaft

Darstellung	Fläche in ha
Sondergebiete (§ 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO), davon	141,4
SO1 „Ferienpark“	81,9
SO2 „Ferienwohnen und Hafeninfrastruktur“	2,5
SO3 „Freizeitpark, Sport, Kultur“	14,8
SO4 „Logistik“	2,2
SO5 „Camping und besonderes Beherbergungsangebot“	11,4
SO6 „Festival“	1,4
SO7 „Museum“	8,8
SO8 „Reiten Reittouristik und ergänzende Freizeitangebote“	13,0
SO9 „Beherbergung, Ausstellung/Information“	0,5
SO10 „Tourismus, Kultur und Veranstaltungen“	3,5
SO11 „ruhender Verkehr, Festival“	1,4
Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge, davon	6,6
Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)	5,2
Ruhender Verkehr	1,4
Flächen für Versorgungsanlagen (§5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)	0,1
Grünflächen (§5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB), davon mit Zweckbestimmung	63,0
„Parkanlage“	8,4
„temporäres Camping“	16,2
„Badestelle“	2,6
„naturnahe Grünflächen“	35,8
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB), davon mit Zweckbestimmung	6,3
„Hafen“	3,0
„Badeplatz“	1,1
„Freizeitgewässer, Speicherbecken“	2,2
Nachrichtliche Übernahme Flächen für Wald (§ 5 Abs. 4 BauGB)	84,9
Änderungs- und Ergänzungsbereich gesamt	302,3

10. Umweltprüfung

Im Rahmen der V. Änderung und I. Ergänzung der 3. Neubekanntmachung des FNP ist entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes entsprechend § 1 Abs.7 und § 1a BauGB durchzuführen.

Der FNP-Änderung und Ergänzung ist entsprechend § 2a BauGB ein Umweltbericht als selbständiger Bestandteil der Begründung anzufügen, was nach Abschluss der Umweltprüfung erfolgt.

Eine wesentliche Aufgabe der frühzeitigen Behördenbeteiligung ist es entsprechend § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. In diesem Rahmen fand im April 2024 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB bereits ein Behördetermin zum weitgehend inhaltlich und räumlich mit vorliegender FNP-Änderung und Ergänzung kongruenten

B-Plan Nr. 109 „SO Touristische Entwicklung Halbinsel Pütznitz“ statt, in dessen Ergebnis nach Eingang der Anregungen und Hinweise der für die Umweltfragen relevanten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festgelegt wurde.

Die Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind noch in Arbeit. Sobald der Umweltbericht in abgeschlossener Fassung vorliegt, wird dieser der Begründung zur V. Änderung und I. Ergänzung der 3. Neubekanntmachung beigefügt.

Zur Abbildung Nr. 7 der Seite 23:

LEGENDE	
Materieller Erhalt	
	Gebäude, denkmalgeschützt
	Gebäude, denkmalconstituierend für Sachgesamtheit
	ehemalige Verkehrsflächen, materieller Erhalt
	ehemalige Verkehrsflächen, teilweise materieller Erhalt
	im Bereich der geplanten Wegeverbindungen zwischen Villages Betonplatten erhalten, einschließlich Verlegemuster
	sonstige materiell zu erhaltende Objekte
Erhalt denkmalrelevanter Strukturen	
	Gebäude denkmalgeschützt, Erhalt Kubatur / Konstruktion Gebäude / teilw. Veränderung der Gebäudehülle in Abstimmung mit Denkmalpflege möglich
	Kenntlichmachung ehemaliger Gebäude im Bodenbelag / Abgrenzung der ehemaligen Grundfläche
	Überdeckungsmöglichkeit von materiell zu erhaltenden Belag bei Beibehaltung der Höhenentwicklung
	Erhalt Korridore / Freiräume
	Erhalt Erkennbarkeit großer Freiräume
Vorgaben für neue Infrastrukturen	
	räumliche Einordnung / Beschränkung Bebauung im Umfeld denkmalgeschützter, denkmalconstituierender Gebäude und baulicher Anlagen
	Mindestabstand Villages (inkl. Freifläche) zur äußeren Begrenzung sowj. SLB
	Anzahl maximal zulässige Vollgeschosse (I= max. 4,5 m; II= max. 7,5 m ü. Gelände)
	zulässige Dachneigung
	Lärmschutzwälle max. 1,6 m über Gelände, landschaftlich eingebunden auszuführen
	neue Verkehrsführung (Haupterschließung)
	Heckenpflanzung nördlich der deutschen Start- und Landebahn
	Überstellung der Parkplätze mit PV-Anlagen, kombiniert mit Begrünung möglich; Gewährleistung hinreichender Durchblick
Sonstiges	
	Abriss von Gebäuden
	Gebäude mit Bestandsschutz, bei Abriss keine Neubebauung
	ergänzende textliche Festlegung / Erläuterung
	Nummerierung der denkmalconstituten Bestandteile laut Denkmalwertbestimmung des LAKD Stand 04/2024
	Abgrenzung unter Denkmalschutz stehende Sachgesamtheit
	Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 109

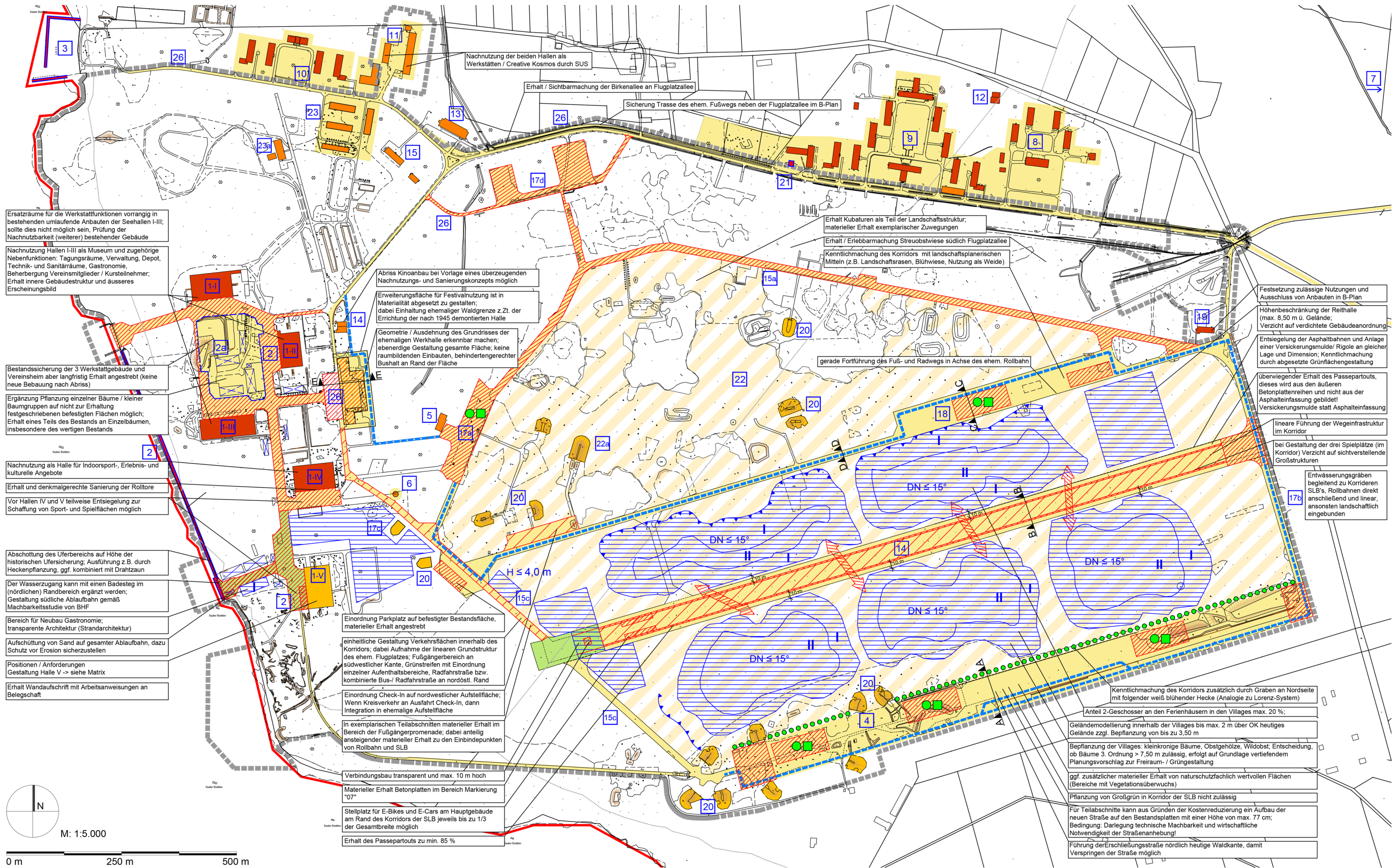


Abb. 7 (Seite 23,vergrößert)