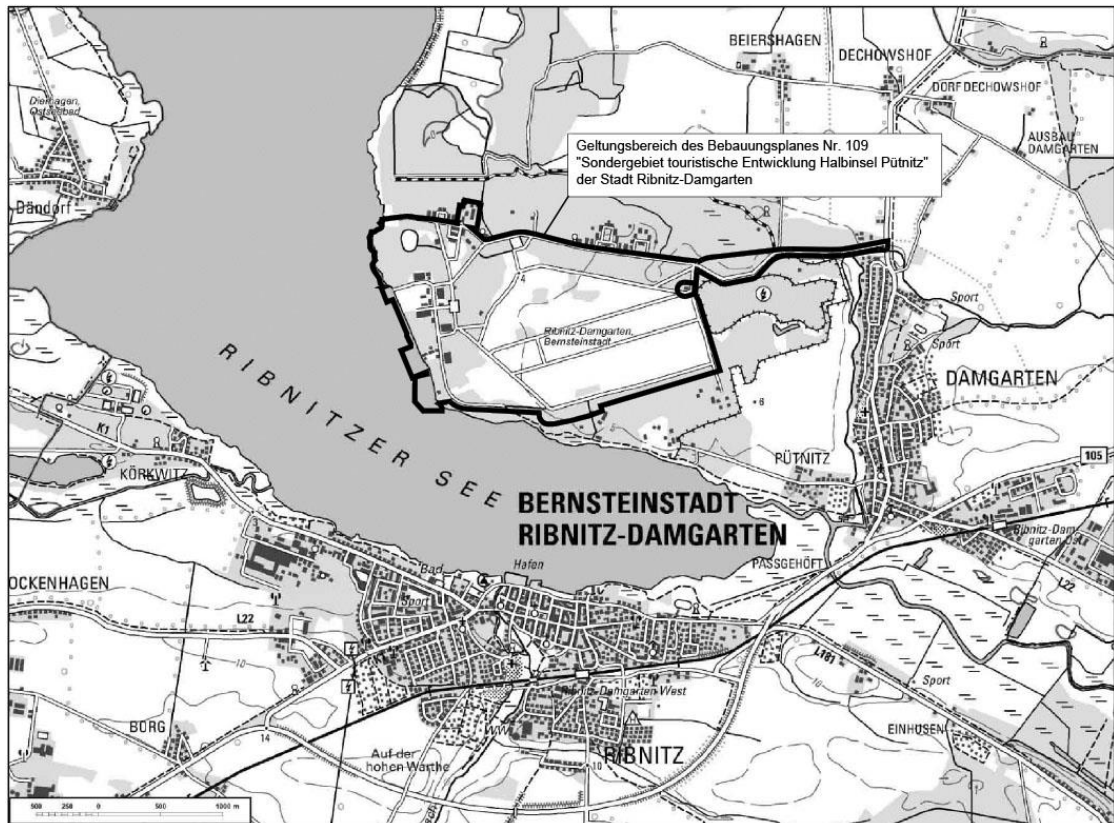


BERNSTEINSTADT RIBNITZ-DAMGARTEN



Satzung über den Bebauungsplan Nr. 109 „Sondergebiet touristische Entwicklung Halbinsel Pütznitz“

Vorentwurf 18.09.2026

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Ribnitz-Damgarten, den

Thomas Huth
Bürgermeister

Satzung

über den

Bebauungsplan Nr. 109 „Sondergebiet touristische Entwicklung Halbinsel Pütznitz“

der Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten

Vorentwurf

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 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 Planaufstellung	5
2.	Lage des Plangebietes	6
3.	Räumlicher Geltungsbereich	7
4.	Katastermäßiger Bestand	8
5.	Planungsrechtliche Situation	9
5.1	Übergeordnete Planungsvorgaben	9
5.1.1	Raumordnungsverfahren und raumordnerische Beurteilung der aktuellen Planung	9
5.1.2	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2016)	12
5.1.3	Leitfaden Bauen im Wasser in Mecklenburg-Vorpommern	13
5.1.4	Regionales Raumordnungsprogramm	14
5.1.5	Beschränkung von baulichen Anlagen an der Küste nach § 89 LWaG M-V	14
5.1.6	Belange des Hochwasserschutzes	15
5.1.7	Küsten- und Gewässerschutzstreifen	15
5.1.8	Internationale und nationale Schutzgebiete	15
5.1.9	Artenschutzrechtliche Belange	16
5.1.10	Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope	17
5.1.11	Gesetzlich geschützte (Einzel)Bäume	17
5.1.12	Wald und forstrechtliche Belange	17
5.1.13	Wasserverkehrsrecht.....	19
5.1.14	Grenznaher Raum	20
5.1.15	Denkmalschutz	20
5.1.16	Altlasten	24
5.1.17	Kampfmittelbelastung und -Beräumung	28
5.2	Planungen der Stadt Ribnitz-Damgarten	29
5.2.1	Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB	29
5.2.2	Landschaftsplan	30
5.2.3	Einzelhandelskonzept.....	31
5.2.4	Den Geltungsbereich tangierende B-Pläne und sonstige Satzungen	31
6.	Bestandsaufnahme	32
6.1	Topographie	32
6.2	Vorhandene Bebauung und Flächennutzung.....	32
6.3	Verkehrerschließung.....	33
6.4	Ver- und Entsorgung	34
7.	Planung	35
7.1	Beschreibung des Vorhabens.....	35
7.1.1	Nutzungen und Nutzungsstruktur	36
7.1.2	Siedlungs- und Landschaftsgestaltung	45
7.1.3	Verkehrerschließung.....	46
7.1.4	Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung	51
7.1.5	Grünordnung und naturschutzfachliche Kompensation.....	54
7.1.6	In den Geltungsbereich einbezogene Wasserflächen, Gestaltung des Hafens	55
7.1.7	Waldabstand, Waldumwandlung und Ersatzaufforstung	56
7.1.8	Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange.....	58
7.1.9	Immissionsschutz	59
7.2	Begründung der Festsetzungen.....	60
7.2.1	Art der baulichen Nutzung	60
7.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	68
7.2.3	Überbaubare Grundstückflächen, Baugrenzen und Baulinien.....	70
7.2.4	Nebenanlagen	71
7.2.5	Verkehrsflächen.....	71
7.2.6	Flächen für Versorgungsanlagen.....	72

7.2.7	Grünflächen.....	72
7.2.8	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	72
7.2.9	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	72
7.2.10	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	73
7.2.11	Festsetzungen zum Immissionsschutz	74
7.2.12	Temporäre Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen.....	74
8.	Nachrichtliche Übernahmen	74
8.1	Denkmalschutz	74
8.2	Wald	74
9.	Alternativenprüfung	75
10.	Auswirkungen der Planung	85
11.	Bilanz der Flächen und Kapazitäten.....	86
12.	Umweltprüfung und Umweltbericht	87

1. Zielsetzung und Erfordernis der Planaufstellung

Ein Teil der ehemaligen militärischen Liegenschaft Pütznitz soll zu einem touristisch genutzten Areal mit attraktiven, vielfältigen Angeboten in Sport, Freizeit, Kultur und Gastronomie sowie Beherbergung entwickelt werden. Dabei wird ein wesentlicher Teil der Fläche durch die Altlastensanierung und Kampfmittelbeseitigung dem Naturhaushalt unbelastet wieder gegeben. 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.
- Eine **weitere Ferien- und Freizeiteinrichtung** (nachfolgend als Freizeitpark bezeichnet), welche ein Erlebniscamping mit teilweise alleinstellenden Trendsport-, Kultur- und Erlebnisangeboten kombiniert.
- **Technikmuseum Pütznitz**; bei diesem Vorhaben soll im Umfeld der bereits heute genutzten drei nördlichen ehemaligen Flugzeughangars (Hallen 1 bis 3), 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 stehen dabei nicht nur den Übernachtungsgästen vor Ort sondern auch externen Urlaubsgästen und der Wohnbevölkerung aus der Region offen.

Daneben wird ein kleiner naturnaher Hafen mit Anleger für die Fähr- und Ausflugsschiffahrt sowie einem kleinen Wassersportangebot Teil des Ferienparks.

Weiterhin sollen die bestehenden Kasernenanlagen nördlich des ehemaligen Flugfelds mittel- bis langfristig einer Nachnutzung, vorzugsweise im gewerblichen Bereich, oder alternativ als Bildungseinrichtungen im Tourismus, zugeführt werden. Vorstehende Entwicklung hat, mit Ausnahme der Gebäude der ehemaligen Fahrbereitschaft östlich der westlichen Siedlung, zum aktuellen Zeitpunkt noch keinen belastbaren Stand erreicht, welcher eine Berücksichtigung im vorliegenden B-Plan ermöglicht. Daher werden die entsprechenden Liegenschaften zunächst nicht Bestandteil des B-Plans. Sollte in Zukunft ein entsprechender Projektentwicklungsstand erreicht sein, so ist beabsichtigt, v. g. Bereiche über ein Ergänzungsverfahren in den B-Plan aufzunehmen.

Es werden mit der Aufstellung des B-Plans folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung eines Ferienparks mit einer Beherbergungskapazität von 3.200 Betten und zentralen Freizeiteinrichtungen für einen Ganzjahresbetrieb.
- Schaffung eines Campingplatzes mit bis zu 200 Standplätzen für Wohnmobile, Wohnwagen und Zelte, bis zu 100 dauerhaft aufgestellte, möblierte Zelte (Glam-ping-Zelte), bis zu 5 möblierte Baumhäuser und bis zu 10 Ferienhäusern besonderer, individueller Gestaltung; der Campingplatz soll mit einem zugeordneten Versorgungs-, Sport-, Erlebnis- und kulturellen Angebot Alleinstellungscharakter entwickeln.

- Berücksichtigung von jährlich zwei, seit vielen Jahren veranstalteten Festivals.
- Planungsrechtliche Sicherung der zukünftigen Entwicklung des Technik-Museums im Bereich des Technik-Vereins Pütznitz.
- Schaffung eines Reiterhofs.
- 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 Resorts betrifft als auch in den Sektoren Handwerk, Nahrungsmittel und tourismusbezogener Dienstleistung.
- Schaffung von qualifizierten, zukunftssträchtigen, ganzzahligen Arbeitsplätzen und entsprechenden Ausbildungsplätzen.
- Verkehrliche Verknüpfung des Tourismus- und Freizeitstandorts mit den Kernorten Ribnitz und Damgarten sowie mit den benachbarten Tourismusorten über sämtliche relevante 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 Erholungswald mit Fuß-, Rad- und Reitwegen.
- Schaffung einer klima-, umwelt- und naturschutzgerechten Infrastruktur für den Standort.
- Berücksichtigung der unter Denkmalschutz stehenden Sachgesamtheit „ehemaliger Fliegerhorst Pütznitz“ 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.

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.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich ca. 1,2 km nördlich des Stadtkerns von Ribnitz und ca. 0,7 km westlich des Ortsteils Damgarten. Der nächstgelegene Strand der Ostsee be-

findet sich in der Gemeinde Ostseebad Dierhagen in ca. 5 km Entfernung Luftlinie bzw. ca. 15 km Entfernung über das Straßennetz.



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

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 109 " Sondergebiet touristische Entwicklung Halbinsel Pütznitz" erstreckt sich über große Teile des ehemaligen Militärflugplatzes Pütznitz. So sind der westliche Teilbereich mit den ehemaligen Flugzeughangars, der mittlere Teilbereich mit dem ehemaligen Flugfeld, ausgenommen dessen östlicher, als Freiflächen-PV-Anlage genutzter Teil, der Bereich zwischen Flugplatzallee und Flugfeld, der Bahndamm des ehemals bestehenden Gleisanschlusses bis zur K2 Saaler Chaussee sowie der Abschnitt der Flugplatzallee zwischen Liegenschaftsgrenze und K2 Saaler Chaussee Teil des Geltungsbereichs.

Gegenüber der Abgrenzung des Geltungsbereichs im Aufstellungsbeschluss sind damit die Flächen der Westlichen, Mittleren und Östlichen Siedlung, abgesehen vom Bereich mit den ehemaligen Fahrzeuggaragen, sowie der wasser- und angrenzende landseitige Bereich des ehemaligen Hafens im Nordwesten des Plangebiets nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs. Gleichzeitig ist der Abschnitt der Flugplatzallee zwischen Liegenschaftsgrenze und K2 Saaler Chaussee sowie der Bahndamm des ehemaligen Gleisanschlusses in den Geltungsbereich aufgenommen worden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 109 umfasst damit nachfolgende Flurstücke:

Gemarkung Pütznitz, Flur 1, Flurstücke:

52 tw (teilweise), 53 tw, 54/1 tw, 55 tw, 56 tw, 57 tw, 62 tw, 63/4, 63/5 tw;

Gemarkung Pütznitz, Flur 2, Flurstücke:

1 tw, 2 tw, 3 tw, 13/2 tw, 14/1 tw, 14/2 tw, 15/1 tw, 15/2 tw, 25, 26, 200/3 tw, 201 tw, 201/1 tw;

Gemarkung Pütznitz, Flur 18, Flurstücke:

1/13 tw, 1/14 tw, 1/15 tw, 1/128 tw;

Gemarkung Dechowshof, Flur 1, Flurstücke:

86/3 tw, 87/8 tw, 89/2 tw.

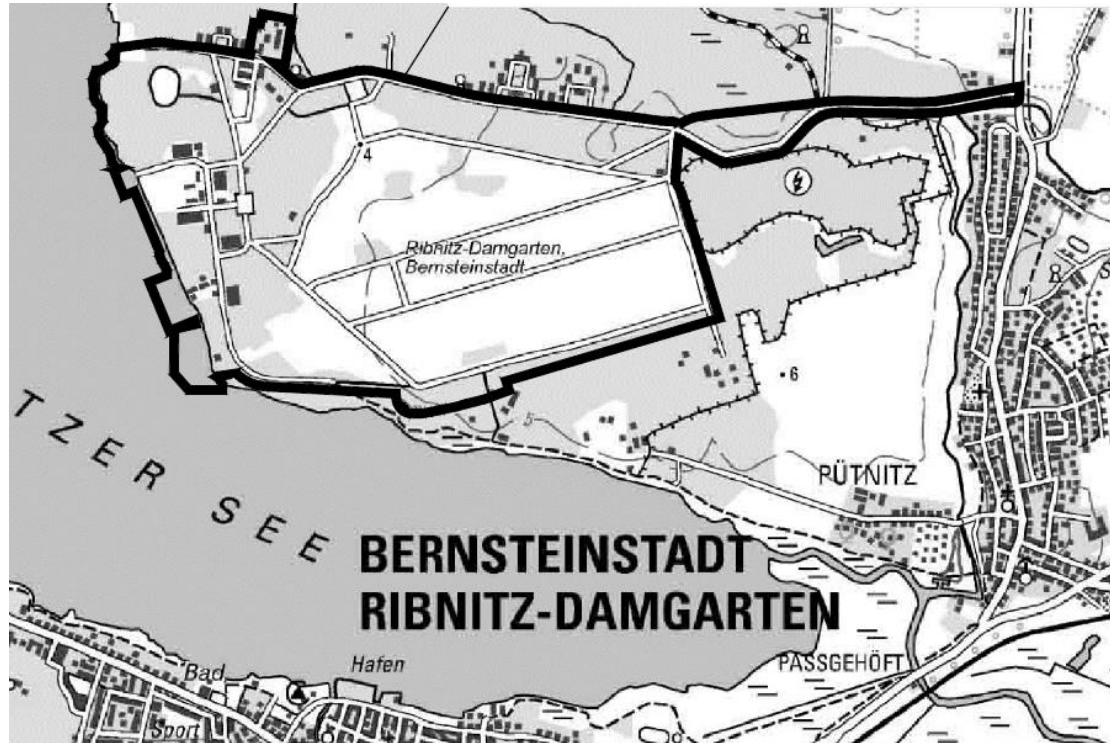


Abb. 2: Aktueller Geltungsbereich des B-Plans Quelle: Stadt Ribnitz-Damgarten, Quelle Katengrundlage GAIA M-V 2026

Das Plangebiet wird damit begrenzt:

- Im Norden durch die zum ehemaligen Hafen abzweigende Zuwegung, die nördliche Grenze des Bereichs der ehemaligen Fahrzeuggaragen, die Flugplatzallee sowie durch den ehemaligen Bahndamm,
- im Osten durch den östlichen Abschnitt der Flugplatzallee, die westliche Grenze des B-Plans Nr. 72 „Photovoltaik Pütznitz“, das Umfeld des ehem. Towers ausgenommen und in südlicher Verlängerung o. g. Grenze des B-Plans Nr. 72, durch die östlichste Querrollbahn,
- im Süden durch den östlichen Abschnitt der Flugplatzallee, die südliche Begrenzung der Deutschen Start- und Landebahn sowie den in westlicher Verlängerung anschließenden Postenweg,
- im Westen durch den Ribnitzer See, die boddenseitigen Abgrenzungen der einbezogenen Wasserflächen an bestehender nördlicher Ablaufbahn, des im Bereich der südlichen Ablaufbahn geplanten Wasserzugangs und des geplanten Hafens westlich des geplanten Ferienparks einschließlich.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 327,31 ha.

4. Katastermäßiger Bestand

Die Vermessungsgrundlage mit dem Stand vom 30.03.2026, vom Vermessungsbüro Hansch & Bernau, Rostock erstellt, wurde von 2021 bis 2026 vor Ort gemessen. Ihr

liegt die amtliche Liegenschaftskarte ALKIS Landkreis Vorpommern-Rügen mit dem Stand vom 18.08.2021 zu Grunde und beruht auf dem Lagebezugssystem Gauß-Krüger (ETRS89) und dem Höhenbezugssystem DHHN 2016 (in Meter ü NHN).

5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Übergeordnete Planungsvorgaben

5.1.1 Raumordnungsverfahren und raumordnerische Beurteilung der aktuellen Planung

In Vorbereitung einer umfassenderen touristischen Entwicklung des Standorts wurde in den Jahren 2015/16 für große Teile des Standorts des ehemaligen Militärflugplatzes Pütznitz 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 in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 109 umfasste der Vorhabenbereich des ROV dessen Geltungsbereich, allerdings ohne die Bereiche der Montagehallen 1 bis 4, der Fläche zwischen der nördlichen Begrenzung des Flugfelds (nördliche Ringrollbahn) und der Flugplatzallee sowie die Umgebung der Gebäude der ehemaligen Fahrbereitschaft östlich der Westlichen Siedlung. Dafür war der dem Geltungsbereich des B-Plans nicht zugehörige südwestliche Uferbereich zum Bodden hin Teil des Vorhabenbereichs des ROV.

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 Boots Liegeplätzen 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 Vorhabengebiets 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 -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).

In einer Stellungnahme im Rahmen der ersten Beteiligung zum Vorentwurf (frühere Planfassung) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gibt das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern (AfRL VP) am 29. November 2023 zum seinerzeit vorliegenden Planungsstand eine Landesplanerische Bewertung ab. Der seinerzeitige Planungsstand umfasste bereits die wesentlichen Planungsinhalte und Kapazitäten der aktuellen Planung. In der Stellungnahme wird die zur Beurteilung vorgelegte Planung folgendermaßen zusammengefasst:

„Mit dem Bebauungsplan Nr. 109 sollen Die Planung eines Ferienparks mit 3.200 Betten und Freizeiteinrichtungen für einen Ganzjahresbetrieb, eines Campingplatzes mit 300 Standplätzen in Zusammenhang im Zusammenhang mit Sport-, Erlebnis- und kulturellen Angeboten mit Alleinstellungscharakter, eines Reiterhofs, die Weiterentwicklung des Technik-Museums und die Schaffung der infrastrukturellen Voraussetzungen für den Fortbestand von zwei jährlich stattfindenden Großveranstaltungen geschaffen werden. Die Freizeitangebote sollen außer für die Ferienparkgäste auch für Einheimische und Touristen der Region zugänglich sein, wofür entsprechende verkehrliche Anbindungen mit unterschiedlichen Verkehrsträgern geschaffen werden sollen. Die Belange des Denkmalschutzes sollen bei der Inwertsetzung des früher militärisch genutzten Gebietes berücksichtigt werden. Im Vorhabengebiet soll ein flächenumgreifendes Biotopverbundsystem geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 310,0 ha.“

Es wird dann 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 Grunds-

ätzen 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.

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.

5.1.2 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 sowie über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP, s.u.) 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 besonderes 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 Ziel (6.1(6)) ist in den Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege dem Naturschutz 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 natur schonend 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 Beräumung bzw. Beseitigung, insbesondere bei Planungen und durchzuführenden Maßnahmen, zu einer wichtigen künftigen Aufgabe wird.

5.1.3 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 Planungsbelage in der weiteren Planung entsprechend Berücksichtigung.

5.1.4 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern (RREP VP) 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.

5.1.5 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.

5.1.6 Belange des Hochwasserschutzes

Gemäß dem Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern (2009) 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 nordwestliche Freibereich des Technikmuseums, der zum Bodden hin orientierte Teilbereich des Sport- und Freizeitparks westlich Halle 5, der Hafenbereich mit den Hafenapartments sowie der westliche Teil der Ferienhaus-siedlung im Bereich der Teichlandschaft des Ferienparks.

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

Die Anforderungen seitens des Hochwasserschutzes werden in der weiteren Planung in Form von geeigneten Festsetzungen berücksichtigt.

5.1.7 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 vorgeseh-nem 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.

5.1.8 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.

5.1.9 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 zur Aufstellung des B-Plans Nr. 109 erneute umfassende Kartierungen zu den mit der Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld abgestimmten Arten bzw. Artengruppen. Die Kartierungen zur Fauna erfolgten 2022 (Fauna) 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 Kartierbericht dazu liegt seit dem 29.03.2023 vor. Gegenwärtig wird die Plausibilität der faunistischen Kartierungsergebnisse aus dem Jahr 2022 überprüft, um deren fortbestehende Verwendbarkeit für die weiteren umweltfachlichen Bewertungen abzuschern.

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.

5.1.10 Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope

Die Gewässer des Ribnitzer Sees und des Saaler Bodden, 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 NVP15000 im Biotopkataster M-V. 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 Geltungsbereich des B-Plans Nr. 109 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.

5.1.11 Gesetzlich geschützte (Einzel)Bäume

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand außerhalb der als Wald nach § 2 Landeswaldgesetz M-V eingestuften Flächen, unterliegt dem gesetzlichen Schutz nach § 18 und 19 NatSchAG M-V. Nach § 18 NatSchAG M-V unterliegen Bäume ab einem Stammumfang von 1,0 m, gemessen in einer Höhe von 1,30 m dem gesetzlichen Schutz. Im Rahmen der Biotopkartierung 2021 erfolgte auch eine Aufnahme der geschützten Einzelgehölze gemäß der §§ 18 und 19 NatSchAG M-V.

Bei notwendigen Baumfällungen im Zuge von derzeit noch nicht vollständig absehbaren Neuerrichtungen von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, ist ein schriftlicher Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 18 NatSchAG M-V mit Angaben zur Notwendigkeit/Begründung der Baumfällung sowie Angaben zur Ersatzpflanzungen (Art und Pflanzqualität der Ersatzbäume sowie Standort) bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen. Der zu leistende Ausgleich richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass M-V.

5.1.12 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 Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 109, 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 eingfasst und/oder dem Wald funktional dienlich sind (sog. Nichtholzböden).

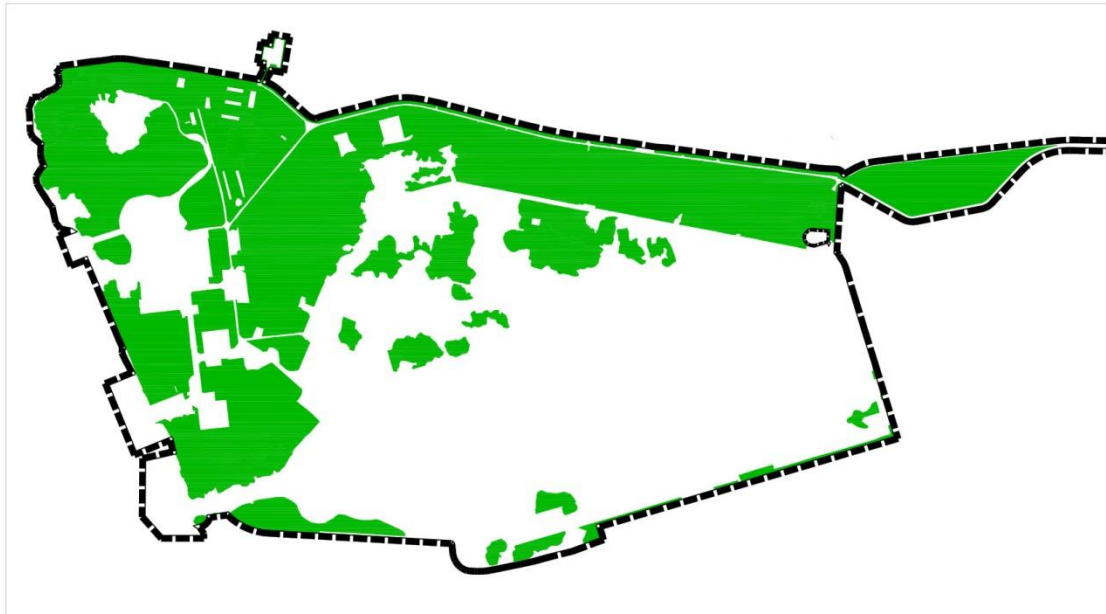


Abb. 4: Waldflächen laut Waldfeststellung von 01.2026 Quelle: Landesforst MV

Gegenüber der Waldfeststellung in Vorbereitung des ROV aus dem Jahr 2011 sind, bezogen auf den Geltungsbereich des B-Plans, 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 Flugfeldes. Diese Waldflächen setzen sich außerhalb der Liegenschaft entlang der Boddenküste fort. Es besteht im Geltungsbereich des B-Plans damit aktuell ein Waldanteil von ca. 39 %.

Waldabstand

Gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG MV 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 Bauleitplanung (Bebauungsplan) sind die gesetzlich vorgegebenen Waldabstände gemäß § 20 LWaldG MV 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 (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 MV 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.

Aufgrund der voraussichtlichen, erheblichen Größenordnung der erforderlichen Waldumwandlung ist beachtlich, dass entsprechend des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Anlage 1 Ziffer 17.2.1, 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.

Für die Umsetzung der mit dem B-Plan begründeten Vorhaben wird eine Waldumwandlung größeren Ausmaßes erforderlich. Erläuterungen dazu werden in Kapitel 7.1.7 gegeben.

Ersatzaufforstung

Gemäß § 15 Abs. 5 LWaldG MV 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 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.

5.1.13 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 für die im Bundeseigentum befindliche Bundeswasserstraße eine Verfügungsberechtigung durch Pachtvertrag oder Übertragung des Nutzungsrechts erlangt werden. Zudem bedürfen Vor-

haben im Bereich der Bundeswasserstraße, 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.

5.1.14 Grenznaher Raum

Der Geltungsbereich 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.

5.1.15 Denkmalschutz

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



Abb. 5: Denkmalgeschützte Objekte im Bereich des ehemaligen Militärflugplatzes Quelle: LK Vorpommern-Rügen, Untere Denkmalbehörde 2014

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

- Montagehallen I-V (im weiteren Text auch als Hallen I bis V bezeichnet),
- Westliche, Mittlere und Östliche Siedlung (Kasernenanlagen),
- Gedenkstätte mit Obelisk,
- Kommandantur,
- Tower,
- östliche und westliche Shelter,
- deutsche Rollbahn,
- sowjetische Rollbahn.

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 die unter Denkmalschutz stehende 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 ehemalige Schwimmhalle sowie befestigte Flächen der Flugplatzinfrastruktur im Umfeld der noch bestehenden und der demontierten Montagehallen, einschließlich der Ablaufbahnen und der Reste der Kaikante des ehemaligen Seeflugplatzes sowie der ehemalige 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 denkmalkonstituierenden Objekte im Zusammenhang dargestellt.

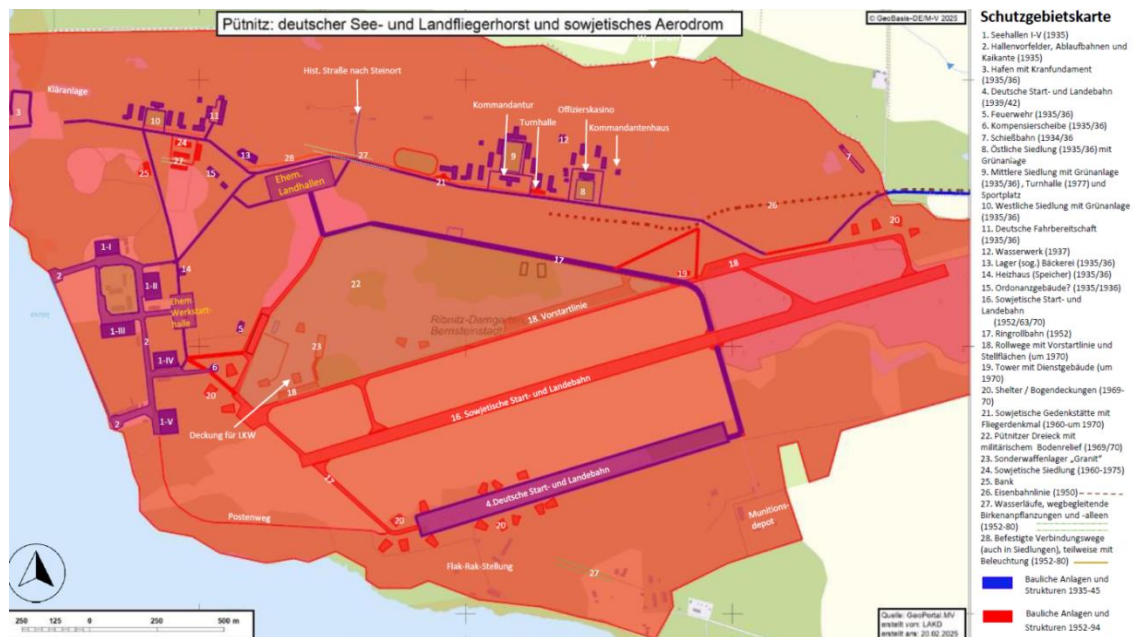


Abb. 6: Denkmalkonstituierende Objekte im Bereich des ehemaligen Militärflugplatzes
Quelle: LAKD M-V 2025, Quelle Hintergrundkarte : GeoBasis-DE/M-V 2025

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 angeschlossenen 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 in Umfeld erhalten werden.

- Für die erhaltenen Shelter, sonstigen Bunker und Bodendeckungen soll, wenn keine Nachnutzung erfolgt, zumindest der Erhalt sämtlicher 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. Ordonanzgebäude) 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.

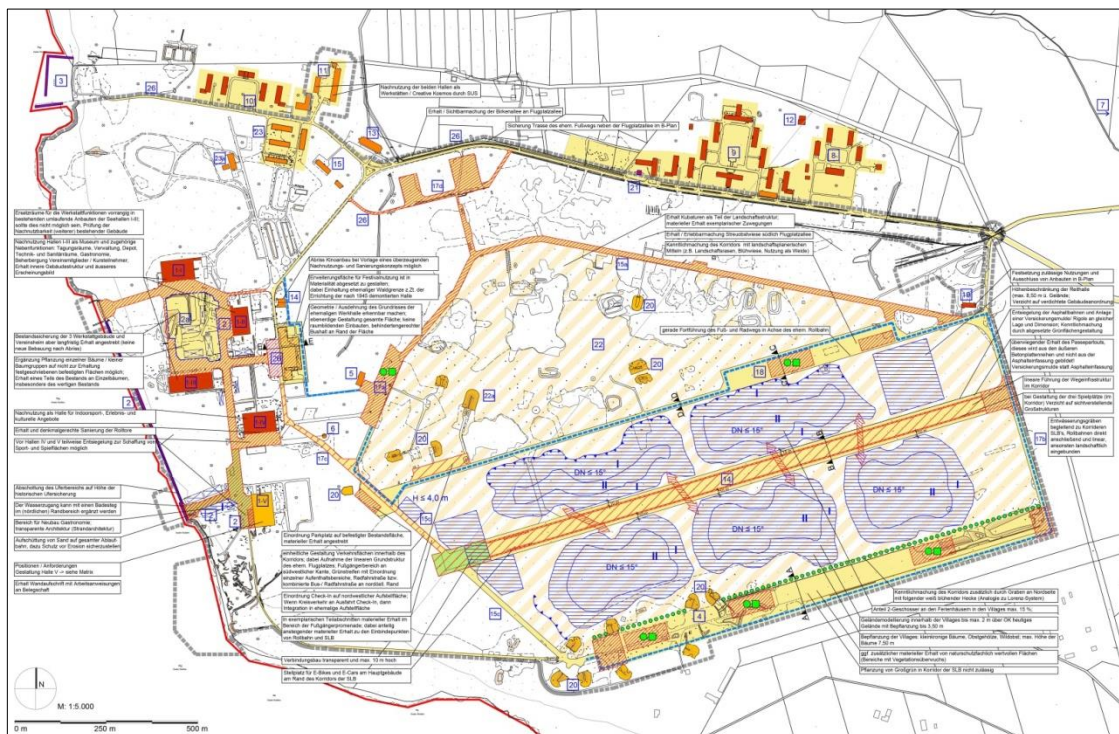


Abb. 7: Abgestimmte Maßnahmen zum Denkmalschutz (in größerem Maßstab als Anlage beigefügt) Quelle: wagner Planungsgesellschaft 2025, Quelle Kartengrundlage: Vermessungsbüro Hansch & Bernau Rostock, 2021

- 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.

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, was den Änderungsbereich 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 randständischen 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“.

5.1.16 Altlasten

Belastung bzw. Sanierungserfordernis des Bodens

Auf dem Gelände des ehemaligen militärischen Flugplatzes Pütznitz 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.

Der Altstandort „Flugplatz Pütznitz“ wurde seit dem Jahr 1991 sukzessive erkundet. Im Zuge der Erkundung wurde eine Systematik erarbeitet, bei der die einzelnen Verdachtsflächen als sogenannte Problembereiche (PB) erfasst und jeweils einzeln untersucht und bewertet wurden. Die wesentlichen Leistungen der Erkundung von der Erstbewertung über die Orientierende Untersuchung bis zur Detailuntersuchung wurden bis 1995 erbracht. Zur Erstellung des Sanierungsplans im Jahr 2002, im Zuge des Erwerbs der Liegenschaft durch die Stadt Ribnitz-Damgarten im Jahr 2008 und darauf folgend zur Fortschreibung des Sanierungsplans in den Jahren 2012 und 2018 wurden weitere Untersuchungen durchgeführt.

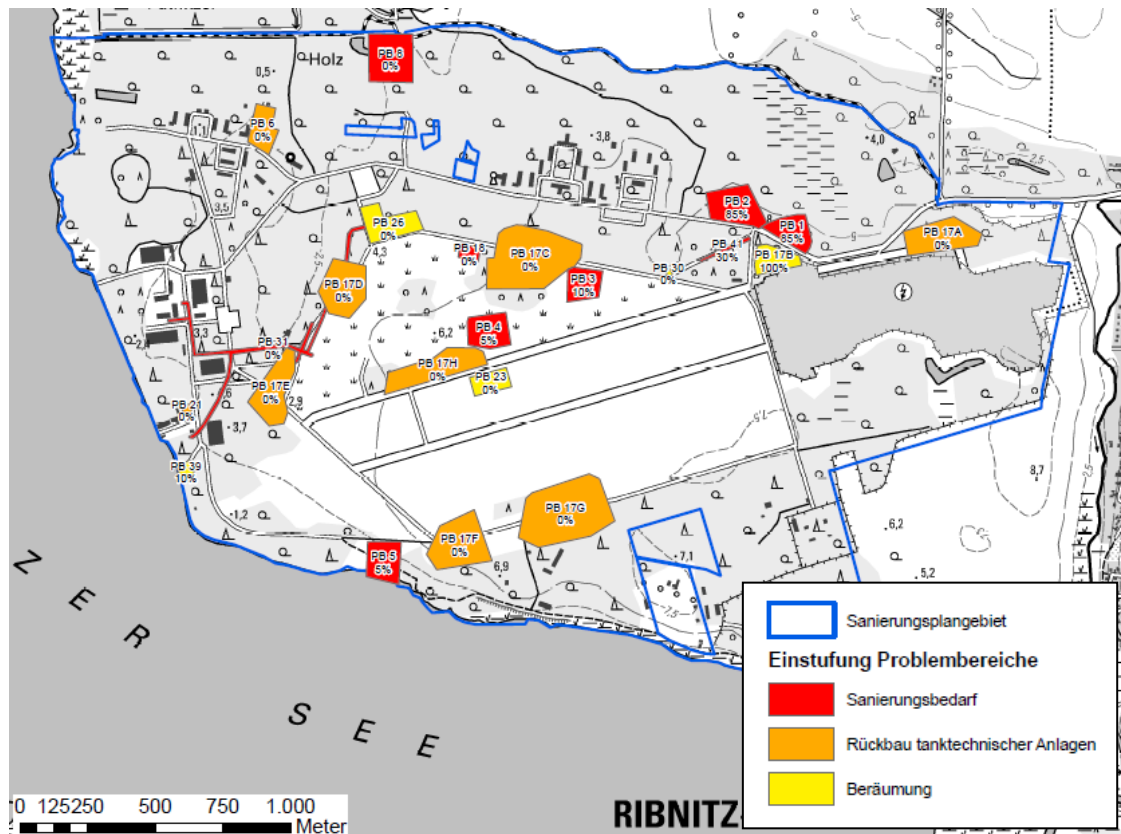


Abb. 8: Übersichtsplan kontaminierte Bereiche Quelle: ARGE Planungsgemeinschaft Bernsteinressort Halbinsel Pütznitz GbR, Quelle Hintergrundkarte: GeoBasis-DE/M-V 2021

Im Ergebnis dieser Erkundungen wurden zum Teil erhebliche Kontaminationen des Bodens, insbesondere mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW), Monoaromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) 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 wieder. Die Belastungen des Bodens der zu sanierenden Bereiche gehen überwiegend auf die Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW; überwiegend kurzkettenige KW der Diesel- bzw. Kerosinfraktionen) sowie die aromatischen Kohlenwasserstoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylol (BTEX) 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 generellen 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 Wirkungspfade 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 dem Rückbau tanktechnischer Anlagen Quelle: ARGE Planungsgemeinschaft Bernsteinressort Halbinsel Pütznitz GbR 2026

Sanierungs-bereich	Bezeichnung	Bodensanierung	Rückbau Tank-technik	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	ja	ja	Fahrbahn	

Sanie- rungs- bereich	Bezeichnung	Bodensa- nierung	Rückbau Tank- technik	Rückbau Ge- bäude u. Wege	Bemerkungen
	von PB 1 bis PB 3				
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 Ge-

bäude 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, Kitten, 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.

5.1.17 Kampfmittelbelastung und -Beräumung

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

Der Fliegerhorst Pütznitz wurde 1935/1936 von der deutschen Luftwaffe und der Kriegsmarine als „Land- und Segelflugplatz Pütznitz“ 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 (Problembereich 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.

5.2 Planungen der Stadt Ribnitz-Damgarten

5.2.1 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB

Der Flächennutzungsplan (FNP) liegt in der aktuell wirksamen Fassung, der IV. Änderung und I. Ergänzung der 3. Neubekanntmachung vom 10.05.2021 vor. Die im Ergebnis des ROV erfolgte IV. Änderung und I. Ergänzung der 2. Neubekanntmachung des FNP überträgt dabei die Ergebnisse des ROV in die vorbereitende Bauleitplanung.

Für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 109 stellt der FNP entsprechend landseitig, für den zuletzt i.R.d. IV. Änderung und I. Ergänzung der 2. Neubekanntmachung geänderten Bereich weit überwiegend ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Ferienresort“ dar. Lediglich die hier bestehenden und nach

Referenzplanung zum ROV auch zum Erhalt vorgesehenen Waldflächen sind als Wald entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt. Die hier bestehenden geschützten Biotope sind zudem gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich übernommen. Für den Bereich der Montagehallen Nr. 1 bis 4, welcher nicht Gegenstand der zuletzt durchgeführten IV. Änderung und 1. Ergänzung war, sind die aktuell und ehemals zur Zeit der Nutzung als Militärflugplatz bebauten Bereiche weiterhin als von der Genehmigung ausgenommene Flächen dargestellt. Weiterhin sind in diesen Bereich die Uferzone als Maßnahmenfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB und die übrigen Flächen als Wald entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt.

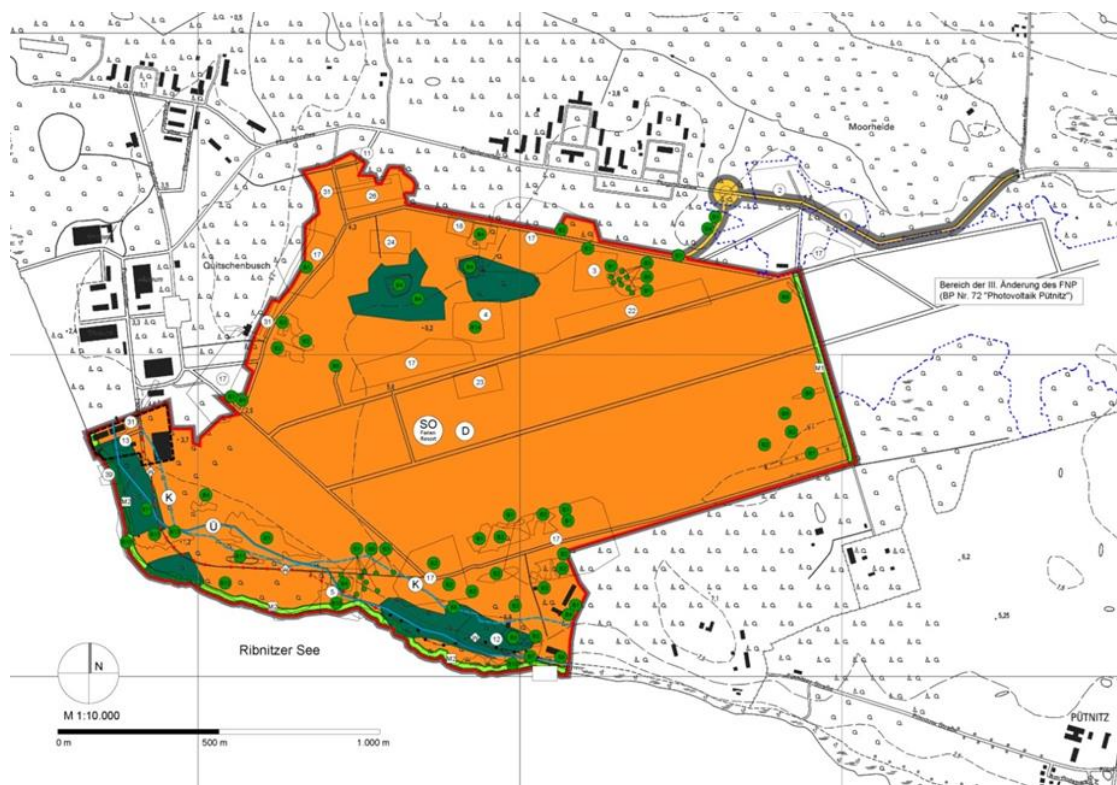


Abb. 9: IV. Änd. u. I. Erg. der 2. Neubekanntmachung des FNP Quelle: Stadt RDG, 2018

In Anbetracht der aktuellen Planungsabsichten, die weiteren vier Montagehallen samt deren Umfeld, welche bisher von der Genehmigung ausgenommenen sind, wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen sowie der auch für den übrigen Bereich inzwischen vorliegenden konkretisierten Planung, ist davon auszugehen, dass das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf Grundlage des aktuell vorliegenden wirksamen FNP nicht gegeben ist.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend für Teilbereiche des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 109 geändert bzw. ergänzt. Diese Änderung bzw. Ergänzung des FNP erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des B-Plans entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB.

5.2.2 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 da-

ran 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.

5.2.3 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.

5.2.4 Den Geltungsbereich tangierende B-Pläne und sonstige Satzungen

Für den Geltungsbereich des B-Plans ist die Baumschutzsatzung der Stadt Ribnitz-Damgarten beachtlich, ebenso die städtische Stellplatzsatzung. Darüber hinaus bestehen für den Geltungsbereich, sieht man von der Überplanung von Teilbereichen des B-Plans Nr. 72 ab, keine B-Pläne oder sonstige städtebauliche Satzungen.

Östlich an den Geltungsbereich grenzt der B-Plan Nr. 72 „Photovoltaik Pütnitz“ an. In der Trasse, in der die Straßenanbindung in Richtung von Ferienpark und Reiterhof an die Flugplatzallee geplant ist, ist bereits im B-Plan Nr. 72 eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Allerdings ist deren Breite mit ca. 8,0 m als Grundlage für den Bau einer Hauptzufahrt mit begleitendem Fuß- und Radweg zu gering dimensioniert. Zur Ermöglichung einer angemessen dimensionierten Verkehrsanbindung erfolgt daher eine Überplanung dieser Trasse durch den vorliegenden, in Aufstellung befindlichen B-

Plan Nr. 109. Ebenso werden weitere Bereiche im nordwestlichen Teilbereich des B-Plans Nr. 72, zwecks Einordnung eines Fuß- und Radwegs auf der Trasse des ehemaligen Bahndamms, einer Ausgleichmaßnahme sowie zur Anpassung der Planunterlage an geänderte Waldgrenzen, überplant.

6. Bestandsaufnahme

6.1 Topographie

Die Höhe des Geländes im Geltungsbereich 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.

6.2 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 Pütznitz 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 Versamlungs- 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. Ordonanzgebäude) 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, sämtlich Bauwerke aus der Sowjetzeit. Nur wenige Shelter sind zu Lagerzwecken genutzt, ansonsten sind diese, ebenso wie der Tower und die Feuerwehr leerstehend. 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 West-

liche Siedlung angrenzend, sind Bestandteil des Geltungsbereichs des B-Plans. Diese sind, wie die Gebäude der v. g. Siedlungen, leerstehend.

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.

6.3 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 Pütznitz her noch eine befahrbare Zuwegung zu einem einzelnen, genutzten Wohnblock südwestlich des Geltungsbereichs.

Die B105 ist die wichtigste Anbindung des Standorts an das überregionale Netz in Richtung Rostock, wo die Autobahnen A19 und A20 in Richtung Berlin und Hamburg erreicht werden sowie in Richtung Stralsund mit Anbindung an den Rügen-Zubringer B96A, welcher zudem bei Grimmen an die A20 weiter östlich anschließt. Letztgenannte Route stellt 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 insbesondere aus den Ostseebädern nur in geringem Umfang bzw. nur bei akuten, anhaltenden Staus auf der B105 genutzt werden.

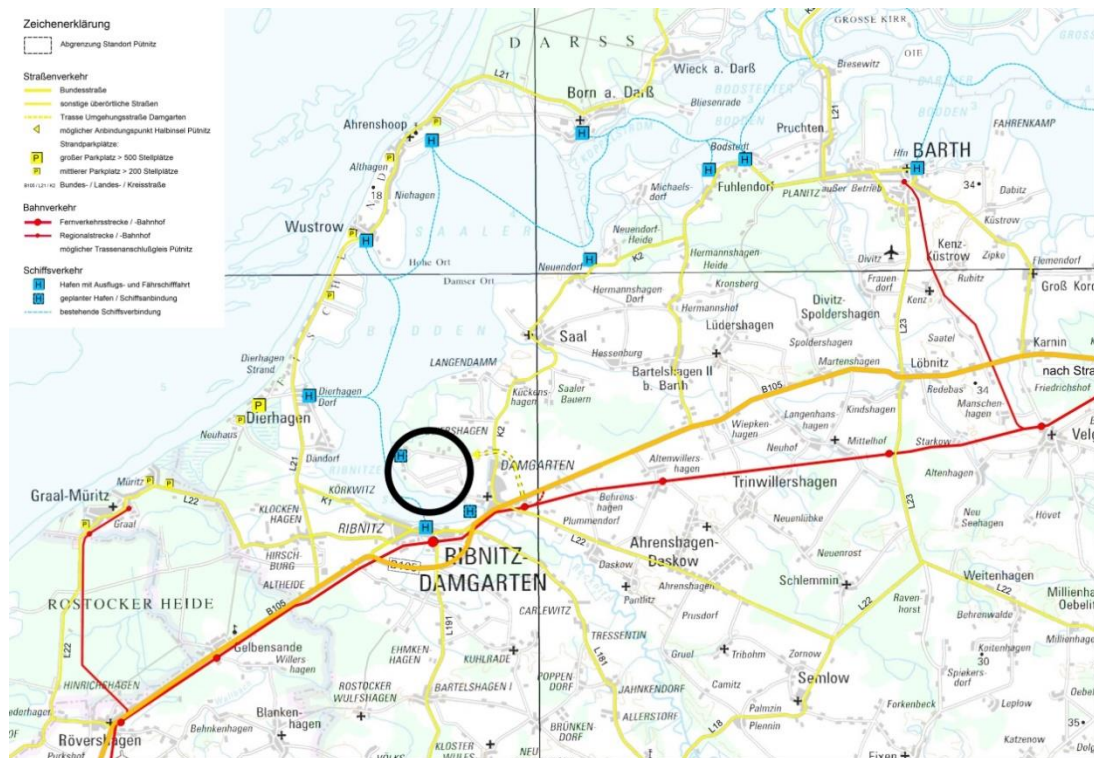


Abbildung 10: Verkehrsanbindung Halbinsel Pütznitz Quelle: wagner Planungsgesellschaft 2010, Quelle Kartengrundlage GAIA MV 2010

Betrachtet man das Angebot per **Bahn**, so bestehen im Bereich des Fernverkehrs ganztägig IC- und ICE-Verbindungen mit Halt im Bahnhof Ribnitz-Damgarten West, ca. 6 km vom Standort entfernt. Zudem verkehren Regionalbahnen Richtung Rostock und Stralsund zu den Haupttageszeiten 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 **Fahrgastschiffahrt 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 Pütnitz kommend, eine wassergebundene, befestigte Wegeföhrung entlang des Boddens, welche ca. 1,0 km vor Erreichen des Technikmuseums endet. Wie auch im Flächennutzungsplan dargestellt, war deren möglichst wassernahe Weiterföhrung, über das Technikmuseum hinaus, bis zur Ortschaft Langendamm bisher schon geplant. Weitere allgemein benutzbare Wegeföhrungen bestehen im Vorhabenbereich bisher nicht.

6.4 Ver- und Entsorgung

Im Vorhabenbereich bestehen bisher keine im Hinblick auf die angestrebte städtebauliche Entwicklung gebrauchsfähigen Leitungssysteme für die Ver- und Entsor-

gung. Die ehemals bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nach Stilllegung des Flugplatzes zu großen Teilen vom Netz abgetrennt und zum großen Teil auch beseitigt.

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

Im Bereich der Abwasserentsorgung wird das im gesamten Stadtgebiet anfallende Schmutzwasser, auch das des östlichen Stadtbereichs von Ribnitz-Damgarten, der Kläranlage Körkwitz zugeführt.

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.

7. Planung

7.1 Beschreibung des Vorhabens



Abb. 11: Planungsstand Ferien- und Freizeitpark, Stand 07.2026 Quelle: Stadt Ribnitz-Damgarten

Der westliche und mittlere Teil der ehemaligen militärischen Liegenschaft Pütznitz soll zu einem touristisch genutzten Areal mit attraktiven, vielfältigen Angeboten in Beherrschung, Gastronomie, Sport, Freizeit sowie Kultur entwickelt werden. Das Gesamtvorhaben wird dabei vier Teilvorhaben umfassen; einen Ferienpark, ein Angebot im Bereich Erlebniscamping kombiniert mit teilweise alleinstellenden Trendsport-, Kultur- und Erlebnisangeboten, das bereits bestehende Technikmuseum, das zu einem modernen, im Schwerpunkt auf zivile Technik-, Natur und Kunst bezogenen Museum zum Anfassen weiterentwickelt werden soll, sowie einen Reiterhof. Daneben wird ein kleiner naturnaher Hafen Teil des touristisch genutzten Standorts. Darüber hinaus ist mittel- bis langfristig Ziel der Stadt, die ehemaligen Kasernen-, Verwaltungs- und Technikgebäude der Westlichen, Mittleren und Östlichen Siedlung nördlich der Flug-

platzallee einer angemessenen Nachnutzung zuzuführen. Da bisher aber, abgesehen von den östlich an die Westliche Siedlung angrenzenden Gebäuden der ehemaligen Fahrbereitschaft, die Planungen für diese Liegenschaften keinen konkreten Stand erreicht haben, werden diese zunächst nicht in den Geltungsbereich des B-Plans aufgenommen.

7.1.1 Nutzungen und Nutzungsstruktur

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

Standardmäßige, ganzjährige Nutzung

Bei der standardmäßigen Nutzung verteilt sich das insgesamt umfassende Beherbergungs-, Freizeit-, Sport und kulturelle Angebot auf die v. g. Teilvorhaben.

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

Das Teilvorhaben **Ferienpark** (SO F1-3) erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 85 ha. Im Ferienpark sind insgesamt ca. 620 Beherbergungseinheiten vorgesehen. Diese gliedern sich in ca. 545 Ferienhäuser sowie ca. 75 Ferienapartments, im Bereich des Hafens. Um eine differenzierte Nachfrage bedienen zu können, sind die Unterkünfte in unterschiedlichen Größen- und Ausstattungsstufen geplant; zudem werden besondere Unterkunftsformen berücksichtigt. Sämtliche Unterkünfte sollen über eine moderne und hochwertige Ausstattung verfügen. Die Ferienhäuser sind für Belegungen von zwei bis zwölf Personen ausgelegt, die Ferienapartments von zwei bis sechs Personen. Die Gesamtbettenkapazität des Ferienparks beträgt ca. 3.200 Betten.

Es sind verschiedene gastronomische Einrichtungen geplant sowie kleinere Geschäfte vorgesehen, die in erster Linie der Versorgung der Feriengäste und ergänzend auch der Nutzung durch Tagesbesucher dienen. Der Schwerpunkt dieser Nutzungen liegt in einem zentral gelegenen, überwiegend überdachten Gebäudekomplex sowie ergänzend im Hafenbereich. Vorgesehen sind unter anderem einige Restaurants, ein Café, ein Snack- und Fast-Food-Angebot sowie weitere gastronomische Angebote im Bade- und Freizeitbereich. Darüber hinaus ist ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb für den täglichen Bedarf bzw. zur Selbstversorgung der Feriengäste geplant. Ergänzend ist ein Laden vorgesehen, der vor allem den Urlaubs- und Freizeitbedarf (z. B. Souvenirs, Textilien oder touristische Dienstleistungen) abdeckt. 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. Eine großflächige Einzelhandelsnutzung ist nicht vorgesehen. 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 Zentralkomplex gliedert sich funktional in einen für Gäste zugänglichen Angebotsbereich sowie in einen betrieblichen Versorgungsbereich. Zum Versorgungsbereich zählen unter anderem Büroflächen, Lager-, Technik- und Werkstattbereiche, die für den Betrieb und die Organisation des Ferienparks erforderlich sind. Die Gesamtfläche von ca. 15.000 m² Nettogeschossfläche umfasst somit sowohl gäste- als auch betriebsbezogene Nutzungen. Der Gästebereich des Zentralkomplexes umfasst insbesondere ein tropisches Erlebnisbad, eine „Markthalle“ mit Gastronomie-, Einzelhandels- und Aufenthaltsbereichen sowie weitere Indoor-Freizeit- und Aktivitätsangeboten. Durch die funktionale Bündelung der zentralen Freizeit-, Versorgungs- und Aufenthaltsnutzungen wird ein weitgehend witterungsunabhängiger, ganzjähriger Betrieb des Ferienparks ermöglicht. Die Dimensionierung der zentralen Anlagen orien-

tiert sich am vorgesehenen Beherbergungsangebot und ist integraler Bestandteil des Gesamtkonzepts.

Ein wesentlicher Bestandteil des Ferienparks ist ein zentral gelegenes, tropisches Erlebnis- und Freizeitbad mit einer Nutzfläche von insgesamt ca. 6.200 m und einem vielfältigen, weitgehend witterungsunabhängigen Angebot für unterschiedliche Alters- und Nutzergruppen. Vorgesehen sind unter anderem verschiedene Wasser- und Erlebnisbereiche, Kinder- und Familienangebote sowie Aufenthalts- und Ruhezonen. Als weiteres Element im zentralen Funktionsbereich ist ein Sport- und Freizeitbereich vorgesehen, welcher Spiel-, Bewegungs- und Unterhaltungsangebote (z. B. Bowling, Gametown, Indoor-Minigolf, Kletter- und Spielelemente) auf einer Fläche von ca. 1.200 m² umfasst.

Zusätzlich zu den Indoor-Einrichtungen sind im Außenbereich des Ferienparks ergänzende Spiel-, Sport- und Freizeitangebote vorgesehen, darunter Spielplätze, ein Elektroauto-Parcours, eine Minigolfanlage, Bewegungsflächen sowie Angebote zur individuellen Mobilität wie z. B. eine Fahrradverleih- und Servicestation. In unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit dem Zentralgebäude sowie angrenzend an die Ferienhäuser des „Fischerdorfes“ ist die Anlage einer künstlichen Wasser- und Seenlandschaft vorgesehen. Diese Freiwasserflächen sind integraler Bestandteil des Freizeit- und Freiraumkonzepts des Ferienparks und dienen der qualitativen Aufwertung der Außenanlagen.

Die Sport- und Freizeiteinrichtungen im Innen- und Außenbereich und sämtliche zentralen Einrichtungen des Ferienparks sind als öffentlich zugängliche Angebote konzipiert und können von Übernachtungsgästen und Tagesgästen gleichermaßen genutzt werden. Die Dimensionierung der Anlagen orientiert sich an der vorgesehenen Beherbergungskapazität des Ferienparks und ist Bestandteil des ganzjährigen Betriebskonzepts. Die Nutzung der künstlichen Gewässer ist auf sanfte, nichtmotorisierte bzw. emissionsarme Wassersport- und Freizeitaktivitäten beschränkt. Vorgesehen sind insbesondere Nutzungen wie Tretbootfahren sowie der Einsatz elektrisch betriebener Kleinstboote.

Das geplante Vorhaben Ferienpark richtet sich an eine breite, touristisch orientierte Zielgruppe mit Schwerpunkt auf dem 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 Ferienpark ist als ganzjährig betriebene touristische Anlage konzipiert. Durch den hohen Anteil an überdachten und witterungsunabhängigen Einrichtungen wird eine Nutzung auch außerhalb der Hauptsaison ermöglicht und damit zu einer nachhaltigen Stärkung des Tourismusstandorts beigetragen. Auf Grundlage o. g. Kapazität von ca. 3.200 Betten wird vom potentiellen Betreiber von jährlich ca. 680.000 Übernachtungen bei rund 162.000 Ankünften ausgegangen. Die geplante Ganzjahresauslastung liegt bei über 77 %, was den ganzjährigen Betriebscharakter des Ferienparks unterstreicht.

Der nördlich angrenzende **Freizeitpark** (SO 1a/b, SO 4, SO 6, öffentliche Grünfläche „Badeplatz“, nördlich angrenzende Waldfläche, Wasserfläche „Badestelle öffentlich“) bietet eine Vielzahl an Trendsport-, Kultur- und Erlebnisangeboten, viele davon mit alleinstellendem Charakter. Diese Angebote sind im Umfeld der beiden südlichen ehemaligen Montagehallen und im nordöstlich davon anschließenden Gebiet, in einem Sport- und Erlebnisbereich auf einer Fläche von ca. 11,0 ha konzentriert. Der Freizeitpark gliedert sich dabei in verschiedene Erlebnisbereiche bzw. Gebietstypen.

Die „Strandwelt“ (SO A1a, westl. öffentl. Fußweg, SO A4, öffentliche Grünfläche „Badeplatz“) umfasst den Bereich der südlichen Ablaufbahn des ehemaligen Seeflugplatzes sowie die seitlich angrenzenden Flächen. Die Fläche der Ablaufbahn und der nördlich angrenzende Uferbereich sind dabei als öffentliche Freifläche vorgesehen. Vorgenannter Bereich soll aber vom Freizeitpark mit bewirtschaftet werden. Vorgeesehen 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 niedrighschwelliger Verpflegung südlich der Ablaufbahn, sowie Holzstege und Aufenthaltsbereiche entlang der Uferzone. Sowohl hinter dem Restaurant als auch hinter dem Wassersportgebäude nördlich der Ablaufbahn sind im Waldabstandsbereich Mischnutzungsflächen geplant, in denen Tische, Bänke, Pagoden oder Tentickles aufgestellt werden können und die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ermöglichen sollen. Die Strandwelt soll ganzjährig kostenlos begehbar sein, wobei die meisten Angebote witterungs- und saisonabhängig geöffnet sein werden.

Die „Wasserwelt“ (SO A6, Wasserfläche „Badestelle öffentlich“) umfasst Wasserflächen des Boddengewässers im Bereich des öffentlichen Wasserzugangs bzw. der Strandwelt vorgelagert. Dieser Erlebnisbereich basiert auf einem Nutzungskonzept, das modulare Wasserattraktionen und Wassersportangebote kombiniert. Geplant sind ein langer Holzsteg, ein saisonal auf dem Bodden schwimmender, aufblasbarer Wibit Aqua Park, eine Wakeboard-Anlage, eine stehende Surfwelle in einem schwimmenden Becken sowie weitere Wasserattraktionen. Schwimmende Pontons, Stege und Plattformen verbinden die einzelnen Angebote und bilden eine zusammenhängende Infrastruktur auf dem Wasser. Ergänzt wird das Angebot durch schwimmende Schaukeln, Sprungtürme und ein Blob-Luftkissen für spielerische Wasseraktivitäten. Die Nutzungsdauer ist voraussichtlich jährlich von Mai bis Ende September. Außerhalb der Saison sind eine saisonaler Rückbau und eine Einlagerung geplant. Der ca. 3 m breite Holzsteg wird ganzjährig und dauerhaft nutzbar sein.

Der Erlebnisbereich „Waldgebiet Hochseilgarten“ (Teil der Waldfläche, nördlich an Grünfläche „Badestelle“ angrenzend) liegt im Küstenwald nördlich der Strandwelt. Es ist durch die Waldatmosphäre mit Blick auf den Bodden geprägt. Geplant sind Hochseil- und Kletterelemente in unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden, ergänzt durch Schwing- und Kletterelemente, Stege, Seilbrücken, Netze, Seile, Erlebnisplattformen und Ziplines. Im Wesentlichen sollen die Bäume zur Befestigung der Elemente des Hochseilgartens dienen. Stützen mit Betonfundamente sollen nur ausnahmsweise und klar untergeordnet Verwendung finden. Der Betrieb erfolgt überwiegend saisonal und witterungsabhängig.

Die „Erlebniswelt“ (SO 1a, südl. Bereich) liegt im Süden des Freizeitparks, im Umfeld der ehemaligen Flugzeugmontagehalle V, in direkter Nachbarschaft zur Sportwelt und nahe dem Ferienpark. Die Erlebniswelt ist Zugangsraum und sozialer Treffpunkt. Vorgeesehen sind Indoor- und Outdoor-Spielbereiche, Bewegungs- und Kletterelemente, ein 35 m hoher Aussichtsturm mit Riesenrutsche und auch kleinere Rutschen, 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 schaffen Aufenthaltsorte für Begleitpersonen und ermöglichen längere Verweilzeiten. Die Anlage ist nicht eingezäunt und ganzjährig kostenlos begehbar und auch einige Angebote im Freien werden kostenlos nutzbar sein. Das Nutzungskonzept erlaubt sowohl spontane Nutzung als auch Veranstaltungen, Familienaktionen und begleitete Programme. Die Erlebniswelt richtet sich insbesondere an Familien, Kinder, Jugendliche und hier insbesondere auch an die Gäste des benachbarten Ferienparks.

Der Erlebnisbereich „Sportwelt“ (SO 1a, nördl. Bereich) 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 kostenlose Flächen mit Anlagen für Skateboarding, BMX, Pumptracks, Basketball und Streetball. Es gibt auch kostenpflichtige Angebote, wie eine Dirtbike Anlage und eine Boulderwand. Eine ebenfalls kostenpflichtige Wakeboard-Anlage im Wasserbecken erweitert das sportliche Angebot um wasserbasierte Aktivität. Zentrale Elemente wie ein Skate Hub dienen als Treffpunkte sowie Orientierungs- und Aufenthaltsorte. Sitz- und Tribünenelemente ermöglichen Zuschauen und unterhaltsame Pausen. Service- und Infrastrukturelemente wie Sanitärräume, Lager- und Logistikgebäude, Leih- und Servicepunkte sowie ein Kiosk/Café unterstützen längere Aufenthalte. Das Nutzungskonzept erlaubt sowohl eine freie Nutzung als auch Workshops, Trainingsformate, Wettbewerbe und sonstige Veranstaltungen, ohne den Alltagsbetrieb einzuschränken.

Der Nutzungsbereich der „Abenteuerwelt“ (SO A1b) ist zentral zwischen dem Campingplatz im Osten und der Sport- und Erlebniswelt im Südwesten verortet und durch eine waldähnliche Atmosphäre mit hohen Bäumen, natürlich eingebundenen Parkelementen und vereinzelt hellen Lichtungen geprägt. Die Abenteuerwelt verfolgt die Nutzungsidee, Kindern, Jugendlichen und begleitenden Erwachsenen einen spielerischen Zugang zu Natur, Bewegung und gemeinschaftlichem Erleben zu ermöglichen. Geplant sind vielfältige Spiel- und Bewegungsangebote sowohl in Bodennähe als auch in der Höhe zwischen den Bäumen aus natürlichen Materialien. 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. Der Bereich der Abenteuerwelt ist eingezäunt und kostenpflichtig. Die Abenteuerwelt ist tagsüber und überwiegend saisonal nutzbar und richtet sich primär an Familien, Schulklassen und Tagesgäste.

Östlich des Freizeitparks besteht ein an diesen angeschlossenes Beherbergungsangebot (SO A3a/b). Dieser Bereich ist nicht als klassischer Campingplatz gestaltet sondern, soll durch vielfältige und besondere Beherbergungsangebote, gemeinschaftlich nutzbare Infrastruktur sowie Kultur- und Freizeitangebote ein individuelles und gemeinschaftsorientiertes Urlaubserlebnis ermöglichen. 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“, das sind Gemeinschaftsbereiche 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. Die Camping-Stellplätze sind großzügig, naturnah und bewusst nicht streng parzelliert, um Individualität, Ruhe und landschaftliche Qualität zu fördern. Sie beinhalten versiegelte, gleichzeitig aber durch Grün eingefasste Stellflächen für Wohnmobile, -wagen und Camper Vans, die auch bei starkem Regen einen festen Untergrund bieten. Die Glamping-Einheiten sind ebenfalls großzügig gestaltet, mit festem Untergrund unter den Zelten mit dazugehöriger Terrasse und leicht befestigtem Freibereich und Grünflächen sowie einer befestigten Zuwegung. Die „Dorfkerne“ mit kleinen Platzräumen fungieren als soziale Knotenpunkte, ermöglichen den Gästen Austausch, gemeinsames Kochen, die Teilnah-

me an kleineren Veranstaltungen und niedrigschwellige Aktivitäten. Zu jedem Konzepthaus gehört eine Terrasse, ein Autostellplatz und ein beleuchteter Zuweg.

Bei dem Vorhaben **Museum** (SO T1) soll auf einer Fläche von gut 8,0 ha (ohne umliegende Wald- und Grünflächen) in und im Umfeld der bereits heute genutzten, drei nördlichen, unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Flugzeughangars die bereits bestehende museale Nutzung zu einem „Museum zum Anfassen“ zeitgemäß weiterentwickelt werden.

Im v. g. Bereich betreibt der Technikverein Pütznitz e.V. bereits seit 2003 die Ausstellung seiner technischen Sammlung. Künftig soll dort ganzjährig die Präsentation auf einer Fläche von über 10.000 m² in und um die historisch wie architektonisch interessanten Flugzeughangars des ehemaligen Seeflugplatzes Pütznitz mit seiner langen Entwicklung von einem Seefliegerhorst über die zwischenzeitliche Boddenwerft zu einem sowjetischen Aerodrom und letztlich dem Technik-Museum Pütznitz erfolgen. Neben einer Vielzahl technischer Exponate aus den Bereichen der zivilen Fahrzeugtechnik, vom Moped bis zum Lkw, Transporttechnik, Arbeitsgeräte, Flug- und Schwimmtechnik des ehemaligen Ostblocks sowie einer umfangreichen Ausstellung militärischer Rad-, Ketten- und Amphibienfahrzeuge, dienen zahlreiche Schnitt- und Funktionsmodellen aus allen Bereichen einem besseren Verständnis für technische Zusammenhänge. An den Museumsbetrieb unterstützender Infrastruktur ist zur gastronomischen Versorgung ein Kioskbereich geplant, ebenso ein Museumsshop mit einem Bereich für den Kartenverkauf. Zudem wird ein Kinderspielfeld zum Thema Technik geschaffen. Das östlich des Museumsgeländes bestehende, mehrgeschossige Technikgebäude soll als „Info-Point“ für das Museum sowie für Sonderausstellungen genutzt werden.

An Museumstagen und an bestimmten Aktionstagen wird ausgewählte Technik vorgeführt oder steht für das Erleben fahrphysikalischer Empfindungen für Selbst- und Mitfahrerlebnisse bereit. Neben dem klassischen Museumsbetrieb zielt die inhaltliche Ausrichtung auch auf die Durchführung von Vorträgen, Seminaren und Workshops aus Bereichen Technik, Geschichte, Architektur, Kunst und Natur ab. 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 Urlaubregion Fischland-Darß-Zingst und der benachbarten Urlaubsregionen sowie Fernreisende, die das Museum als überregionaler und grenzüberschreitender Werbung als Reiseziel ausgewählt haben. Im Normalbetrieb ist hier von 500 bis zu 1000 Tagesbesuchern in der Saison auszugehen. Gerade die v.g. Vorträge, Seminare und Workshops sollen zudem Studierende verschiedener Bereiche der umliegenden Hochschulen ansprechen.

Im Bereich der Bildung beabsichtigt das Museum, sich 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. Vorstehendes Angebot richtet sich insbesondere an die Schulen der Region als Ergänzungsangebot zum Unterricht im Klassenraum. Im Rahmen der Kooperation mit externen Bildungsträgern ist beabsichtigt, in den Räumen des Technik-Museums Lehrklassenräume für die Ausbildung technischer Berufe sowie eine Lehrwerkstatt und temporäre Unterkunftsräume für die Beherbergung von ca. 20 Auszubildenden unterzubringen.

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. So müssen zur Aufrechterhaltung des Museumsbetriebs während der zuerst durchzuführenden Sicherung der Montagehallen und der nachfolgenden Phase von Sanierung und Umbau die kleineren Gebäude, insbesondere in der von den drei Montagehallen gebildeten Hoffläche weiter genutzt werden; es wird darüber hinaus zudem die temporär beschränkte Errichtung eines zusätzlichen Werkstattgebäudes erforderlich.

Die geplante **reittouristische Einrichtung** (SO R, zugeordnete private Grünflächen) bietet auf ca. 16 ha (einschließlich, Streichelzoo und angeschlossene 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 Gesamtanlage wird dabei so organisiert, dass betriebliche Abläufe, Tierwohl, Gästeführung und Erlebnisqualität miteinander verbunden werden.

Das Zentralgebäude bildet gemeinsam mit dem Servicepunkt die organisatorische Mitte des Erlebnisreiterhofes. Hier werden Gäste begrüßt, informiert und zu den Angeboten eingeteilt. Der Servicepunkt dient als Buchungs- und Kommunikationsstelle für Reitstunden, Kinderprogramme, Ausritte, Ponyschule, Wanderungen und Safaris. Im Zentralgebäude sind Verwaltung, sanitäre Anlagen sowie eine Hofküche mit Außenbistro vorgesehen. Die Reithalle ist als wetterunabhängiger Kernbaustein des Standortes geplant. Sie ermöglicht Reitunterricht, Ponyschule, Longenangebote, individuelles Reiten, reitpädagogische Programme und kleinere Vorführungen unabhängig von Jahreszeit und Witterung. Für ein Resort ist diese Verlässlichkeit besonders wichtig, da Gäste auch bei Regen, Wind oder in der Nebensaison ein qualitativ hochwertiges Angebot erwarten. Der Pferdestall grenzt funktional an die Reithalle an und dient der Unterbringung der eigenen Pferde und Ponys. Ergänzend können geeignete Pensionspferde oder projektbezogene Pferde aufgenommen werden, soweit dies betrieblich sinnvoll ist. Die Stallanlagen sind so konzipiert, dass kurze Wege, gute Versorgung, klare Funktionsbereiche und eine saubere Trennung zwischen Gastbereichen und Arbeitsbereichen gewährleistet sind.

Auf der Weide werden zwei Pferdeoffenställe vorgesehen, die den Pferden Schutz vor Witterung bieten und eine tiergerechte Haltung unterstützen. Großzügige Weiden, Paddocks und Bewegungsflächen sind wesentliche Bestandteile des Tierwohlkonzeptes. Die weiteren Außenanlagen umfassen zudem Reitplätze und einen Ponyreitplatz, ein Zentralspielplatz, ein Wasserspielplatz, eine Spielwelt sowie einen Teich. Ein Kinderbauernhof mit Streichelzoo ergänzt das Angebot um weitere Tiererlebnisse. Durch den Erlebnisbauernhof sollen Tiere für die Gäste unmittelbar erlebbar gemacht und insbesondere Kindern, die noch nicht reiten möchten oder zu jung für bestimmte Pferdeangebote sind, ein niedrigschwelliger Zugang zur Tierwelt ermöglicht werden. Neben Pferden und Ponys sollen geeignete Kleintiere, Ziegen, Schafe, Kaninchen, Hühner oder andere robuste und pädagogisch passende Tiere eingebunden werden.

Das Angebotskonzept des geplanten Erlebnisreiterhofes ist modular aufgebaut. Gäste können einzelne Aktivitäten buchen, wiederkehrende Reitstunden nutzen oder komplette Erlebnisprogramme für Kinder und Familien wahrnehmen. Ein Kernangebot ist die klassische Reitschule. Angeboten werden sollen Reitunterricht für Anfänger, Wiedereinsteiger, Kinder, Jugendliche und Erwachsene, Longenunterricht, Einzelstunden, Gruppenunterricht, geführtes Ponyreiten sowie

altersgerechte Einsteigerprogramme. Weiterhin werden Trakehner-Wandern, Ausritte sowie Safaris durch den Park angeboten. Die Safaris können als geführte Rundgänge, Erlebnisfahrten oder thematische Touren organisiert werden. Für Kinder entsteht eine eigene Ponyschule. Hier stehen spielerisches Lernen, Pflege, Führen, Putzen, altersgerechte Reitpädagogik und der behutsame Umgang mit dem Pony im Mittelpunkt. Ein besonders wichtiger Bestandteil des Konzeptes ist die Kinderbetreuung an 365 Tagen im Jahr. Geplant sind Halbtages- und Tagesangebote, Programme wie „Tag im Pferdestall“, Ponyzeit, Tierpflege, Stallführungen, Kreativangebote, kleine Hofabenteuer, betreute Spielzeiten und saisonale Ferienprogramme. Im Rahmen des Reiterhofs sind keine Beherbergungseinrichtungen geplant.

Mit 30 Millionen pferdeinteressierten Menschen in Deutschland besteht für qualitativ hochwertige Pferde-, Pony- und Naturerlebnisangebote eine sehr große und zugleich emotional stark gebundene Zielgruppe. Dieses Potenzial soll im Rahmen des Gesamtprojekts gezielt genutzt werden, indem die Angebote der reittouristischen Einrichtung direkt an den Aufenthaltsort der Gäste gebracht werden. Die Hauptzielgruppe sind die Feriengäste vor Ort in Pütznitz. 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.

Der Uferbereich am **Wasserzugang** bzw. am bestehenden Steg **des Technikmuseums**, an die erhaltene Ablaufbahn des ehemaligen Seeflughafens angrenzend, ist in die Planung einbezogen, um für diesen Bereich für die Zukunft eine Nutzung und einen Ausbau bzw. Erneuerung der wasserbezogenen Infrastruktur (z. B. Neubau des Bootsanlegers) zu ermöglichen.

Im Bereich des geplanten **öffentlichen Wasserzugangs** im Bereich 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, wozu entsprechende schwimmende bauliche Anlagen auf dem Wasser geplant sind. Dieser Bereich wird einen separaten Bereich, erschlossen über eine Steganlage, bilden und wird im B-Plan entsprechend gesondert festgesetzt. Sowohl v. g. Bereiche des Gewässers als auch die Badestelle selbst sollen vom Freizeitpark mit betrieben werden. (siehe dazu Beschreibung des Freizeitparks bzw. zu den Sondergebieten SO A1a und SO A6).

Der am Boddenufer, am westlichen Ende des Ferienparks geplante **Hafen** dient als Anleger für den geplanten Fähr- und Ausflugsverkehr. Der Hafen stellt darüber hinaus Liegeplätze für kleinere Sportboote zur Verfügung, welche ein maritimes Sportangebot für die Übernachtungsgäste ermöglichen bzw. von Wasserwanderern genutzt werden können. Landseitig ist eine kleine Bebauung (SO H) geplant, welche die Unterbringung eines Hafenmeisterbüros und/oder einer Touristeninformation mit Fahrscheinverkauf ermöglicht. Sonstige Hafeninfrastruktur, wie Anlagen zur Bootswartung und Reparatur, Betankung, Winterlager oder Slipanlage sind nicht vorgesehen. Das Einsetzen von Booten kann auf der bestehenden Slipanlage im Bereich der geplanten Museumsnutzung (nördliche Ablaufbahn, SO T) erfolgen.

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 K1) des ehemaligen Seeflugplatzes wird eine Nach-

nutzung 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 K1). Für das **ehemalige Heizhaus** (SO K2) östlich der ehemaligen Montagehalle II 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 solche technischer Anlagen zur Versorgung des Standorts beschränkt.

Es ist darüber hinaus mittel- bis langfristige Zielsetzung der Stadt Ribnitz-Damgarten, den Baubestand der unter Denkmalschutz stehenden **Westlichen, Mittleren und Östlichen Siedlung**, einer Fläche von insgesamt ca. 18,0 ha Größe, einer geeigneten **Nachnutzung** zuzuführen. Von den Anforderungen des Immissionsschutzes her, es finden auf dem Gelände zweimal im Jahr Festivals mit erheblichen Lärmimmissionen statt, eignen sich hier Nutzungen mit begrenztem Schutzanspruch gegen Lärmimmissionen. Zudem befindet sich der Standort in großer Entfernung zu den Ortskernen von Ribnitz und Damgarten sowie den sonstigen Standorten der Bildungs- und sozialen Einrichtungen, was zusätzlich gegen eine Wohnnutzung spricht. Daher wird eine gewerbliche Nutzung favorisiert. Bei einer Nutzung durch Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude ist ebenfalls die dezentrale Lage von Nachteil, insbesondere bei erforderlichem Publikumsverkehr. Alternativ ist grundsätzlich auch eine gewerbliche Nutzung in Form unternehmensbezogenen Dienstleistungen und Handwerkbetrieben, insbesondere mit touristischem Bezug, möglich, ebenso eine Nutzung zu Lager- und Technikzwecken. Diese gewerblichen Nutzungen haben wiederum den Nachteil, dass der grundsätzlich zu erhaltende Gebäudebestand sich für diese Nutzungen nur bedingt eignet. Als grundsätzliche Alternative wird zudem die Ansiedlung einer übergeordneten Bildungseinrichtung, z. B. eine Tourismusakademie, als sinnvolle Nachnutzung erachtet, optional auch verbunden mit Tagungsmöglichkeiten. Für das unter Denkmalschutz stehende Gebäude des ehemaligen Towers samt zugehörigem Anbau gibt es aktuell ebenfalls keine konkreten Planungen zur Nachnutzung. Hier gibt es aber allgemeine Überlegungen, die Räumlichkeiten, in Anbetracht der Lage am Rand des ehemaligen Flugfelds und der gegebenen Aussicht von der Kanzel, zu Informations- bzw. Ausstellungszwecken zu nutzen. Eine weitere Überlegung geht dahin, eine einfache Unterkunft für Schulklassen oder Jugendgruppen zu schaffen, ggf. in Kooperation mit der angrenzenden reittouristischen Einrichtung.

Wie in Kapitel 1 bereits dargelegt, haben vorstehende Entwicklungen, mit Ausnahme der Gebäude der ehemaligen Fahrbereitschaft östlich der Westlichen Siedlung, zum aktuellen Zeitpunkt noch keinen belastbaren Stand erreicht, welche eine Berücksichtigung in vorliegendem B-Plan ermöglicht. Sollte in Zukunft ein entsprechender Projektentwicklungsstand erreicht sein, so ist beabsichtigt, v. g. Bereiche über ein Ergänzungsverfahren in den B-Plan aufzunehmen.

Temporäre Nutzung durch Festivals

Neben der vorausgehend beschriebenen, ganzjährigen Nutzung werden im Plangebiet die bisher schon langjährig stattfindenden zwei Festivals, das 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 7.1.7 Immissionsschutz). Entsprechend erfolgt im Rahmen der B-Planaufstellung auch eine Darstellung der abweichenden Nutzungsstrukturen und erschließungstechnischen Vorkehrungen sowie durch diese generierte Auswirkungen.



Abb. 12 und 13: Schematische Darstellung zur temporären Nutzung durch das Festival, Teilbereich Nord (Konzertbühnen, Themenwelten), Teilbereich Camping (weiße Linie umreißt zusätzlichen temporären Campingplatz) Quelle: Veranstalter

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 (Mittwochnachmittag bis Sonntagabend). Das Festivalprogramm reicht von Konzerten, über Kultur-, (Trend)Sport-, Meditationsformate bis zu Bildungsangeboten. Für Kinder bzw. junge Familien gibt es seit mehreren Jahren ein eigenes, umfassendes Veranstaltungsprogramm. 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 A3a/b) und einer anschließenden temporären Ergänzungsfläche zusammen. Aufgrund der erforderlichen Auf- und Abbauarbeiten erstreckt sich die Inanspruchnahme des Ergänzungsbereichs erheblich über die eigentliche Festivaldauer hinaus.

Von der räumlich-funktionalen Konzeption her sind die Konzertbühnen und die Themenwelten 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. Eine weitere von Wald unbestockte Fläche westlich davon soll für temporäres Camping für Mitarbeiter genutzt werden. Daneben wird der Freizeitpark Teil des inneren Festivalbereichs.

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 (Freitag bis Sonntag; inklusive An- und Abreise ergibt sich insgesamt eine Dauer von 10 Tagen). 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 zum überwiegenden Teil für die Dauer des Festivals auf dem Gelände. Das Fahrzeugtreff-

fen soll zukünftig weiterhin einmal jährlich stattfinden, allerdings, mit Rücksicht auf die zukünftige touristische Nutzung im Umfeld, mit reduzierter Teilnehmerzahl (bis zu 3.000 Teilnehmern nach Aussagen des Veranstalters) sowie räumlich verkleinertem Umfang.

So wird sich der zentrale Veranstaltungsbereich auf die Fläche des Technikmuseums konzentrieren; zudem kann der angrenzende öffentliche Parkplatz (SO A5) mit genutzt werden. Für die festivalbezogene Campingnutzung soll der Bereich des geplanten Erlebniscampings mit genutzt werden.

7.1.2 Siedlungs- und Landschaftsgestaltung

In der Siedlungs- und Landschaftsgestaltung wird für den Ferien- und Freizeitpark insgesamt eine offene parkartige Landschaftsgestaltung ohne Barrieren angestrebt. Im Hinblick auf das übergeordnete touristische Ziel der Standortentwicklung, Erholung und Erlebnisse in der Natur anzubieten aber auch in Anbetracht der erheblichen beachtlichen Belange in Natur- und Waldschutz wird zudem eine naturnahe Gestaltung angestrebt. Infolge der Tatsache, dass die gesamte Liegenschaft des ehem. Flugplatzes Pütznitz als Sachgesamtheit unter Denkmalschutz steht, wird diesem Belang in der Planung entsprechend angemessen Rechnung getragen.

Der **Ferienpark** als größtes Vorhaben erstreckt sich auf der Fläche des ehemaligen westlichen und mittleren Flugfelds zwischen der nördlichen Rollbahn und der Deutschen Start- und Landebahn.

Die Hafen(ferien)apartments werden in Form von zwei- bis fünfgeschossigen Gebäuden realisiert dabei haben sich die höchsten Gebäude an den vorhandenen Höhen der ehemaligen Flugzeughangars zu orientieren und haben unterhalb des Höhengniveaus der umgebenden Baumhöhen zu bleiben. Die Ferienhäuser sind größtenteils 1-geschossig, für maximal 20% ist eine Realisierung mit zwei Vollgeschossen geplant.

Kernstück des anschließenden, exklusiven Ferienhausbereichs ist eine zum Bodden hin abfallende Teichlandschaft; die Bebauung in den Uferbereichen der Teiche besteht aus ein bis zweigeschossigen kleinen Hausgruppen mit drei bis fünf Ferienwohneinheiten. Die Wasserflächen der Teichlandschaft bilden, ergänzend zur Lage am Bodden, einen identitätsstiftenden Kernbereich des sogenannten „Fischerdorfes“ innerhalb des Ferienparks und tragen zur räumlichen Gliederung sowie zur Inszenierung von Blickbeziehungen zum Bodden bei.

Östlich davon, in der Mitte des Ferienparks, ist das zentrale Infrastrukturgebäude als großer, kompakter Baukörper geplant. Die Gebäudehöhe beträgt dabei maximal 18 m über Gelände. Darauf folgen in östlicher Richtung insgesamt fünf Gruppen mit Ferienhäusern. Die Ferienhäuser sind als ein bis zweigeschossige Gebäude geplant und in kurzen Reihen miteinander verkettet. Eine entsprechende Gebäudeausrichtung sowie hinreichende Abstände und die vorgesehene Geländemodellierung und Landschaftsgestaltung gewährleisten, dass den Urlaubsgästen von ihren Terrassen ein Blick ins Grüne frei bleibt. Die Ferienhausgruppen werden durch eine sanfte Modellierung der Topografie und unterschiedliche Landschaftselemente der ehemaligen Kulturlandschaft (Einzelbäume, Baumgruppen, Feldgehölze und Feldhecken) und unterschiedliche Bewuchsformen (Scherrasen, Landschaftsrassen, artenreiches Grünland sowie Säume) in eine Ferienlandschaft gebettet.

Östlich an den Ferienpark schließt sich der **Reiterhof** an. Die aus Reithalle, Gastronomie und Ladengebäude sowie Stallungen und Lager bzw. Technikgebäuden bestehenden Baulichkeiten sind im Nordosten der Anlage konzentriert, woran sich in westlicher Richtung die gestalteten Freianlagen wie Reitplätze, Geländestrecke und Streichelzoo anschließen. Durch diese kompakte Anordnung ist es möglich, dass die übrigen Flächen des Reiterhofs als Weideflächen Teil der offenen Landschaft blei-

ben. Zudem entsteht ein fließender Übergang zum Ferienpark hin, was zur Gestaltung des Gesamtprojekts als bauliche und landschaftliche Einheit beiträgt. Die Gebäude des Reiterhofs sollen sich gestalterisch zurückhaltend in die Landschaft einfügen. Vorgesehen sind naturnahe Materialien, Holzverkleidungen und – soweit technisch sinnvoll – Dachbegrünungen.

Nördlich an den Ferienpark grenzt das Projekt **des Freizeitparks mit Erlebniscamping** an. Im Kern der baulichen Gestaltung des zum Wasser hin orientierten Sport- und Erlebnisbereichs stehen zwei der unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Montagehallen (IV und V), für welche noch keine Nachnutzungen feststehen. Der Sport- und Erlebnisbereich ist allseitig von Wald- und Gehölzbestand gerahmt. Der östlich anschließende, als Campingplatz geplante Teilbereich, ist ebenfalls durch Waldflächen bzw. sonstige kleinere Gehölzbestände im Bereich des Pütnitzer Dreiecks gut in den Landschaftsraum integriert. Hier beschränken sich die Gebäude auf kleinere zweigeschossige Sanitär-, Koch- und Aufenthaltsräume in den „Dorfkernen“, die auch für die permanenten Freizeit-, Kultur- und Bildungsangebote genutzt werden.

Der nördliche Bereich des Festivalgeländes mit seinen insgesamt fünf Bühnen- bzw. Veranstaltungsbereichen ist durch den allseitig umfassenden Waldbestand ideal landschaftlich eingebunden, sodass die in den Bühnenbereichen vorgesehenen dauerhaften Bauten das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Die an den nördlichen Festivalbereich nördlich angrenzenden, als Lager- und Logistikflächen vorgesehenen Gebäude der ehemaligen Fahrbereitschaft sollen nach aktuellem Planungsstand in ihrem heutigen Erscheinungsbild erhalten werden.

Die nördlich des Freizeitparks bestehenden, zur weiteren Nutzung durch **Technikmuseum und –Verein Pütznitz** vorgesehenen, unter Denkmalschutz stehenden Flugzeughangars I bis III sollen saniert und dabei in ihrem äußeren Erscheinungsbild weitestgehend erhalten bleiben. Für den zentralen Freiraum zwischen den drei Hallen ist langfristig eine grundlegende Neuordnung vorgesehen, insbesondere mit der Wiederherstellung einer zusammenhängenden Freifläche ohne Einbauten nach historischem Vorbild aus der Zeit der Entstehung. Diese Zielsetzung ist aber, wie in Kapitel 7.1.1 bereits dargelegt, aus finanziellen und organisatorischen Gründen nur langfristig und als letzte Entwicklungsstufe umsetzbar. Die Ausstellungsbereiche im Freien sollen sich um die Hallen an deren Seiten und Rückfassaden gruppieren.

Bei der Landschaftsgestaltung werden die standörtlichen Besonderheiten des Plangebietes berücksichtigt, insbesondere die überwiegend flache Topografie sowie die teils hohen Grundwasserstände. Die vorwiegend über offene Gräben erfolgende Oberflächenwasserbewirtschaftung ist funktional und gestalterisch in das Freiraum und Gewässerkonzept des Ferien- und Freizeitparks integriert. Dabei werden die Freianlagen möglichst naturnah und grün gestaltet. So bleibt der Waldbestand im Umfeld der genutzten Bereiche erhalten.

Zur Umsetzung der geplanten Nutzungen wird der Abriss einer Reihe von Gebäuden und versiegelten Flächen erforderlich. So müssen die kleineren Gebäude im Umfeld der Montagehallen IV und V abgebrochen werden. Zudem ist der Abbruch der Start- und Landebahnen aus sowjetischer Zeit in großen Teilen erforderlich sowie der teilweise Abbruch von Rollbahnen, Aufstellflächen und sonstiger befestigter Straßen und Fahrwege. Langfristig, als letzte Entwicklungsstufe des neu aufgestellten Museums, steht dann auch der Abriss der meisten kleineren Funktionsgebäude in dem aus den Montagehallen 1 bis 3 gebildeten Innenhof an.

7.1.3 Verkehrserschließung

Im Sinne eines hohen Erholungswerts und einer klima- und umweltgerechten Stadtentwicklung besteht die Zielsetzung darin, den durch den Tourismusstandort gene-

rierten 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

Eine weitere Zielsetzung der Stadt ist, 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, so dass 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 Ortsumfahrung wird grundsätzlich nach der Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) geplant. Sie ist der Straßenkategorie LS III, Verbindungsfunktionsstufe III, zugeordnet und wird dementsprechend als Straße der Entwurfsklasse EKL 3 trassiert. Als Querschnitt ist der Regelquerschnitt RQ 11 vorgesehen. Es handelt sich um eine einbahnige, zweistreifige Straße. Der RQ 11 weist eine Gesamtbreite von 11,00 m auf. Davon entfallen 8,00 m auf die befestigte Fahrbahn und jeweils 1,50 m auf die beidseitigen Bankette. Innerhalb der befestigten Fahrbahn sind zwei jeweils 3,50 m breite Fahrstreifen sowie beidseitig Randbereiche von jeweils 0,50 m dargestellt. Die knotenpunktfreie Strecke der Ortsumfahrung soll durchgehend mit diesem RQ 11 ausgebaut werden. Für die EKL 3 wird eine Planungsgeschwindigkeit von 90 km/h zugrunde gelegt. Die neue Straße verläuft östlich von Damgarten und verbindet die K 2/NVP 2 bzw. Flugplatzallee im Norden mit der B 105 und dessen Knotenpunkt mit der Straße „Zur Mühle“ im Süden. Die ausgewählte Vorzugsvariante verläuft westlich des ehemaligen, nicht mehr genutzten Bahndamms. Am nördlichen Anschluss K 2/Flugplatzallee ist ein einstreifiger, vierarmiger Kreisverkehr vorgesehen. Die Wahl eines Kreisverkehrs wird durch die prognostizierten, etwa gleich starken Verkehrsströme der einzelnen Zufahrten gestützt; eine einfache plangleiche Einmündung wird an dieser Stelle als nicht zweckmäßig beurteilt. Am südlichen Anschluss wird der vorhandene, derzeit dreiarmlige und lichtsignalgesteuerte Knotenpunkt B 105/„Zur Mühle“ zu einem plangleichen vierarmigen Knotenpunkt mit Lichtsignalanlage erweitert. Die vorhandene Knotengeometrie soll dabei weitgehend erhalten bleiben. Der Knoten erhält eine Lichtsignalanlage, welche alle Knotenarme sowie den Fuß- und Radverkehr berücksichtigt. Die Straßenentwässerung soll grundsätzlich dezentral über beidseitig angeordnete Mulden und Gräben bzw. Versickerungsmulden erfolgen. 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, welche 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) soll den Tourismusstandort über die Flugplatzallee (Planstraße 1) mit den Ortskernen von Damgarten und Ribnitz und den beiden Bahnhöfen Ribnitz-Damgarten Ost und West verbinden. Über Ribnitz und Damgarten erfolgt dann eine Anbindung an die Halbinsel Fischland-Darß-Zingst und an die anderen Touris-

muszentren 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 Pütznitz und Wustrow oder Dierhagen entstehen; hier wird eine Taktung mit jeweils 2-3 Fahrten vormittags und nachmittags/abends angestrebt. Die Fähren sollen von Anfang an elektrisch betrieben werden. 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 erfolgte dann der Entwurf des nachfolgend dargestellten Erschließungsnetzes und die Dimensionierung der einzelnen Straßen und Wege.

Die öffentliche Verkehrserschließung für den **motorisierten Verkehr** wird über insgesamt 12 Planstraßen organisiert. Das Konzept greift dabei weitgehend auf die vorhandene Straßen- und Wegeinfrastruktur des ehemaligen Militärflugplatzes zurück. Die bestehende Flugplatzallee bildet weiterhin die zentrale Hauptzufahrt und wird als Planstraße 1 ertüchtigt (zur Lage der Planstraßen siehe Planzeichnung des B-Plans). Die Dimensionierung basiert für die innerörtlichen Straßen auf der RAST 06. Untergeordnete Wirtschaftswege werden nach den Regelungen des Ländlichen Wegebaus bzw. der DWA-A 904 dimensioniert. Die Straßenabschnitte wurden entsprechend ihrer Funktion und der maßgebenden Verkehrsstärke unterschiedlichen Querschnittstypen zugeordnet. Nach RIN/RASt werden folgende Straßenfunktionen unterschieden: Planstraße 1 ist als anbaufreie Hauptverkehrs- bzw. Verbindungsstraße HS IV eingestuft. Die Planstraßen zwei bis sechs bilden Sammel- bzw. Erschließungsstraßen der Kategorie ES IV. Planstraße 4 ist eine Fahrradstraße mit zulässiger Befahrung durch Busse sowie Lieferverkehr. Die Planstraßen 7, 8, 10, 11 und 12 werden als Wirtschaftswege nach den Regelungen des Ländlichen Wegebaus behandelt. Das B-Plangebiet wird grundsätzlich als Tempo-30-Zone ausgebildet. Abweichend davon gilt für die Verbindungsstraße eine zulässige Geschwindigkeit von 50 km/h. Die als Wirtschaftswege bzw. verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehenen Straßen werden mit Schrittgeschwindigkeit von 7 bis 10 km/h betrieben.

Für Planstraße 1 ist eine 6,00 m breite Fahrbahn vorgesehen, im östlichen Teilabschnitt von einem separat geführten, straßenbegleitenden Zweirichtungsradweg begleitet. Die Sammelstraßen Planstraße 2 sowie Planstraßen 3, 5 und 6 erhalten ebenfalls eine 6,00 m breite Fahrbahn. Die Fahrradstraße mit Bus- und Lieferverkehr vorgesehene Planstraße 4 erhält eine Fahrbahnbreite von 5,50 m sowie einen separat geführten 3,25 m breiten Gehweg. Für die Wirtschaftswege Planstraße 7, 8, 11 und 12 ist eine 4,75 m breite Fahrbahn vorgesehen. Diese Straßen besitzen keine separaten Geh- oder Radwege und werden als Mischverkehrsflächen ausgebildet, auf denen die Verkehrsteilnehmer gleichrangig sind. Das Erschließungskonzept sieht insgesamt drei Kreisverkehre vor. Der erste Kreisverkehr liegt am Beginn der Verbindungsstraße im Bereich Flugplatzallee/Kreisstraße NVP 2 (KV 1), noch außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans. Innerhalb des Geltungsbereichs sind außerdem ein Verteilerkreisverkehr am Ende der Verbindungsstraße (KV 2) sowie ein weiterer

Kreisverkehr im Bereich des Check-In des Ferienparks (KV 3) vorgesehen. Die übrigen Kreuzungen sind als Knotenpunkte ohne Kreisverkehr geplant.

Neben dem motorisierten Verkehr ist ein eigenständiges bzw. straßenbegleitendes Netz für **Fußgänger und Radfahrer** vorgesehen. Die Haupteerschließungsstraßen werden teilweise im Trennprinzip mit separaten Geh- und Radverkehrsanlagen ausgebildet, während die untergeordneten Anliegerstraßen und Wohnwege als Mischverkehrsflächen funktionieren. 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. Die wichtigsten sind die sogenannte „Diagonalachse“ vom Zentralgebäude des Ferienparks (SO A1) bis zum nördlichen öffentlichen Parkplatz im SO A5 und deren Fortführung nach Norden, über den Bereich der ehemaligen Fahrbereitschaft (SO A7) in Richtung Langendamm, deren südliche Fortführung als private Verkehrsfläche über das Gelände des Ferienparks und weiter über eine im Wald geführte Trasse bis zum Ortsteil Damgarten (Radweg) bzw. über den bestehenden Boddenuferweg (Fußweg), die Wegeverbindung über den „Postenweg“ (Planstraße 9) zum Hafen sowie die den Ferienpark in West-Ost-Richtung querende Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer im Korridor der ehem. Sowjetischen Start- und Landebahn. Dazu kommen noch die Verbindungen über die nördliche Ringrollbahn auf bestehenden befestigten Trassen sowie der kombinierte Fuß- und Radweg auf der Trasse des ehemaligen Bahnanschlusses (Planstraße R1) mit Anschluss des Fuß- und Radwegenetzes nach Osten in Richtung nördliches Damgarten. Zudem ist die Fahrstraße zwischen dem SO A1 bzw. dem westlichen Ende der Planstraße 5 und dem öffentlichen Parkplatz südlich der ehemaligen Feuerwehr als Fahrradstraße gestaltet, auf der neben den Fahrrädern nur der ÖPNV sowie Liefer- und Rettungsverkehr zulässig sind.

Abhängig vom vorhandenen Bestand und den jeweiligen Randbedingungen sind für die Straßen unterschiedliche Ausbauarten vorgesehen. Für die Planstraßen 1, 2, 3.1 und 7.2 ist eine Deckenerneuerung vorgesehen. Dabei wird der vorhandene Straßenaufbau grundsätzlich beibehalten und die Fahrbahndecke entsprechend der Planung erneuert. Die Planstraßen 3.2, 4, 5, 6, 7.1, 8.2, 9 und 1R werden im Vollausbau mit Überschüttung der vorhandenen Betonflächen hergestellt. Hierbei bleiben die vorhandenen Betonflächen im Untergrund bestehen und werden mit einer etwa 30 cm starken Schicht aus grobkörnigem Boden überschüttet. Oberhalb dieser Schicht wird der neue Straßenoberbau entsprechend der jeweiligen Bemessung hergestellt. Für die Planstraßen 7.3, 8.1, 11 und 12 sowie die Endbereiche der Planstraßen 4 und 5 ist ein grundhafter Neubau vorgesehen. In diesen Bereichen wird der Straßenoberbau vollständig neu hergestellt. Die Planstraßen sowie die Geh- und Radwege werden grundsätzlich asphaltiert.

Für die Straßenentwässerung sind in den Abschnitten der Straßen und Wege, in denen nicht straßenbegleitend Gräben des Hauptentwässerungssystems verlaufen, ergänzende Gräben zur Straßenentwässerung vorgesehen. Zudem ist bei den stark frequentierten Straßen und Parkplätzen eine Absetzmulde zur Vorreinigung des auf der befestigten Straßenfläche anfallenden Oberflächenwassers vorgeschaltet.

Die verkehrliche Erschließung innerhalb der einzelnen Teilvorhaben bzw. Baugebiete ist von den jeweiligen Vorhabenträgern vorzunehmen. Die Planungsvorgaben dazu sind differenziert. So werden im Bereich des Ferienparks aufgrund des erheblichen räumlichen Ausmaßes und in Anbetracht des auch größten Verkehrsaufkommens bei gleichzeitig zu berücksichtigender schutzbedürftiger Nutzungen (Ferienhäuser und Wohnungen) weitergehende Vorgaben getroffen als für die übrigen Bereiche. So erfolgt eine Festlegung der Erschließung der einzelnen Siedlungsbereiche in Form von Wohnwegen von 3,5 m Breite mit in Abschnitten begleitendem Ladestreifen von 1,5 m, welche das Befahren sowie das Ein- und Ausladen bei Belegungswechsel ermög-

lichen. Ansonsten ist eine Konzentration des Parkens der Übernachtungsgäste auf Sammelparkplätze vorgesehen, siehe dazu auch nachfolgende Darstellung zum Parkraumkonzept. Für die Anlieferung sowie für die Querung des Ferienparkgeländes durch Fuß- und Radwegeverbindungen werden ebenfalls explizite Vorgaben erforderlich. Durch diese Erschließungsstruktur wird motorisierter Durchgangsverkehr innerhalb des Ferienparks vermieden und die Verkehrsbelastung in den Aufenthalts- und Erholungsbereichen auf ein funktional notwendiges Mindestmaß begrenzt. Für die übrigen Vorhaben bzw. Baugebiete erfolgen in Anbetracht der wesentlich kleineren flächenmäßigen Ausdehnung und der besseren Handhabbarkeit des ruhenden Verkehrs (dieser beschränkt sich bei Museum, Ferienpark, Reiterhof, Hafen und Wasserzugang auf Tagesgäste und eine Befahrung der Baugebiete an sich ist durch die Tagesgäste nicht erforderlich) keine entsprechend differenzierten Vorgaben.

Das **Parkraumkonzept** baut auf der Ermittlung der benötigten Stellplätze aus der verkehrstechnischen Untersuchung (s. o.) auf. Für die Tagesgäste des Museums des Freizeitparks sowie des Hafens und des Wasserzugangs mit Badestelle werden maximal 75, 739 bzw. 43 Stellplätze (inkl. Mitarbeiterstellplätzen), also 857 Stellplätze in Summe benötigt. Zu deren Abdeckung ist am Ende der Erschließungsachse der Flugplatzallee zwecks Nutzung der Synergieeffekte ein gemeinsamer größerer Parkplatz (SO A5) mit ca. 550 möglichen Stellplätzen geplant. Sollten die 550 Stellplätze an besser frequentierten Tagen nicht ausreichen, so kann ein weiterer öffentlicher Parkplatz mit bis zu 150 weiteren Stellplätzen südöstlich davon genutzt werden. Weiterhin besteht vorrangig für Gäste des Campingplatzes und die Mitarbeiter von Freizeitpark und Campingplatz eine weitere Fläche, nordöstlich an vorgenannten Parkplatz anschließend, auf der bis zu 350 weitere Stellplätze angeboten werden können. Damit kann insgesamt ein hinreichendes Angebot an Stellplätzen (bis zu 1.050 Stellplätzen) geschaffen werden. Für die Tagesgäste des Infrastrukturgebäudes des Ferienparks ist nördlich der Einrichtung ein Parkplatz mit 175 Stellplätzen vorgesehen. Für besonders frequentierte Tage in der Saison und zu möglichen größeren Veranstaltungen stehen mit der befestigten Fläche der östlichen Landhalle (Flugzeughangar) des ehemaligen Landflugplatzes sowie der nördlichen Ringrollbahn weitere größere ergänzende Parkraumkapazitäten zur Verfügung.

Die PKWs der Übernachtungsgäste des Ferienparks werden auf eigens zugeordneten Stellplätzen in Nähe der Quartiere untergebracht. So ist jedem der Ferienhaus-siedlungen ein eigener Parkplatz zugeordnet, wobei für jeweils 100 Ferienhäuser ca. 160 Stellplätze vorgesehen sind. Zur Versorgung der Ferienhäuser im Bereich der Teichlandschaft und der Apartments im Hafenbereich sind Parkplätze (ca. 200) in unmittelbarer Wohnungsnähe geplant, wobei auch hier pro Ferienwohneinheit mehr als 1 Stellplatz vorgesehen ist. Für die Mitarbeiter des Ferienparks sind weitere ca. 85 Stellplätze südlich des Zentralgebäudes berücksichtigt. Insgesamt werden die im Verkehrsgutachten für den Ferienpark ermittelten benötigten 1.150 Stellplätze damit gut abgedeckt. Für Tagesgäste und die Mitarbeiter des Reiterhofs ist ein eigener Parkplatz direkt an der Zuwegung zur Reitanlage mit ca. 120 Stellplätzen bedarfsge-recht geplant.

Für die zukünftig für den motorisierten Verkehr obligatorisch werdende **CO2-freie Fortbewegung** sind entsprechende Ladestationen für die E-Mobilität einschließlich für E-Biks und E-Roller in angemessenem Umfang geplant.

Für den **ÖPNV** ist eine ringförmige Busführung im Einrichtungsverkehr unter Benutzung v. g. Fahrradstraße vorgesehen. Insgesamt sind im Plangebiet zunächst drei Haltepunkte (Höhe Museum, südliches Ende Diagonalachse und Höhe reittouristische Einrichtung) vorgesehen.

Der aktuelle Planungsstand zu den **Reitwegen** sieht ein zusammenhängendes Wegenetz vor. So ist ein Rundweg am Waldrand und im Wald nördlich der Flugplatzallee bzw. längs der nördlichen Ringrollbahn geplant; weiterhin im Waldbereich südlich des Reiterhofs. Zudem soll ein Rundweg auch durch offenes Gelände bis an die Ortslage von Damgarten heran führen. Die Rundwege weisen dabei Streckenlängen von 1 km (Anfänger) bis zu 4,8 km (Fortgeschrittene) auf. Für die geplanten **Kutschfahrten**, welche regelmäßig zu bestimmten Tageszeiten angeboten werden sollen, werden die Fahrstraßen, insbesondere die als Mischverkehrsflächen ausgestalteten, verkehrsberuhigten Nebenstraßen und Wege mit genutzt. Zudem ist ein befestigter Kutschweg im Bereich des zentralen Grünzugs, welcher vom Reiterhof bis zum zentralen Infrastrukturgebäude des Ferienparks führt, im Gespräch.

Der Bau eines befestigten Reit- und/oder Reit- und Fahrweges ist ein Eingriff nach den Naturschutz- und Forstgesetzen und muss separat genehmigt und ausgeglichen werden. An einer Vertiefung und Abstimmung des bereits vorliegenden Reitwegekonzeptes sind die regionalen Reitvereine und Reitbetriebe, die Naturschutzverbände, die Landesforstbehörde und die weiteren betroffenen Behörden zu beteiligen. Ein qualifiziertes regionales Reitwegekonzept ist Grundlage und Voraussetzung für den ordnungsgemäßen Reitbetrieb am geplanten Standort.

7.1.4 Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

Für die Entwicklung des geplanten touristischen Standorts auf der Halbinsel Pütznitz 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. Jedes Grundstück erhält von jedem Medium ein Grundstücksanschluss. 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 öffentliche Grünflächen bzw. -korridore eingeordnet. Wo eine Querung privater Flächen erforderlich wird, ist deren Bau, Betrieb und Wartung über entsprechende Geh- Fahr- und Leitungsrechte abgesichert.

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 elektrische Energie über eine gebündelte Trasse an das Plangebiet angebunden. Die Querung des Ribnitzer Sees erfolgt mittels grabenloser HDD-Bohrtechnik (Horizontal Directional Drilling). Alternative Verfahren zur HDD-Bohrtechnik wurden aufgrund nicht auszuschließender Risiken während der Durchführung sowie aus Kostengründen verworfen. Gegenüber einer landseitigen Heranführung ermöglicht diese Lösung deutlich kürzere Leitungswege, geringere Eingriffe in bestehende Ortslagen Damgarten und Ribnitz sowie reduzierte Bau- und Folgekosten.

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).

Die Dimensionierung der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen erfolgt auf Grundlage des dauerhaft zu erwartenden Wasserbedarfs der geplanten touristischen und gewerblichen Nutzungen. Ziel ist die Schaffung einer wirtschaftlichen und betriebssicheren Infrastruktur, welche die regulären Bedarfe zuverlässig deckt und gleichzeitig einen nachhaltigen Betrieb der Versorgungsanlagen gewährleistet. Für den Regelbetrieb wurde ein Trinkwasserbedarf von rund 750 m³ pro Tag für das Gesamtgebiet ermittelt. Mehr Trinkwasser wird durch den Anlagenbetreiber nicht zur Verfügung gestellt. Temporäre oder außergewöhnliche Verbrauchsspitzen, die über den regulären Betriebsbedarf hinausgehen, sind nicht Bestandteil der Bemessung des öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetzes.

Die Bewirtschaftung solcher zusätzlichen Bedarfe obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern bzw. Betreibern der einzelnen Nutzungen. Hierzu sind auf den Privatgrundstücken bei Bedarf geeignete technische Maßnahmen, wie beispielsweise Speicher- oder Puffersysteme, vorzusehen. Die erforderlichen Anlagen sind durch die jeweiligen Nutzer eigenverantwortlich herzustellen und zu betreiben. Durch diese Aufgabenteilung kann eine bedarfsgerechte und wirtschaftliche Dimensionierung der öffentlichen Infrastruktur sichergestellt werden. Gleichzeitig erhalten die Grundstückseigentümer die notwendige Flexibilität, nutzungsspezifische Spitzenverbräuche eigenständig und entsprechend ihrer individuellen Anforderungen abzudecken.

Schmutzwasserentsorgung

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

Im Rahmen der Voruntersuchungen wurden verschiedene Entwässerungssysteme miteinander verglichen. Ein reines klassisches Freigefällekanalsystem schied aufgrund der örtlichen Randbedingungen aus. Als Vorzugsvariante wurde statt dessen ein Druckentwässerungssystem ausgewählt. Dieses ermöglicht eine flexible Anpassung an die topographischen Bedingungen und reduziert die erforderlichen Tiefbauleistungen deutlich. Das Schmutzwasser wird dabei nicht ausschließlich über Freigefälleleitungen gesammelt, sondern über mehrere Pumpwerke in ein Hauptdruckleitungssystem eingeleitet. Die Druckleitungen können mit vergleichsweise geringem Tiefbauaufwand verlegt werden und sind unabhängig von natürlichen Geländeneigungen. Dies führt insbesondere auf den weitläufigen Flächen des Vorhabengebietes zu erheblichen baulichen und wirtschaftlichen Vorteilen. Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass die einzelnen Nutzungsbereiche über dezentrale Hauspumpwerke (Eigentümergeanlage) erschlossen werden. Die Pumpwerke sammeln das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende Schmutzwasser und fördern dieses in eine gemeinsame Hauptdruckleitung. Sofern höhentechnisch möglich, können vereinzelt Grundstücke auch mit einem Freigefällesystem an das übergeordnete System angeschlossen werden. 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.

Die Ableitung aus dem Plangebiet erfolgt über die Vorzugsvariante der medialen Erschließung, die sogenannte „Kurze Boddenquerung“ in Richtung der 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 und die Bauzeit verkürzt. Insgesamt stellt das geplante Druckentwässerungssystem die technisch

und wirtschaftlich sinnvollste Lösung für die Schmutzwasserentsorgung des geplanten Tourismusstandortes dar.

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 gering 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. Ziel ist es, das Niederschlagswasser möglichst oberflächennah zu bewirtschaften, Abflussspitzen zu reduzieren und gleichzeitig den natürlichen Wasserhaushalt des Gebietes zu erhalten.

Das Plangebiet wird hierfür in mehrere Einzugsgebiete unterteilt, die jeweils eigenständig entwässert werden. Das größte und hydraulisch bedeutendste Einzugsgebiet umfasst die südlichen Entwicklungsflächen. Dort erfolgt die Regenwasserableitung über straßenbegleitende und gebietsinterne Gräben in Richtung Ribnitzer See. 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. Durch die Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers kann sichergestellt werden, dass die zukünftigen Abflüsse das heutige Maß nicht überschreiten und die angrenzenden Gewässer nicht zusätzlich belastet werden. Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt getrennt von der Grundstücksentwässerung. Das auf Straßen und Parkflächen anfallende Niederschlagswasser wird vor der Einleitung in die Vorfluter behandelt. Hierfür werden Mulden-Rigolen-Systeme, bewachsene Bodenfilter sowie weitere dezentrale Reinigungseinrichtungen vorgesehen. 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. Insgesamt wird die Regenwasserbewirtschaftung als naturnahes, oberflächenorientiertes Entwässerungssystem ausgebildet, das die örtlichen Randbedingungen berücksichtigt und eine langfristig sichere Ableitung sowie Rückhaltung des Niederschlagswassers gewährleistet. Die schadlose Ableitung des Regenwassers ist damit auch bei zukünftigen Entwicklungen und zunehmenden klimatischen Belastungen sichergestellt.

Energieversorgung

Die elektrische Energieversorgung erfolgt über neu heranzuführende Mittelspannungsanschlüsse aus dem Raum Ribnitz (aktuell Umspannwerk östlich Gewerbege-

biet Ribnitz 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 Anlage 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.

7.1.5 Grünordnung und naturschutzfachliche Kompensation

Wesentliche Grundlage des grünordnerischen Konzepts sowie zur Beschränkung des naturschutzfachlichen Eingriffs ist ein weitgehender Erhalt bestehender Waldflächen, geschützter Biotope und weiterer naturnaher Flächen. So bleiben große Teile der Waldflächen und gerade auch der älteren Waldbestände, insbesondere im nördlichen und südlichen Abschnitt des Plangebiets infolge gezielter Planungsoptimierung (siehe Kapitel 7.1.7) erhalten. Gleiches gilt für die naturnahen Bereiche, wie das Südufer zum Bodden hin und auch große Teile der weiteren Küstenlinie. Die Nutzungen, welche direkte Wassieranbindung erfordern, also Bootsanleger und Slipanlage am Technikmuseum, Hafen und auch der öffentliche Wasserzugang nördlich davon, beschränken sich auf kleine Uferabschnitte und vom Hafen abgesehen bereits stark vorbelastete, versiegelte Bereiche. Die naturnahen Flächen im Bereich des westlichen und mittleren Pütnitzer Dreiecks werden unter Ausgrenzung naturschutzfachlich besonders sensibler Bereiche nur einmal jährlich, wenige Tage und außerhalb der wesentlichen Brutzeiten zu Campingzwecken für ein Festival genutzt und bleiben ansonsten der Natur überlassen.

Zusätzlich wurden erste Planungsansätze zur Aufwertung und für eine naturräumliche Weiterentwicklung des Plangebiets aufgezeigt:

- Die Einrichtung von Naturentwicklungsflächen, so wie dem mittleren und östlichen Bereich des Pütnitzer Dreiecks; Ziel ist die Biotopverknüpfung der Offenlandschaft Pütnitzer Dreieck mit dem Küstenwald des Boddenufers des Ribnitzer Sees,
- Gliederung der einzelnen Siedlungsbereiche des Ferienparks durch Einrichtung von Grünverbundkorridoren,
- Anlage von standorttypischen Feldgehölzen und natürlichen Wiesen,
- Erstellung extensiver Pflegekonzepte im Rahmen der weiteren Planung,
- Entsiegelung großer Flächen aus militärischer Vornutzung und insgesamt Reduzierung des Versiegelungsgrads durch Nachnutzung bestehender Erschließungsflächen für neue Straßen, sparsame Dimensionierung der Verkehrswege und sonstiger befestigter Flächen.
- Nutzung einiger Shelter als Feldermausquartiere,
- Ausgleich beim Artenschutz vorrangig innerhalb des Geltungsbereichs.

Eine angedachtes natur- und artenschutzfachliches Projekt auf dem Gelände des Ferienparks ist die Schaffung insektenfreundlicher Standortbedingungen durch eine geeignete abwechslungsreiche, artenreiche und insektenfreundliche Vegetation.

Gemäß § 1a BauGB Abs. 3 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. Entsprechend § 15 Abs. 1 und 2 BNatSchG sind Eingriffsverursacher dazu verpflichtet, nicht zu vermeidende, dauerhafte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege auszugleichen.

Zur Ermittlung des Eingriffsumfangs erfolgt im weiteren Verfahren im Rahmen der Umweltprüfung eine entsprechende 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.

7.1.6 In den Geltungsbereich einbezogene Wasserflächen, Gestaltung des Hafens

Es sind einige Flächen des Boddengewässers in der Uferzone in den Geltungsbereich einbezogen.

Der Uferbereich am Wasserzugang bzw. am bestehenden Steg des Technikmuseums ist einbezogen, um für diesen Bereich für die Zukunft einen Ausbau bzw. eine Erneuerung der wasserbezogenen Infrastruktur (z. B. des Bootsanlegers) zu ermöglichen. Im Bereich des geplanten öffentlichen Wasserzugangs auf Höhe des Freizeitparks soll durch die Einbeziehung der Gewässerfläche die Errichtung wasserseitiger Infrastruktur in Zusammenhang einer möglichen Nutzung zu Freizeit Zwecken ermöglicht werden. Schließlich ist der Bereich des geplanten Hafens einbezogen, um eine planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung der wasserseitigen Hafeninfrastruktur auf Ebene des B-Plans zu schaffen. Daneben ohnehin, nach anderen Gesetzen beachtliche Verfahrens- und Genehmigungserfordernisse für Maßnahmen im Gewässerbereich, bleiben bestehen.

Der westlich des Ferienparks am Bodden geplante **Hafen** soll als naturnaher Hafen an der bestehenden Küstenlinie gestaltet werden. In der „Machbarkeitsstudie Hafen Pütznitz“ von November 2023 (Arge Wasser Halbinsel Pütznitz) wurde der vorgesehene Standort des Hafens in Sachen Eignung bewertet und es wurden zwei mögliche Varianten zur technischen Hafengestaltung untersucht. Zunächst wird die Landspitze in Verlängerung der ehemaligen Sowjetischen Start- und Landebahn als geeigneter Standort eingestuft. Hier werden ufernah für einen Fährbetrieb ausreichende Wasserstände von > 1,60 m bei Mittelwasser ermittelt. Da in diesem Bereich wasserseitig historisch keine Nutzungen zu verzeichnen waren, kann hier von stabilen, natürlichen Wassertiefen ausgegangen werden. Der Hafen wird auf eine Nutzung für Wasserstände von -0,50 m NHN bis 0,75 m NHN ausgelegt. Aufgrund ausreichender Wassertiefen sowie der vorgesehenen Nutzung mit standorttypischen Booten geringen Tiefgangs (< 1,0 m) entfällt laut Studie die Anlage bzw. Unterhaltung einer regelrechten Fahrrinne. Eine signifikante Verlandung ist, insbesondere bei der Etablierung eines regelmäßigen Fährverkehrs, nicht zu erwarten. Von den beiden untersuchten Varianten, die erste mit vorgelagerten naturnahen Molenbauwerken und die zweite mit stattdessen außenliegenden Wellen-/Seegangsschutz, wird letztere favorisiert. Für die Entscheidung sind der geringere Eingriff durch Entfall der aufwändigen Molenbauwerke sowie folglich auch geringeren Kosten maßgeblich.

Der Zielsetzung der naturnahen Gestaltung folgend, werden die Liegeplätze Schwimmstege ausgebildet, der Fähranleger soll aber im Ergebnis o.g. Studie als

festen Stegkonstruktion ausgebildet werden. Der Wellenbrecher wird ähnlich eines Lattenzauns außenliegend mittels Pfählen und Beplankung angeordnet. Die Hafeninfrastruktur wird auf eine minimale Ausstattung beschränkt: Landseitig wird im B-Plan ein Baufenster für einen Funktionsbau für Hafenmeisterbüro, Technikraum, ggf. Information und Ticketverkauf eingeplant. Zudem wird eine für den Kraftverkehr geeignete Zufahrt zum Hafen vorgesehen. Es sind aber keine technischen Infrastrukturen zur Reparatur und Wartung der Boote oder eine Slipanlage vorgesehen; für das Einsetzen und das Herausziehen von Booten kann die nördliche Ablaufbahn im SO T, ca. 900 m nördlich des geplanten Hafens, genutzt werden.

7.1.7 Waldabstand, Waldumwandlung und Ersatzaufforstung

Durch die mit dem B-Plan 109 verfolgten Planungen 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 und zwar sowohl durch geplante Nutzungen, welche mit dem Waldstatus nach § 2 LWaldG M-V nicht vereinbar sind, wie auch aufgrund Unterschreitung von Waldabständen nach § 20 LWaldG.

Auf Basis der Referenzplanung zum Raumordnungsverfahren und der zum ROV erfolgten Feststellung der Waldgrenzen im Jahre 2011 ergab sich eine Waldinanspruchnahme von ca. 20,3 ha, wovon 9,8 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 5.1.1).

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 des geplanten Hafens und des Wasserzugangs (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 hinsichtlich der Lage der neu hinzukommenden Nutzungen und baulichen Anlagen sowie auch der flächenmäßigen Ausdehnung optimiert. Diese Optimierung startete im Rahmen einer ersten Abstimmung mit der Landesforstbehörde anhand nachfolgender Ansätze:

- Prüfung, welche Nutzungen sind grundsätzlich mit dem Status Wald vereinbar und wie sind diese dann baulich auszugestalten,
- bei Nutzungen, die nicht mit dem Waldstatus vereinbar sind, Prüfung von alternativen Flächen, welche keine oder eine geringere Waldinanspruchnahme erfordern,
- Prüfung, für welche Nutzungen bzw. bauliche Anlagen kann der laut § 20 LWaldG M-V festgelegte grundsätzliche Waldabstand von 30 m unterschritten werden und
- welche planerischen oder technischen oder grünordnerischen Maßnahmen bzw. Nachweise sind dafür erforderlich sowie

- können Nutzungsbereiche bzw. bauliche Anlagen kompakter angeordnet werden, dass dann weniger Waldfläche in Anspruch genommen wird bzw. weniger Waldabstandsfläche entsteht.

Im Ergebnis können insbesondere unbefestigte Waldwege, einschließlich der Reitwege, aber auch Sport- und Freizeitnutzungen, welche mit nur geringen Baumaßnahmen und Neuversiegelungen verbunden sind, den Waldstatus behalten. Letzteres ist nach aktuellem Planungsstand beim geplanten Hochseilgarten der Fall, soweit dieser weitgehend am Baumbestand festgemacht wird. Für Parkplätze, neue befestigte Straßen und Wege sowie für mit großflächigen Befestigungen verbundenen Sport- und Freizeitangebote im Freien, muss zwar für die Grundflächen eine Waldumwandlung erfolgen, jedoch ist darüber hinaus kein Waldabstand erforderlich. Bei den durch das Technikmuseum nachgenutzten ehemaligen Montagehallen I-III kann der Waldabstand angemessen reduziert werden, soweit bestimmte Voraussetzungen eingehalten werden. Bei den ebenfalls denkmalgeschützten Kasernen- und Funktionsgebäuden ist eine Waldabstandsunterschreitung bei reinen Lager- und Techniknutzungen möglich, davon wird bei den Gebäuden der ehemaligen aber auch dem ehemaligen Heizhaus Gebrauch gemacht.

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 (davon 3,6 ha Küstenschutzwald) zu begrenzen, einzuhalten. Dazu wird 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 als Voraussetzung für eine Waldumwandlung in der angestrebten Größenordnung die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich (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 Rahmen der UVP ist abzuklären:

1. Bestehendes überwiegendes öffentliches Interesse an einer Waldumwandlung; mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 109 und dem entsprechenden Planaufstellungsverfahren wird dieser Nachweis erbracht.
2. Prüfung von Planungsalternativen, insbesondere dahingehend, dass machbare Alternativen ohne oder mit einem geringeren Maß an erforderlicher Waldumwandlung, untersucht und ausgeschlossen werden. Dazu erfolgten bereits entsprechende alternative Planungsüberlegungen zur Reduzierung der Waldumwandlung, welche in den vorliegenden Entwurf eingeflossen sind. Diese Optimierungsbemühungen hinsichtlich der Waldinanspruchnahme werden im Rahmen des weiteren Planungsprozesses fortgesetzt und dokumentiert.
3. Sicherung des forstrechtlichen Ausgleichs.

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 Geltungsbereich des B-Plans selbst bestehen kaum Möglichkeiten zur Waldkompensation.

Die im Geltungsbereich des B-Plans vorgesehenen Reitwege werden nicht gesondert als Verkehrsflächen festgesetzt, sondern können als grundsätzlich mit dem Waldstatus vereinbare Infrastruktur im Bereich der Waldflächen umgesetzt werden.

7.1.8 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 Regelungen des B-Plans ein. Neben den Regelungen des B-Plans, werden aber, gerade was die detaillierte Ausgestaltung einzelner Vorhaben angeht, auf Grundlage des Landesrechts im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ergänzende Festlegungen getroffen werden. Der in Erarbeitung befindliche denkmalpflegerische Rahmenplan legt dafür die fachlichen Grundlagen.

Zunächst einmal sind im B-Plan die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung derart gestaltet, dass eine grundlegende Verträglichkeit der Nachnutzungen mit den Denkmalbelangen gegeben ist. Dies gilt insbesondere für die Vorhaben, bei denen die Nachnutzung von Gebäuden und Flächen mit denkmalpflegerischer Relevanz geplant ist. So können sich die im B-Plan festgelegten zulässigen Nutzungen in den Bereichen Sport, Freizeit und Kultur grundsätzlich besser an Raum- und Gebäudestrukturen anpassen als die meisten größeren gewerblichen Nutzungen oder solchen im großflächigen Einzelhandel.

Weiterhin berücksichtigt die festgelegte räumliche Struktur durch Aufnahme der Grundstrukturen des ehemaligen Land- und Seeflugplatzes mit zentralem Flugfeld, Start- und Rollbahnsystem, den Ablaufbahnen sowie im Bereich baustruktureller Schwerpunkte, wie der Bereich mit den fünf ehemaligen Hangars, wesentliche denkmalfachliche Anforderungen. Die Festsetzungen zur Vermeidung von Anbauten, dem dichten Heranrücken von neuen großen Gebäuden an den Baubestand und zum mittel- bis langfristigen Rückbau störender nachträglich erreichter Funktionsgebäude im Hofraum zwischen den Montagehallen I-III gehen in die gleiche Richtung. Ebenso werden im Hinblick auf die neu hinzukommende Bebauung, insbesondere im Bereich des zentralen Flugfelds, mit Deutscher und Sowjetischer Start- und Landebahn aber auch in Umgebung der südlichen Montagehallen IV und V und erhaltenen Flugzeugsheltern Mindestabstände zu denkmalgeschützten bzw. denkmalkonstituierenden Objekten festgelegt.

Bei Festlegung der zulässigen Maße baulicher Nutzung erfolgen in denkmalrelevanten Bereichen Beschränkungen der Grundflächen aber auch der baulichen Dichte und der Bauhöhen. Dies trifft auf das Zentralgebäude des Ferienparks im SO F1 und hier insbesondere den mittleren, die ehem. sowjetische Start- und Landebahn überspannenden Gebäudeteil, auf die Ferienhausgruppen im SO F2, für die Gebäude der reittouristischen Einrichtung (SO R) sowie die Bebauung im Bereich des Freizeitparks in Umgebung der Flugzeugshelter, zu.

Letztendlich finden die Denkmalbelange auch in der grünordnerischen Gestaltung in Form des Ausschlusses von natürlichem Großgrün in den Korridoren/Räumen der beiden Start- und Landebahnen und der sonstigen befestigten Flugplatzinfrastruktur sowie dessen Beschränkung in Höhe und Dichte im Bereich des zentralen Flugfelds sowie des geplanten Museums (SO T) Berücksichtigung.

Im Sinne der Denkmalanforderungen erfolgt zudem eine Beschränkung von Höhe und Umfang der Geländemodellierung im Bereich der Ferienhausgruppen (SO F2a/b), im Rahmen von Lärmschutzmaßnahmen sowie bei der höhenmäßigen Einordnung neuer Straßen und Wege.

7.1.9 Immissionsschutz

Zur Abklärung der Anforderungen des Lärmschutzes liegt eine Erstbegutachtung auf Grundlage der aktuellen Vorhabenplanung vor (Inros-Lackner, 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 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 (als Mischgebiet gewertet).

Als voraussichtlich maßgebliche Schallquellen im Regelbetrieb werden, unter zu Grunde Legung 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 (u. a. Wakebord-Pool und Wasserrutsche) 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 (z. B. Bagger) sowie der Besucherverkehr insgesamt in Form von sprechenden Personen. 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 in 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) unterschritten und nachts zwischen 2 und 15 dB(A).

Weiterhin wurde das jährlich stattfindende Musik-, Kultur- und Sportfestival als wesentliches seltenes Ereignis untersucht. Als relevante Schallquellen wurden die Beschallungsanlagen der verschiedenen Konzertbühnen und sonstiger Angebote im Freien berücksichtigt, ebenso die Campingflächen (einschließlich Pütznitzer 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 Ferienwohnnutzungen der Hafenapartments, an den Häusern im Bereich der Teichlandschaft sowie an nächstgelegenen Häusern der Ferienhausgruppen östlich des Zentralgebäudes 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 vorgegebenen 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 ohne Berücksichtigung von schallmindernden Maßnahmen in den „Ruhezeiten“ Überschreitungen an den nächstgelegenen Ferienwohnangeboten nicht auszuschließen.

Daher wurden verschiedene Maßnahmen zur Lärmreduzierung an der Schallquelle geprüft, u. a. in die Landschaftsgestaltung integrierte Lärmschutzanlagen. 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 Festival-Zeitraum sämtliche Ferienwohneinheiten des Ferienparks ausschließlich für die Festival-Teilnehmer zur Verfügung stehen sollen. Diese Regelung wird in geeigneter vertraglicher Form zwischen dem Festival-Veranstalter, dem Ferienhausbetreiber und dem bisherigen Grundstückseigentümer Stadt Ribnitz-Damgarten rechtsverbindlich fixiert. Darüber hinaus erfolgen im Rahmen der weiteren Planung dazu geeignete planungsrechtliche Festsetzungen zur Art der zulässigen baulichen Nutzung sowie mit dem Instrument 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 Größenbeschränkung und der 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 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 die Festsetzungen des B-Plans ein.

7.2 Begründung der Festsetzungen

7.2.1 Art der baulichen Nutzung

Bei der vorliegenden Entwicklung eines Tourismusstandorts mit Ferien- und Freizeitpark handelt es sich um ein Vorhaben, bei dem ein spezieller Nutzungszweck verfolgt wird. Es geht im Kern um Angebote im Bereich des Tourismus und der Freizeitgestaltung, welche sich in deren Art, deren Zusammensetzung sowie deren zeitlicher Relevanz deutlich von den üblichen Nutzungen unterscheiden, welche Gegenstand der Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 BauGB sind.

Der zu entwickelnde Standort gliedert sich dabei in verschiedene Funktionsbereiche, für die unterschiedliche Nutzungsstrukturen bzw. Nutzungsschwerpunkte angestrebt werden. Entsprechend erfolgt eine differenzierte Festsetzung in Form von unterschiedlichen Baugebieten.

Der verfolgte besondere Nutzungszweck, welcher sich auch in den einzelnen Teilbereichen widerspiegelt, erfordert entsprechend für die einzelnen Baugebiete Festsetzungen von zulässigen Nutzungsarten, welche sich deutlich von den Katalogen der typisierten Baugebiete entsprechend der §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheiden. So sind insbesondere die wesentlichen, in typisierten Baugebieten überwiegend allgemein zulässigen Nutzungsarten, wie das Wohnen, die gewerbliche Nutzung oder auch die Gemeinbedarfseinrichtungen stark eingeschränkt bzw. werden ganz ausgeschlossen. Die Kombination der zulässigen Nutzungen unterscheidet sich ebenfalls grundlegend von den festgelegten Nutzungskatalogen der typisierten Baugebiete. Dies trifft auch für den Bereich mit Camping und besonderem Beherbergungsangebot SO A3a/b zu. Hier ergänzen Nutzungen des Lebensmitteleinzelhandels, der Gastronomie und der sonstigen touristischen und freizeitbezogenen Infrastruktur den Katalog der zulässigen Nutzungen, sodass sich Gebietscharakter und zulässige Nutzungsarten deutlich von Charakter und Nutzungsarten in den Baugebieten nach § 10 BauNVO unterscheiden. Entsprechend erfolgt für sämtliche Baugebiete, das Baugebiet SO A3a/b ausgenommen, die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO.

Das Baugebiet SO F2a/b mit Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ schließlich unterscheidet sich in Anbetracht der angestrebten ausschließlichen Ferienwohnnutzung ebenfalls von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO erfüllt aber im Gegensatz zu den anderen Baugebieten im Geltungsbereich die Voraussetzungen zu einer Festsetzung eines Sondergebiets, das der Erholung dient; es wird entsprechend nach § 10 BauNVO festgesetzt.

Sonstiges Sondergebiet SO T1 „Museum“ § 11 BauNVO

Mit der Festsetzung des sonstigen Sondergebiets T1 „Museum“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Betrieb eines Museums einschließlich der erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen geschaffen. Das am Standort bestehende Technikmuseum soll dabei zukünftig von den Angeboten möglichst breit aufgestellt werden; die allgemeiner gefasste Zweckbestimmung: „dient der Errichtung musealer Einrichtungen samt gastronomischer und technischer Infrastruktur“ trägt vorstehender Zielsetzung Rechnung.

Da das zukünftige Museumskonzept neben den Ausstellungsgebäuden auch Ausstellungsbereiche im Freien in erheblichem Umfang umfassen soll, werden bei den zulässigen Nutzungen die Ausstellungsflächen im Freien mit aufgeführt. Die Zulässigkeit von Veranstaltungs- sowie Tagungs- und Seminarräumen ergibt sich ebenfalls aus dem für den Standort verfolgten Museumskonzept, welches neben den eigentlichen Ausstellungen ein umfassendes Veranstaltungs-, Tagungs- und Bildungsprogramm vorsieht. Die Zulässigkeit von Lehrwerkstätten ergibt sich aus der Projektplanung, in Zusammenhang mit der Aufbereitung, Reparatur und Wartung Ausbildungskapazitäten im technischen Bereich anzubieten. Neben entsprechend ausgestatteten Werkstätten sind auch zugehörige Nebenanlagen wie Schulungs- und Sozialräume vorzuhalten. Das für den Standort verfolgte museale Konzept beinhaltet zudem ein gastronomisches Angebot, vorrangig für Museumsbesucher, Veranstaltungs- und Tagungsteilnehmer aber auch für Auszubildende und sonstige Museumsmitarbeiter; entsprechend werden Schank- und Speisewirtschaften zugelassen. Gleichfalls ist ein Ladenangebot mit auf die Ausstellungen und Veranstaltungen bezogenem Sortiment vorgesehen, sodass Läden als zulässige Nutzung berücksichtigt werden.

Zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt wird das Ladenangebot auf ein einrichtungsbezogenes Sortiment sowie von der Verkaufsfläche her (max. 400 m² Ladenfläche insgesamt) beschränkt. Der Begrenzung der Sortimente liegt das Nutzungs- und Einzelhandelskonzept der Stadt vom 31.12.2024, red. ergänzt am 15.11.2025 zu Grunde, nähere Ausführungen dazu siehe Kapitel 5.1.3 der Begründung. Nach den Aussagen des Einzel-

handelskonzepts sollten Läden mit nahversorgungs- bzw. Zentren relevanten Sortimenten nur innerhalb der beiden zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadtbereiche von Ribnitz und Damgarten) neu angesiedelt werden. Aufgrund der Beschränkung des Sortiments auf Waren die in direktem Zusammenhang mit dem Museum und dem dort verorteten Veranstaltungs- und Bildungsangebot stehen und solche Waren in der Regel im Einzelhandel von Ribnitz-Damgarten nicht angeboten werden, kann eine Konkurrenzsituation zu den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt ausgeschlossen werden.

Die Zulässigkeit einer Beherbergung für Mitarbeiter der musealen Einrichtungen bzw. Vereinsmitglieder ist erforderlich, da ein Teil der mitarbeitenden Vereinsmitglieder, der Auszubildenden sowie sonstigen Mitarbeiter nicht aus dem Nahbereich kommen und auf eine einrichtungsnahe Unterkunft angewiesen sind. Gerade in der Saison lassen sich solche Unterkünfte aber infolge der starken touristischen Auslastung kaum rekrutieren. Es ist beabsichtigt, die Unterkünfte im Rahmen der anstehenden Sanierung der Bestandsgebäude, vorrangig in den 2-geschossigen Seitenanbauten der ehemaligen Flugzeughangars unterzubringen. Der umfassende ermöglichte zukünftige Museumsbetrieb wird auch mit erforderlichen Organisations- und Verwaltungsaufwendungen einhergehen; entsprechend sind Räume für die Verwaltung als zulässige Nutzung berücksichtigt.

Sonstiges Sondergebiet SO A1 „Freizeitpark, Sport und Kultur“ § 11 BauNVO

Das Sondergebiet SO A1 umfasst den Kernbereich eines geplanten Sport- und Freizeitparks. Im Sinne einer hinreichenden Flexibilität für die zukünftige Entwicklung erfolgt eine einheitliche Festsetzung der Art der baulichen Nutzung über den gesamten Kernbereich. So kann bei zukünftiger geänderter touristischer Anforderung die Aufteilung des Geländes in verschiedene Nutzungsarten flexibel erfolgen; zudem können auch für Teilbereiche vom angestrebten Freizeitpark unabhängige Einrichtungen in Freizeit, Sport und Kultur geschaffen werden.

Den Kern der Nutzung bilden verschiedene Gebäude und bauliche Anlagen, welche unterschiedliche Sport-, Freizeit- und Erlebnisangebote ermöglichen. Entsprechend sind Freizeit- und Sportanlagen als zulässige Nutzungen berücksichtigt. Daneben sind aber auch Gebäude bzw. bauliche Anlagen für Kultur- und Bildungsangebote geplant, sodass entsprechende Einrichtungen ebenfalls Berücksichtigung finden. Dazu gehören auch Bühnen für kleinere Veranstaltungen für den gesamten Jahreszeitraum außerhalb der Festivalzeiten (s.u.). Ein eigenständiges gastronomisches Angebot ist im Hinblick auf die Marktanforderungen eines Freizeitparks bzw. zur Herstellung der erforderlichen Attraktivität der Einrichtung geboten und wird entsprechend über den B-Plan ermöglicht. Für das eingeräumte Ladenangebot gilt die gleiche Begründung wie für das entsprechende Angebot im SO T1 „Technikmuseum“.

Neben der dauerhaften saisonalen Nutzung wird das Sondergebiet auch Bestandteil eines größeren, mehrtägigen Sport- und Kulturfestivals, welches auch schon seit mehreren Jahren veranstaltet wird. So sind insbesondere mehrere Bühnen samt zugehörigen technischen und funktionalen Einrichtungen im Bereich des SO A1 geplant, also Nutzungen, von denen besondere immissionsfachliche Anforderungen ausgehen und welche entsprechend in der Fachbegutachtung und Abwägung besonders zu berücksichtigen sind. Entsprechend wird die Nutzungs- bzw. Einrichtungsart „Bühnen für einen Festivalbetrieb“ als zulässige Nutzung gesondert berücksichtigt.

Der umfassende ermöglichte Freizeit- und Veranstaltungsbetrieb wird auch mit erforderlichen Organisations- und Verwaltungsaufwendungen einhergehen; entsprechend sind Räume für die Verwaltung als zulässige Nutzung berücksichtigt.

Sonstiges Sondergebiet SO A2 „Festival“ § 11 BauNVO

Nordwestlich des Baugebiets SO T (Museum), auf einer von der Landesforstbehörde als Wald eingestuft, überwiegend nicht oder gering bestockten Fläche sind Bühnen- und sonstige Veranstaltungsbereiche für Sport-, Kultur und weitere Freizeitangebote für ein auch zukünftig vorgesehenes, jährlich stattfindendes, mehrtägiges Musik-, Sport- und Kulturfestival vorgesehen. Diese Veranstaltungsbereiche, samt den zugehörigen erforderlichen technischen und funktionalen Einrichtungen, sollen, auch wenn von der Konstruktion her demontierbar, aus logistischen und wirtschaftlichen Erwägungen dauerhaft an den Standorten aufgebaut bleiben.

In Anbetracht der zukünftig vorgesehenen Art der baulichen Nutzung und deren Stetigkeit wird eine Umwandlung der betroffenen Flächen von Wald in andere Nutzungsarten erforderlich. Zudem werden v. g. Nutzungen als im SO A2 zulässig festgesetzt.

Sonstiges Sondergebiet SO A3a/b „Camping und besonderes Beherbergungsangebot § 11 BauNVO

Das Sondergebiet SO A3 dient zur Schaffung eines besonderen Beherbergungsangebots kombiniert mit umfassenden Angeboten in Gastronomie, sonstige Dienstleistung, Kultur, Sport und Freizeit Angeboten, welche für eine Alleinstellung des Beherbergungsangebots sorgen. Neben dem üblichen Beherbergungsangebot in Form eines Campingplatzes mit Standplätzen für Zelte, Wohnmobile und Wohnwagen, wird ein ergänzendes Angebot in Form von bis zu 100 dauerhaft aufgestellten Zelten mit Möblierung, Küchen und Sanitärräumen, allerdings ohne Anschluss an leitungsgebundene Ver- und Entsorgungssysteme für Gas, Wasser und Abwasser, ermöglicht, zudem können bis zu 5 Baumhäuser mit gleichem Ausstattungsstandard realisiert werden. Weiterhin ist ein begrenztes Angebot von 10 Ferienhäusern mit voller Ausstattung und auch Anschluss an sämtliche leitungsgebundene geplant. Das gesamte Angebot wird dabei einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung gestellt. Daneben ist eine umfassende Infrastruktur zur Versorgung der Übernachtungsgäste in Form eines Lebensmitteleinzelhandels sowie gemeinschaftlich nutzbarer Gebäude mit Sanitäranlagen, Küchen, Hauswirtschafts- sowie Aufenthalts- und Veranstaltungsräumen geplant. Weiterhin sind gastronomische sowie kulturelle Sport- und Freizeitangebote Teil des verfolgten Konzepts, welches über reine Beherbergung hinausgeht. Neben der Beherbergung der Urlaubsgäste über die gesamte Saison soll das im SO A3a/b geplante Beherbergungsangebot, gemeinsam mit den anschließenden temporär nutzbaren Ergänzungsflächen (G1) sowie den Beherbergungsangeboten im Bereich, die Beherbergungsfunktion für eine zukünftige Festivalnutzung wahrnehmen. In Anbetracht vorstehend multivalenter Funktionen, die deutlich über diejenigen eines Campingplatzes hinausgehen, erfolgt die Festsetzung eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO mit der getroffenen Zweckbestimmung. Eine Trennung in mehrere Baugebiete ist aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeiten der unterschiedlichen Nutzungen untereinander nicht zielführend, es erfolgt aber zum Zwecke der Verortung einzelner Nutzungen aus städtebaulichen Gründen eine Differenzierung der zulässigen Nutzungen auf Grundlage von § 1 Abs. 8 BauNVO. Insbesondere erfolgt aus Gründen des Denkmal- und des Umwelt- und Naturschutzes eine Beschränkung der festen, nicht demontierbaren Bauten, die „Dorfkerne“ ausgenommen, auf den Zugangsbereich im Westen des Baugebiets.

Entsprechend der Anforderungen von § 11 Abs. 2 BauNVO werden die im SO A3 geplanten v. g. Nutzungsarten als zulässige Nutzungen explizit festgesetzt. Der Anschluss einer Anbindung der geplanten dauerhaft aufgestellten, möblierten Zelte (Glamping-Zelte) und der Baumhäuser an wesentliche leitungsgebundene Ver- und Versorgungsnetze erfolgt aus Gründen des Umwelt- und Naturschutzes. In Anbetracht von bis zu 105 möglichen dauerhaft aufgestellten Zelten und Baumhäusern werden durch den Ausschluss umfassende unterirdische Trassen für Ver- und Ent-

sorgungsmedien vermieden, welche zu erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Boden geführt hätten. Einrichtungen für kulturelle Zwecke, Freizeit- und Sportanlagen sowie Schank- und Speisewirtschaften werden, in Anbetracht der Zielsetzung, ein Beherbergungsangebot mit hohen touristischen Erlebniswert und Service zu schaffen, folgerichtig als zulässige Nutzungen festgesetzt.

Zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt, wird das Ladenangebot auf Sortimente beschränkt, welche der Versorgung der Übernachtungsgäste bzw. für die Freizeitgestaltung im Urlaub dienlich sind und von der Verkaufsfläche her (max. 400 m² Ladenfläche insgesamt) eingeschränkt. Der Begrenzung der Sortimente liegt das Nutzungs- und Einzelhandelskonzept der Stadt vom 31.12.2024, red. ergänzt am 15.11.2025 zu Grunde, nähere Ausführungen dazu siehe Kapitel 5.1.3 der Begründung. Nach den Aussagen des Einzelhandelskonzepts sollten Läden mit nahversorgungs- bzw. Zentren relevanten Sortimenten nur innerhalb der beiden zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadtbereiche von Ribnitz und Damgarten) neu angesiedelt werden. Allerdings wird davon ausgegangen und vergleichbare realisierte Projekte belegen dies, dass das im SO A3 berücksichtigte Ladenangebot ausschließlich von den Feriengästen des dort verorteten Beherbergungsangebots nachgefragt wird und somit auch in Anbetracht o. g. Sortiment- und Verkaufsflächenbeschränkungen ausgeschlossen werden kann, dass sich negative Auswirkungen auf die zentralen oder Nahversorgungsbereiche einstellen.

Der Beherbergungsbetrieb und die vielfältigen Angebote an die Übernachtungsgäste werden mit erforderlichen Organisations- und Verwaltungsaufwendungen einhergehen. Entsprechend sind Räume für die Verwaltung als zulässige Nutzung berücksichtigt.

Aufgrund des o. g. vorzuhaltenden infrastrukturellen und gästeorientierten Programmangebots und der wahrzunehmenden Aufsichtspflicht sind Unterkünfte für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen notwendig und werden entsprechend zugelassen.

Sonstiges Sondergebiet SO A4 „Gastronomie und Schulung“ § 11 BauNVO

Mit dem sonstigen Sondergebiet SO A4 wird ein Angebot geschaffen, das Räumlichkeiten zu Schulungszwecken in Zusammenhang mit den im Bereich der angrenzenden Badestelle vorgesehenen Wassersportangeboten ermöglicht. Weiterhin wird mit diesem Baugebiet die Schaffung einer Gastronomie für die Badestelle ermöglicht, welche aufgrund der Lage am Wasser erheblich zur Attraktivität auch des östlich anschließenden Freizeitparks beiträgt.

Die vorstehend aufgeführten angestrebten Nutzungen sind entsprechend als zulässige Nutzungen festgesetzt.

Sonstiges Sondergebiet SO A5 „Parkplätze und Festivalbetrieb“ § 11 BauNVO

Das sonstige Sondergebiet SO A5 dient im dauerhaften Betrieb des Tourismus- und Freizeitstandorts als Parkplatz für Tagesgäste der musealen Einrichtungen, des Sport- und Freizeitparks sowie des Wasserzugangs mit Badestelle und des Hafens. Im Zeitraum einer Festivalnutzung wird dieser Bereich Teil des Veranstaltungsgeländes mit entsprechenden auf die Veranstaltung bezogenen Nutzungen. Entsprechend wird die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauNVO und der vorgenommenen binären Zweckbestimmung erforderlich.

Die für das SO A5 festgesetzten zulässigen Nutzungen umfassen folglich die für den Basisbetrieb als Parkplatz und für einen Festivalbetrieb erforderlichen Nutzungen gleichermaßen.

Sonstiges Sondergebiet SO A6 „Sport und Freizeit auf dem Wasser“ § 11 BauNVO

Das sonstige Sondergebiet SO A6 „Sport und Freizeit auf dem Wasser“ ermöglicht die Umsetzung der auf dem Wasser verorteten Nutzungen des Freizeitparks. Da sich die hier angebotenen Nutzungen auf solche, die dauerhaft im Wasserbereich verortet sind bzw. auf dem Wasser schwimmen, beschränken und zudem aus Gründen des Denkmal- und Naturschutzes auch nur solche Nutzungen zugelassen werden, die notwendigerweise Wasserbezug aufweisen müssen, ist der Katalog der zulässigen Nutzungen gegenüber dem landseitigen Sport- und Freizeitpark stark eingeschränkt. Somit ist die Festsetzung eines eigenständigen Sondergebiets gerechtfertigt.

Die zulässigen Nutzungen beschränken sich folglich auf Sport- und Freizeitanlagen, die auf dem Wasser realisiert werden müssen sowie zu deren Betrieb und Wartung erforderliche technische und funktionale Einrichtungen.

Sonstige Sondergebiete SO A7 „Logistik“ § 11 BauNVO

Für die im Hinblick auf die unter Denkmalschutz stehende Sachgesamtheit denkmal-konstituierenden Gebäude der ehemaligen Fahrbereitschaft samt zugehöriger Freifläche sowie für die ebenfalls denkmal-konstituierenden Fläche des nach 1945 demon-tierten westlichen Landhalle (Montagehalle) des ehemaligen Landflugplatzes besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an deren langfristigem Erhalt. Daher sollen diese Objekte zu Lager- und Logistikzwecken genutzt werden sowie für die Unterbringung technischer und funktionaler baulicher Anlagen welche zu Betrieb und Wartung der Nutzungen Freizeitpark und Campingplatz erforderlich sind. Gerade für den die Haupt- und Nebensaison umfassenden Betrieb des Freizeitparks und im Hinblick auf die im Bereich des Freizeitparks geplante Festivalnutzung besteht ein großer Bedarf an Gebäuden bzw. Flächen für v. g. Nutzungen. Nutzungen, welche mit einem dau-erhaften Aufenthalt von Personen verbunden sind, drängen sich aufgrund des nicht eingehaltenen Waldabstands und in dessen Folge unverhältnismäßig großer Flächen, welche dann von Wald in eine andere Nutzungsart gewandelt werden müssen, nicht auf.

Entsprechend sind vorstehend aufgeführte Nutzungen ohne dauerhaften Aufenthalt von Personen als zulässige Nutzungen im B-Plan festgesetzt.

Sonstiges Sondergebiet SO F1 „Gästebezogene Angebote und Dienstleistun-gen“ § 11 BauNVO

Das sonstige Sondergebiet SO F1 dient der Errichtung der zentralen Infrastrukturan-gebote des Ferienparks. Entsprechend sind sämtliche Nutzungen, welche zur Ver-sorgung, Freizeitgestaltung und zur sonstigen Betreuung der Gäste des Ferienparks geplant bzw. erforderlich sind, zulässig. Dazu gehören neben gastronomischen Ein-richtungen auch Angebote in den Bereichen Sport, Freizeiterlebnis sowie Kultur und Bildung.

Einrichtungen für kulturelle Zwecke, Freizeit- und Sportanlagen sowie Schank- und Speisewirtschaften werden, in Anbetracht der angestrebten Ausrichtung und Ange-botsentwicklung des Ferienparks, insbesondere der Zielsetzung folgend, ein Beher-bergungsangebot mit alleinstellendem touristischen Erlebniswert und Service zu schaffen, folgerichtig als zulässige Nutzungen festgesetzt.

Das Beherbergungsangebot des Ferienparks besteht aus Ferienhäusern und Ferien-wohnungen, welche in der Ausstattung mit Küche und weiteren hauswirtschaftlichen Ausstattungsmerkmalen eine Selbstversorgung ermöglichen. Entsprechend sind zu deren Versorgung auch ein Einzelhandelsbetrieb mit Kernsortiment Lebensmittel so-wie weitere Läden zugelassen. Zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswir-kungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt wird das Ladenangebot,

gleichsam demjenigen im SO A3 und im SO T, auf Sortimente beschränkt, welche der Versorgung der Übernachtungsgäste und der Freizeitgestaltung im Urlaub dienlich sind. Aus gleichem Grunde erfolgt auch hier eine Beschränkung der Verkaufsfläche, d. h. max. 600 m² Ladenfläche für den Einzelhandelsbetrieb mit Kernsortiment Lebensmittel sowie max. 799 m² in der Summe v. g. Einzelhandelsbetriebs und möglicher weiterer Läden sowie eine Beschränkung des Anteils der zulässigen Randsortimente im Einzelhandelsbetrieb (max. 30% der Verkaufsfläche insgesamt). Zur Verträglichkeit mit den Anforderungen des Einzelhandelskonzepts siehe die Ausführungen zum Baugebiet SO A3. Zudem werden weitere, auf die Urlaubsgäste bezogene Handwerks- und Dienstleistungsangebote zugelassen, um den o. g. Serviceanspruch erfüllen zu können. Hiermit sind z. B. ein Fahrradverleih, ein Frisör- oder Kosmetikstudio oder Buchungsbüros für Leihwagen, Ausflüge und sonstige Freizeitangebote gemeint.

Der Ferienpark bedarf zudem aufgrund Größe und Umfang der angebotenen Dienstleistungen sowie in Anbetracht der erheblichen Anzahl an Auszubildenden und sonstigen Beschäftigten und entsprechend vorgesehenen Aus- und Fortbildungsprogrammen Räumlichkeiten für die administrativ-organisatorische Leitung in erheblichem Umfang. Entsprechend werden „Räume zur Verwaltung des Ferienparks“ explizit zugelassen.

Sondergebiet das der Erholung dient SO F2a/b „Ferienhäuser“ § 10 BauNVO

Das Beherbergungsangebot des Ferienparks setzt sich neben den Ferienwohnungen am Hafen (SO F3) aus insgesamt sieben Siedlungsklustern mit Ferienhäusern zusammen. Neben dem regulären Beherbergungsbetrieb über das gesamte Jahr wird das SO F2a/b zu Festivalzeiten von den Festivalteilnehmern genutzt.

Die zulässigen Nutzungen beschränken sich konzeptbedingt auf Ferienhäuser und Ferienwohnungen. Aufgrund der Zielsetzung, ein attraktives Gesamtangebot an Freizeitinfrastruktur zu schaffen, sind auch unterkunftsnahe Sport- und Spielplätze vorgesehen und entsprechend als zulässige Nutzungen mit festgesetzt.

Sonstiges Sondergebiet SO F3 „Ferienwohnungen und Hafeninfrastruktur“ § 11 BauNVO

Neben den vorgenannten Siedlungsklustern aus Ferienhäusern ergänzen im Bereich des SO F3 Ferienwohnungen in attraktiver Wassernähe das Beherbergungsangebot. Daneben ist in diesem Baugebiet auch die Einordnung von Gastronomie sowie landseitiger Hafeninfrastruktur vorgesehen. Ebenso vorgesehen sind ein attraktiver Spielplatz im Freien und ggf. weitere Spiel-, Sport- und Freizeiteinrichtungen, welche über den Bedarf des Baugebiets hinausgehen und der Attraktivität des gesamten touristischen Standorts dienen. Die Zweckbestimmung des Baugebiets ist entsprechend ausgelegt.

Der Katalog der zulässigen Nutzungen erstreckt sich entsprechend ebenfalls auf vorstehend aufgeführte Nutzungen.

Sonstiges Sondergebiet SO R „Reiten, Reittouristik und ergänzende Freizeitangebote“ § 11 BauNVO

Im Baugebiet SO R ist eine Reitanlage mit umfassender Infrastruktur, einschließlich einer Reithalle, welche auch für Reitveranstaltungen mit Zuschauern ausgelegt ist, Reitplätzen im Freien, Stallungen, Reitshop und Gastronomie geplant. Ergänzend dazu ist mit Blick auf die wichtige Zielgruppe der Familien mit kleineren Kindern noch ein Erlebnisbauernhof mit Tiergehegen, Streichelzoo und themenorientiertem Spielplatz geplant. Entsprechend vorstehendem Angebot ist die Zweckbestimmung des SO R1 formuliert.

Vorstehender Charakterisierung der Einrichtung folgend sind auch die zulässigen Arten baulicher Nutzung gefasst. Da die Reithalle über den üblichen Trainingsbetrieb hinausgeht, werden bewusst die erforderlichen Infrastrukturen für reitsportliche Veranstaltungen mit benannt. Die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften erfolgt um eine Gastronomie, optional auch ausgelegt für die Besucher von Reitveranstaltungen, zu ermöglichen. Für das eingeräumte Ladenangebot gilt die gleiche Begründung wie für das entsprechende Angebot im SO T „Technikmuseum“.

Sonstiges Sondergebiet SO K1 „Tourismus, Kultur, Sport und Logistik“ § 11 BauNVO

Für die unter Einzeldenkmalschutz stehenden Gebäude der ehemaligen Montagehallen IV und V sowie für das im Hinblick auf die denkmalgeschützte Sachgesamtheit denkmalkonstituierende Gebäude der ehemaligen Feuerwehr samt zugehöriger Freiflächen sind für die am Standort geplanten großen Ferien-, Freizeit- und kulturellen Vorhaben ergänzende Nutzungen vorgesehen. Entsprechend erstreckt sich die Zweckbestimmung des SO K1 auf die Entwicklung von ergänzenden Nutzungen zur Verbesserung des touristischen Standortprofils.

Da eine Nachnutzung vorstehender Gebäude mit einem sehr hohen Aufwand verbunden ist, aber gleichzeitig ein hohes öffentliches Interesse an deren Sanierung und Nachnutzung besteht und zudem eine angemessene Flexibilität, es müssen hier auch zukünftige Entwicklungen antizipiert werden, zu berücksichtigen ist, wird das Spektrum der zulässigen Nutzungen bewusst weit gefasst. Zur Begründung der Einschränkung der Einzelhandels siehe Ausführungen zum Einzelhandel im SO T.

Sonstiges Sondergebiet SO K2 „Logistik“ § 11 BauNVO

Für das im Hinblick auf die unter Denkmalschutz stehende Sachgesamtheit denkmalkonstituierende Gebäude des ehemaligen Heizhauses besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an dessen langfristigen Erhalt. Daher soll dieses zu Lager- und Logistikzwecken genutzt werden sowie für die Unterbringung technischer und funktionaler baulicher Anlagen. Nutzungen, welche mit einem dauerhaften Aufenthalt von Personen verbunden sind, drängen sich aufgrund des nicht eingehaltenen Waldabstands und in dessen Folge unverhältnismäßig großer Flächen, welche dann von Wald in eine andere Nutzungsart gewandelt werden müssen, nicht auf.

Entsprechend sind vorstehende Nutzungen bewusst ohne solche Nutzungen zum dauerhaften Aufenthalt von Personen als zulässige Nutzungen im B-Plan festgesetzt.

Sonstiges Sondergebiet SO H „Hafeninfrastruktur“ § 11 BauNVO

Das Baugebiet SO H nimmt den Teil der landseitigen Hafeninfrastruktur auf, der nicht im Sondergebiet SO F3 „Ferienwohnungen und Hafeninfrastruktur“ untergebracht wird. Entsprechend erfolgt die Zweckbestimmung des Sondergebiets.

Die Art der zulässigen Nutzungen beschränkt sich entsprechend auf Einrichtungen der landseitigen Hafeninfrastruktur.

Schließlich wird es in der weiteren baulichen Umsetzung erforderlich, für die verschiedenen Teilprojekte Anlagen zur Energieversorgung, zur sonstigen Ver- und Entsorgung und sonstige Nebenanlagen zu schaffen, um den Betrieb der einzelnen Teilvorhaben im Geltungsbereich des B-Plans zu sichern. Technische und funktionale bauliche Anlagen und Einrichtungen, welche zum Betrieb und zur Wartung der in den einzelnen Baugebieten zulässigen Einrichtungen erforderlich sind, werden entsprechend in allen landseitig verorteten Baugebieten zugelassen.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist grundsätzlich in einer Größenordnung festgesetzt, dass zunächst die im Rahmen der Entwicklung des Ferien- und Freizeitparks in den einzelnen Teilbereichen angestrebten Nutzungen entsprechend der touristischen und tourismuswirtschaftlichen Anforderungen realisiert werden können. Zudem wird im Hinblick auf sich ggf. zukünftig ändernde Nutzungsanforderungen durch Gestaltung der einzelnen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auch eine zukünftige bauliche Änderung bzw. Erweiterung grundsätzlich ermöglicht.

Gleichzeitig wird aber auch verschiedenen beachtlichen öffentlichen Belangen bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung Rechnung getragen. So erfolgen zur Berücksichtigung des Landschaftsbilds durchgehend Beschränkungen der zulässigen Bauhöhen. Die für die zulässige Flächenversiegelung maßgebliche Grundflächenzahl (GRZ) wird durchweg auf das zur Entwicklung erforderliche Maß beschränkt, gleiches gilt auch für den zulässigen Versiegelungsgrad der intensiv genutzten Grünflächen. Den denkmalfachlichen Anforderungen folgend erfolgen zum Schutz und zum Erhalt der Erlebbarkeit von denkmalgeschützter Sachgesamtheit wie bestehenden Einzeldenkmälern Höhenbeschränkungen aber auch Beschränkungen in der baulichen Dichte.

Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird in verschiedenen Sondergebieten durch Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe geregelt, teilweise erfolgt zusätzlich noch die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen.

So erfolgt insbesondere in den Baugebieten, welche direkt an das Boddengewässer grenzen (SO A4 und SO F3) und für das auf das im Bereich des Boddengewässers selbst befindliche Sondergebiet SO A6 eine Höhenbeschränkung aus Gründen des Landschaftsbilds. Andererseits wird zur Gewährleistung eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden in dem sensiblen Bereich des Küstenstreifens, mit teilweise aktuellem Waldbestand (Küstenschutzwald) sowie der Schaffung hohen touristischen Attraktivität aber auch eine gewisse Höhe erforderlich. So ist im SO A4 „Gastronomie und Schulung“ am Wasserzugang das Gebäude für Gastronomie sowie Schulungen im Zusammenhang mit dem Wassersportangebot 2-geschossig zugelassen, um den dort bestehenden begrenzten Platz sinnvoll zu nutzen bzw. die erforderliche Umwandlung von Küstenschutzwald möglichst gering zu halten. Aus gleichem Grunde ist auch eine bis zu fünfgeschossige Bebauung im Bereich des Hafens im SO F3 zugelassen. Es wird aus Gründen der Wirtschaftlichkeit des Gesamtvorhabens auch eine größere Anzahl an Ferienapartments mit alleinstellender Wasserausrichtung erforderlich, die in dieser mehrgeschossigen Form am flächenschonend realisiert werden können.

Im Bereich des Baugebiets SO A1 (Freizeitpark, Sport und Kultur) sind zur Berücksichtigung der dort bestehenden, denkmalgeschützten Gebäude und baulichen Anlagen, hier sind insbesondere die beiden südlichen ehemaligen Flugzeughangars IV und V zu nennen, die zulässigen Höhen für neue Gebäude und bauliche Anlagen in der Regel auf 12 m über bestehendem Gelände beschränkt. Für bauliche Anlagen, für die aus konzeptionellen Gründen eine größere Höhe erforderlich ist (z. B. Aussichtsturm und Rutschenturm, Achterbahn) wird die jeweilig erforderliche Höhe dann im Einzelnen festgesetzt. Durch entsprechende räumliche Verortung wird zudem gewährleistet, dass die benachbarten denkmalgeschützten Gebäude und Strukturen nicht unangemessen negativ beeinträchtigt werden.

Im Bereich östlich des SO F1 im Ferienpark, in dem zwischen nördlicher Rollbahn (zukünftig Planstraße 5) und der Deutschen Start- und Landebahn gelegenen Teilbereich des Baugebiets SO F1a/b, erfolgt eine Beschränkung der Bauhöhen und der

Geschossigkeit (5,00 m bzw. 8,00 m über Gelände bzw. auf 1 bzw. 2 Vollgeschosse) sowie des Anteils der zulässigen 2-geschossigen Bebauung sowie deren Verortung (nur im Inneren Bereich der einzelnen Ferienhauscluster und dort zu einem Anteil von max. 40%), um den denkmalpflegerischen Anforderungen gerecht zu werden. So ist der räumliche Eindruck des ehemals zentralen Flugfelds sowie der Start- und Landebahnen und der nördlichen Rollbahn erkennbar zu erhalten und die dort befindlichen denkmalgeschützten Objekte (Start- und Landebahnen, Rollbahnen mit Vorstartlinie, ehem. Tower) sind von unsachgerechter Beeinträchtigung durch eine zu hohe ergänzende Bebauung freizuhalten. Aus gleichem Grunde erfolgt auch eine Beschränkung der max. zulässigen Höhe der Hauptgebäude (einschließlich Reithalle) im Baugebiet SO R auf 8,5 m über Gelände. Die im Bereich des Baugebiets SO F1 aufgrund der Größe und Vielzahl der unterzubringenden Einrichtungen erforderliche umfassende Bebauung ist im Bereich der Sowjetischen Start- und Landebahn auf maximal 12,0 m über Geländeniveau begrenzt, um die Erkennbarkeit dieses wichtigen Denkmalobjekts zu erhalten.

Die für den geplanten Sendemast für den Mobilfunk festgesetzte Höhe von 53,5 m über NHN, das entspricht etwa 50,0 m über heutigem Gelände, ist erforderlich, um den Anforderungen für eine hinreichende Netzabdeckung für den gesamten Ferien- und Freizeitpark erfüllen zu können. Den denkmalpflegerischen Belangen wird auch bei der nicht unerheblichen zugelassenen maximalen Höhe durch Abrücken vom zentralen Flugfeld und von unter Einzeldenkmalschutz stehender Objekte entsprochen.

Die Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen in den einzelnen Baugebieten setzen sich aus den jeweils angestrebten Höhenniveaus für die Einordnung der Gebäude in das Gelände (Basishöhen für die Fußböden in den Erdgeschossen) sowie den angestrebten Gebäudehöhen an sich zusammen. Die zu Grunde gelegten Höhenniveaus orientieren sich an den jeweiligen bestehenden Geländehöhen; lediglich in den Baugebieten direkt am Boddengewässer wird im Hinblick auf die langfristige Hochwassersicherheit auf eine Höhe von minimal 3,00 m Bezug genommen.

Aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes erfolgt zudem eine Festsetzung der Mindesthöhe des Fußbodens des untersten Geschosses von Gebäuden, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen (zur Hochwasservorsorge siehe Punkt 5.1.6).

Festsetzungen zu Grund-, Geschossflächen-, Baumassenzahl

Bei der Grundflächenzahl zum Baugebiet SO A5 ist zu berücksichtigen, dass das Baugebiet einen Bereich umfasst, der aktuell bereits zu großen Teilen versiegelt ist. Aufgrund der angestrebten vorrangigen Nutzung als zentraler Parkplatz für Tagesgäste ist zudem auch eine weitgehende Befestigung der übrigen Fläche erforderlich. Im Bereich des SO T ist ein Großteil der Freiflächen mit historischen Betonplatten befestigt, die entsprechend der formulierten denkmalpflegerischen Anforderungen, weitgehend erhalten werden sollen. Daher erfolgt auf Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO, dass die Grundfläche zur Errichtung von in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen bis zu 0,8 (SO T) bzw. 1,0 (SO A5) betragen darf.

Bei der Bebauung zur Unterbringung der auf die Gäste bezogenen Angebote und Dienstleistungen im Bereich des Ferienparks u. a. mit Hallenbad, weiteren Sporthallen und Markthalle (SO F1) sowie derjenigen der Hauptgebäude der reittouristischen Einrichtungen (SO R) u. a. mit Reithalle und Stallungen, handelt es sich um hallenartige Gebäude mit teilweise offenen Räumen bis unter das Dach, welche sich schlecht über eine Geschossflächenzahl regeln lassen. Daher wird für diese Baugebiete eine Baumassenzahl festgesetzt.

7.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Baulinien

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen gewährleisten die Umsetzung der entsprechend der Entwicklungsziele geplanten baulichen Nutzung. Gleichzeitig wird ein hinreichender Spielraum für ggf. in Zukunft erforderliche Änderungen und Ergänzungen an den Gebäuden berücksichtigt. Andererseits beschränkt sich der bei den Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen eingeräumte Spielraum aber auf das im Sinne v. g. Anforderungen des Umwelt und Naturschutzes auf das wirklich erforderliche Maß.

In den Bereichen mit besonderer denkmalpflegerischer Sensibilität wird zudem den Belangen der Denkmalpflege auch bei der Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen Rechnung getragen. Zum Erhalt der Erkennbarkeit des zentralen Flugfelds, als wesentliches Element der unter Denkmalschutz stehenden Sachgesamtheit, sowie der unter Einzeldenkmalschutz stehenden Elemente Deutsche und Sowjetische Start- und Landebahn sowie ehemaliger Tower erfolgt eine Beschränkung der Bebauung auf einzelne, in der räumlichen Ausdehnung begrenzten Siedlungsflächen mit deutlichen Zäsuren sowie deutlichem Abstand zu v. g. Einzeldenkmälen. Auch weitere denkmalkonstituierende Elemente der Sachgesamtheit, wie die Korridore der ehemaligen Rollbahnen, die Vorstartlinie und weitere befestigte Erschließungsflächen des ehemaligen Flugplatzes werden von Bebauung freigehalten.

Der Korridor der denkmalkonstituierenden, ehemaligen südlichen Ablaufbahn wird ebenfalls von jeglicher Bebauung freigehalten. Die Baufenster für die im Bereich des Wasserzugangs vorgesehenen Gebäude sind zudem so abgegrenzt, dass eine mögliche Bebauung die Ablaufbahn flankiert und somit der Korridor im Sinne der Denkmalpflege noch betont wird.

Der Schutz der als Einzeldenkmale eingetragenen ehemaligen Montagehallen I-V sowie der Schalter und der weiteren denkmalkonstituierenden Objekte im Bereich der Baugebiete SO A1, SO A3 und SO F2a (südwestliche Ferienhausgruppe) wird über Baugrenzen in der Weise gesichert, dass die neu hinzukommenden Gebäude und baulichen Anlagen hinreichenden Abstand einhalten müssen. So wird für die neu hinzukommenden Gebäude ein Mindestabstand zu den ehemaligen Montagehallen IV und V von 50 m und zu den Shaltern und sonstigen denkmalkonstituierenden Objekten von 10 m festgesetzt.

Die denkmalgeschützten Gebäude sollen entsprechend der denkmalpflegerischen Vorgaben in deren äußeren Erscheinungsbild einschließlich des Gebäudegrundrisses erhalten bleiben. Die Sicherung des Grundrisses erfolgt durch Festsetzung von Baulinien, den Gebäudegrenzen folgend; eine Abweichung von den Baulinien wird zudem ausgeschlossen.

Für die denkmalkonstituierenden Gebäude (ehem. Feuerwehr, Heizhaus) werden die wesentlichen Fassaden ebenfalls über Baulinien gesichert, während bauliche Ergänzungen und Erweiterungen an den seitlichen oder rückwärtigen Fassaden durch das Festsetzen von über das Gebäude hinausgehende, überbaubare Grundstücksflächen ermöglicht werden.

Beim Sondergebiet SO A3 bewirkt die räumliche Beschränkung von Rezeption, Einzelhandel und der (festen) Ferienhäuser auf eine Teilfläche im Eingangsbereich am östlichen Rand, dass der Großteil der Fläche mit entsprechenden Blickbeziehungen von festen nicht demontierbaren Bauten frei bleibt, was bestehende denkmalpflegerische Anforderungen, so die Freihaltung des Flugfeldes und die Erkennbarkeit wesentlicher denkmalkonstituierender Strukturen (Militärtopografie) berücksichtigt.

Neben den beachtlichen denkmalpflegerischen Belangen wird auch den forstrechtlichen Anforderungen insbesondere nach § 20 Landeswaldgesetz M-V Rechnung getragen. So ist über Baugrenzen geregelt, dass Nutzungen in Gebäuden, welche dem

dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, den vorgeschriebenen Waldabstand von 30 m zur Waldgrenze einhalten. Eine Waldabstandsunterschreitung auf min. 10 m wird nach erster Abstimmung mit der Landesforstbehörde für das SO A3 (Camping und besondere Beherbergung) für Wohnmobile, Wohnwagen und temporär aufgestellte Zelte geprüft; dann müssten die angrenzenden Waldflächen auf einem Streifen von 20 m in abgestufter Wuchshöhe gestaltet und in dieser Form dauerhaft erhalten werden (Waldumbau). Eine entsprechende Waldabstandsunterschreitung wird ebenfalls für das SO A1 (Freizeitpark, Sport und Kultur) für Sport-, Spiel- und Freizeitnutzungen im Freien, bei denen nach ersten Abstimmungen mit der zuständigen Landesforstbehörde, durch Ausgestaltung bzw. Organisation der Angebote, Gefahren für den Wald vom Freizeitpark und in umgekehrter Richtung ausgeschlossen werden können, geprüft. Die entsprechenden Bereiche, in denen v. g. Einrichtungen bzw. Nutzungen über die Baufenster hinaus zulässig sind, werden in der Planzeichnung durch eine speziell definierte Baugrenze abgegrenzt.

7.2.4 Nebenanlagen

Zwecks Sicherung der angestrebten städtebaulichen Ordnung und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten ist die räumliche Verortung bestimmter Neben- und Gemeinschaftsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB erforderlich.

Dies trifft auf die Flächen zur Unterbringung der für die Übernachtungsgäste, Tagesgäste und Mitarbeiter erforderlichen Stellplätze im Bereich des Ferienparks (SO F1, F2a/b und F3) aber auch im Bereich der reittouristischen Einrichtung zu. Durch die Festsetzung der Flächen in Nähe der Erschließungsstraßen wird erreicht, dass innerhalb des Ferienparks und der anschließenden reittouristischen Einrichtung weitgehend Kfz-freie Wege bzw. Bereiche entstehen, welche die Aufenthaltsqualität des Ferienparks wie des gesamten Tourismusstandorts erheblich verbessern. Die Bündelung der Stellplätze und deren Einordnung in Nähe der Erschließungsstraßen verringern insgesamt versiegelte Flächen und kommen somit verschiedenen Schutzgütern wie dem Boden, Grundwasser, sowie Arten und Biotopschutz zu Gute. Schließlich wird durch die Herstellung einer Distanz zwischen Stellplätzen und schutzbedürftigen Ferienwohnungen oder Tiergehegen und Reiteinrichtungen im Freien möglichen Immissionskonflikten vorgebeugt. Durch Einordnung von Versorgungsgebäuden u.a. auch mit Abfall- bzw. Wertstoffsammelstellen im Bereich der Sammelstellplätze ist es zudem nicht erforderlich, dass die Müllfahrzeuge die Wohnwege im Bereich der Ferienhauscluster befahren müssen, was den erforderlichen Straßenausbau und damit die Versiegelung des Bodens beschränkt.

7.2.5 Verkehrsflächen

Die festgesetzten Verkehrsflächen gründen auf der bereits in Kapitel 7.1.3 dargelegten Verkehrserschließungsplanung für das Plangebiet und gewährleisten eine durchgängige Erschließung sämtlicher Baugebiete aber auch sonstiger Bereiche, welche eine Erschließung benötigen. Letzteres sind insbesondere Hafen, Wasserzugang samt Badestelle sowie die Speicherseen südlich SO F1 sowie die Parkplätze, soweit diese nicht Bestandteil der Baugebiete sind.

Die Verkehrsflächen, sind soweit zur Umsetzung bzw. Sicherung der Planungsziele erforderlich, als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dies gilt insbesondere für die Reservierung von wichtigen Bestandteilen des Netzes für Fußgänger und Radfahrer, für die geplante Fahrradstraße (Planstraße 4) sowie für größere Flächen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Parkplätze an ehemaliger Feuerwehr und Bedarfsparkplatz auf befestigter Fläche der demontierten Landhalle (Montagehalle) des ehemaligen Landflugplatzes.

Das Grundgerüst der öffentlichen Verkehrserschließung wird als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Daneben bestehen aber im Bereich des flächenmäßig sehr weit-

läufigen Ferienparks private Verkehrsflächen, soweit diese zur internen Erschließung erforderlich sind. Die den Ferienpark querenden Fuß- und Radwegeverbindungen werden ebenfalls als privaten Verkehrsflächen festgesetzt. Für die dauerhafte Sicherung der Benutzbarkeit für die Allgemeinheit werden ergänzende vertragliche Regelungen, insbesondere in einem städtebaulichen Vertrag nach § 12 BauGB, erforderlich.

7.2.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Im nördlichen Bereich auf der Fläche der demontierten Landhalle (Montagehalle) des ehemaligen Landflugplatzes ist zur Herstellung eines angemessenen Mobilfunkempfangs im Ferien und Freizeitparks die Errichtung eines Sendemastes samt zugehöriger technischer Anlagen für dessen Betrieb und Wartung erforderlich.

Entsprechend erfolgt eine Festsetzung der erforderlichen Fläche als Fläche für Versorgungsanlagen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB mit entsprechender Zweckbestimmung „Mobilfunk“.

7.2.7 Grünflächen

Im Bebauungsplan sind diejenigen Entwicklungsflächen des Ferien- und Freizeitparks, bei denen die bauliche und verkehrliche Nutzung stark untergeordnet ist, als Grünflächen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt differenziert entsprechend dem jeweilig verfolgten Nutzungszweck.

Die Einteilung in öffentliche und private Grünflächen richtet sich danach, ob der verfolgte Nutzungszweck vorrangig ein öffentlicher oder privater ist. Nördlich des eigentlichen Museumsbereichs besteht eine Ausfahrtstrecke für geländetaugliche Fahrzeuge. Entsprechende Ausfahrten sind aktuell und zukünftig wesentlicher Bestandteil des Museumsangebots und sollen auch künftig als Pflegemaßnahmen dienen (siehe zugehöriges Pflegekonzept). Die entsprechende Fläche ist entsprechend als private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Geländefahrtstrecke“ (GF) festgesetzt.

7.2.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzung einer 5-reihigen Hecke (Pflanzgebot P1) um das sonstige Sondergebiet SO A3 „Camping und besonderes Beherbergungsangebot“ dient der räumlichen Einfassung vorstehender Einrichtung. Insbesondere da eine Reihe von Gebäuden und auch die bis zu 100 geplanten möblierten Zelte erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild haben werden, ist eine entsprechende die Einordnung fördernde Maßnahme erforderlich. Zudem grenzt das SO A3 an Flächen, für die eine naturnahe Entwicklung erfolgen soll. Insbesondere im Hinblick auf den (faunistischen) Artenschutz ist eine Abschirmung gegenüber dem intensiv genutzten Beherbergungsbereich geboten.

Die an der nördlichen Abgrenzung der Deutschen Start- und Landebahn festgesetzte, in weißer Farbe blühende Heckenpflanzung (P2) erfolgt zur Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange. Zum einen wird durch die Hecke der Korridor der unter Einzeldenkmalschutz stehenden Deutschen Start- und Landebahn betont; zudem wird durch die weiße Blüte das Thema des ehemaligen Flugplatzes und explizit das Thema Lorenz-System (weiße Startbahnbeleuchtung) aufgegriffen.

Vorstehende Maßnahmen sind zudem als mögliche Lebensräume sowie für den erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleich dienlich.

7.2.9 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Maßnahme M1 (Entsiegelung der ehemaligen Sowjetischen Start- und Landebahn (SLB) um mindestens 80%) dient der Begrenzung der Flächenversiegelung,

womit ein Beitrag zur Verbesserung der Schutzgüter Boden, Grundwasser, Flora, Fauna und Klima gleichermaßen geleistet wird. Die überwiegende Entsiegelung der ehemaligen Sowjetischen SLB steht daneben im Einklang mit den erfolgten denkmalpflegerischen Erkundung, Konzepterarbeitung sowie den Ergebnissen der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalbehörden, sodass den Anforderungen des ebenfalls beachtlichen Schutzguts Kultur- und Sachgüter bzw. den Anforderungen an die Denkmalpflege entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB ebenfalls angemessen entsprochen wird.

Die Maßnahme M2 (Anlage eines Kleingewässers mit begleitendem Pflanzstreifen) ist Teil des Ausgleichs für die durch die erfolgte Kampfmittelberäumung und Altlastensanierung verursachten negativen Beeinträchtigung von Natur- und Artenschutz dar.

Die Maßnahme M3 (Waldgestaltung als Artenschutzmaßnahme für Mittelspecht und Baumpieper) dient als artenspezifische Ausgleichsmaßnahme für entfallende Waldflächen in erheblichem Umfang.

Die Maßnahme M4 (Herstellung eines abgestuften Waldsaums zur Campingnutzung hin) gewährleistet eine naturnahe Waldrandgestaltung mit positiven Auswirkungen auf den Artenschutz (bessere Abschirmung gegenüber dem Camping) sowie auf das Landschaftsbild. Die Maßnahme sorgt zudem dafür, dass der Abstand von temporären Camping-Übernachtungsformen zum Wald reduziert werden kann. Hierdurch kann dann die ansonsten erheblich umfangreichere Waldumwandlung begrenzter ausfallen und der Campingplatz kann auch kompakter mit dann anteilig geringeren Erschließungsanlagen realisiert werden. Der dann in größerem Umfang erhaltene Wald und die anteilig geringere Versiegelung durch Erschließungsanlagen haben schließlich positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Flora, Fauna und Klima.

Durch Festsetzung der Maßnahmen M2 bis M4 auch für Bereiche, die Wald nach § 2 Landeswaldgesetz darstellen, bleibt der Waldstatus nach Forstrecht bestehen. Es erfolgt auch kein ungebührlicher Eingriff in den Waldbestand, da die sachgerechte Umsetzung v. g. Maßnahmen mit dem Waldstatus bzw. einer ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung im Einklang steht.

Die Umweltprüfung ist noch nicht abgeschlossen. Sobald deren Ergebnis in Form des Umweltberichts vorliegt, wird eine Präzisierung v. g. Maßnahmen und Pflanzgebote erfolgen und es werden ergänzende Maßnahmen, Pflanzgebote und sonstige Festsetzungen im Sinne des Umwelt- und Naturschutzes, insbesondere auch zur Sicherung des naturschutzfachlichen Ausgleichs und des Artenschutzes, vorgenommen.

7.2.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Das öffentliche Grabensystem zur Ableitung des im gesamten Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers quert das Einzelvorhaben Ferienpark (SO F1-3), sodass private Flächen an die öffentlich festgesetzten Entwässerungsgräben ein- oder beidseitig angrenzen.

Zur Sicherstellung, dass eine dauerhafte Unterhaltung seitens des zuständigen Unterhaltungsträgers oder ggf. dessen Rechtsnachfolgers erfolgen kann, wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB einseitig ein Streifen von 5,0 m als Geh- und Fahrrecht (GF1) zugunsten der v. g. Institution festgesetzt.

Zudem quert eine wesentliche Entwässerungstrasse den nördlich des Grünzugs befindlichen Teilbereich des Baugebiets SO F2b (GFL1) mit einer hier geplanten durchgängigen Ferienhausbebauung. Im Bereich der Querung wird das Entwässerungsbauwerk zwecks Beschränkung der Unterbrechung in der Bebauung verrohrt; es ist aber zusätzlich ein oberirdischer Notablauf in Form einer Mulde erforderlich. Zur Ab-

sicherung der Herstellung und dauerhaften Unterhaltung der v.g. Entwässerungsinfrastruktur erfolgt ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten von Stadt und o.g. aktuell beauftragten Institution sowie eines möglichen Rechtsnachfolgers.

7.2.11 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Auf Grundlage der aktuell in Erarbeitung befindlichen vertiefenden schalltechnischen Untersuchung und des ebenfalls in Bearbeitung befindlichen Gutachtens zu ggf. relevanten Luftschadstoffen erfolgt eine Überprüfung, ob ggf. ergänzende Festsetzungen im Sinne des Immissionsschutzes auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB erfolgen müssen. Bei Bedarf werden entsprechende Festsetzungen ergänzt.

7.2.12 Temporäre Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen

Im Baugebiet SO T1 besteht eine Gebäudegruppe, welche in der Zeit des sowjetischen Militärflugplatzes errichtet wurde und aktuell Werkstätten zur Wartung des militärischen und zivilen Fahrgeräts, zugehörige Lagerräume sowie einen kleinen Veranstaltungssaal beherbergt. Im Rahmen des frühzeitig durchgeführten Abstimmungsprozesses mit der Denkmalfachbehörde und der zuständigen Unteren Denkmalbehörde sowie der Erarbeitung des auf v.g. Abstimmungsprozess aufbauenden denkmalpflegerischen Rahmenplans steht die Erkenntnis, dass diese, später in die Struktur des ehemaligen Seeflugplatzes eingefügten Gebäude und baulichen Anlagen die dessen grundlegende Struktur überformen.

Daher ist langfristiges Ziel, die in den Gebäuden aktuell noch untergebrachten, unverzichtbaren Nutzungen in andere, die denkmalkonstituierende Struktur des ehemaligen Seeflugplatzes und der Sachgesamtheit Militärflugplatz Pütznitz tragende Gebäude zu verlagern. Nach erfolgter Verlagerung ist ein Rückbau der das Denkmal überformenden Gebäude vorzunehmen.

Vorstehende Zielsetzung wird entsprechend durch eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gesichert.

8. Nachrichtliche Übernahmen

8.1 Denkmalschutz

Die den Geltungsbereich betreffenden beachtlichen denkmalrechtlichen Vorgaben, welche sich aus dem Schutz der Sachgesamtheit ehemaliger Militärflugplatz Pütznitz und aus den in dessen Umgriff befindlichen Einzeldenkmalen ableiten, sind in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Dies gilt sowohl für die das gesamte Gelände des ehemaligen Militärflugplatzes Pütznitz umfassende Sachgesamtheit, wie auch die unter (Einzel-)Denkmalschutz stehende Gebäuden und weiteren baulichen Anlagen.

Mit den vorgenommenen Nachrichtlichen Übernahmen weist die Stadt ausdrücklich darauf hin, dass über die in den getroffenen Festsetzungen des B-Plans bereits berücksichtigten Denkmalbelange hinaus, weitere denkmalfachliche Belange beachtlich sind. Für diese Belange sind die Denkmalbehörden des Landes zuständig. Diese weiteren Denkmalbelange werden im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren abgehandelt.

8.2 Wald

Erhebliche Teile des Plangebiets stellen Wald nach § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) MV dar. Diese Flächen werden, soweit sie nicht in Umsetzung des B-Plans in andere

Nutzungen gewandelt werden, entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

9. Alternativenprüfung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind die möglichen Planungsalternativen zur Realisierung des Vorhabens zu untersuchen und darzustellen. Diese Alternativenprüfung sollte im frühen Stadium der Planung erfolgen, wenn sich die Planungsinhalte noch nicht verfestigt haben.

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. 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 Rahmen des 2015/16 durchgeführten Raumordnungsverfahrens ist der Standort Ribnitz-Damgarten für eine Realisierung des Vorhabens hinreichend 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 Pütznitz keine Flächen im Eigentum der Stadt, welche annähernd so groß sind, dass ein Ferienresort entsprechend der o.g. Planungsziele realisiert werden kann (ab 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. Zudem 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. Zudem ergeben sich erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Landwirtschaft durch Flächenentzug in größerem Umfang.

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 und den wesentlichen gesetzlichen Vorgaben, 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 hat sich trotz erheblicher Bemühungen seit 2016 kein Interessent 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 auch ausgeschlossen werden können.



Abb. 14: Referenzplanung aus dem Raumordnungsverfahren 2016 Quelle: Arge B+Z Architekten GmbH / wagner Planungsgesellschaft



Abb. 15: Alternative auf 35 ha verkleinerte Ferienhaussiedlung Quelle: CenterParks

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. Zur Umsetzung eines touristisch vermarktungsfähigen und wirtschaftlich machbaren Ferienparks ist ein Ferienhausbereich in der laut Unternehmenskonzept geplanten Größe von mit ca. 650 vermietbaren Einheiten erforderlich. Bei Berücksichtigung vorstehender Kapazität, Beschränkung auf individuelle kleinere Hausgruppen von max. 4 bis 5 Einheiten und Berücksichtigung gliedernder Grünzäsuren von 50 bis 70 m zur Sicherstellung der Anmutung einer Urlaubslandschaft, ist eine Flächengröße alleine für den Ferienhausbereich von mindestens 70 ha erforderlich.

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. 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 und südlich angrenzenden Flächen, dann aber mit erhebli-

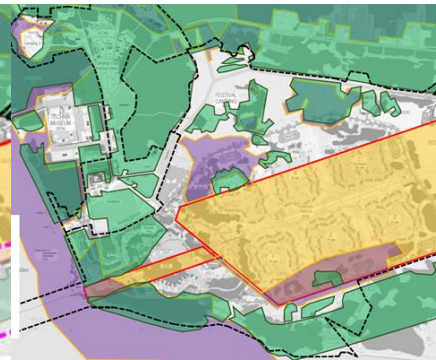
cher Beanspruchung von Wald und naturschutzfachlich besonders schutzwürdigen Strukturen herstellen.

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 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 Dreick (Abb. 16)	Ferienpark nördlich zentrales Flugfeld (Abb. 17)	Ferienpark südlich zentrales Flugfeld (Abb. 18)	Campingplatz in Waldlichtungen nördlich Technikmuseum (Abb. 19)
Schematische Darstellung der Planungsalternative				
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 von 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. Damit 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 der 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 der letztendlich gewählten Lösung 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 anders als bei der gewählten Lösung nicht im Bereich des westlichen Pütnitzer Dreiecks untergebracht sondern auf den beiden Waldlichtungen nördlich des Technikmuseums, welche allerdings Waldflächen nach § 2 LWaldG M-V darstellen.
Kriterien d. Prüfung				

Baukultur, Denkmalschutz, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds	- Die wesentlichen Elemente der denkmalgeschützten 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 denkmalgeschützten Sachgesamtheit bleiben auch bei Alternative 2 erhalten. - Das zentrale Flugfeld bleibt erhalten und erlebbar. - Die Blickachse in Lage der sowjetischen Landebahn in Richtung Bodden bleibt ebenfalls erhalten. - Die nördliche Abgrenzung des ehemaligen gesamten Flugfelds ist aber 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, wird der Abriss der unter Einzeldenkmalschutz stehenden Montagehallen 4 und 5 erforderlich. - 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 bebauten Küstenstreifen zur Folge haben.	- Die wesentlichen Elemente der denkmalgeschützten 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 der denkmalgeschützten 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. - Die beiden Landebahnen 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 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. 20-22 Gegenüberstellung Anforderungen Natur-schutz, Forst u. Denkmalpflege				
Forstbelange, insbes. 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 aber die Waldinanspruchnahme mit ca. 16 ha noch unter das Niveau aus dem Raumordnungsverfahren (20,5 ha) gesenkt! <i>Anm.: Die Planung zu diesem frühen Zeitpunkt berücksichtigt nicht die infolge der erforderlichen umfassenden Straßen- und Entwässerungsinfrastruktur sowie Neuausrichtung des Freizeitparks in Richtung extensive Gestaltung erforderliche zusätzliche Waldumwandlung und es 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!	- Es erfolgt gegenüber der ersten Alternative eine zusätzliche Waldinanspruchnahme von ca. 85 ha, d. h. nach aktuellem Planungsstand über 100 ha Waldverlust insgesamt! - 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 zusätzlichen Kosten verbunden ist.	- In Anbetracht der Tatsache, dass insbesondere die für Freizeitpark und zugehörigen Campingplatz vorgesehenen Flächen Wald im Sinne von § 20 LWaldG M-V darstellen, ist zur Umsetzung der geplanten Tourismusentwicklung eine erhebliche Waldinanspruchnahme von ca. 50 ha die Folge, d.h. 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 aber entgegengewirkt.
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 Waldbereichs südlich des Flugfelds und des naturschutzfachlich besonders sensiblen	- Durch Bebauung des gesamten „Pütnitzer Dreiecks“ erfolgt ein zusätzlicher Verlust geschützter Biotope in einer Größenordnung von ca. 5 ha. - Die verstärkte Inanspruchnahme geschützter Biotope und zusätzlicher Waldflächen führt zu einem erheblich größeren Eingriff in den Natur-	- Vollständiger Erhalt der Biotop- und Vegetationsstrukturen im Bereich „Pütnitzer Dreieck“. - Vorrangig durch Bebauung des direkten Uferbereichs erfolgt ein zusätzlicher Verlust geschützter Biotope in einer Größenordnung von gut 10 ha; dazu gehört auch der besonders	- Durch vorrangige Nutzung des weitgehend von Wald und geschützten Biotopen freien zentralen Flugfelds durch das größte Einzelvorhaben kann eine Nutzung des Waldbereichs südlich des Flugfelds und des naturschutzfachlich besonders sensiblen südlichen Uferbereichs

	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 Alternative 2 und 3 dort ggf. vorkommende Arten, insbesondere Wiesenbrüter, beeinträchtigt.	haushalt 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, Bockkäfer, Schmetterlinge und Brutvögeln (ggf. größerer Quartiersverlust). - Bei Verlegung großer Teile oder gar des gesamten Freizeitparks an die Südliche Boddenküste ist mit einem erheblichen zusätzliche Eingriff in den Natur- und Artenschutz zu rechnen (siehe dazu auch Alternative 3)	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 sind 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.	vermieden werden. - Zudem, 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 den Freizeitpark und das 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. - Ggf. werden in diesem Zusammenhang zusätzliche lärmschützende Maßnahmen erforderlich. - Durch das erfolgende weitere Heranrücken der Ferienapartments im Bereich von Hafen und Teichlandschaft an den Freizeitpark und Technikmuseum von kommt es zu verstärkten Lärmbelastungen bzw. Schallschutzanforderungen. - Bei Auslagerung eines Teils des Freizeitparks nach Süden entsteht eine Lärmbelastung gegen-	- Durch die größere Entfernung zwischen Sport- und Erlebnisbereich von „den Ferienapartments im Bereich des Hafens und der Teichlandschaft erfolgt eine verbesserte Lärmvorsorge.	- Das Planungskonzept ermöglicht im Hinblick auf den Lärmschutz einen hinreichend großen Abstand der Ferienhäuser im Ferienpark zur Hapterschließung Flughafenstraße und zum geplanten Sammelplatz für den Sport- und Erlebnispark und das Technikmuseum.

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 Camping-Bereichs sowie der Ergänzungsfläche für die Festivalnutzung besteht eine direkte räumliche Verbindung.	über der Ferienhausbebauung von 2 Seiten. - 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 Erlebnissbereichs des Freizeitparks; ggf. ist eine Ausgliederung eines Teils der Angebote erforderlich und damit eine funktional sehr nachteilige Zweiteilung bzw. eine komplette Verlegung 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. - 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. - Ggf. sind aufgrund des Wanderungskorridors des Fischotters 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 die Nutzung des westlichen Pütznitzer 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 zu einer stärkeren Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Sachgesamtheit „Deutscher See- und Landfliegerhorst sowie sowjetisches Aerodrom Pütznitz“. 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. Hinzu kommt noch die beste räumliche Anordnung des Freizeitparks zum zugehörigen Bereich des Erlebniscampings sowie die kompakteste Organisation des Festivalbereichs.

Gleichzeitig lässt sich die aufgezeigte Planungsalternative 2 mit einer Unterbringung des Ferienhausbereichs auf dem nördlichen ehemaligen Flugfeld (Pütznitzer 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 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 Sport- und Erlebnisparks eingeschränkt, und es ist zudem eine nachteilige Auslagerung einzelner Angebote erforderlich. Letzteres schränkt den permanenten Betrieb des Freizeitparks 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 -häusern 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 erheblicher 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 weiteren geschützten Biotopen zu. Hier sind voraussichtlich sämtliche naturschutzfachliche Rubriken ganz erheblich betroffen, vom allgemeinen naturschutzfachlichen Eingriff gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes über 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. 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. 50 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 begrenzte 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, Natur- und Artenschutz sowie Funktionalität und Attraktivität des Ferien- und Freizeitstandorts stehen, ist Alternative 1 den anderen Alternativen vorzuziehen.

10. Auswirkungen der Planung

Bei Umsetzung der Planung, welche mit dem B-Plan Nr. 109 initiiert 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 Pütznitz“ (PROIFUND, 12.2020) werden die durch das Projekt gewonnenen zusätzlichen Übernachtungsgäste, 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 Nach-

frage 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 Vollzeitarbeitsplätzen, 120 davon außerhalb des Standorts, zu rechnen. Dies trägt langfristig zu einer Verbesserung des Angebots an sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung, insbesondere in Ribnitz-Damgarten selbst, bei. Bisher weist die Stadt einen deutlich negativen Pendlersaldo 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, einen 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 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 erheblichem Umfang 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.

11. Bilanz der Flächen und Kapazitäten

Da die Abgrenzung der einzelnen Funktionsbereiche bzw. Baugebiete voneinander und gegenüber den öffentlichen Flächen noch nicht exakt abschließend erfolgt ist, stellen nachfolgende Angaben zu Flächengrößen ungefähre Werte dar.

Tabelle 2: Flächengrößen Beherbergungskapazitäten

Funktionsbereich	Fläche in ha
Baugebiete gesamt	90,40
Sondergebiet § 11 BauNVO „Freizeitpark, Sport und Kultur“ (SO A1)	11,07
Sondergebiet § 11 BauNVO „Festival“ (SO A2)	1,52
Sondergebiet § 11 BauNVO „Camping u. besond. Beherbergungsangebot“ (SO A3)	14,37
Sondergebiet § 11 BauNVO „Gastronomie und Schulung“ (SO A4)	0,42
Sondergebiet § 11 BauNVO „Parkplätze u. Festivalbetrieb“ (SO A5)	0,89
Sondergebiet § 11 BauNVO „Sport und Freizeit auf dem Wasser“ (SO A6)	0,88
Sondergebiet § 11 BauNVO „Logistik“ (SO A7)	0,85
Sondergebiet § 11 BauNVO „Gästebezogene Angebote u. Dienstleistungen“ (SO F1)	5,42
Sondergebiet § 11 BauNVO „Ferienhäuser“ (SO F2a/b)	36,95
Sondergebiet § 11 BauNVO „Ferienwohnungen und Hafeninfrastruktur“ (SO F3)	1,94
Sondergebiet § 11 BauNVO „Hafeninfrastruktur“ (SO H)	0,02
Sondergebiet § 11 BauNVO „Tourismus, Kultur, Sport und Logistik“ (SO K1)	3,75
Sondergebiet § 11 BauNVO „Logistik“ (SO K2)	0,20
Sondergebiet § 11 BauNVO „Reiten, Reittouristik u. erg. Freizeitangebote“ (SO R)	3,84
Sondergebiet § 11 BauNVO „Museum“ (SO T)	8,33
Verkehrsflächen gesamt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	27,80
davon Straßenverkehrsflächen	7,19
davon Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	20,64
Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB	0,10
Grünflächen gesamt § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	97,40
davon (Zweckbestimmung) Spiel-, Sportplätze, Badestelle	1,53
davon Parkanlage	7,93
davon temporäres Camping	11,41
davon Verkehrsbegleitgrün	2,28
davon Regenwasser-Abflussgräben	8,24
davon naturnahe Grünflächen, Geländefahrstrecke, Weide/Koppel	65,97
Wasserflächen § 9 Abs. 1	7,20
davon Anlegestelle/Slipanlage, Badestelle, Hafen	4,70
davon Freizeitgewässer, Speicher	2,50
Wald § 9 Abs. 4 BauGB	91,80
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	11,70
Flächen ohne Festsetzung einer Art der Nutzung § 30 Abs. 3 BauGB	0,40
Geltungsbereich gesamt	326,80

12. Umweltprüfung und Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes entsprechend § 1 Abs.7 und § 1a BauGB durchzuführen.

Dem Bebauungsplan ist entsprechend § 2a BauGB ein Umweltbericht als selbständiger Bestandteil der Begründung anzufügen, was nach Abschluss der Umweltprüfung erfolgt.

Die Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind aktuell noch in Arbeit. Nachfolgend ist der Stand der Arbeiten zusammengefasst:

Seit der TÖB-Beteiligung im Rahmen von § 4 Abs. 1 BauGB zur Abstimmung von Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung in einem gemeinsamen Termin am 30.04.2024 wurden die beauftragten umwelt- und naturschutzfachlichen Arbeiten für das Bebauungsplanverfahren Nr. 109 „Sondergebiet touristische Entwicklung Halbinsel Pütznitz“ weitergeführt und fachlich vertieft.

Die Biotopkartierung aus dem Jahr 2021 wurde im Jahr 2025 durch eine Aktualisierungskartierung fortgeschrieben und auf den aktuellen Stand gebracht. Gegenwärtig wird zudem die Plausibilität der faunistischen Kartiierungsergebnisse aus dem Jahr 2022 überprüft, um deren fortbestehende Verwendbarkeit für die weiteren umweltfachlichen Bewertungen abzusichern.

Parallel dazu wurde der Umweltbericht vollständig gegliedert; einzelne übergreifende Kapitel wurden bereits bearbeitet.

Begleitend zu diesen Arbeiten wurde außerdem die ökologische Baubegleitung für Maßnahmen der Altlastensanierung, des Gebäuderückbaus sowie der Kampfmittelräumung wahrgenommen. Es wurden diverse Arbeiten vor Ort begleitet und naturschutzfachlich koordiniert. Nebenbestimmungen und Auflagen der verschiedenen Genehmigungen wurden berücksichtigt und Vermeidungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen verteilt auf der ganzen Liegenschaft umgesetzt. Zu den Ausgleichsmaßnahmen zählen Nistkästen für gebäude- und baumbrütende Vögel, Quartiere für gebäude- und baumbewohnende Fledermäuse, Benjeshecken für Gebüschbrüter sowie die Anpflanzung von Feldhecken als Biotopausgleich.

In Ausführung und Planung befinden sich vier Kleingewässer mit Heckensaum, ein Feldgehölz und mehrere Einzelbaumpflanzungen. Zur Vermeidung von naturschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wurden Leiteinrichtungen für Amphibien und Reptilien errichtet, diverse teils mehrfache Kontrollen von Gebäuden, Bäumen, Eingriffsflächen und Uferbereichen vorgenommen sowie ein Monitoring zur Auswirkung der Kampfmittelräumung auf spezifische Vogelarten durchgeführt.

Nach Abschluss der Umweltprüfung erfolgt die Fertigstellung des Umweltberichts. Der Umweltbericht wird anschließend vorliegender Begründung zum B-Plan als selbständiger Bestandteil beigelegt.

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

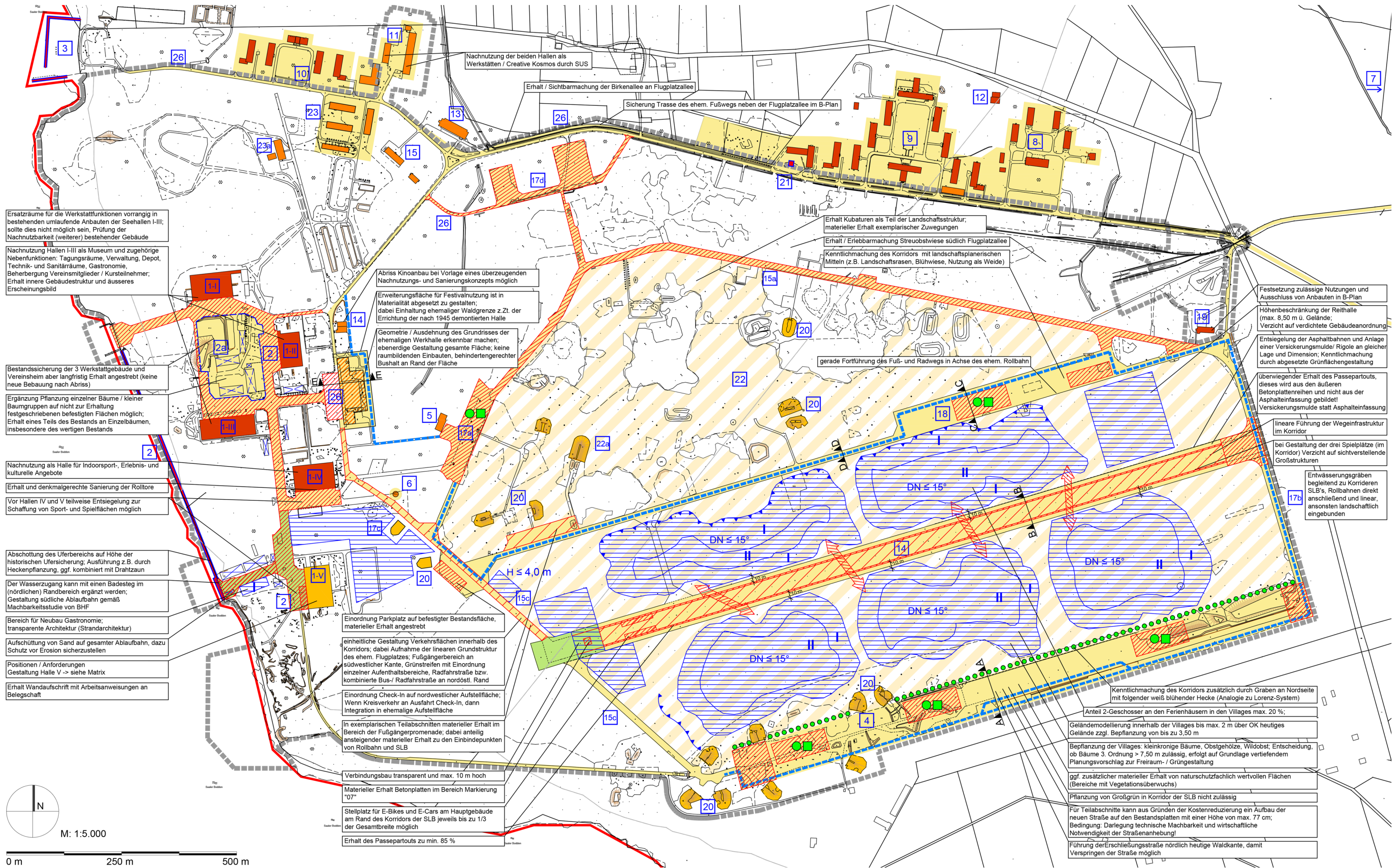


Abb. 7 (Seite 23,vergrößert)