

Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 109 der Stadt Ribnitz-Damgarten "Sondergebiet touristische Entwicklung Halbinsel Pütznitz"

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Bau, Wirtschaft und Liegenschaften <i>Verantwortlich:</i>	<i>Datum</i> 27.09.2022
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Wirtschaftsausschuss (Vorberatung)	04.10.2022	Ö
Stadtausschuss Damgarten (Vorberatung)	18.10.2022	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	19.10.2022	N
Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten (Entscheidung)	26.10.2022	Ö

Beschlussvorschlag***Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 109 „Sondergebiet touristische Entwicklung Halbinsel Pütznitz“***

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten beschließt:

1. Für die

Gemarkung Ribnitz, Flur 18, Flurstücke 1/128 teilweise (tw), 1/13, 1/14tw,

Gemarkung Pütznitz, Flur 1, Flurstücke 63/5 tw, 75tw, 77/1, 62tw,

sowie deren Flur 2, Flurstücke 201tw, 15/2tw, 4tw, 1tw, 13/2tw, 14/2tw und 200/3tw,

wird der Bebauungsplan Nr. 109 „Sondergebiet touristische Entwicklung Halbinsel Pütznitz“ aufgestellt.

2. Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch den nördlichen Rand der Westlichen, Mittleren und Östlichen Siedlung sowie durch die Flugplatzallee und die abzweigende zum ehemaligen Hafen abzweigende Erschließungsstraße,
- im Osten durch die westliche Grenze des B-Plans Nr. 72 „Photovoltaik Pütznitz“ und in südlicher Verlängerung durch die östlichste Querrollbahn,
- im Süden durch die Deutsche Startbahn sowie den in westlicher Verlängerung anschließenden Feldweg,
- im Westen durch den Ribnitzer See, die Wasserflächen im Bereich ehemaliger Hafen, vor den beiden Slipanlagen und am geplanten neuen Hafen im Südwesten einschließl.

3. Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung eines Ferienparks mit einer Beherbergungskapazität von 3.200

- Betten und zentralen Freizeiteinrichtungen für einen Ganzjahresbetrieb
 - Schaffung von 300 Camping-Standplätzen im Zusammenhang mit einem Sport-, Erlebnis- und kulturellen Angebot mit Alleinstellungscharakter.
 - Berücksichtigung von jährlich zwei traditionellen Festivals
 - Planungsrechtliche Sicherung der Entwicklung eines Technik-Museums im Bereich des Technik-Vereins Pütnitz
 - Schaffung eines Reiterhofs
 - Entwicklung des Ferienparks in touristisch attraktiver Lage; vorzugsweise in direkter Wasserlage zum Bodden und attraktiver, naturnaher Gestaltung.
 - Öffentliche Nutzung der 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, ganzjährigen Arbeitsplätzen und entsprechenden Ausbildungsplätzen.
 - Verkehrliche Verknüpfung des Tourismus- und Freizeitstandorts mit den Kernorten Ribnitz und Damgarten sowie mit den benachbarten Tourismusorten über sämtliche Verkehrsarten. Dabei soll die Anbindung per Fahrrad/E-Bike und mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowohl von Land- wie auch von Wasserseite besonders gefördert werden.
 - Schaffung einer klima-, umwelt- und naturschutzgerechten Infrastruktur für den Standort.
 - Berücksichtigung der unter Denkmalschutz stehenden Sachgesamtheit „ehemaliger Fliegerhorst Pütnitz“ auch als eine wahrnehmbare bzw. erlebbare Struktur im Rahmen der Planungsziele.
 - Für das Flugfeld wird eine Konversion der derzeit landwirtschaftlichen und 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 flächenumgreifenden Biotopverbundsystems.
4. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB) ist im Rahmen einer Bürgerversammlung, mit nachgeschalteter Auslegung der Vorentwurfsunterlagen für einen Monat durchzuführen. In dieser Zeit können auch ergänzend Stellungnahmen in Schriftform abgegeben werden. Parallel erfolgt eine frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs.1 BauGB).

Sachverhalt

Der wesentliche Teil der ehemaligen militärischen Liegenschaft Pütnitz soll zu einem touristisch genutzten Areal mit Ferienpark und Freizeitangeboten mit

attraktiven, vielfältigen Angeboten in Beherbergung-, Gastronomie-, Sport-, Freizeit und Kultur entwickelt werden. Das Gesamtvorhaben wird dabei 4 Teilvorhaben umfassen:

- Ein Center Parcs Ferienpark mit ca. 3200 Betten in Ferienhäusern und Apartments sowie einem Zentralkomplex mit Erlebnisschwimmbad und einem Angebot mit Restaurants, Läden, Sport-, Spiel- und Unterhaltungsangeboten.
- Pangea Island; ein Angebot im Bereich Erlebniscamping kombiniert mit teilweise alleinstellenden Trendsport-, Kultur- und Erlebnisangeboten, welche, wie bei den meisten Angeboten im Center Parcs Ferienpark, auch externen Urlaubsgästen und der Wohnbevölkerung aus der Region offenstehen.
- Technikmuseum Pütnitz; bei diesem Vorhaben soll im Umfeld der bereits heute genutzten 3 nördlichen ehemaligen Flugzeughangars, die bestehende museale Nutzung zu einem zeitgemäßen technischen Museum „zum Anfassen“ mit zivilem Ausstellungsschwerpunkt entwickelt werden.
- Reiterhof samt Reithalle, Reitplätzen, angrenzenden Reitwegenetz mit umfassenden Reit- und Erlebnisangeboten.

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

Die vorstehend beschlossenen Planungsziele ergeben sich aus nachfolgendem Sachverhalt:

Die 4 Teilprojekte ergänzen sich hinsichtlich der Angebotsgestaltung sowie der Ansprache der unterschiedlichen touristischen Zielgruppen und können sich sehr gut synergetisch an einem Standort ergänzen. Durch die räumlich und funktional aufeinander abgestimmten einzelnen Einrichtungen wird zudem ein Gesamtangebot geschaffen, welches über die nötigen touristische Alleinstellungsmerkmale verfügt. Damit wird der Ferienpark auch für Urlaubsgäste aus dem näheren und mittleren Umfeld attraktiv und kann deren Urlaubsangebot bereichern. Diese erforderliche Konzentration der einzelnen Teilvorhaben erfordert die Bereitstellung eines wesentlichen Teils der Liegenschaft mit einer großdimensionierten zusammenhängenden Fläche. Besonders hervorzuheben ist auch, dass das Konzept des Ferienparks auf einen ganzjährigen Tourismus abzielt, indem umfangreiche Indoor-Angebote (insbesondere eines Erlebnisbades) realisiert werden.

Damit vorstehend dargelegte touristische Angebote in ein angemessen attraktives Umfeld eingeordnet werden können, erfolgt eine Transformation der bisher noch stark militärisch geprägten Liegenschaft in eine attraktive Tourismuslandschaft. Die Grundstücke in direkter Wasserlage sind die touristisch attraktivsten im Stadtgebiet; touristisch gleichsam alternative mögliche Standorte bestehen im übrigen Stadtgebiet nicht. Zudem verbindet der Urlaubsgast mit Mecklenburg-Vorpommern vorrangig das Thema Wasser, sodass einen Bezug zum Wasser attraktivitätssteigernd wirkt. Gleiches gilt für die mit der Halbinsel Pütnitz gegenübere Nähe zum Tourismusschwerpunkt Halbinsel Fischland-Darß-Zingst.

Die Ansprache von Gästen von Außerhalb des Ferienparks ist Teil der Überlegungen zur projektbezogenen Wirtschaftlichkeit, soll aber auch die Angebotsattraktivität für die gesamte Tourismusregion verbessern. Gerade die Badelandschaft des Center Parcs Ferienpark und insbesondere das Trendsport- und Erlebnisangebot im Teilprojekt Pangea Island stellen neue, bisher in der Region noch nicht beheimatete Angebote dar. Durch die geplante Neuausrichtung des Technikmuseums als „Museum zum Anfassen“ und mit stärkerem Präsenz von ziviler Technik, bekommt die Region zudem ein weiteres alleinstellendes kulturelles Angebot gerade für Schlechtwettertage hinzu.

Ein weiteres Anliegen der Planung ist es, die Wohnbevölkerung in der Stadt und der gesamten Region Greater Rostock mit zu berücksichtigen und das Angebot gezielt für diese Gruppen zu öffnen. Ribnitz-Damgarten ist ca. 25 km vom Oberzentrum Rostock entfernt; durch das im Ferienpark und die weiteren Projekte entstehende Sport-, Erlebnis- und Kulturangebote können entsprechende der räumlichen Lage geschuldete Angebotsdefizite ausgeglichen werden. Die Gäste des Ferienparks werden aber auch das touristische Angebot in der Umgebung rege nutzen.

Es wird erwartet, dass der geplante Ferienpark die regionale Wirtschaft für Zulieferungs- und Dienstleistungen einbindet. Insbesondere sollen während der Bauphase Impulse für die regionale Wirtschaft ausgelöst werden.

Zudem wird durch den Ferienpark selbst wie durch v.g. externe Auswirkungen eine Verbesserung des Arbeits- und Ausbildungsplatzangebots herbeigeführt. In einer Studie zu den möglichen Auswirkungen der für den Standort Pütnitz geplanten Tourismusentwicklung (PROIFUND, 12.2020) wird von einem Beschäftigungseffekt von insgesamt 460 zusätzlichen Vollzeit Arbeitsplätzen ausgegangen, wovon 120 auf die Unternehmen außerhalb des Ressorts entfallen. Damit wird auch die Perspektive für junge Menschen in der Region zu bleiben, verbessert und es werden zudem jüngere Menschen von außerhalb angesprochen. Hierdurch wird dem Trend zur Überalterung entgegengewirkt.

Der durch v.g. wirtschaftlich wie gesellschaftlich gesehen positive Entwicklungen generierte Mehrverkehr bedingt ein leistungsfähiges Verkehrssystem. Aufgrund der Wasserlage kann ein Fährbetrieb in Richtung der Tourismusorte von Fischland-Darß-Zingst als zusätzlicher Verkehrsträger genutzt werden und somit die Straße entlasten. Eine Verbesserung der Angebote für nicht motorisierten Verkehr und ÖPNV soll den Erholungswert zusätzlich verbessern, einen Betrag zu Umwelt und Klimaschutz leisten womit wiederum gerade auch umweltbewusste Urlaubsgäste angesprochen werden können.

Zur Schaffung eines klima- und umweltgerechten Tourismusprojekts ist zudem eine Energieversorgung und Mobilität auf Basis regenerativer Energien, insbesondere auch unter Einsatz von Wasserstofftechnik, geplant. Durch umfassende Angebote für den ÖPNV und den nichtmotorisierten Individualverkehr wird weiterhin zur Verringerung des motorisierten Individualverkehrs und damit zur Reduzierung klimaschädlicher Emissionen und der Lärmbelastung beigetragen. Darüber hinaus wird eine Ortsumgehung für den Stadtteil Damgarten im Zusammenhang mit diesem Projekt geplant.

Der sachgerechte Umgang mit dem als denkmalpflegerischer Sachgesamtheit geschützten ehemaligen Militärflugplatz Pütnitz stellt im Hinblick auf die geplante Entwicklung des Standorts zu einem attraktiven Ferien- und Freizeitresort eine besondere Herausforderung dar. In Sachen Denkmalpflege verfolgt die Stadt Ribnitz-Damgarten daher eine eigenständige Strategie unter Einbeziehung aller denkmalrelevanten Elemente. Ein Schwerpunkt ist dabei der Erhalt und die Wiedererlebarmachung historischer Strukturen, insbesondere in Form der 5 großen Hangars und weiterer als Einzeldenkmale geschützter Gebäude und Objekte, sowie die verträgliche Umsetzung der Planungsziele auf Teilen des vormaligen Flugfeldes.

Eine weitere Zielsetzung ist ein nachhaltiger und umweltgerechter Umgang mit den vom Vorhaben betroffenen Schutzgütern. Durch gezielte Nachnutzung vorgenutzter Flächen und Gebäude sowie Rückbau großer versiegelter Bereiche soll im Sinne der Verbesserung der Schutzgüter Boden, Grund-, Oberflächenwasser und Klima gehandelt werden. Durch frühzeitige Berücksichtigung der Anforderungen der bestehenden Schutzgebiete, geschützter Landschaftsbestandteile und des Artenschutzes im Planungsprozess sollen auch in diesen Aufgabenfeldern des Naturschutzes die Auswirkungen minimiert werden.

Bei der naturschutzfachlichen Planung für den Standort erfolgt aber nicht nur eine Beschränkung auf Vermeidung- bzw. Minderungsmaßnahmen. Vielmehr ist ein das gesamte Plangebiet umfassendes Biotopverbundsystem geplant, welches insbesondere die natur- und artenschutzfachlich wertvollen Bereiche im Norden und Süden des heutigen Flugfelds miteinander verbindet. Durch entsprechende Gestaltung und Bepflanzung sollen die Flächen des Biotopverbundsystems insbesondere für die Insektenpopulationen fördern, aber auch weiteren Artengruppen kommt diese groß angelegte Maßnahme zu gute.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ribnitz-Damgarten in der Fassung nach der IV. Änderung und I. Ergänzung der 2. Neubekanntmachung beinhaltet für den vorläufigen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 109 nur zum Teil Darstellungen, aus denen sich der B-Plan mit den o.g. Zielsetzungen entwickeln lässt. So sind für den nördlichen und nordwestlichen Bereich Wald- und Grünflächen sowie von der Genehmigung ausgenommene Flächen dargestellt, auf deren Basis sich keine Ferien- und Freizeitgebiete mit entsprechenden baulichen Nutzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aufbauen lassen. Für den übrigen Bereich besteht mit einem Sondergebiet Ferienresort zwar eine entsprechende Darstellung, jedoch ist auch hier in Anbetracht der inzwischen verfolgten differenzierten Nutzungskonzeption ggf. eine Anpassung der Zweckbestimmung erforderlich. Entsprechend ist der FNP zumindest für einen erheblichen Teilbereich des vorläufigen Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 109 zu ändern. Die Änderung des FNP kann dabei im Parallelverfahren zum B-Plan entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB.

Dem Aufstellungsbeschluss ist als Anlage 1 eine Abbildung (Stand 30.09.2022) mit der vorläufigen Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs beigelegt.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:	X	Nein:	X
Kosten:	€	Folgekosten/Abschreibungen:	€	
Produkt / Sachkonto:				
Verfügbare Mittel des Kontos:	€			

Anlage/n

1	Anlage 1 (öffentlich)
2	Umriss_final (öffentlich)