

Aufstellungsbeschluss über die V. Änderung und I. Ergänzung der 3. Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten (Sonderbauflächen Ferien- und Freizeitpark Halbinsel Pütnitz)

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Bau, Wirtschaft und Liegenschaften <i>Verantwortlich:</i> Heiko Körner	<i>Datum</i> 12.11.2025
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Wirtschaftsausschuss (Vorberatung)	25.11.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	03.12.2025	N
Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten (Entscheidung)	10.12.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten beschließt:

- Der mit Datum vom 10. Mai 2021 neu bekannt gemachte Flächennutzungsplan (3. Neubekanntmachung) der Stadt Ribnitz-Damgarten wird im nachfolgenden Bereich geändert:

Darstellung der Sonderbauflächen mit den Zweckbestimmungen „Ferienpark“, „Hafen, maritime Touristik“, „Freizeitpark, Sport und Kultur“, „Handwerk und Kultur“, „Camping und Festival“, „Festival“, „Museum“, „Pferdesport und ergänzende Freizeitangebote“, „Beherbergung“, „Tourismus, Kultur und Veranstaltungen“, „Parkplatz, Festival“ sowie „Badestelle“ im Bereich der Halbinsel Pütnitz

- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgt mittels einer dreiwöchigen öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsunterlagen. Gem. § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich die Planung berühren kann, zu beteiligen.
- Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Sachverhalt

Die im Rahmen der V. Änderung und I. Ergänzung der 3. Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans angestrebte Änderung steht in Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 109 „Sondergebiet touristische Entwicklung Halbinsel Pütnitz“. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans ist die touristische Nachnutzung eines Teils der ehemaligen militärischen Liegenschaft Pütnitz. Hierfür wurde ein Raumordnungsverfahren durchgeführt, das Anlass für die vorangegangene Änderung des FNP in diesem Bereich war.

Entsprechend der inzwischen fortgeschrittenen Planung der Stadt Ribnitz-Damgarten erfolgt im Rahmen der V. Änd. und I. Erg. der 3. Neubekanntmachung des FNP eine differenzierte Darstellung der einzelnen Teilbereiche nach angestrebten Nutzungsarten. Der aktuell im FNP als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienresort“ dargestellte Standort soll zukünftig mit attraktiven, vielfältigen Angeboten in den Bereichen Sport, Freizeit, Kultur, Gastronomie sowie Beherbergung entwickelt werden.

Finanzielle Auswirkungen

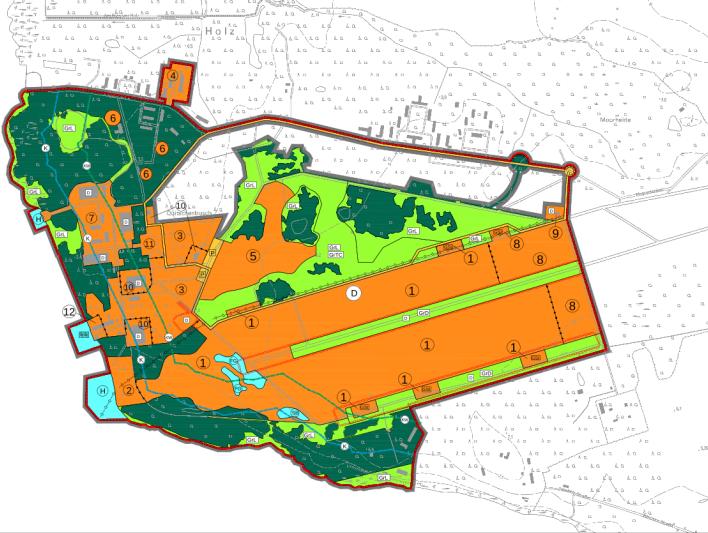
Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:	X	Nein:	
Kosten:	€	Folgekosten/Abschreibungen:		€
Produkt / Sachkonto:				
Verfügbare Mittel des Kontos:	€			

Anlage/n

1	RDG-FNP-V-Änd_Plan_Vorentwurf_2025-11-07 (öffentlich)
2	RDG-FNP-V-Änd_Begründung_Vorentwurf_2025-11-18 (öffentlich)

STADT RIBNITZ-DAMGARTEN - V. ÄNDERUNG UND I. ERGÄNZUNG DER 3. NEUBEKANNTMACHUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

V. ÄNDERUNG UND I. ERGÄNZUNG DER 3. NEUBEKANNTMACHUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



3. NEUBEKANNTMACHUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES (mit Abgrenzung des Geltungsbereiches der V. Änderung und I. Ergänzung)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Darstellungen

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Sonstige Sondergebiete (S01)

Zweckbestimmung: "Ferienpark"

Sonstige Sondergebiete (S02)

Zweckbestimmung: "Rekreation, Tourismus"

Sonstige Sondergebiete (S03)

Zweckbestimmung: "Freizeitpark, Sport und Kultur"

Sonstige Sondergebiete (S04)

Zweckbestimmung: "Handwerk und Kultur"

Sonstige Sondergebiete (S05)

Zweckbestimmung: "Camping, Festival"

Sonstige Sondergebiete (S06)

Zweckbestimmung: "Fest"

Sonstige Sondergebiete (S07)

Zweckbestimmung: "Museum"

Sonstige Sondergebiete (S08)

Zweckbestimmung: "Pferdesport und ergänzendes Freizeitangebote"

Sonstige Sondergebiete (S09)

Zweckbestimmung: "Bauwirtschaft"

Sonstige Sondergebiete (S10)

Zweckbestimmung: "Tourismus, Kultur und Veranstaltungen"

Sonstige Sondergebiete (S11)

Zweckbestimmung: "Parkplatz, Festival"

Sonstige Sondergebiete (S12)

Zweckbestimmung: "Badestelle"

Flächen für den über-örtlichen Verkehr §5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

Ruhender Verkehr

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen §5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

Hauptstrang für Strom, Trinkwasser, Gas, grüner Wasserstoff, Schmutzwasser

Grünflächen §5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

Grünflächen

Zweckbestimmung: Landschaftgrün

Zweckbestimmung: temporäres Camping

Zweckbestimmung: Denkmalschutz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserkirtschaft, §5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen

Zweckbestimmung: Badeplatz (wasserseitig)

Zweckbestimmung: Hafen

Zweckbestimmung: Freizeitgewässer

SB Zweckbestimmung: Speicherbecken

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der V. Ände. der 3. Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete

Gemeinschaftsstellplatz

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB Abs. 1 und 2 BauNVO

Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung: "Ferienort"

§ 5 Abs. 2 BauNVO

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserkirtschaft, Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB

Wasserflächen

§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB

Hafen

§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB

Flächen für die Landwirtschaft und Wild

§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB

Flächen für die Landwirtschaft

§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB

Flächen für Wild

§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB

10. Planen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von

§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB

PRÄAMBEL

Die V. Änderung und I. Ergänzung der 3. Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten wird außerdem mit Gründung des Bebauungsbauchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) geändert worden, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I.N. 394) geändert worden ist, die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke („Bauverzinsungsverordnung - BauVO“) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. November 2017 (BGBl. 2017 I.N. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I.N. 394) geändert worden ist, sowie die Verordnung über die Ausgestaltung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I.S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I.S. 1802) geändert worden ist.

NACHRIFTLICHE ÜBERNAHMEN

Bundeswasserstraßengesetz (§ 1 WaStrG)

Der Geltungsbereich der V. Änderung der 3. Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans der Stadt Ribnitz-Damgarten grenzt an die Bundeswasserstraße "Ribnitzer See".

Küsten- und Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchAG MV)

An Küstengewässern ist ein Abstand von 150 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten.

Küstenschutzwald (§ 13 Abs. 3 i.V.m. § 21 LWaldG MV)

Kahlfläche mit einer Flächengröße über zwei Hektar, Ausnahmen zur Pflege hierzu erfreuerliche Bestände nach Absatz 5 (des Gesetzes) und Kahlheide im Wald, der sich in einem Abstand von bis zu 300 Metern zur Mittelwasserlinie an Küstengewässern befindet § 1 Abs. 3 i.V.m. 1 des WasserGesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern befindet. (Küstenschutzwald), bedürfen der vorherigen Genehmigung der Forstbehörde.

HINWEISE

Bodenkennmale

Sollten während Erdbearbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind zu schützen. Bei Verdacht auf eine Bedeutung für die Landesdenkmalpflege ist unverzüglich der Unternehmer zu informieren. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG MV der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG MV durch die zuständige Behörde.

Grenznaher Raum

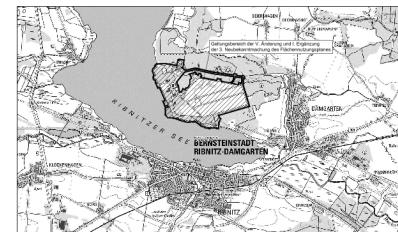
Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZiffVG i.V.m. § 1 Anlage 1 der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht umwohnende Gebiete - GrenzAV). Es wird auf vorsichtig auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gemäß § 14 Abs. 2 ZiffVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährt werden muss hinweisen.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freihalten und an Eintrittsstellen Durchlässe oder Übergänge einrichten. Das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebenso).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt Nr. der Stadt Ribnitz-Damgarten am erfolgt.

STADT RIBNITZ-DAMGARTEN



V. Änderung und I. Ergänzung der 3. Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes

PLANBEZEICHNUNG

Vorentwurf 1.0

MASSSTAB

1:10.000 07.11.2025 Schenzl

AUFTRÄGEBER

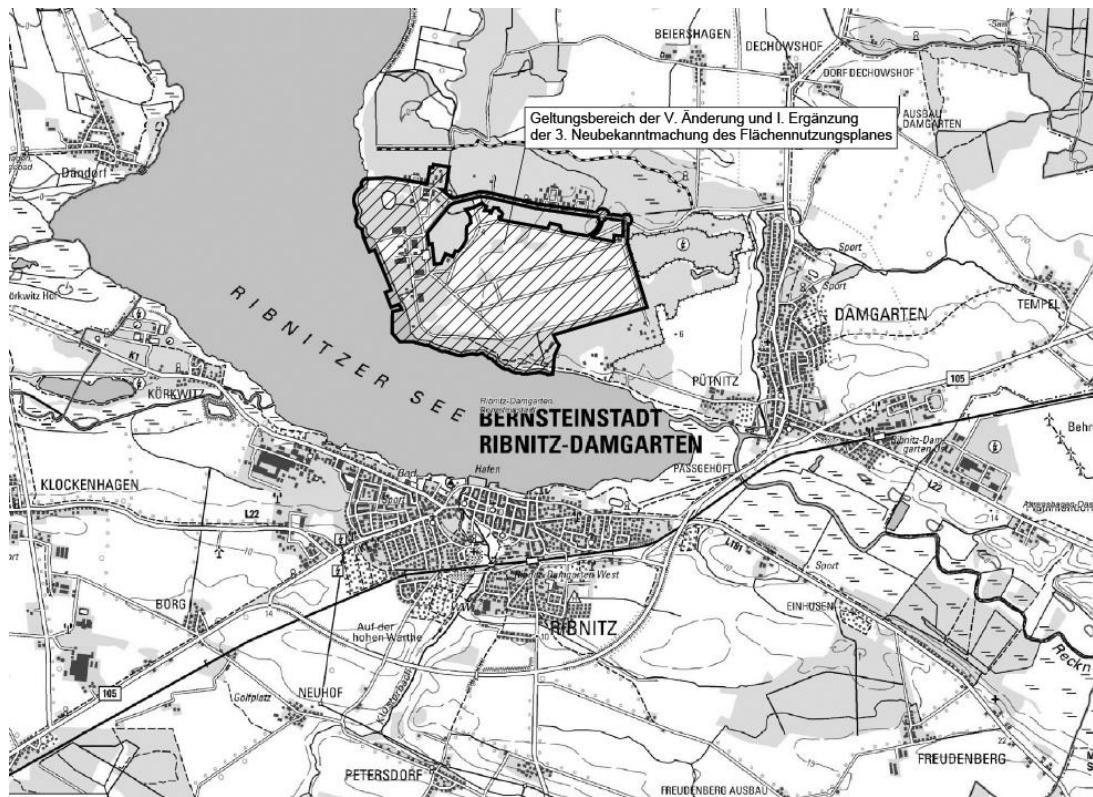
Stadt Ribnitz-Damgarten vertreten durch Bürgermeister Herr Thomas Huth Am Markt 1 18311 Ribnitz-Damgarten

PLANVERFASSER

Friedrichshafen 8
18695 Ribnitz-Damgarten
Tel.: 0381-377095-40
Fax: 0381-377095-40
E-Mail: info@wagner-planungsgesellschaft.de
www.wagner-planungsgesellschaft.de

wagner Planungsgesellschaft
Stadtentwicklung, Tourismus, Projektmanagement

BERNSTEINSTADT RIBNITZ-DAMGARTEN



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

Vorentwurf

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Ribnitz-Damgarten, den

Thomas Huth
Bürgermeister

Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten

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

Vorentwurf

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Auftraggeber:

Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten

vertreten durch Herrn Bürgermeister Thomas Huth
Markt 11
18311 Ribnitz-Damgarten

Auftragnehmer:

wagner Planungsgesellschaft

Fischerbruch 8

18055 Rostock

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

Rostock, den 18. November 2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Zielsetzung und Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplans (FNP)	4
2.	Lage des Änderungsbereichs	6
3.	Abgrenzung des Änderungsbereichs	6
4.	Planungsrechtliche Situation	7
4.1	Übergeordnete Planungsvorgaben	7
4.1.1	Raumordnungsverfahren	7
4.1.2	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2016)	10
4.1.3	Leitfaden Bauen im Wasser in Mecklenburg-Vorpommern	11
4.1.4	Regionales Raumordnungsprogramm	12
4.1.5	Beschränkung von baulichen Anlagen an der Küste nach § 89 LWaG M-V	12
4.1.6	Belange des Hochwasserschutzes	13
4.1.7	Küsten- und Gewässerschutzstreifen	13
4.1.8	Internationale und nationale Schutzgebiete	13
4.1.9	Artenschutzrechtliche Belange	14
4.1.10	Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope	14
4.1.11	Wald und forstrechtliche Belange	15
4.1.12	Wasserverkehrsrecht	17
4.1.13	Grenznaher Raum	17
4.1.14	Denkmalschutz	18
4.1.15	Altlasten	21
4.1.16	Kampfmittelbelastung	22
4.2	Planungen der Stadt Ribnitz-Damgarten	23
4.2.1	Landschaftsplan	23
5.	Bestandsaufnahme	23
5.1	Topographie	23
5.2	Vorhandene Bebauung und Flächennutzung	23
5.3	Verkehrserschließung	24
5.4	Ver- und Entsorgung	26
6.	Planung	26
6.1	Beschreibung des Vorhabens	26
6.2	Darstellungen	29
6.2.1	Art der baulichen Nutzung	29
6.2.2	Verkehrserschließung, Darstellung von Verkehrsflächen	32
6.2.3	Ver- und Entsorgung	34
6.2.4	Grünflächen	35
6.2.5	Wasserflächen, Häfen und die für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen	35
6.2.6	Grünordnung und naturschutzfachliche Kompensation	36
6.2.7	Immissionsschutz	37
6.2.8	Waldabstand, Waldumwandlung und Ersatzaufforstung	39
7.	Alternativenprüfung	40
8.	Auswirkungen der Planung	50
9.	Bilanz der Flächen	51
10.	Umweltpreuung	52

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

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

- Ein **Ferienpark** mit ca. 3.200 Betten in Ferienhäusern und Apartments sowie einem Zentralgebäude mit Erlebnisschwimmbad und einem Angebot mit Restaurants, Läden, Sport-, Spiel- und Unterhaltungsangeboten.
- Ein **weitere Ferien- und Freizeiteinrichtung** (nachfolgend als Freizeitpark bezeichnet), welche ein Erlebniscamping mit teilweise alleinstellenden Trendsport-, Kultur- und naturbezogenen Erlebnisangeboten kombiniert.
- **Technikmuseum Pütnitz**; bei diesem Vorhaben soll im Umfeld der bereits heute genutzten drei nördlichen ehemaligen Flugzeughangars (Hallen 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.

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

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

Entsprechend ist der Flächennutzungsplan für große Teilflächen des geplanten Ferien- und Freizeitparks zu ändern. Die Änderung betrifft insbesondere den nordwestlichen Teilbereich, welcher nicht Gegenstand der seinerzeit zur Anpassung an die Ergebnisse des in den Jahren 2015/16 durchgeföhrten Raumordnungsverfahrens in den Jahren 2019/20 durchgeföhrten IV. Änderung und I. Ergänzung der 2. Neubekanntmachung war. Die dortigen Flächen sind, soweit diese zur Zeit des Militärflugplatzes bebaut waren und auch heute noch durch die erhaltenen Gebäude bzw. Gebäudereste baulich geprägt sind, im wirksamen FNP als von der Darstellung ausgenommene Flächen berücksichtigt. Der direkte Uferbereich ist zudem als Grünfläche, eine große Fläche nördlich der ehemaligen Flugzeugmontagehallen als Fläche für die Landwirtschaft und die übrigen verbleibenden Flächen sind als Fläche für Wald dargestellt bzw. nachrichtlich übernommen. Auf dieser Grundlage lässt sich kein B-Plan entwickeln, welcher vorgenannte Planungsziele für den Ferien- und Freizeitpark verfolgen kann. Weiterhin wird auch eine Änderung der Darstellungen in dem im Rah-

men der IV. Änderung und I. Ergänzung des FNP berücksichtigten Bereichs erforderlich: So soll nach den aktuellen Planungsabsichten der Stadt Zudem soll die naturnahe Fläche des Pützner Dreiecks in großen Teilen als naturnahe Grünfläche entwickelt werden und keiner Bebauung, wie im wirksamen FNP noch mit einer Darstellung eines Sondergebiets vorbereitet, zugeführt werden. Für den übrigen Bereich des bisher dargestellten Sondergebiets wird zudem infolge der inzwischen differenzierten Planungsabsicht eine Änderung bzw. Konkretisierung der Zweckbestimmung erforderlich.

Daneben erfolgte im Jahr 2020 in Verantwortung der Landesforstbehörde eine Waldfeststellung zur gesamten Liegenschaft Pütz. Im Ergebnis werden große Bereiche als Wald eingeordnet, welche im wirksamen FNP noch als andere Nutzungen dargestellt sind. Auch wenn eine großumfängliche Waldmehrung nicht Ziel der Stadt Ribnitz-Damgarten ist, so sind diejenigen Flächen, welche nicht zum Zwecke der Entwicklung des Ferien- und Freizeitparks benötigt werden, in Abstimmung mit der Landesforst als Waldflächen in den FNP nachrichtlich zu übernehmen.

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

- Schaffung eines Ferienparks mit einer Beherbergungskapazität von 3.200 Betten und zentralen Freizeiteinrichtungen für einen Ganzjahresbetrieb.
- Schaffung von 300 Camping-Standplätzen im funktionalen Zusammenhang mit einem Freizeitpark mit Sport-, naturorientiertem Erlebnis- und kulturellen Angeboten mit Alleinstellungscharakter.
- Berücksichtigung von jährlich zwei, seit vielen Jahren veranstalteten Festivals.
- Planungsrechtliche Sicherung der Entwicklung des Technik-Museums im Bereich des Technik-Vereins Pütz.
- Schaffung eines Reiterhofs.
- Entwicklung des Ferienparks 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, zukunftsträchtigen, ganzjährigen Arbeitsplätzen und entsprechenden Ausbildungsplätzen.
- Verkehrliche Verknüpfung des Tourismus- und Freizeitstandorts mit den Kernorten Ribnitz und Damgarten sowie mit den benachbarten Tourismusorten über sämtliche relevanten Verkehrsarten. Dabei soll die Anbindung per Fahrrad/E-Bike und mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowohl von Land- wie auch von Wasserseite besonders gefördert werden.
- Sicherung einer allgemein zugänglichen Ferienanlage mit Grünflächen und Erholungswald mit Fuß-, Rad- und Reitwegen.

- Schaffung einer klima-, umwelt- und naturschutzgerechten Infrastruktur für den Standort.
- Berücksichtigung der unter Denkmalschutz stehenden Sachgesamtheit „ehemaliger Fliegerhorst Pützitz“ auch als eine wahrnehmbare bzw. erlebbare Struktur im Rahmen der Planungsziele.
- Für das Flugfeld wird eine Konversion der derzeit landwirtschaftlich und in der Vergangenheit militärisch genutzten Flächen hin zu einem naturbetonten Landschaftsbild mit typischen Landschaftselementen der historischen Kulturlandschaft angestrebt.
- Beschränkung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden-, Natur und Landschaft auf das erforderliche Maß.
- Gezielte Maßnahmen zur natur- und artenschutzfachlichen Aufwertung des Plangebiets insbesondere durch Schaffung eines Biotopverbundsystems.

2. Lage des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich befindet sich ca. 1,2 km nördlich des Stadtkerns von Ribnitz und ca. 0,7 km westlich des Ortsteils Damgarten. Der nächstgelegene Strand der Ostsee befindet sich in der Gemeinde Ostseebad Dierhagen in ca. 5 km Entfernung Luftlinie bzw. ist in ca. 15 km Entfernung über das Straßennetz erreichbar.



Abb. 1: Räumliche Lage des Standorts

3. Abgrenzung des Änderungsbereichs

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

Das Plangebiet wird damit grob begrenzt:

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

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 296,2 ha.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1.1 Raumordnungsverfahren

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



Abb. 2: Referenzplanung aus dem ROV mit Abgrenzung des Vorhabenbereichs

Bezogen auf den Änderungsbereich umfasste der Vorhabenbereich des ROV in etwa dessen Geltungsbereich, allerdings ohne die Bereiche der Montagehallen 1 bis 4, der Fläche zwischen der nördlichen Begrenzung des Flugfelds und der Flugplatzallee sowie der Umgebung der ehemaligen Fahrzeughallen östlich der Westlichen Siedlung.

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

1. Das touristische, für einen ständig wechselnden Personenkreis zu errichtende Vorhaben „Landschaftspark am Bodden“ ist auf eine Gesamtfläche von max. 232 ha mit einer Kapazität von max. 2.800 Betten (einschließlich der Golfvillen eines erweiterten Golfparcours), max. 120 Bootsliegeplätzen und einem Golfparcours mit 2 x 9 Loch-Spielbahnen zu beschränken. Eine Erweiterung um einen weiteren Golfparcours mit 2 x 9 Loch-Spielbahnen und zugehörigen Golfvillen ist nur auf der Grundlage eines Nachweises der Wirtschaftlichkeit möglich.
2. Einzelhandelseinrichtungen sind innerhalb des Vorhabengebietes ausschließlich für den Eigenbedarf zulässig. In den Bebauungsplänen sind entsprechende flächen- und sortimentsbezogene Festsetzungen zu treffen, die gewährleisten, dass die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt nicht beeinträchtigt werden.
3. Änderungen am Denkmalbestand haben in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern und der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen.
4. Innerhalb des Vorhabengebietes befinden sich Altlastenstandorte, von denen akute Gefährdungen für die Allgemeinheit ausgehen. Die Sanierung der Problemberiche 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 Pütnitz“ (Stand: 7/2015) zu bestimmen. Für diese Variante ist eine Qualifizierung der Umweltverträglichkeitsstudie, der FFH-Verträglichkeitsprüfung/SPA-Prüfung, des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sowie der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung 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 eingeschränkt umzusetzen.
10. Für die Tierarten Fischotter, Fledermäuse, Zauneidechsen, Moor- und Laubfrosch sowie Kammmolche sind Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Vorhabengebietes auszuführen.

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

- Hinweise zur zukünftigen Stromversorgung (e.dis AG),

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

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

In der Stellungnahme des Amtes für Landesplanung Vorpommern im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum B-Plan Nr. 109 vom 21.11.2023 geht die Behörde auf die seit dem Raumordnungsverfahren geänderte Planung, sowohl was die räumliche Abgrenzung des Ferien- und Freizeitparks als auch was die Angebotsgestaltung in Teilbereichen betrifft, ein. So wird zusammenfassend festgestellt, dass die aktuelle, im Rahmen des B-Planverfahrens verfolgte Planung, die frühere Planung in zentralen Punkten konkretisiert, aktuellen Entwicklungen im touristischen Bereich Rechnung trägt und somit auch Änderungserfordernisse im Ergebnis des Raumordnungsverfahrens aufgreift. Insofern werde mit der Konkretisierung der Planinhalte das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens nicht unterlaufen. Es handele sich nach wie vor um ein touristisches Großvorhaben, welches nicht im Widerspruch zu den geltenden Zielen und Grundsätzen der Raumordnung stehe. Unter Berücksichtigung der o. g. Belege werde der Aufstellung des B-Plans Nr. 109 der Stadt Ribnitz-Damgarten für das „Sondergebiet Touristische Entwicklung Halbinsel Püttnitz“ aus raumordnerischer Sicht zugestimmt.

Vorstehende Aussagen sind auch auf vorliegende vorbereitende Bauleitplanung übertragbar.

4.1.2 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2016)

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

- Laut Grundsatz 4.5(3) soll in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und –stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.
- Laut Grundsatz 4.5(9) sollen Wälder wegen ihres forstwirtschaftlichen Nutzens und Nutzens für andere Wirtschaftsbereiche, ihrer ökologischen Funktionen, ihrer Wohlfahrtswirkungen für die Bevölkerung (z. B. Erholung) sowie der Bedeutung für den Klimaschutz erhalten, ausgebaut, gepflegt und durch nachhaltige Nutzung entwickelt werden.
- Laut Grundsatz 4.6(1) ist der Tourismus ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten im Land. Er soll aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden.
- Naturbetonte Räume und die Kulturlandschaften des Landes sollen gemäß Grundsatz 4.6(3) für die Erholung der Bevölkerung des Landes und seiner Gäste zugänglich sein und erhalten sowie die entsprechenden Erholungs- und Urlaubsformen nachhaltig weiterentwickelt werden. Schutzgebiete sollen i.R.d. Schutzzwecks der Allgemeinheit zugänglich gemacht und für naturkundliche Information genutzt werden.
- Der gesamte Geltungsbereich ist als Vorbehaltsgebiet Tourismus festgelegt. Nach Grundsatz 4.6(4) soll in den Vorbehaltsgebieten Tourismus der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst 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 marin 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 Erlebarkeit dieser Räume für Wassersportler und andere Nutzungsgruppen naturschonend erhalten und verbessert werden.
- In der Begründung zu Ziffer 8 wird zudem ausgeführt, dass militärische Altlasten und seeseitiger Müll eine Gefahr für Leib und Leben darstellen sowie Umweltprobleme nach sich ziehen können. Weiter wird ausgeführt, dass der Umgang mit diesen Gefahrenquellen, ihre Beräumung bzw. Beseitigung, insbesondere bei Planungen und durchzuführenden Maßnahmen, zu einer wichtigen künftigen Aufgabe wird.

4.1.3 Leitfaden Bauen im Wasser in Mecklenburg-Vorpommern

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

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

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

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

4.1.4 Regionales Raumordnungsprogramm

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

- Ribnitz-Damgarten ist als Mittelzentrum eingestuft (Ziel 3.2.3(1)). Nach Grundsatz 3.2.3(2) versorgen Mittelzentren die Bevölkerung ihres Mittelbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs. Mittelzentren sollen laut Grundsatz 3.2.3(3) als regional bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden. Sie sollen für die Bevölkerung ihres Mittelbereichs vielfältige und attraktive Arbeits- und Ausbildungsplatzangebote bereitstellen.
- Das gesamte Stadtgebiet einschließlich der Halbinsel Pütnitz 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 Kulturtourismus und die Gestaltung der Kulturlandschaft zu nutzen. Ribnitz-Damgarten ist Schwerpunktgemeinde des Kulturtourismus.
- 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 Pütnitz 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 Pütnitz in einem größeren Rahmen gegeben.

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

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

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

4.1.6 Belange des Hochwasserschutzes

Gemäß dem Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern (2022) wird für den Saaler Bodden im Küstenabschnitt Halbinsel Pütnitz bei sehr starken Sturmfluten mit einem Bemessungshochwasser (BHW) von 2,50 m über NHN (2,35 m über HN) zusätzlich des Wellengangs gerechnet. Weiterhin hat die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) mit Beschluss vom 22.12.2020 dem Bericht „Auswirkungen des Klimawandels auf die Wasserwirtschaft - Bestandsaufnahme, Handlungsoptionen und strategische Handlungsfelder“ (LAWA Klimawandel-Bericht 2020) zugestimmt, wonach ein Vorsorgemaß von 1,0 m für einen klimabedingten Meeresspiegelanstieg und potenzielle Änderungen von hydrodynamischen Belastungen (z.B. Windstau) bei allen Planungen zu beachten ist. Damit ergibt sich eine für den Hochwasserschutz beachtliche Gesamthöhe von 3,50 m über NHN (3,25 m über HN).

Legt man für den Hochwasserschutz den Wert von 3,50 m über NHN zu Grunde, so sind Teilflächen des Geltungsbereichs von Überflutung gefährdet. Betreffend der zukünftig geplanten Siedlungs- und intensiv genutzten Freibereiche sind dies Montagehallen 1, 3, 4 und 5 samt Umgebung sowie der umgebende Freibereich des Technikmuseums, der zum Bodden hin orientierte Teilbereich des Sport- und Freizeitparks, der Hafenbereich mit den Hafenapartments sowie der westliche Teil der Ferienhaussiedlung im Bereich der Teichlandschaft des Ferienparks.

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

Die Anforderungen seitens des Hochwasserschutzes werden in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung können die Anforderungen zudem durch entsprechende Festsetzungen zusätzlich berücksichtigt werden.

4.1.7 Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Nach § 61 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 29 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) M-V dürfen an Küstengewässern bauliche Anlagen in einem Abstand bis 150 m von der Mittelwasserlinie land- und seewärts nicht errichtet oder wesentlich verändert werden. Die geplante Steganlage mit vorgesehenum 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 Pütnitz“ 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 -kompen-sation berücksichtigt.

4.1.8 Internationale und nationale Schutzgebiete

Die Wasserflächen des Saaler Boddens und des Ribnitzer Sees sind in großen Teilen Bestandteil des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ sowie des EU-Vogelschutzgebietes (BSG) DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“. Das Plangebiet selbst befindet sich laut Darstellung des Kartenportals Umwelt des LUNG (letzter Abruf 11/2017) 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, das einige verfolgte neue Planungsinhalte die v.g. Schutzgebiete zusätzlich beeinträchtigen, ist in jedem Fall die Notwendigkeit der Durchführung neuer Verträglichkeitsprüfungen zu überprüfen.

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

4.1.9 Artenschutzrechtliche Belange

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

Im Vorfeld des 2015/2016 durchgeföhrten Raumordnungsverfahrens erfolgten bereits 2010/2011 Kartierungen der relevanten Standardartengruppen und auf deren Grundlage wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Aufgrund der Tatsache, dass der Geltungsbereich nach Norden weiter gefasst ist als das Vorhabengebiet des ROV, neue Nutzungen mit ggf. anderen Auswirkungen auf die Fauna hinzugekommen und zudem die seinerzeitigen Erhebungen inzwischen nicht mehr aktuell sind, erfolgten erneute umfassende Kartierungen zu den mit der Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld abgestimmten Arten bzw. Artengruppen. Die Kartierungen erfolgten in den Jahren 2021 und 2022 und umfassten folgende Arten bzw. Artengruppen:

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

Der vollständige Kartierbericht liegt seit dem 29.03.2023 vor. Im weiteren Verfahren, nach Klärung von Art, Lage und Umfang der zukünftigen Nutzungen und baulichen Anlagen im Detail, erfolgt die Erstellung eines aktualisierten Artenschutzfachbeitrags als Grundlage für die letztendliche Artenschutzfachliche Bewertung.

4.1.10 Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope

Die Gewässer des Ribnitzer Sees und des Saaler 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 NVP 15000 im Biotopkataster M-V. gelistet. Da der Gel-

tungsbereich 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. Dabei wurde auf den vorliegenden Kartierungen aus dem Jahr 2011, welche im Vorfeld des ROV erfolgten, aufgebaut.

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

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

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

4.1.11 Wald und forstrechtliche Belange

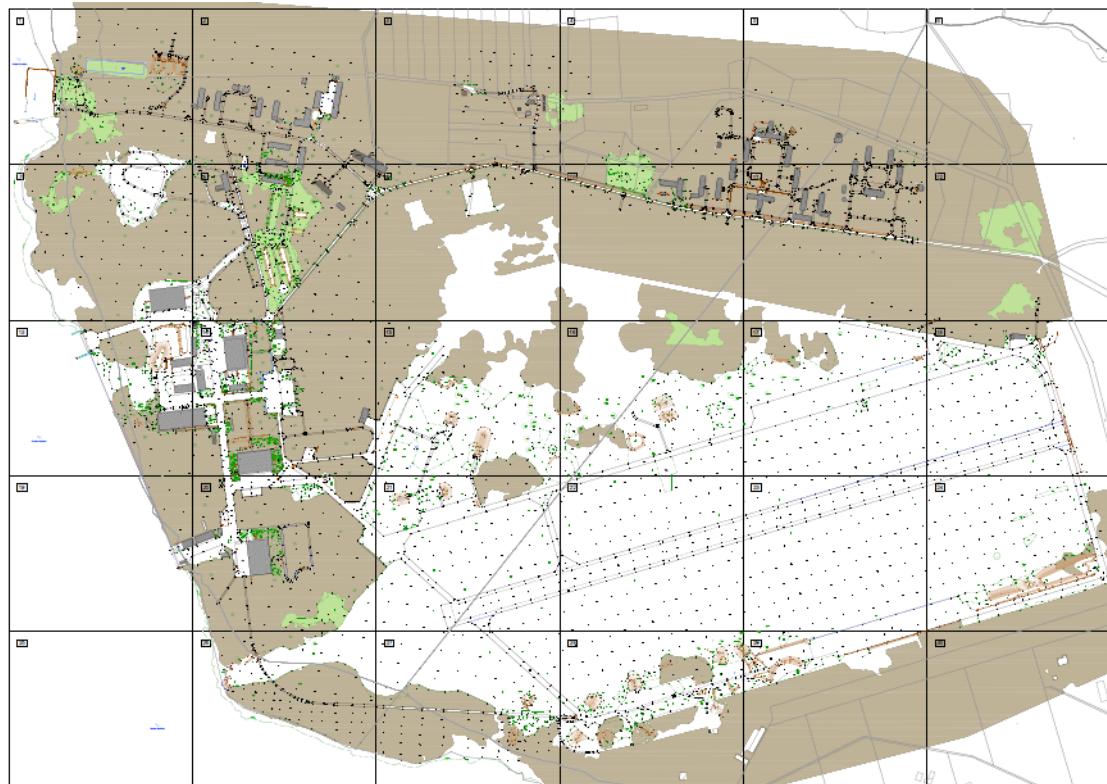


Abb. 3: Waldflächen laut Waldfeststellung von Mai 2022 (braun sind bestockte, grün unbestockte Waldflächen) Quelle: Landesforst MV 2022

Gemäß der seitens der Landesforstbehörde vorgenommenen Feststellung des aktuellen Waldbestands von Mai 2022 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 sondern auch größere Flächen ohne oder nur mit geringem Gehölzbestand, die von Wald eingefasst und dem Wald funktional dienlich sind.

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

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 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.

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

Aufgrund der voraussichtlichen, erheblichen Größenordnung der erforderlichen Waldumwandlung ist beachtlich, dass entsprechend des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Anlage 1 Ziffer 17.2 bei Rodungen von Waldflächen zum Zwecke der Waldumwandlung ab 10 ha Größe eine Umweltverträglichkeitsprüfung

fung 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 Überschreitung 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.

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 jeweils zuständigen Forstbehörde zu beantragen. Die aufgegebenen Ausgleichsmaßnahmen sind vor der Verwirklichung der Waldumwandlung umzusetzen. Die Umsetzung der Erstaufforstungen kann nur auf dafür geeigneten Flächen, die bisher nicht bestockt sind, erfolgen. Die Eignung einer Fläche ergibt sich über die Einleitung eines Erstaufforstungsgenehmigungsverfahrens. Dafür ist vom Flächeneigentümer ein entsprechender Antrag auf Erstaufforstung zu stellen. Im Zuge der forstrechtlichen Prüfung ist immer die zuständige Untere Naturschutzbehörde mit einzubeziehen und das Einvernehmen aus naturschutzfachlicher Sicht ist einzuholen.

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

4.1.12 Wasserverkehrsrecht

Der wasserseitige Teil des Geltungsbereichs ist Teil der Bundeswasserstraße. Zur Ermöglichung der Nutzung dieser Wasserflächen durch einen Hafen und weitere Nutzungen muss neben der Aufstellung eines Bebauungsplans und der adäquaten Änderung des FNP für die im Bundesbesitz befindliche Bundeswasserstraße eine Verfügungsberechtigung durch Pachtvertrag oder Übertragung des Nutzungsrechts erlangt werden. Zudem muss die zu planende Veränderung dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt angezeigt werden.

4.1.13 Grenznaher Raum

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

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

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

4.1.14 Denkmalschutz

Der Fliegerhorst Pützitz ist als Sachgesamtheit in die Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen eingetragen. Weiterhin sind nachfolgend aufgeführte Gebäudegruppen bzw. Gebäude zusätzlich als Einzeldenkmale erfasst:

- Montagehallen 1-5 (im weiteren Text auch als Hallen 1 bis 5 bezeichnet),
- Westliche, Mittlere und Östliche Siedlung (Kasernenanlagen),
- Gedenkstätte mit Obelisk,
- Kommandantur,
- Tower,
- östliche und westliche Shelter,
- deutsche Start- und Landebahn (30er Jahre),
- sowjetische Start- und Landebahn.

Zur Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange bereits im Vorfeld des Raumordnungsverfahrens wurde in Abstimmung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V eine denkmalpflegerische Zielstellung zur Erstbewertung der Liegenschaft Pützitz erarbeitet (Arge B+Z BDA Architekten GmbH / wagner Planungsgesellschaft 05.2013). Aufgrund der Tatsache, dass sich die Planungsabsichten für die Entwicklung der Halbinsel Pützitz inzwischen, sowohl was den räumlichen Umgriff angeht wie auch betreffend der angestrebten Nutzungen in einzelnen Teilbereichen geändert haben, wird eine neue Betrachtung der relevanten denkmalpflegerischen Belange erforderlich.

In einer ersten Stufe erfolgt seitens des Landesamts für Kultur und Denkmalpflege eine aktuelle Denkmalwertbegründung. Die Ergebnisse wurden mit Schreiben der Unteren Denkmalbehörde vom 25.04.2024 vorgelegt. Demnach werden nachfolgende Bestandteile der Anlage (Sachgesamtheit) als denkmalkonstituierende Bestandteile eingestuft:

1. Seehallen I-V (1935),
2. Hallenvorfelder, Ablaufbahnen und Kaikante (1935),
3. Hafen (1935/36) mit Kranfundament,
4. Deutsche Start- und Landebahn (1939/42),
5. Feuerwehr (1935/36),
6. Kompensierscheibe (1935/36),
7. Schießbahn (1935/36),
8. Östliche Siedlung mit Wasserwerk und Grünanlage (1935/36),

9. Mittlere Siedlung mit Turnhalle (1977), Sportplatz und Grünanlage (1935/36),
10. Westliche Siedlung mit Grünanlage (1935/36),
11. Deutsche Fahrbereitschaft mit Reparaturstation (1935/36),
12. Wasserwerk (1935/36),
13. Lager (sog.) Bäckerei (1935/36),
14. Heizhaus (Speicher) (1935/36),
15. Repräsentativer Flachbau (1935/36),
16. Sowjetische Start- und Landebahn (1952/63/70)
17. Ringrollbahn (1951/52),
18. Rollwege mit Vorstartlinie und Stellflächen (um 1970),
19. Tower und Dienstgebäude (um 1970),
20. Shelter / Bogendeckungen (1969/70),
21. Sowjetische Gedenkstätte mit Fliegerdenkmal (1960-um 1970),
22. Pützner Dreieck mit militärisch geprägtem Bodenrelief (1969/70),
23. Sonderwaffenlager „Granit“
24. Sowjetische Siedlung (1965-1985),
25. Bank
26. Eisenbahnlinie (1950),
27. Wasserläufe, wegbegleitende Birkenanpflanzungen, Birkenalleen (1952-80),
28. Befestigte Verbindungswege, teilweise mit Beleuchtung (1952-80).

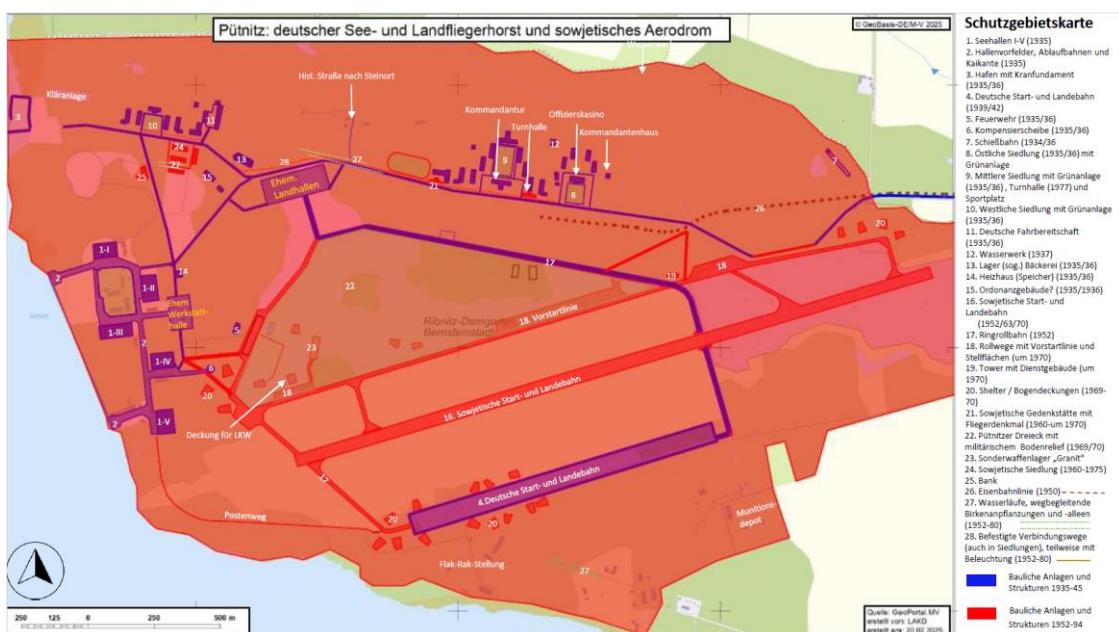


Abb. 4: Denkmalkonstituierende Elemente im Rahmen der Sachgesamtheit „Fliegerhorst Pützner“ Quelle: LAKD M-V

Laut Denkmalwertbegründung umfasst der Schutzgegenstand die Gesamtanlage Deutscher See- und Landfliegerhorst aus den 1940er und 1950er Jahren sowie das sowjetische Aerodrom Pützner aus der Nachkriegszeit. Die Gesamtanlage umfasst nach Präzisierung des Denkmaleintrags nunmehr die baulichen Anlagen, die gestalteten Freiflächen, die Infrastruktur und die bildende Kunst, die sowohl 1935-1945, als auch während der Nutzung durch die Sowjetarmee entstanden und als überkommene historische Zeugnisse bedeutend sind. In der Zeit des Nationalsozialismus erfolgten bauliche Maßnahmen zuerst zur Errichtung einer Flugzeugführerschule See, dann zu einem kombinierten See- und Landfliegerhorst mit Flugzeugführerschule. Am Kriegsende bestanden die wesentlichen Teile der Infrastruktur, die nach 1945, während der Zwischen Nutzung durch die Boddenwerft und insbesondere ab 1951, während des Ausbaus zum sowjetischen Aerodrom, Veränderungen und

Erweiterungen erfuhren. Der kombinierte See- und Landfliegerhorst Pütnitz gliedert sich in fünf Teilbereiche:

1. Seefliegerhorst,
2. Landfliegerhorst,
3. Fliegerhorstsiedlungen,
4. das sowjetische Aerodrom,
5. die sowjetische Siedlung.

Darüber hinaus befinden sich weitere denkmalkonstituierende Bauten und Teile baulicher Anlagen in der Gesamtanlage.

Im Ergebnis der Denkmalwertbegründung wird festgestellt, dass das Objekt „See- und Landfliegerhorst sowie sowjetisches Aerodrom Pütnitz“ in Ribnitz-Damgarten OT Pütnitz gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V als Baudenkmal einzustufen ist. Die Denkmalfähigkeit und Denkmalwürdigkeit wurden dabei eindeutig festgestellt, so dass die Sachgesamtheit zu recht in die Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen eingetragen ist.

Konstituierende Elemente (bzw. Elementgruppen) des Denkmals in der Reihe ihrer Wertigkeit sind:

- die fünf Seehallen, die drei Siedlungen mit Verwaltungs-, Unterkunfts- und Funktionsbauten, darunter Kommandantur, Haus des Horstkommandanten und Offizierskasino, die deutsche Start- und Landebahn als Gründungspiste und die sowjetische Start- und Landebahn, Tower mit Dienstgebäude sowie Shelter und die sowjetische Gedenkstätte, vorstehende Elemente bilden das Kernstück der Anlage und deren städtebauliche Grundstruktur,
- weitere Funktionsbauten wie Feuerwehr, deutsche Fahrbereitschaft und überkommene Gemeinschaftsbauten wie Heizwerk (Speicher/ Kino) mit Propagandafassade im Zentrum der Anlage, Lagergebäude, sog. „Sparkasse“, sowjetische Siedlung (Wohnblock, Kindergarten, Kinderkrippe) und sowjetischer Turnhallenanbau,
- die Bauten und Anlagen der Infrastruktur, darunter Straßen, Eisenbahnlinie, befestigte Wege, Wälle und Wasserläufe, Kompensierscheibe, Schießbahn, Birkenalleen.

Auf Grundlage vorstehender Denkmalwertbegründung erfolgte in einer gemeinsamen Arbeitsgruppe aus LAKD, unterer Denkmalbehörde und der Stadt Ribnitz-Damgarten die Erarbeitung von planerischen Grundlagen, wie der Denkmalwert der Sachgesamtheit sowie der unter Schutz stehenden Einzelobjekte in Anbetracht der aktuellen Planungen zur Errichtung eines Ferien und Freizeitparks erhalten werden kann. Auf diesen Ergebnissen aufbauend wird eine neue, die aktuellen denkmalpflegerischen Anforderungen berücksichtigende denkmalpflegerische Zielstellung erarbeitet. Ziel ist hier eine entsprechend § 7 Abs. 3 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) M-V vom zuständigen Landesamt bestätigte denkmalpflegerische Zielstellung vorlegen zu können, auf deren Basis die beabsichtigte touristische Entwicklung des Standorts auch unter Beachtung der umfassenden denkmalpflegerischen Anforderungen umgesetzt werden kann.

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.

4.1.15 Altlasten

Aus der jahrelangen Nutzung von Pütnitz als Flugplatz resultiert eine Kontamination großer Flächen, insbesondere mit Betriebs- und Hilfsstoffen. Zudem sind mehrere Bereiche durch die vormalige Nutzung als Tanklager oder Müll- bzw. Schrottplatz belastet. Für die ehemalige WGT-Liegenschaft „Flugplatz Pütnitz“ wurde im Dezember 2002 eine Sanierungsplanung gemäß den Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes erarbeitet. Dieser Sanierungsplan ging von den damaligen unspezifischen Nutzungen der Liegenschaft aus und wurde durch die zuständige Bodenschutzbehörde (Staatliches Amt für Umwelt- und Naturschutz (StAUN), heute Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU)) für verbindlich erklärt.

Im November 2011 wurde vom zuständigen StALU festgelegt, dass durch die Stadt Ribnitz-Damgarten der abgestimmte Sanierungsplan aus dem Jahr 2002 entsprechend der aktuellen Nutzungskonzeption fortzuschreiben ist. Zudem wurde zwischen der Stadt Ribnitz-Damgarten und dem StALU vereinbart, ergänzende Kontrolluntersuchungen zum Grundwasser durchzuführen. Im Rahmen der seit März 2013 dann erfolgten Fortschreibung des Sanierungsplans (IHU Stendal) wurden unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen sowie der ergänzenden Untersuchungen zwischen 2008 und 2013 die Umfänge, Abläufe, Randbedingungen und Kosten der Sanierungsmaßnahmen geprüft und aktualisiert.

Für eine optimale Organisation wurden die Sanierungsmaßnahmen in 3 Bauabschnitte unterteilt, die im Verbund abgearbeitet werden sollten. Es ist grundsätzlich technisch möglich, die Bauabschnitte einzeln auszuführen oder entsprechend dem zukünftigen Ablauf der Entwicklung des Tourismusprojekts einzelne Bereiche vorgezogen zu sanieren. Die Sanierung sollte jedoch vorzugsweise in einem geschlossenen Arbeitsablauf erfolgen, denn die Schaffung eines durchgehend altlastenfreien Standorts ist aufgrund der geplanten touristischen Entwicklung auf der Liegenschaft geboten. Der Ausschluss möglicher Gefährdungen für die Nutzer hat in Anbetracht der vorgesehenen touristischen Entwicklung eine hohe Priorität.

Im **Bauabschnitt 1** erfolgen der Rückbau und die endgültige Stilllegung der Tanklager sowie die Entsorgung aller lokalen Bodenkontaminationen mit Ausnahme der zentralen Tanklager (Problembereiche (PB) 1, 2 und 3, Bezeichnung aus Sanierungs-Rahmenplan) im Bereich der Zufahrt bzw. im nordöstlichen Vorhabenbereich sowie der Tankstelle am Technikmuseum (PB 7). Bauabschnitt 1 umfasst den Rückbau von 25 Tanks mit insgesamt 100 m³ in 8 verschiedenen Problembereichen. Die Sanierung von 4.500 m³ Boden und 820 m³ Bauschutt erfolgt in einer externen stationären Behandlungsanlage. Da keinerlei Bauunterlagen vorliegen, beruhen alle Massenangaben auf Schätzungen; insbesondere bei unterirdischen Objekten kann es zu Abweichungen kommen. Das Ziel der Rückbau- und Sanierungsarbeiten besteht in der Beseitigung der Gefährdungen für die relevanten Schutzgüter. Das bedeutet, dass z.B. nicht in jedem Fall der prinzipiell vollständige Rückbau aller unterirdischen technischen Anlagen wie Fundamente oder Leitungen erforderlich sein muss.

Im **Bauabschnitt 2** wird die o.g. ehemalige Tankstelle durch Rückbau endgültig stillgelegt. Die sehr hohen Gehalte der Bodenluft an explosiven und toxischen Gasen stellen eine Allgemeingefahr im besonderen Sinne dar. Deshalb ist der Bereich unter laufender Bewetterung zurückzubauen und zu sanieren. Es handelt sich um 6 Tanks

mit einem Gesamtvolumen von 94 m³. Im Handlungsstrang der Rückbauarbeiten wird der örtliche Boden-Lastkörper ausgetauscht. Dabei fallen etwa 500 m³ kontaminiert Boden und 100 m³ Bauschutt an, die in einer externen stationären Anlage zu behandeln sind.

Im **Bauabschnitt 3** werden die Hauptbelastungsbereiche der Liegenschaft, die o.g. zentralen Tanklager durch Bodenaustausch saniert. Zuvor werden die verbleibenden Gebäude und Tankanlagen zurückgebaut. Um die Lastkörper in 1 bis 2 m Tiefe freizulegen, müssen etwa 30.700 m³ nicht belasteter Oberboden umgelagert werden. Danach werden etwa 31.450 m³ kontaminiert Boden ausgetauscht und in einer externen Behandlungsanlage saniert. Hydraulische Sanierungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Die Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen sind fachgutachterlich zu begleiten. Die geplanten Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen der Liegenschaft erfordern eine Nachsorge und Langzeitüberwachung. Das Grundwassermanagement stellt eine eigenständige Überwachungsmaßnahme neben der fachtechnischen Begleitung dar und wurde zunächst für einen Zeitraum von 3 Jahren nach Abschluss der Sanierungsarbeiten geplant.

Laut Maßgabe Nr. 4 der Landesplanerischen Beurteilung zum ROV war die Sanierung der Altlastenstandorte, von denen eine akute Gefährdung ausgeht (PB 01, PB 02 und PB 07 laut Altlastengutachten) kurzfristig zu planen, mit dem StALU Vorpommern abzustimmen und bis Ende 2018 umzusetzen.

Zudem fand als Beurteilungsgrundlage für das ROV in den Jahren 2014 und 2015 eine Untersuchung an Gebäuden und Bodenbefestigungen, deren Beseitigung im Rahmen der Realisierung des seinerzeitigen Projekts erforderlich war, statt. Es wurden insgesamt 8 Baustoffproben untersucht, 6 betreffend zu entsiegelnder Flächen, insbesondere derer von Start-, Rollbahnen und Standflächen des ehemaligen Flugplatzes und 2 weitere zu abzubrechenden Gebäuden, wobei es sich um kleinere ehemalige Funktions- und Technikgebäude im Umfeld des Flugplatzes (nicht die Flugzeug-Shelter) handelt. Im Ergebnis stand eine eingeschränkte Kontaminierung der Baustoffe bis LAGA-Zuordnungsklasse Z2.

Nach Fortsetzung der Standortentwicklung auf Grundlage der aktuell vorgesehenen Planung erfolgte eine Wiederaufnahme der Altlastenbegutachtung und Sanierungsplanung. Diese Fachbegutachtung und die entsprechende Abstimmung mit dem StALU werden parallel zum weiteren Verfahrensablauf fortgeführt.

Die Altlastensanierung ist seit 2024 eingeleitet und erfolgt in Koordination mit der ebenfalls eingeleiteten Kampfmittelberäumung.

Die Begründung wird anhand des erreichten Stands der aktuell laufenden Begutachtung ergänzt bzw. aktualisiert.

4.1.16 Kampfmittelbelastung

Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere gehört es zu den allgemeinen Pflichten des Bauherrn, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuhören.

Inzwischen erfolgte eine Begutachtung der bestehenden Kampfmittelbelastung durch entsprechende Gutachterbüros.

Auf Basis des Begutachtungsergebnisses wird seit 2024 die Beräumung durch ein entsprechend in der Kampfmittelbeseitigung erfahrene Unternehmen vorgenommen.

Die Begründung wird in der Folge anhand des erreichten Stands der aktuell laufenden Begutachtung ergänzt bzw. aktualisiert.

4.2 Planungen der Stadt Ribnitz-Damgarten

4.2.1 Landschaftsplan

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

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

Die Aussagen des Landschaftsplans bieten, abgesehen von den Flächen mit Baubestand im Nordwesten, keinerlei Entwicklungsflächen und sind daher als Grundlage einer touristischen Entwicklung größerer Umfangs ungeeignet. Der Landschaftsplan ist im Rahmen der nächsten anstehenden Fortschreibung entsprechend für den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 109 zu überprüfen.

5. Bestandsaufnahme

5.1 Topographie

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

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

5.2 Vorhandene Bebauung und Flächennutzung

An Bebauung bestehen aktuell im westlichen Teilbereich die 5 großen ehemaligen Montagehallen (Hallen 1 bis 5) aus den 30iger Jahren. Die 3 nördlichen Hallen (1 bis 3) werden derzeit durch den Technikverein Pützitz zu Ausstellungszwecken genutzt. In dem von den Hallen gefassten Hofbereich bestehen weitere kleinere Funktionsgebäude aus Zeiten der sowjetischen Nutzung des Geländes. Das nördlichste der kleinen Gebäude dient als Informationsgebäude für das Technikmuseum, darauf folgt in südlicher Richtung ein als Versammlungsraum genutztes Gebäude, die 3 südlichen Gebäude werden als Werkstatt bzw. als Unterstellflächen für Fahrzeuge und sonstiges technisches Gerät genutzt. Schließlich bestehen noch 2 weitere, kleine 1-geschossige Gebäude südlich Montagehalle 2 bzw. südöstlich Halle 3; diese werden allgemein für Vereinzwecke genutzt. Die 2 südlichen Montagehallen (Hallen 4 und 5) dienen aktuell als Lager für das Equipment des Pangea-Festivals, gleiches gilt für 2 längliche 1-geschossige Gebäude westlich Halle 5 an der ehemaligen Ablaufbahn zum Wasser hin und ein kleines, gegenüberliegendes Gebäude. Es bestehen daneben noch 4 weitere kleinere Gebäude im Umfeld der Hallen 4 und 5.

Weiterhin besteht östlich Halle 2 das ehemalige Heizhaus aus den 30iger Jahren, welches zur sowjetischen Zeit um einen Kinoanbau erweitert wurde und aktuell leer steht. Nordwestlich des Flugfelds besteht das Gebäude der ehemaligen Flugplatz-

feuerwehr aus den 30iger Jahren. Südlich der Zufahrt zum ehemaligen Hafen ist ein Teil der ehemaligen „Sowjetischen Siedlung“ aus den 60iger Jahren mit 3 Wohnblocks, einer Kindertagesstätte samt Freibereich, und einem ehemalig als Bank genutzten Gebäude erhalten. Dieser Bestand ist ebenso leer stehend wie das östlich davon befindliche ehemalige Schwimmbad und ein einzelnes Wohnhaus aus den 30iger Jahren. Zudem bestehen 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. Die Shelter sind nur zum Teil zu Lagerzwecken genutzt, ansonsten sind diese, ebenso wie der Tower leerstehend. an die Westliche Siedlung angrenzend, die ehemaligen Fahrzeughallen, östlich sind Bestandteil des Änderungsbereichs; diese sind aktuell ebenfalls leerstehend.

An weiteren baulichen Anlagen bestehen zudem im Bereich des Flugfelds großflächige Bodenversiegelungen in Form von Start- und Rollbahnen sowie Tank- und Serviceflächen sowie versiegelte Verkehrsflächen im Umfeld der ehemaligen Montagehallen und der nördlich an Flugfeld und den Bereich der Hallen anschließenden Kasernen sowie der 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 1-3 (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.

Nördlich der Flugplatzallee bzw. der Zufahrtsstraße zum ehemaligen Hafen in deren westlicher Verlängerung, bereits Außerhalb des Änderungsbereichs für den FNP, bestehen die ehemaligen Kasernengebäude, welche als Östliche, Mittlere und Westliche Siedlung bezeichnet werden. Der Bestand ist durchgehend leer stehend.

Große Teile der ehemaligen Militärliegenschaft und in diesem Zusammenhang auch das dem Vorhabenbereich zugehörige Flugfeld werden durch das jährlich stattfindende Pangea-Festival sowie das ebenfalls einmal im Jahr veranstaltete Ostblockfahrzeugtreffen 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 für Übernachtungsgäste des Festivals bzw. für (aktive) 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 von Vegetationsaufwuchs freigehalten.

5.3 Verkehrserschließung

Die bestehende Zufahrt zum Vorhabenbereich (Flugplatzallee) bindet an die Kreisstraße K2 nördlich der Ortsdurchfahrt Damgarten an, nach passieren der Ortsdurchfahrt von Damgarten mündet die K2 in die Bundesstraße B105. Daneben besteht vom Ortsteil Pütnitz 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; hier werden die Autobahnen A19 und A20 in Richtung Berlin und Hamburg erreicht. In östliche Richtung wird Stralsund erreicht mit Anbindung an den Rügen-Zubringer B96A, welcher zudem bei Grimmen in die A20 weiter östlich aufmündet. Letztgenannte Route stellt insbesondere für aus Berlin anreisende Urlauber eine Anfahrtsalternative zur A19 dar. Daneben bestehen mit den Landesstraßen L181 in Richtung Sanitz und L191 in Richtung Bad Sülze alternative Anbindungen an die A20, welche aber aufgrund zahlreicher Ortsdurchfahrten als An- und Abfahrtsrou-

ten weniger attraktiv sind und entsprechend bisher von den Urlaubsgästen nur in geringem Umfang bzw. nur bei akuten Staus auf der B105 genutzt werden.

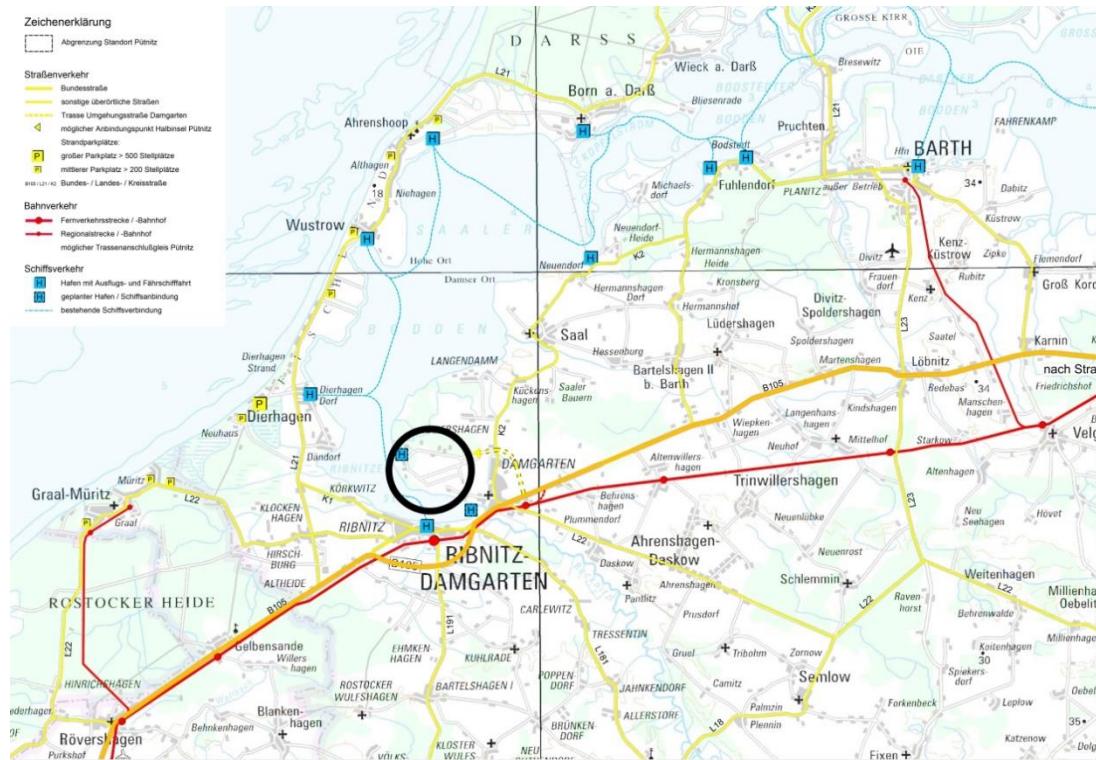


Abbildung 5: Verkehrsanbindung Halbinsel Pütnitz

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

Weiterhin verkehren Fahrgastschiffe mehrerer Anbieter zwischen Ribnitz und den Ostseebädern. In der Saison bestehen durch die Schiffe der Reedereien Kruse und Voß GmbH sowie Oswald insgesamt mehrere Verbindungen in der Haupttageszeit, und auch in der Nebensaison bestehen mehrere Linienverbindungen täglich. Auf einem Teil der Schiffe ist die Fahrradmitnahme möglich. Ergänzend bestehen in Haupt- und Nebensaison Ausflugsfahrten auf den Boddengewässern auch mit Start und Ziel im Hafen Ribnitz. Bisher besteht noch keine regelmäßige Anbindung der Halbinsel Püttnitz (und damit des Vorhabenbereichs) sowie des nächstgelegenen Hafens Damgarten an die Fahrgastschifffahrt. 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 Wegeführung entlang des Boddens, welche ca. 1,0 km vor Erreichen des Technikmuseums endet. Wie auch im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt, ist deren möglichst wasser nahe Weiterführung, über das Technikmuseum hinaus, bis zur Ortschaft Langendamm ge-

plant. Weitere allgemein benutzbare Wegeführungen bestehen im Vorhabenbereich bisher nicht.

5.4 Ver- und Entsorgung

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

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

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

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

6. Planung

6.1 Beschreibung des Vorhabens



Abbildung 6: Planungstand Ferien- und Freizeitpark, Stand 10.2025 Quelle: Stadt Ribnitz-Damgarten

Der westliche und mittlere Teil der ehemaligen militärischen Liegenschaft Pütnitz soll zu einem touristisch genutzten Areal mit attraktiven, vielfältigen Angeboten in Beher-

bergung, Gastronomie, Sport, Freizeit sowie Kultur entwickelt werden. Das Gesamtvorhaben wird dabei vier wesentliche Teilvorhaben umfassen; einen Ferienpark, ein Freizeitpark mit Trendsport-, Kultur- und Erlebnisangeboten, kombiniert mit Erlebniscamping, das bereits bestehende Technikmuseum, weiterentwickelt zu einer modernen, thematisch breiter aufgestellten Ausstellung, sowie einen Reiterhof mit angegeschlossenem Erlebnis-Bauernhof und weiteren diese Bausteine ergänzenden Freizeitangeboten. Weitere Angebote im Bereich Kultur, Sport und Freizeit sind perspektivisch vorrangig in Bestandsgebäuden geplant. Daneben werden ein kleiner naturnaher Hafen Teil des touristisch genutzten Standorts sowie ein öffentlicher Wasserzugang mit Badestelle.

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. An deren westlichem Ende ist das zentrale Infrastrukturgebäude als ein großer, kompakter Baukörper geplant. Kernstück des westlich anschließenden, exklusiven Ferienhausbereichs ist eine zum Bodden hin abfallende Teichlandschaft mit Bebauung in den Randbereichen. Am Hafen sind, neben einer Gastronomie und einer Besucherinformation, Apartments in mehrgeschossigen Gebäuden mit direktem Wasserblick geplant. In östlicher Richtung besteht das Groß an Ferienhäusern; diese sind als Bungalows und zu einem untergeordneten Anteil auch als 2-Geschosser in insgesamt 5 Siedlungsclustern geplant. Die Ferienhausgruppen werden durch eine sanfte Modellierung der Topografie und unterschiedliche Landschaftselemente der regionaltypischen Kulturlandschaft in eine Ferienlandschaft getbettet.

Nördlich an den Ferienpark grenzt das Projekt **des Freizeitparks mit Erlebniscamping** an. Im zum Wasser hin orientierten Sport- und Erlebnisbereich soll ein vielfältiges Sport- und Freizeitangebot entwickelt werden. Ein Schwerpunkt bilden dabei Trendsportarten wie Skaten, BMX, Dirt-Bike, Hochseilgarten und Boulder. Ergänzend ist ein Abenteuerpark mit verschiedenen naturorientierten Erlebnisbereichen als familiengerechtes Angebot geplant. Der Sport- und Erlebnisbereich und der Abenteuerpark sind allseitig von Wald- und Gehölzbestand gerahmt. Der östlich anschließende, als Campingplatz geplante Teilbereich, ist ebenfalls durch Waldfächen bzw. sonstige kleinere Gehölzbestände im Bereich des Pütnitzer Dreiecks gut in den Landschaftsraum integriert. Hier beschränken sich die Gebäude auf kleinere Sanitär-, Koch- und Aufenthaltsräume in den „Dorfkernen“, die auch für permanente Freizeit-, Kultur- und Bildungsangebote genutzt werden sollen. Die im Rahmen des jährlich stattfindenden Festivals nordöstlich des Technikmuseums gelegene Waldlichtung ist mit 3 Bühnen- bzw. Veranstaltungsbereichen 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 Kreativwerkstätten geplanten ehemaligen Fahrzeuggaragen sind ebenfalls durch die umliegende Waldkulisse gut eingebunden sollen nach aktuellem Planungsstand in ihrem heutigen Erscheinungsbild erhalten werden.

Die nördlich des Freizeitparks bestehenden, zur weiteren Nutzung durch **Technikmuseum und –Verein Pütnitz** vorgesehenen, unter Denkmalschutz stehenden Montagehallen 1 bis 3 sollen mit Zielsetzung der Innovation des musealen Angebots saniert und dabei in ihrem äußeren Erscheinungsbild weitestgehend erhalten bleiben. Für den zentralen Freiraum zwischen den 3 Hallen ist langfristig eine grundlegende Neuordnung vorgesehen, insbesondere mit der Wiederherstellung einer zusammenhängenden Freifläche ohne Einbauten nach historischem Vorbild aus der Zeit der Entstehung. Die Ausstellungsbereiche im Freien sollen sich um die Hallen an deren Seiten und Rückfassaden gruppieren. Von der Planung der Freianlagen her wird das Gelände möglichst naturnah und grün gestaltet. So bleibt der Waldbestand im Umfeld

der genutzten Bereiche erhalten. Im zu berücksichtigenden Waldabstand soll in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde die Vegetation höhenmäßig gestuft gestaltet werden, sodass einerseits die Schutzzwecke erfüllt werden können und gleichzeitig die grüne Einbindung erhalten bleibt.

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 **Flugzeughallen IV und V** des ehemaligen Seeflughafens wird eine Nachnutzung im Bereich Kultur, Sport und Freizeit 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 ehemalige Heizhaus** östlich der Flugzeughalle II sowie **das Gebäude der ehemaligen Feuerwehr** nordwestlich des ehemaligen Flugfelds.

Östlich an den Ferienpark schließt sich der **Reiterhof** an. Die aus Reithalle, Gastronomie und Ladengebäude sowie Stallungen, Lager- und Technikgebäuden bestehenden Baulichkeiten sind im Nordosten der Anlage konzentriert, woran sich in westlicher Richtung die gestalteten Freianlagen wie Reitplätze, Geländestrecke, Streichelzoo und Erlebnisbauernhof anschließen. Durch diese kompakte Anordnung ist es möglich, dass die übrigen Flächen des Reiterhofs als Weideflächen Teil der offenen Landschaft bleiben (südlicher Teilbereich). Es wird aktuell geprüft, den nordwestlich des Reiterhofs gelegenen ehemaligen Tower samt angebauten Bereitschaftsräumen zum Zwecke von Jugend- und Vereinsfreizeiten mit einzubeziehen und entsprechend zu sanieren.

Zur Umsetzung der geplanten Nutzungen wird der Abriss einer Reihe von Gebäuden und versiegelten Flächen erforderlich. So werden die kleineren Gebäude im Umfeld der Montagehallen langfristig zurückgebaut. Zudem ist ein überwiegender Abbruch der Start- und Lande-, Rollbahnen sowie sonstiger befestigter Straßen des Flugplatzes aus deutscher und sowjetischer Zeit aus touristischen wie Umweltgründen gleichermaßen sinnvoll und notwendig, wobei die denkmalpflegerischen Belange zu wahren sind. Bei gleichzeitig geplanter starker Einschränkung der Neuversiegelung durch vorrangige Nachnutzung bestehender, versiegelter Flächen wird per Saldo eine Beschränkung der Flächenversiegelung auf das heute bereits bestehende Maß angestrebt.

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

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 zentrale Infrastrukturgebäude des Ferienparks, der Sport- und Erlebnispark sowie die Ausstellungs- und Veranstaltungshallen des Technikmuseums sind bewusst in unmittelbarer räumlicher Nähe zueinander platziert, damit Tagesgäste angeregt werden, eine Mehrzahl von Angeboten, auch vorhabenübergreifend, zu nutzen. Damit wird der touristischen Attraktivität des Standorts sowie wirtschaftlichen Anforderungen gleichermaßen Rechnung getragen.

6.2 Darstellungen

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Nutzungskonzept sieht eine standardmäßige, ganzjährige Nutzung sowie eine temporäre Nutzung, in Form von zwei, zeitlich auf wenige Tage beschränkte 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.

Der **Ferienpark** weist auf einer Fläche von ca. 79,3 ha (Umfang der Darstellung i. R. d. FNP-Änderung und Ergänzung; die Gesamtfläche des Vorhabens kann durch einbezogene Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen größer sein!) nach aktuellem Planungstand ein Beherbergungsangebot von insgesamt 3.200 Betten in ca. 639 vermietbaren Einheiten auf. Dieses Angebot gliedert sich in ca. 500 Ferienhäuser im östlichen Teilbereich, ca. 64 exklusive Ferienhäuser im Bereich der Teichlandschaft; die übrigen Einheiten sind im angrenzenden Hafenbereicheingeordnet. In einem mittig im Ferienpark gelegenen Zentralgebäude befinden sich die wesentlichen Sport-, Freizeit-, Gastronomie- und Ladenangebote. Diese umfassen u.a. ein Erlebnisschwimmbad mit Indoor- und Outdoorbereich von alleinstellendem Charakter, einen Indoor-Spielplatz und einen Indoor-Minigolfplatz, Bowling-Bahnen, sowie eine Kletterhalle. Mehrere Restaurants, auch mit Außengastronomie, ein kleiner Lebensmittelmarkt sowie einige weitere Läden und Dienstleistungsangebote des täglichen Bedarfs. Raum für eine potenzielle Erweiterung einzelner Einrichtungen ist vorgesehen. Das Sport- und Freizeitangebot wird zudem durch eine Minigolfanlage im Freien, einen Fahrradverleih und eine Vermietung von Segel- und Paddelbooten im Hafenbereich (s. u.) vervollständigt. Weiterhin entstehen, im Freibereich des Ferienparks verteilt, mehrere kleinere Spielplätze und Sportflächen. Entsprechend der vorstehend aufgeführten geplanten Nutzungen erfolgt i. R. d. der FNP-Änderung und Ergänzung eine Darstellung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Ferienpark“ entsprechend § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO (SO1).

Westlich des Ferienparks ist, zum Bodden hin, die Anlage eines naturnahen Hafens mit Schwimmstegen geplant. Landseitig sind hier auf einer Fläche von ca. 2,5 ha Gebäude und Freiflächen für Gastronomie und Touristeninformation vorgesehen. Ergänzend zu v. g. Beherbergungsangebot werden ca. 75 Apartments im Hafenbereich realisiert. Der landseitige Hafenbereich wird entsprechend als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Hafen und maritime Touristik“ dargestellt (SO2).

Im Bereich des nördlich angrenzenden **Freizeitparks** sollen eine Vielzahl an Trendsport-, Kultur- und Erlebnisangeboten entstehen, viele davon mit alleinstellendem Charakter. Diese Angebote sind im südlichen Teilbereich dieses Teilprojekts, angrenzend an die beiden südlichen ehemaligen Montagehallen, in einem Sport- und Erlebnisbereich auf einer Fläche von ca. 11,2 ha konzentriert. Neben einer Surfanlage mit einer ständig generierten Welle sind weitere wasserbezogene Angebote wie Wasserrutschen und ein Strandbereich samt Beachvolleyballfeldern geplant, ebenso ein Hochseilgarten, eine Sommerrodelbahn, ein Bereich zum Boulder, Streetball-Plätze, ein Dirt-Bike-Park sowie ein Verleih von Mountainbikes. Neben den sportlichen Angeboten wird ein kulturelles Angebot einschließlich kleinerer Veranstaltungen und Seminaren ergänzend entwickelt. Zudem ist ein eigener Bereich für Kinder mit entsprechend ausgerichteten Bewegungs- und Erlebnisangeboten vorgesehen. Das geplante Gastronomieangebot besteht aus einem Restaurant, an den öffentlichen Wasserzugang angrenzend, sowie aus Kiosken und kleinen Bars. Entsprechend der geplanten vorstehenden Nutzungen erfolgt i. R. d. der FNP-Änderung und Ergänzung

eine Darstellung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Freizeitpark, Sport und Kultur“ entsprechend § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO (SO3).

Zudem ist ein Angebot für kreative Berufsgruppen Bestandteil des Konzepts. Hierfür werden Arbeitsateliers bzw. Werkstätten zur Verfügung gestellt. Für vorstehende Nutzungen sollen nach aktuellem Planungsstand die ehemaligen Fahrzeughallen (Garagen) östlich der Westlichen Siedlung nachgenutzt werden. Es erfolgt entsprechend für diese Fläche mit ca. 2,1 ha Umgang eine Darstellung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Handwerk und Kultur“ (SO4).

Das dem Freizeitpark zugeordnete Beherbergungsangebot ist als Erlebniscamping auf einer östlich an den Freizeitpark anschließenden Fläche von ca. 11,4 ha gestaltet. Es werden neben der reinen Übernachtung fortlaufend Workshops sowie kleinere Sporthevents und kulturelle Veranstaltungen angeboten. Neben 200 Standplätzen für Wohnmobile und Zelte werden 100 Glamping-Zelte in einem eigenen Bereich im Osten des Campingplatzes angeboten. Gemeinschaftlich nutzbare Sanitär-, Koch- und Aufenthaltsräume für das übrige Beherbergungsangebot werden in kleinen Gebäudegruppen als „Dorfkerne“ gestaltet; an diesen Orten findet auch ein Teil des o. g. ständigen Workshop-, Sport- und kulturellen Angebots statt. Auf einer Teilfläche des Campingplatzes sollen 10 besondere, individuell gestaltete Festunterkünfte samt Sanitärräumen und Kochgelegenheiten realisiert werden. Es erfolgt in Anbetracht v. g. geplanter Nutzungen eine Darstellung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Camping und Festival“ (SO5).

Bei dem Vorhaben **Technikmuseum Pütnitz** soll auf einer Fläche von ca. 8,8 ha, im Umfeld der bereits heute genutzten, drei nördlichen ehemaligen Flugzeughangars die bestehende museale Nutzung zu einem innovativen „Museum zum Anfassen“ weiterentwickelt werden. Das Ausstellungsprogramm wird dabei neu geordnet und breiter aufgestellt. Neben der musealen Ausstellung sind Angebote zum „Ausprobieren“ von technischem Gerät, themenorientierte Workshops und Events vorgesehen. Neben den Gebäuden werden auch die Freiflächen in deren Umfeld zu Ausstellungs- und Veranstaltungszwecken mit genutzt. In diesem Rahmen 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. Es erfolgt in Anbetracht v. g. geplanter Nutzungen eine Darstellung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Museum“ (SO7).

Der geplante **Reiterhof** bietet auf ca. 12,6 ha (einschließlich südlich angrenzende Weideflächen) ein umfassendes Sport- und Freizeitangebot rund um die Themen Reiten und Pferd. Dazu wird eine komplette reitsportliche Infrastruktur geschaffen, welche eine Reithalle, mehrere Reitplätze im Freien und eine Geländestrecke umfasst. Zudem schließt direkt an den Reiterhof ein Reitwegenetz an, über welches auch Badestellen am Boddenufer erreicht werden können. Zudem sind ein Erlebnisbauernhof sowie ein Streichelzoo und ein Kinderspielplatz Teil der aktuellen Planung. Eine kleine Gastronomie mit Außenterrasse sowie ein Reitshop runden das Angebot ab. Es erfolgt entsprechend vorstehender Nutzungsabsichten eine Darstellung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Pferdesport und ergänzende Freizeitangebote (SO8).

Weiterhin ist, wie bereits dargelegt, in Prüfung, den ehemaligen Tower samt zugehörigen Bereitschaftsräumen in Zusammenhang mit dem Reiterhof zu Unterkünften für Schulklassen und Jugendgruppen nachzunutzen. Es erfolgt entsprechend für diese Bereiche auch unter Berücksichtigung der Art der Unterkünfte (Festunterkünfte) eine Darstellung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Beherbergung“ (SO9).

Die zur Nachnutzung im Kultur-, Sport- und Freizeitbereich vorgesehenen Flugzeughallen IV und V des ehemaligen Seeflugplatzes, das Gebäude der ehemaligen Feuerwehr, nordöstlich an das ehemalige Flugfeld anschließend sowie das östlich des Museumsgeländes bestehende, ehemalige Heizgebäude werden, samt zugeordneter, hinreichender Freiflächen, zwecks Gewährleistung einer zukünftigen Entwicklungsmöglichkeit, als eigene, erschlossene und hinreichend dimensionierte Baugebiete berücksichtigt, sodass auch hier eine Nachnutzung vorbereitet wird. Die Zweckbestimmung wird bewusst weit gefasst, um ein breites Spektrum an den Ferien- und Freizeitpark sowie Reiterhof und Museum ergänzenden Nutzungen zu ermöglichen. Gleichzeitig ist das Spektrum der zulässigen Nutzungen so gefasst, dass eine Verträglichkeit der Vorhaben mit der Gesamtentwicklung gegeben ist. Entsprechend erfolgt eine Darstellung als Sondergebiete mit Zweckbestimmung „Tourismus, Kultur und Veranstaltungen“ (SO10).

Am Boddenufer ist im Bereich der ehemaligen südlichen Ablaufbahn ein öffentlicher Wasserzugang geplant. Dort sind eine Badestelle mit Steganlage sowie eine Liegewiese vorgesehen. Es erfolgt für diesen Bereich entsprechend eine Darstellung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Badestelle“ (SO12).

Temporäre Nutzung durch Festivals

Neben der vorausgehend beschriebenen, ganzjährigen Nutzung werden im Plangebiet die bisher schon langjährig stattfindenden zwei Festivals, das „Pangea Festival“ und das „Ostblockfahrzeugtreffen“, 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 erhöhtem Verkehrsaufkommen hervorgerufen. Entsprechend erfolgt im Rahmen der FNP-Änderung und Ergänzung auch eine Berücksichtigung der abweichenden Nutzungsstrukturen und erschließungstechnischen Vorkehrungen sowie durch diese generierte Auswirkungen.

Bei dem seit 2013 veranstalteten „**Pangea-Festival**“ handelt es sich um eine zuletzt 4½-tägige Großveranstaltung mit inzwischen gut 15.000 Besuchern (Mittwochnachmittag bis Sonntagabend). Das zukünftige Festivalkonzept sieht vor, dass zur Übernachtung derjenigen Gäste, die mehrere Tage bleiben, ein Campingbereich mit entsprechenden sanitären Einrichtungen zur Verfügung steht.

Von der räumlich-funktionalen Konzeption her sind ein Teil der Konzertbühnen und 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. Aufgrund der Tatsache, dass v. g. für das Festival vorgesehene Flächen im wirksamen FNP von der Darstellung ausgenommen sind, wird eine ergänzende, die angestrebte Nutzung vorbereitende Darstellung in Form eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Festival“ (SO6) vorgenommen.

Der östlich des Technikmuseums geplante große öffentliche Parkplatz wird während des Festivals Teil des Festivalgeländes und beherbergt Bühnen- und einzelne Themenbereiche. Aufgrund der von der Regelnutzung als Fläche für den ruhenden Verkehr abweichenden, zusätzlichen eigenständigen Festivalnutzung erfolgt eine Darstellung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „ruhender Verkehr und Festival“ (SO11).

Ebenso wird der o. g. Freizeitpark Teil des inneren Festivalbereichs. Der Campingplatz wird für die Dauer des Festivals im Hinblick auf die weiterhin zu erwartende große Anzahl an übernachtenden Festivalteilnehmern bedarfsgerecht in dessen nördlichen, östlichen und südlichem Umfeld (Pütnitzer Dreieck) auf unbestockten Flächen auf etwa die dreifache Fläche des dauerhaften Platzes erweitert (siehe dazu die Ausführungen unter Punkt 6.2.4!).

Bei dem seit 2001 veranstalteten „**Internationalen Ostblockfahrzeugtreffen**“ handelt es sich um Fahrzeugtreffen mit historischen Fahrzeugen aus militärischem wie zivilem Bereich und zugehörigem technischem Gerät aus den Staaten des ehemaligen Ostblocks. 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 ca. einer Woche). Im Jahr 2022 gab es ca. 3.100 Teilnehmer sowie ca. 7.500 Besucher. Die Teilnehmer, welche Fahrzeuge und sonstige Technik ausstellen, campieren zum weit überwiegenden Teil für die Dauer des Festivals auf dem Gelände. Das Ostblockfahrzeugtreffen 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 Technikvereins) sowie räumlich verkleinertem Umfang. So wird sich der zentrale Veranstaltungsbereich auf die Fläche des Technikmuseums konzentrieren. Für die festivalbezogene Campingnutzung soll der Bereich des an den Freizeitpark angebundenen geplanten Erlebniscampings mit genutzt werden. Entsprechend werden zur Vorbereitung dieser temporären Nutzung ergänzende Darstellungen im Rahmen der Änderung und Ergänzung des FNP nicht erforderlich.

6.2.2 Verkehrserschließung, Darstellung von Verkehrsflächen

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

Weiterhin ist es Zielsetzung der Stadt, die Bewohner des Ortsteils Damgarten und hier insbesondere diejenigen, welche an der Ortsdurchfahrt der K2 (Barther Straße und Saaler Chaussee) wohnen, nicht mit zusätzlichem Durchgangsverkehr zu belasten. Daher ist der Bau einer Umgehungsstraße östlich von Damgarten geplant, sodass insbesondere der An- und Abreiseverkehr aber auch die mit dem PKW kommenden Tagesbesucher nicht zu einer verkehrlichen Mehrbelastung in der Ortsdurchfahrt und zu einem damit verbundenen Mehr an Lärm- und Abgasemissionen führen. Die Umgehungsstraße schließt an die Bundesstraße B105 östlich der Ortslage Damgarten auf Höhe der bestehenden Zufahrt zum Gewerbegebiet Ost an, sodass ein neuer vierarmiger Knotenpunkt entsteht. Am anderen Ende, im Norden von Damgarten, mündet die Umgehungsstraße gegenüber der Flugplatzallee auf die Kreisstraße K2 (Saaler Chaussee) gleichfalls in einem vierarmigen Knotenpunkt. Die Umgehungsstraße ist nicht Teil des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 109; die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu deren Bau werden im Rahmen des entsprechenden Fachplanungsrechts über ein Planfeststellungsverfahren geschaffen.

Die interne Erschließung baut auf der bestehenden Straßen- und Wegeinfrastruktur auf. Von der Kreisstraße K2 erfolgt die Anbindung über den bestehenden östlichen Teil der Flugplatzallee. Die Fahrstraße für den motorisierten Verkehr gliedert sich am östlichen Beginn des Standorts auf. Die Flugplatzallee bildet in der bestehenden Trassierung die Zufahrt für die Übernachtungsgäste des Erlebniscampings, für die Tagesgäste von Freizeitpark, Technikmuseum, Hafen sowie des Wasserzugangs und dient auch dem Personal- und Anlieferverkehr vorbenannter Nutzungsbereiche. Für

die Tagesgäste des Reiterhofs und des Ferienparks sowie dessen Übernachtungsgäste und auch für das Personal und die Anlieferung vorstehender Teilprojekte ist eine eigenständige, neu zu errichtende Erschließung geplant, welche von der Flugplatzallee abzweigt und über den Korridor der nördlichen Rollbahn einen Ringschluss hin zum westlichen Ende der Flugplatzallee bildet. Diese überörtlich relevanten Straßen werden im Rahmen der Änderung und Ergänzung des FNP als Flächen für die örtlichen Hauptverkehrswege dargestellt.

Das Parkraumkonzept baut auf der Ermittlung der benötigten Stellplätze aus der vorliegenden verkehrstechnischen Untersuchung auf und ist differenziert nach Einrichtungen und dem Status der Gäste organisiert. Für die Tagesgäste von Museum, Freizeitpark werden maximal 120 bzw. 550 Stellplätze (inkl. Mitarbeiterstellplätzen), also 670 Stellplätze in Summe benötigt. Zu deren Abdeckung ist am Ende der Erschließungsachse der Flugplatzallee zwecks Nutzung der Synergieeffekte ein gemeinsamer Parkplatz auf einer bereits zum Großteil bestehenden, versiegelten Fläche westlich des Technikmuseums geplant. Dieser Parkplatz deckt zudem auch den durch die öffentlichen Infrastrukturen „Hafen“ und „Wasserzugang“ generierten Stellplatzbedarf mit ab. Sollten die hier zu schaffenden Stellplätze an stark frequentierten Tagen nicht ausreichen, so kann ein weiterer Parkplatz mit bis zu 500 weiteren Stellplätzen südöstlich davon mitgenutzt werden. Die v. g. größeren Stellplatzanlagen, werden als Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge mit Zweckbestimmung „ruhender Verkehr“ dargestellt.

Für die Tagesgäste des Infrastrukturgebäudes des Ferienparks (Erlebnisschwimmbad, weitere Indoor-Spiel- und Sportangebote sowie Gastronomie) ist nördlich v. g. Gebäudes ein eigenständiger Parkplatz mit ca. 175 Stellplätzen vorgesehen. Die PKWs der Übernachtungsgäste des Ferienparks werden auf eigens zugeordneten Stellplätzen in Nähe der Quartiere untergebracht. 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 bedarfsgerecht geplant. Die v. g. größeren Stellplatzanlagen für die Übernachtungsgäste sowie für die Tagesgäste des Infrastrukturgebäudes und des Reiterhofs werden als Teil der jeweiligen Sondergebiete (SO1 und SO8) dargestellt.

Für den nicht motorisierten Individualverkehr (Fahrräder/E-Bikes sowie Fußgänger/Wanderer) werden entsprechend o. g. Zielstellung eigenständige Wegenetze entwickelt und mit den entsprechenden regionalen Wegenetzen in der Umgebung verknüpft. Verbindungen sollen insbesondere nach Norden in Richtung Langendamm und Saal sowie über Damgarten in Richtung Marlow, Stadtzentrum Ribnitz und weiter in Richtung Halbinsel Fischland-Darß-Zingst hergestellt werden.

Für die zukünftig für den motorisierten Verkehr obligatorisch werdende CO2-freie Fortbewegung sind entsprechende Ladestationen für die E-Mobilität einschließlich für E-Bikes und E-Roller, sowie perspektivisch auch Wasserstoffbetankungsmöglichkeiten in angemessenem Umfang geplant.

Das ÖPNV-Angebot soll landseitig Buslinien umfassen, welche in regelmäßiger Taktfrequenz sämtliche wichtigen touristischen Bereiche am Standort anfahren. Dazu wird standortintern eine Route über die Flugplatzallee bis zu Technikmuseum, Freizeitpark und Campingplatz, dann über eine dem ÖPNV vorbehaltene Verbindung in Richtung Zentralgebäude des Ferienparks und von dort aus über die nördlich des Ferienparks verlaufende Erschließungsstraße über den Reiterhof zurück zur Flugplatzallee im Ringverkehr befahren. Die Buslinie verbindet den Tourismusstandort mit den Ortskernen von Damgarten und Ribnitz und den beiden Bahnhöfen. Über Ribnitz und Damgarten erfolgt zudem eine Anbindung an die Halbinsel Fischland-Darß-Zingst.

und an die anderen Tourismuszentren der Region. Über die Bahnhöfe ist eine Erreichbarkeit mit dem regionalen und dem überregionalen Zugverkehr gegeben. Wasserseite ist über den geplanten neuen Hafen der Aufbau eines regelmäßigen Fährverkehrs in Richtung der Häfen bzw. der Ortskerne von Ribnitz und Damgarten geplant sowie ein Anlaufen der Häfen der benachbarten Ostseebäder. Weiterhin wird eine umfassende Einbindung des Standorts in die Programme der Ausflugsschiffahrt angestrebt. Gespräche zur Einbindung des Standorts in bestehende Angebotsstrukturen werden mit den zuständigen Verkehrsunternehmen geführt. Die Stadt Ribnitz-Damgarten ist weiterhin sehr daran interessiert, dass die land- und wasserseite ein gesetzten Fahrzeuge möglichst von Eröffnung der Ferien- und Freizeiteinrichtungen an emissionsfrei betrieben werden; entsprechend ist perspektivisch der Einsatz von Elektrobussen und Elektrofähren vorgesehen.

Erste Überlegungen zur Reitwegeinfrastruktur sehen ein zusammenhängendes We genetz vor, welches, vom Reiterhof ausgehend, die Waldbereiche der Liegenschaft nutzt und darüber hinaus auch die angrenzenden Freilandbereiche. So sind mehrere Reitwegetrassen an und im Wald nördlich der Flugplatzallee geplant; weiterhin im Waldbereich südlich des Reiterhofs und es führt von dort in östlicher Richtung ein Rundweg bis an die Ortslage von Damgarten heran. Weiterhin ist die Einrichtung einer Badestelle für Pferde am Bodden in Prüfung. 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, geplant.

6.2.3 Ver- und Entsorgung

Die übergeordneten Leitungssysteme zur Ver- und Entsorgung werden im Plangebiet im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen neu hergestellt.

Schmutzwasser und Regenwasser werden getrennt entsorgt. Das Schmutzwasser wird von den einzelnen Baugebieten einer zentralen Hauptentsorgungsleitung, südlich dem Korridor der nördlichen Rollbahn gelegen, zugeleitet. Im Ergebnis einer Alternativenprüfung erfolgt eine Führung der Hauptentsorgungsleitung unter dem Boden in Richtung Bestwoodgelände und weiter parallel zur Kreisstraße K2 zur Kläranlage in Körkwitz. Die Kläranlage wird, dem zusätzlichen Schmutzwasseraufkommen entsprechend, ausgebaut. Die Lage der Hauptschmutzwasserleitung wird in vorliegender FNP-Änderung und Ergänzung, soweit im Änderungsbereich gelegen, entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB dargestellt.

Die Boden- und Grundwasserverhältnisse lassen eine großflächige Versickerung des Regenwassers nur bedingt zu. Entlang der öffentlichen Haupterschließung und der öffentlichen Parkplätze erfolgt die Entwässerung entsprechend durch ein offenes Grabensystem mit vorgesetztem straßenparallelem Abscheider für Schadstoffe. Das auf den privaten Flächen anfallende Regenwasser ist auch dort zu entsorgen, wobei das auf versiegelten Flächen mit geringem Schadstoffeintrag anfallende Regenwasser (u. a. Dachflächen, kraftverkehrsreie Wege und Plätze) weitgehend gesammelt und den Anlagen mit Bedarf zugeleitet bzw. einer Versickerung in entsprechenden, dafür geeigneten Bereichen zugeführt werden kann. Insbesondere bei den Wasserbauwerken der Teichlandschaft im Bereich des Ferienparks ist eine entsprechende Zuleitung zwecks Nachspeisung sinnvoll. Das auf den befestigten Flächen mit Schadstoffeintrag anfallende Oberflächenwasser ist entsprechend zu behandeln, wie dies auch für die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt. Bei der Planung der Teichlandschaft des Ferienparks wird den über das Jahr erwarteten Schwankungen des Wasserdargebots durch Zwischenspeicherung in einem Speicherbecken berücksichtigt.

tigt. Das Speicherbecken wird als Wasserfläche mit Zweckbestimmung „Speicherbecken“ entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB dargestellt.

Die Versorgung des geplanten Ferien- und Freizeitparks und damit auch des Änderungsbereichs mit Strom und Gas und perspektivisch auch mit grünem Wasserstoff erfolgt durch im öffentlichen Raum verlegte Leitungsnetze. Auch hier wird der Hauptstrang, an den dann die einzelnen Vorhaben durch Zuleitungen angeschlossen werden, neben dem Korridor der ehemaligen nördlichen Rollbahn eingeordnet. Zur Herstellung des Verbunds mit dem übrigen Stadtgebiet wird auch o. a. Unterführung des Boddens für die Führung entsprechender Leitungen genutzt. Die Trasse der Hauptversorgungsleitungen wird in vorliegender FNP-Änderung und Ergänzung, soweit im Änderungsbereich gelegen, entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB dargestellt.

Im öffentlichen Raum wird simultan zu den anderen leitungsgebundenen Medien auch das Telekommunikationsnetz neu hergestellt. Ein Anschluss an das städtische Netz ist über Dammgarten aber optional auch über die Boddenunterführung möglich.

6.2.4 Grünflächen

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

Die Teilflächen zum Bodden hin, einschließlich der Waldlichtung im nordwestlichen Teilbereich der Änderungsfläche, werden entsprechend der Zielsetzung, hier dem Naturhaushalt und der Landschaftspflege vorrangig dienliche Bereiche mit eingeschränkter touristische Nutzungsintensität zu schaffen, als Grünflächen mit Zweckbestimmung „Landschaftsgrün“ dargestellt. Gleicher gilt auch für diejenigen Flächen des nördlich der nördlichen Rollbahn (Pütnitzer Dreieck), welche nicht für temporäres Camping zum jährlich stattfindenden Festival genutzt werden sollen.

Eine große an das Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Camping und Festival“ angrenzende Fläche des „Pütnitzer Dreiecks“ soll dagegen zum temporären Camping während des Festivals genutzt werden. Dabei wird allerdings im Hinblick auf die Zielstellung, dass sich die Fläche die übrige Jahreszeit als naturnahe Grünfläche entwickeln soll, auf ständige bauliche Anlagen wie Sanitär- und sonstige Infrastrukturgebäude oder Flächenversiegelungen grundsätzlich verzichtet. Diese Fläche wird der angestrebten Nutzung entsprechend als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Landschaftsgrün und temporäres Camping“ dargestellt.

Für die unter Einzeldenkmalschutz stehenden ehemaligen Start- und Landebahnen aus deutscher und sowjetischer Zeit ist eine teilweise Entsiegelung angestrebt, wobei, in Abstimmung mit den Denkmalbehörden, das räumliche Erscheinungsbild und maßgebliche, das Denkmal konstituierende Bestandteile erhalten und in die Freiraumgestaltung integriert werden sollen. Entsprechend der Relevanz dieser Flächen für den Denkmalschutz erfolgt die Zweckbestimmung „Grünfläche Denkmalschutz“.

6.2.5 Wasserflächen, Häfen und die für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen

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

Der im Westen des Ferienparks, am Bodden geplante Hafen ist als naturnaher Hafen an der bestehenden Küstenlinie gestaltet. Die vorgesehenen ca. 30 Liegeplätze für Sportboote und der Fähranleger sind entsprechend als Schwimmstege ausgebildet.

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

Der Uferbereich am Wasserzugang bzw. am bestehenden Steg des Technikmuseums, an die erhaltene Ablaufbahn des ehemaligen Seeflughafens angrenzend, ist 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. Es erfolgt entsprechend hier gleichfalls eine Darstellung als Wasserfläche mit Zweckbestimmung „Hafen“.

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

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

6.2.6 Grünordnung und naturschutzfachliche Kompensation

Wesentliche Grundlage der grünordnerischen Strategie zur Beschränkung des naturschutzfachlichen Eingriffs ist ein möglichst weitgehender Erhalt bestehender Waldflächen, geschützter Biotope und weiterer naturnaher Flächen. So bleiben große Teile der Waldfläche und gerade auch der älteren Waldbestände, insbesondere im nordwestlichen, nordöstlichen und südöstlichen Bereich des Plangebiets, infolge durchgeföhrter Planungsoptimierung (siehe Punkt 7) erhalten, ebenso erhalten bleiben die nördlich und südöstlich an den Änderungsbereich angrenzenden Waldbestände. Gleiches gilt für die naturnahen Bereiche, wie das Südufer zum Bodden hin, welche nicht Bestandteil des gestalteten Ferien- und Freizeitpark werden. Gleiches gilt auch für große Teile der weiteren Küstenlinie im Westen und Nordwesten. Die Nutzungen, welche direkte Wasseranbindung erfordern, also Bootsanleger und Ablaufbahn am Technikmuseum, der naturnahe Hafen und auch der öffentliche Wasserzugang mit Badestelle nördlich davon, beschränken sich auf kleine Uferabschnitte und vom Hafen abgesehen, bereits durch betonierte Ablaufbahnen stark vorbelastete, versiegelte Bereiche. Die naturnahen Flächen im Bereich des südwestlichen und mittleren Pützitzer Dreiecks werden unter Ausgrenzung naturschutzfachlich besonders sensibler Bereiche nur einmal jährlich, wenige Tage und außerhalb der wesentlichen Brutzeiten, zu Campingzwecken für das „Pangea Festival“ genutzt und bleiben ansonsten der Natur überlassen.

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

- Die Einrichtung von Naturentwicklungsflächen für den mittleren und östlichen Bereich des Pützitzer Dreiecks;

- Gliederung der einzelnen Siedlungsbereiche des Ferienparks durch Einrichtung von Verbundkorridoren, Ziel ist, wie auch beim vorausgehenden Punkt, eine verbesserte Biotopverknüpfung der Offenlandschaft Pützner Dreieck mit dem Küstenwald des Boddenufers des Ribnitzer Sees,
- Anlage von standorttypischen Feldgehölzen und natürlichen Wiesen,
- Erstellung extensiver Pflegekonzepte im Rahmen der weiteren Planung,
- Entsiegelung großer Flächen aus militärischer Vornutzung und insgesamt Beschränkung des Versiegelungsgrads auf das zur Standortentwicklung nötige Maß durch Nachnutzung bestehender Erschließungen sowie sparsame Dimensionierung der Verkehrswägen und sonstiger befestigter Flächen,
- Nutzung von Shelters als Fledermausquartiere,
- 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 Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und Kompensation voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. 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 zur vorliegenden V. Änderung und I. Ergänzung der 3. Bekanntmachung des FNP eine entsprechende überschlägige Bilanzierung auf Grundlage des Bilanzierungsmodells „Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE)“ des LUNG MV in der Neufassung von 2018, bzw. was die einbezogenen Wasserflächen des Bodden betrifft, auf Grundlage der HzE marin in der Fassung von 2017 ebenfalls des LUNG MV.

6.2.7 Immissionsschutz

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

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

Als voraussichtlich maßgebliche Schallquellen im Regelbetrieb werden, unter zu Grunde Legung des seinerzeit (06.2022) erreichten Planungsstands, beim Teilvorhaben Freizeitpark mit Erlebniscamping der Campingplatz sowie die Außenbereichsnutzungen im Erlebnispark mit Surfbecken, Ankunftsbecken Wasserrutsche, Beach

Volleyball, Streetball, Sommerrodelbahn sowie Außengastronomie und die zugehörige Musikbeschallung eingestuft. Beim Teilvorhaben Technikmuseum sind die maßgeblichen Schallquellen die Außengastronomie, der Betrieb des durch die Besucher nutzbaren technischen Gerätes sowie der Besucherverkehr insgesamt. Beim Vorhaben des Ferienparks wird der an- und abfahrende PKW-Verkehr der Übernachtungsgäste und Angestellten als relevant eingestuft. Aufgrund der am Standort geplanten Nutzungen findet die Freizeitlärm-Richtlinie Mecklenburg-Vorpommern Anwendung. Im Ergebnis liegen für den Regelbetrieb die Beurteilungspegel für sämtliche Immissionsorte außerhalb des Tourismusstandorts deutlich unter den anzusetzenden Immissionsrichtwerten der Freizeitlärm-Richtlinie. So werden die Richtwerte im maßgeblichen Zeitraum der Sonn- und Feiertage tagsüber zwischen 12 und 15 dB(A) unterschritten und nachts zwischen 2 und 15 dB(A).

Weiterhin wurde das Pangea-Festival als relevantes, seltenes Ereignis untersucht. Als relevante Schallquellen wurden die Beschallungsanlagen der verschiedenen Konzertbühnen und sonstiger Angebote im Freien berücksichtigt, ebenso die Campingflächen (einschließlich mittleres und südwestliches Pützner 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. Dagegen erwiesen sich die Nutzungen im Bereich des Technikmuseums an den relevanten Immissionsorten als nicht problematisch, ebenso wenig wie diejenigen des Ferienparks. Maßgebliche Immissionsorte zur Abbildung der schutzbedürftigen Nutzungen wurden südlich des Freizeitparks an den zu den Lärmquellen nächstgelegenen Ferienwohnnutzungen der Hafenapartments und den nördlichen Ferienhäusern 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, kommt es, ohne Berücksichtigung von schallmindernden Maßnahmen in den „Ruhezeiten“ ggf. zu Überschreitungen an den nördlichen Hafenapartments und an den nächstgelegenen Ferienhäusern im Bereich der Teichlandschaft, auch wenn der Abstand zwischen Lärmquellen und schutzbedürftigen Nutzungen i. R. d. nach der unter Berücksichtigung des Gutachtenergebnisses erfolgten Planüberarbeitung mit 100 m und mehr deutlich erhöht wurde.

Daher wurden verschiedene Maßnahmen zur Lärmreduzierung an der Schallquelle geprüft, wobei das belassen der Halle 5 als weitgehend geschlossenes Gebäude sowie ein in die Landschaftsgestaltung integrierter Schallschutzwall sich als effektive Maßnahmen zeigten. Im Ergebnis kann durch entsprechende Minderungsmaßnahmen eine Einhaltung der vorgegebenen Richtwerte erreicht werden.

Im weiteren Aufstellungsverfahren der FNP-Änderung und Ergänzung sowie zum B-Plan Nr. 109 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.

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

Für das 2. seltene Ereignis, das Ostblocktreffen, ist in Anbetracht der geplanten zukünftigen Größenbeschränkung und der vorgesehenen Beschränkung der Beschallungsanlagen davon auszugehen, dass hier keine Überschreitungen der Richtwerte gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen auf dem Gelände selbst und außerhalb des Standorts auftreten.

6.2.8 Waldabstand, Waldumwandlung und Ersatzaufforstung

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

Auf Basis der Referenzplanung zum Raumordnungsverfahren und der zum ROV erfolgten Feststellung der Waldgrenzen im Jahre 2011 ergab sich eine Waldinanspruchnahme von ca. 20,3 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 zwischen der ersten und der aktuell vorliegenden Waldfeststellung von Mai 2022 es zu erheblichem zusätzlichem Waldaufwuchs gekommen ist und noch zusätzlich durch das o. g. Nutzungskonzept mit Einbeziehung der 5 Montagehallen im nordwestlichen Teilbereich gegenüber dem Referenzprojekt zusätzlich in Waldflächen eingegriffen wird, ist weiterhin von einer erheblichen Inanspruchnahme von Waldflächen auszugehen.

Zur Begrenzung der Beeinträchtigung der Waldfunktionen sowie der Waldinanspruchnahme wurde die Planung auf Grundlage einer städtebaulichen Masterplanung in einem ersten Schritt hinsichtlich der Lage der neu hinzukommenden Nutzungen und baulichen Anlagen sowie auch der flächenmäßigen Ausdehnung optimiert. Diese Optimierung startete im Rahmen einer ersten Abstimmung mit der Landesforstbehörde anhand nachfolgender Fragen:

- 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 Vorkehrungen bzw. Nachweise sind dafür erforderlich sowie
- können Nutzungsgebiete bzw. bauliche Anlagen kompakter angeordnet werden, sodass im Ergebnis weniger Waldfäche in Anspruch genommen wird bzw. weniger Waldabstandsfläche entsteht.

Die konkrete Inanspruchnahme von Waldfäche ergibt sich erst im Ergebnis des in Erarbeitung befindlichen Entwurf des zur vorliegenden FNP-Änderung und Ergänzung weitgehend flächenkongruenten B-Plans Nr. 109 „Sondergebiet touristische Entwicklung der Halbinsel Pützitz“, die erforderliche Ausgleichsfläche erst im Ergebnis der Umweltprüfung zum B-Plan und im Rahmen der in die Umweltprüfung integrierten UVP zur Waldinanspruchnahme (Ziffern 17.1 und 17.2 der Anlage 1 UVPG).

Für die zum Ausgleich der Waldinanspruchnahme erforderliche Ersatzaufforstung werden aktuell grundsätzlich in Frage kommende Flächen auf deren Verfügbarkeit und Eignung geprüft.

7. Alternativenprüfung

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

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

Stufe 1: Relevanz möglicher Planungsalternativen außerhalb des Stadtgebiets

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

Stufe 2: Alternativen im Stadtgebiet

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

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

Stufe 3: Alternativen am Standort selbst

Alternativen mit grundsätzlichen Ausschlusskriterien

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

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

Generelle Ausschlusskriterien liegen bei nachfolgenden untersuchten Planungsansätzen vor:

1. Ferienpark mit großem Golfresort – die dem im Jahr 2016 positiv abgeschlossenen Raumordnungsverfahren zu Grunde liegende Referenzplanung.

Für diese Ausrichtung des Ferienparks haben sich trotz erheblicher Bemühungen seit 2016 weder Investoren noch Betreiber finden lassen. Damit ist hier die wirtschaftliche Machbarkeit nicht gegeben, sodass ungeachtet möglicher Vorteile hinsichtlich der Berücksichtigung verschiedener Schutzgüter diese Planungsalternative auszuschließen ist. Für andere, vom aktuellen Konzept begrenzt abweichende inhaltliche Ausrichtungen hat sich letztendlich ebenfalls keine Realisierungsperspektive aufgetan bzw. es haben sich hierfür keine Interessenten gefunden, sodass diese Ausrichtungen auch ausgeschlossen werden können.



Abb. 7: Referenzplanung aus dem Raumordnungsverfahren 2016

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.



Abb. 8: Alternative auf 35 ha verkleinerte Ferienhaussiedlung

Eine Verkleinerung der Ferienhaussiedlung auf ca. 35 ha würde eine Beschränkung auf das „Pützner Dreieck“ ermöglichen. Diese Beschränkung würde insbesondere den beachtlichen denkmalpflegerischen Belangen entgegenkommen. Zur Umsetzung eines touristisch vermarktungsfähigen und wirtschaftlich machbaren Ferienparks ist

aber ein Ferienhausbereich in der laut Unternehmenskonzept geplanten Größe von mit ca. 650 vermietbaren Einheiten erforderlich. Bei Berücksichtigung vorstehender Kapazität, überwiegende Beschränkung auf produktgerechte, kleinere Hausgruppen und Berücksichtigung gliedernder Grünzäsuren von 50 bis 70 m zur Sicherstellung der Anmutung einer Urlaubslandschaft, ist eine Flächengröße alleine für den Ferienhausbereich von mindestens 85 ha erforderlich.

3. Planungsalternativen mit grundsätzlich anderer Flächenaufteilung, insbesondere betreffend des Ankerprojekts Ferienpark.

Das vom Vorhabenträger verfolgte Konzept bedingt für die Ferienanlage eine zusammenhängende Fläche. Im Ergebnis einer Evaluation bisheriger vergleichbarer Projekte sind die zurückzulegenden Laufwege zu maßgeblicher Sport-, Freizeit-, Gastronomie- und Ladeninfrastruktur im Kern der Anlage zu begrenzen, ansonsten findet das Angebot bei den Gästen keine Akzeptanz und ist damit auch nicht marktfähig. Eine Einbeziehung des durch die großen Montagehallen geprägten Bereichs in den Ferienpark kommt nicht in Betracht, da die Nachnutzung der Hallen ein grundlegender Bestandteil der Projekte Technikmuseum und Freizeitpark ist und beide Vorhaben zudem direkte Wasseranbindung erfordern.

Grundsätzlich machbare Alternativen

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

Die damit verbleibenden grundsätzlich machbaren Alternativen sind in anschließender Tabelle hinsichtlich der jeweiligen Vor- und Nachteile vergleichend bewertet. Es werden Bewertungskriterien aufgerufen, die einerseits auch mit Blick auf das maßgebliche Planungs- und Umweltrecht entscheidungsrelevant sind und anderseits 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. Pützner Dreieck (Abb. 13)	Ferienpark nördlich zentrales Flugfeld (Abb. 14)	Ferienpark südlich zentrales Flugfeld (Abb. 15)	Campingplatz in Waldlichtungen nördlich Technikmuseum (Abb. 16)
Schematische Darstellung der Planungsalternative				
Abb. 9-12 Gegenüberstellung Anforderungen Naturschutz, Forst u. Denkmalpflege	<p>Abb. 9-12 Gegenüberstellung Anforderungen Naturschutz, Forst u. Denkmalpflege</p>			
Kurzbeschreibung	<p>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 Reitinfrastuktur 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 stellenden Sport-, Erlebnis- sowie kulturellen Angeboten und dem zugehörigen Campingplatz die weiteren, durch die militärische Nutzung 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 Pützner Dreiecks untergebracht.</p>	<p>Das touristische Angebot und die Anordnung der Funktionsbereiche entsprechen weitgehend der vorgenannten Planungsalternative, allerdings wird abweichend davon die Ferienhausanlage im nördlichen Bereich des ehemaligen Flugfelds und auf daran nördlich und nordwestlich angrenzenden Waldflächen realisiert. Aufgrund der erforderlichen räumlichen Verbindung der Ferienhausanlage zum zentralen Infrastrukturgebäude wird letzteres gegenüber Alternative 1 nach Norden verschoben, was auch eine weiter nördliche Einordnung der Teichlandschaft und des Hafens jeweils mit Ferienapartments zur Folge hat. Im Gegenzug reicht die Fläche für den (Trend-)Sport und Erlebnispark vorgesehene Fläche nördlich davon nicht aus; der Freizeitpark muss auf eine externe Ausweichfläche, südlich von Teichlandschaft und Hafen, verlegt werden. Es kommt damit zu einer weiten Streuung der Einrichtungen. Zudem wird auch die Nachnutzung der Montagehallen 4 und 5 durch den Freizeitpark nicht mehr möglich.</p>	<p>Auch bei der 3. Planungsalternative entspricht das touristische Angebot dem Angebot den vorgenannten Planungsalternativen. Der Ferienpark wird südlich des Flugfelds, längs der südlichen Boddenküste realisiert. Aufgrund der funktionalen Verknüpfung mit dem Ferienpark muss auch der Hafen weiter nach Süden verlegt werden.</p>	<p>Das Kernvorhaben, der Ferienpark, nimmt, wie auch in Alternative 1 die westliche und mittlere Fläche des zentralen Flugfelds ein. Ausgehend vom Hafen und anschließender Teichlandschaft im Westen, jeweils mit breitem Angebot an Ferienapartments, über das Zentralgebäude mit den Sport-, Freizeit- und gastronomischen Angeboten, folgt schließlich der Ferienhausbereich. Östlich anschließend folgt auch hier der Reiterhof mit umfassender Reitinfrastuktur und Weidebereichen. Das am Standort bereits etablierte Technikmuseum nutzt auch hier den bisher schon beanspruchten Bereich der 3 großen nördlichen Montagehallen und die umliegenden Freibereiche. Der an den Freizeitpark angeschlossene Campingplatz ist aber abweichend nicht im Bereich des westlichen Pützner Dreiecks untergebracht sondern auf den beiden Waldlichtungen nördlich des Technikmuseums, welche Waldflächen nach § 2 LWaldG M-V darstellen.</p>

Kriterien d. Prüfung				
Baukultur, Denkmalschutz, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds	<ul style="list-style-type: none"> - Die wesentlichen Elemente der unter Denkmalschutz stehenden Sachgesamtheit „ehemaliger Fliegerhorst Pützitz“ 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 „Pützitzer 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die wesentlichen Elemente der unter Denkmalschutz stehenden Sachgesamtheit bleiben auch bei Alternative 2 erhalten. - Das zentrale Flugfeld bleibt uneingeschränkt erhalten und erlebbar. - Die Blickachse in Lage der sowjetischen Landebahn in Richtung Bodden bleibt ebenfalls erhalten. - Die nördliche Abgrenzung des ehemaligen gesamten Flugfelds ist in Folge der unabdingbaren Ausdehnung der Ferienhausbebauung über das „Pützitzer Dreieck“ hinaus nach Norden und Nordwesten nicht mehr wahrnehmbar. - Die Ferienhäuser rücken nahe an die unter Denkmalschutz stehende mittlere und östliche Siedlung heran und beeinträchtigen somit deren Ensemblewirkung. - Verdrängung erheblicher Teile des Freizeitparks in südliche Richtung bzw. dessen Komplettverlegung, ist eine Sanierung und Nachnutzung der unter Einzeldenkmalschutz stehenden Montagehallen 4 und 5 im Rahmen des vorliegenden Vorhabens nicht möglich; in Anbetracht des schlechten baulichen Zustands droht deren Totalverlust. - Die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gestaltet sich ungünstiger als in Alternative 1, da die Verschiebung der Hafenapartments nach Norden und die Platzierung des Freizeitparks weiter im Süden einen längeren frei einsehbaren, bebauten Küstenstreifen zur Folge haben. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die wesentlichen Elemente der unter Denkmalschutz stehenden Sachgesamtheit bleiben auch bei Alternative 3 erhalten. - Das gesamte Flugfeld bleibt in der ursprünglichen Form erhalten und erlebbar. - Die Blickachse in Lage der sowjetischen Startbahn in Richtung Bodden bleibt damit ebenfalls erhalten. - Durch weitgehende Unterbringung der Ferienhäuser an der Süd- und Südwestküste und der damit einhergehende Entfall des dort bestehenden Waldes wird das Orts- und Landschaftsbild allerdings erheblich beeinträchtigt. Die Bebauung des Ferienparks wir sowohl von Süden als auch von Westen weit sichtbar sein, das bisher von den Waldbeständen bestimmte Landschaftsbild grundlegend geändert. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die wesentlichen Elemente unter Denkmalschutz stehenden Sachgesamtheit „ehemaliger Fliegerhorst Pützitz“ bleiben, abgesehen vom zentralen Flugfeld, erhalten. Dazu zählen westliche, mittlere und östliche Siedlung sowie nachfolgende, unter Einzeldenkmalschutz stehenden Elemente: Die 5 Montagehallen, Kommandantur, Tower, exemplarisch geschützte Flugzeugbunker, die sowjetische und deutsche Landebahn und das sowjetische Ehrenmal. - Das ehemalige Flugfeld bleibt, was dessen nördliche und südliche Ränder betrifft, erkennbar, wozu auch das ganz frei von Bebauung bleibende „Pützitzer Dreieck“ beiträgt. - Die beiden Landebahnen bleiben als offene Korridore erhalten und auch durch die Freihaltung des östlichen Teils des zentralen Flugfelds und ebenfalls des „Pützitzer Dreiecks“ bleibt die räumliche Weite des ehemaligen Flugfelds erlebbar. - Dennoch ist durch die erfolgende Ferienhausbebauung das zentrale Flugfeld nur noch eingeschränkt erlebbar. - Auch wenn das Zentralgebäude des Ferienparks westlich der ehemaligen sowjetischen Landebahn eingeordnet ist, wird die entsprechende Blickachse dennoch beeinträchtigt. - Durch weitgehenden Erhalt der umgebenen Waldflächen, insbesondere auch an der Südküste, ist eine gute Einbindung der Bebauung ins Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

Abb. 12-14 Gegenüberstellung Anforderungen Natur-schutz, Forst u. Denkmalpflege				
Forstbelange, insbesondere Walderhalt	<ul style="list-style-type: none"> - 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 „Pützner Dreiecks“ für den Campingplatz wird, auch unter Berücksichtigung der Effekte der laufenden Planungsoptimierung, die Waldinanspruchnahme voraussichtlich unter das Niveau aus dem Raumordnungsverfahren (20,3 ha) gesenkt bzw. auf entsprechendem Niveau gehalten. 	<ul style="list-style-type: none"> - Es erfolgt gegenüber nebenstehender Variante eine zusätzliche Waldinanspruchnahme von ca. 65 ha, d. h. nach aktuellem Planungsstand bis zu 80 ha Waldinanspruchnahme insgesamt! - Die organisatorischen und finanziellen Aufwendungen zum Waldersatz sind entsprechend größer als bei der Vorzugsalternative. 	<ul style="list-style-type: none"> - Es erfolgt gegenüber der ersten Alternative eine zusätzliche Waldinanspruchnahme von ca. 85 ha, d. h. nach aktuellem Planungsstand über 100 ha Waldverlust insgesamt! - Die organisatorischen und finanziellen Aufwendungen zum Waldersatz sind entsprechend größer als bei der Vorzugsalternative. - Erhebliche Teile der Waldinanspruchnahme entfallen zudem auf Küstenschutzwald mit besonderem Schutzstatus, welcher auch nur durch Neuschaffung von Küstenwald kompensiert werden kann. - Die Flächen zur Neuschaffung von Küstenschutzwald sind beschränkt, sodass die erforderliche Kompensation sich schwierig gestaltet und mit erheblichen zusätzlichen Kosten verbunden ist. 	<ul style="list-style-type: none"> - In Anbetracht der Tatsache, dass insbesondere die für Freizeitpark mit zugehörigen Campingplatz vorgesehenen Flächen Wald im Sinne von § 20 LWaldG M-V darstellen, ist bei Umsetzung dieser Alternative eine erhebliche Waldinanspruchnahme von ca. 50 ha die Folge, d.h. voraussichtlich ca. 35 ha mehr als bei Alternative 1. - Durch die Nutzung des waldfreien zentralen Flugfelds für große Teile des Ferienparks wird einer noch weitergehenden Inanspruchnahme von Waldflächen aber entgegengewirkt. - Die organisatorischen und finanziellen Aufwendungen zum Waldersatz sind aber größer als bei der Vorzugsalternative.
Natur-/Artenschutz und Landschaftspflege	<ul style="list-style-type: none"> - Durch vorrangige Nutzung des weitgehend von Wald und geschützten Biotopen freien zentralen Flugfelds durch das größte Einzelvorhaben (Ferienpark), kann eine Nutzung des Waldbereichs südlich des Flugfelds und des naturschutzfachlich sensiblen südlichen Uferbereichs vermieden werden. - Zudem erfolgt, abgesehen von der einmal im Jahr stattfindenden Festivalnutzung, ein Erhalt der Biotop- und Vegetationsstrukturen im mittleren und westlichen Bereich des „Pützner Dreiecks“. 	<ul style="list-style-type: none"> - Durch Bebauung des gesamten „Pützner 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 Naturhaushalt im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes und entsprechend zu erheblich höheren Kompensationsanforderungen als bei Alternative 1. - Zudem erfolgt gegenüber Alternative 1 ein erheblicher zusätzlicher Eingriff in die potenziellen 	<ul style="list-style-type: none"> - Vollständiger Erhalt der Biotop- und Vegetationsstrukturen im Bereich „Pützner 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 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 „Vorpom- 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 vermieden werden. - Abgesehen von der Beeinträchtigung durch das einmal im Jahr stattfindende Festival, vollständiger Erhalt der Biotop- und Vegetationsstrukturen im Bereich „Pützner Dreieck“. - Durch die Bebauung des zentralen Flugfelds

	<ul style="list-style-type: none"> - Weiterhin wird durch die Platzierung des Campingplatzes im westlichen Pützner Dreieck die Uferzone nördlich des Technikmuseums entlastet; hier kann eine weitere Naturaentwicklungsfläche geschaffen werden. - Durch die Bebauung des zentralen Flugfelds werden anders als bei den Alternativen 2 und 3 dort ggf. vorkommende Arten, insbesondere Wiesenbrüter, beeinträchtigt. 	<p>Quartiere bzw. Lebensräume einer Reihe von Standardartengruppen; insbesondere bei Fledermäusen (Winterquartiere), Amphibien, beim Bockkäfer, bei Schmetterlingen und Brutvögeln (ggf. größerer Quartiersverlust).</p> <p>- Bei Verlegung großer Teile oder gar des Gesamten Freizeitparks an die südliche Boddenküste ist mit einem erheblichen zusätzlichen Eingriff in den Natur- und Artenschutz zu rechnen (siehe dazu auch Alternative 3).</p>	<p>mersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ auszugehen.</p> <p>- Aus gleichem Grund ist auch mit einer Kollision mit dem Wanderungskorridor des Fischotters zu rechnen. Hier wären zusätzliche Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes erforderlich.</p> <p>- 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.</p> <p>- 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.</p>	<p>werden, anders als bei Alternative 2 und 3, dort ggf. vorkommende Arten, insbesondere Wiesenbrüter, beeinträchtigt.</p>
Immissionsschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Das Planungskonzept ermöglicht im Hinblick auf den Lärmschutz einen hinreichend großen Abstand der Ferienhäuser im Ferienpark zur Hauptschließung Flughafenstraße und zum geplanten Sammelparkplatz für Freizeitpark und Technikmuseum. 	<ul style="list-style-type: none"> - Durch die Verlegung der Ferienhaussiedlung bis nahe an die Flughafenstraße und den geplanten Sammelparkplatz heran, ist mit erhöhter Lärmbelastung gegenüber den Ferienwohnungen zu rechnen. - In diesem Zusammenhang werden zusätzliche lärm schützende Maßnahmen erforderlich. - Durch das erfolgende weitere Herannähern der Ferienapartments im Bereich von Hafen und Teichlandschaft an Freizeitpark und Technikmuseum kommt es zu verstärkten Lärmbelastungen bzw. Schallschutzanforderungen. - Bei Auslagerung eines Teils des Freizeitparks nach Süden entsteht eine ungünstige Lärmbelastung gegenüber der Ferienhausbebauung von 2 Seiten, was weitere Schutzmaßnahmen erfordert. 	<ul style="list-style-type: none"> - Durch die größere Entfernung zwischen Sport- und Erlebnisbereich von den Ferienapartments im Bereich des Hafens und der Teichlandschaft erfolgt eine verbesserte Lärmvor sorge als bei den übrigen Alternativen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Das Planungskonzept ermöglicht im Hinblick auf den Lärmschutz einen hinreichend großen Abstand der Ferienhäuser im Ferienpark zur Hauptschließung Flughafenallee und zum anschließend geplanten Sammelparkplatz für den Sport- und Erlebnispark und das Technikmuseum.
Auswirkung auf Funktionalität und Attraktivität des Ferienparks	<ul style="list-style-type: none"> - Diese Alternative erfüllt sämtliche grundlegenden Anforderungen an erforderliche Flächengrößen sowie funktionale An- und Zuordnungen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Bei teilweisem Erhalt des Gehölzbestands und Integration in das Planungskonzept können ggf. die Landschaftseinbindung und die Gestalt- und Aufenthaltsqualität der Freiräume der Ferien- 	<ul style="list-style-type: none"> - Die große Entfernung zwischen dem Zentralgebäude des Ferienparks, des Sport- und Erlebnisparks und dem Technikmuseum mindert die Attraktivität des Gesamtangebots ge- 	<ul style="list-style-type: none"> - Alternative 4 erfüllt sämtliche grundlegenden Anforderungen an erforderliche Flächengrößen sowie funktionale An- und Zuordnungen. - Zwischen den ständigen Nutzungen des

	<ul style="list-style-type: none"> - Zwischen den ständigen Nutzungen des Sport- und Erlebnisparks und des zugehörigen Campingbereichs sowie der Ergänzungsfäche für die Festivalnutzung besteht eine direkte räumliche Verbindung. Diese räumliche Zuordnung ist für einen effizienten Betriebs von großem Vorteil. 	<p>haussiedlung noch verbessert werden (Integration von Bestandsgrün).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Verschiebung des Zentralgebäudes nach Norden und die damit ggf. einhergehende Verschiebung auch der Teichlandschaft und des Hafens beschränkt die Fläche des Sport- und Erlebnisbereichs des Freizeitparks; ggf. ist eine Ausgliederung eines Teils der Angebote erforderlich und damit eine funktional sehr nachteilige Zweiteilung bzw. eine komplette Verlegung der Freizeitparks nach Süden in den sensiblen Uferbereich. - Diese nachteilige Zweiteilung besteht dann auch für die Festival-Nutzung. - Selbst bei Verschiebung des Zentralgebäudes nach Norden ist der räumliche Bezug zum Ferienhausbereich nur bedingt gegeben. - Die Erschließungswege im Ferienpark werden gegenüber Alternative 1 verlängert, die Erreichbarkeit der einzelnen internen Ziele verschlechtert; die Marktfähigkeit des Produkts damit beeinträchtigt. - Bei Verlegung des Freizeitparks nach Süden entsteht eine große Entfernung zwischen diesem und dem Zentralgebäude des Ferienparks sowie dem Technikmuseum. Dies mindert die Attraktivität des Gesamtangebots gerade für Tagesgäste. 	<p>rade für Tagesgäste.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 Zufahrtstraße verlängert sich entsprechend. Die verkehrliche Erschließung kann zudem nur einseitig von Norden aus erfolgen. - Durch die teilweise gegebene Hanglage werden der bauliche Aufwand und damit auch die Bau- und Betriebskosten erheblich erhöht und die Anfahrt erschwert. - Aufgrund des Wanderungskorridors des Fischotters sind Nutzungsbeschränkungen in den Abend- und Nachtstunden erforderlich. - Aufgrund niedriger Geländehöhen im Bereich des Zentralgebäudes und der Teichlandschaft entstehen zusätzliche Anforderungen an den Hochwasserschutz. 	<p>Sport- und Erlebnisparks und des zugehörigen Camping-Bereichs sowie der Ergänzungsfäche 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.</p>
--	---	---	---	---

Fazit der Alternativenprüfung

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

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

Planungsalternative 3 schließlich ist im Hinblick auf den Erhalt der denkmalgeschützten Sachgesamtheit mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen verbunden. In der Kategorie Immissionsschutz lassen sich durch den größeren Abstand zwischen den Ferienapartments sowie Ferienhäusern von Center Parks 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 von weiteren geschützten Biotopen zu. Hier sind voraussichtlich sämtliche naturschutzfachliche Rubriken ganz erheblich betroffen, vom allgemeinen naturschutzfachlichen Eingriff gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes über den Artenschutz und hier ist insbesondere die Beeinträchtigung des Fischotters zu nennen, den Biotopschutz, das Orts- und Landschaftsbild bis hin zu einer verstärkten Beeinträchtigung der beiden benachbarten Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung. Aufgrund des ganz erheblichen Eingriffs in natur- und artenschutzrechtliche Belange, wie auch der ganz erheblichen Waldinanspruchnahme, kommt Alternative 3 in den Bereich von Vorhaben, für die sich grundsätzlich keine Umweltverträglichkeit mehr darstellen lässt.

Bei Alternative 4, der vorrangigen Nutzung des zentralen Flugfelds für die Funktionsbereiche bzw. die Bebauung des Ferienparks und die Nutzung der nördlichen bestockungsfreien Waldfächen 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 „ehemaliger Fliegerhorst Pütnitz“. Andererseits sind Maßnahmen, wie das Offthalten 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 Erlebnismachung der Sachgesamtheit durchaus geeignet. Gegenüber Alternative 1 steht aber die erheblich größere Waldinanspruchnahme von insgesamt ca. 45 ha und die funktionale Anordnung des Freizeitparks zum zugehörigen Erlebniscamping sowie der Zuschnitt des Festivalgeländes ist nicht ganz so optimiert.

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

8. Auswirkungen der Planung

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

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

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

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

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

9. Bilanz der Flächen

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

Darstellung	Fläche in ha
Sondergebiete (§ 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO), davon	142,7
SO1 „Ferienpark“	81,8
SO2 „Hafen, maritime Touristik“	2,5
SO3 „Freizeitpark, Sport, Kultur“	15,5
SO4 „Handwerk und Kultur“	2,1
SO5 „Camping, Festival“	11,4
SO6 „Festival“	1,0
SO7 „Museum“	8,8
SO8 „Pferdesport u. ergänzende Freizeitangebote“	13,0
SO9 „Beherbergung“	0,5
SO10 „Tourismus, Kultur und Veranstaltungen“	4,0
SO11 „ruhender Verkehr, Festival“	1,4
SO12 „Badestelle“	0,7
Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hautverkehrszüge, davon	6,1
Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)	5,2
Ruhender Verkehr	0,9
Grünflächen (§5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB), davon mit Zweckbestimmung	62,6
„Landschaftsgrün“	30,3
„Landschaftsgrün und temporäres Camping“	16,4
„Denkmalschutz“	15,9
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB), davon mit Zweckbestimmung	6,4
„Hafen“	3,0
„Badestelle“	1,1
„Freizeitgewässer“, davon	1,8
„Speicherbecken“	0,5
Nachrichtliche Übernahme Flächen für Wald (§ 5 Abs. 4 BauGB)	78,4
Geltungsbereich gesamt	296,2

10. Umweltprüfung

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

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

Eine wesentliche Aufgabe der frühzeitigen Behördenbeteiligung ist es entsprechend § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

In diesem Rahmen fand im April 2024 bereits ein Scoping-Termin zum weitgehend inhaltlich und räumlich mit vorliegender FNP-Änderung und Ergänzung kongruenten B-Plan Nr. 109 „SO Touristische Entwicklung Halbinsel Püttnitz“ statt, in dessen Ergebnis nach Eingang der Anregungen und Hinweise der für die Umweltfragen rele-

vanten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange der Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung festgelegt wurde.

Nachfolgende Tabelle gibt, darauf aufbauend, als Grundlage für entsprechende Äußerungen Auskunft über die Einschätzung der Stadt zu erforderlichem Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung auch zur vorliegenden V. Änderung und I. Ergänzung der 3. Neubekanntmachung des FNP und darüber welche Fachgutachten, Fachplanungen und sonstige Informationen bereits vorliegen, aktuell erarbeitet werden bzw. noch ergänzend erarbeitet werden sollen:

Untersuchungsbedarf	Fachgutachten, Fachplanungen, weitere umwelt-relevante Informationen
<u>Schutzgut Mensch</u>	
Schallimmissionsschutz <ul style="list-style-type: none"> – Darstellung der Ist-Situation – Ermittlung der Emittenten sowie der Immissionsorte auf Grundlage der für den Standort vorgesehenen Nutzungen und – deren Lärmauswirkungen auf die Umgebung – Vorschläge für Lärminderungs- und – Schutzmaßnahmen 	<ul style="list-style-type: none"> – Schalltechnische Untersuchung Freizeitpark Pützitz (mit Erstbewertung zum seinerzeitigen Planungsstand (Stand 06/2022, vorliegend (vorl.)) – Ergänzende Schalltechnische Untersuchung unter Zugrundelegung der finalen Planung
Luftschadstoffe <ul style="list-style-type: none"> – Darstellung der Ist-Situation anhand vorliegender Daten – Einschätzung der Auswirkungen durch die vorgesehenen Nutzungen und Erschließungsanlagen 	
Schadstoffbelastung der Bausubstanz <ul style="list-style-type: none"> – Darlegung der Ist-Situation – Darlegung der fachgerechten Entsorgung 	<ul style="list-style-type: none"> – Begutachtung i.R.d. Begutachtung/Sanierungsplanung Altlasten
Freizeit, Erholung, Tourismus <ul style="list-style-type: none"> – Darstellung des Tourismus- und Freizeitwerts des Standorts und dessen Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben 	<ul style="list-style-type: none"> – Projektbeschreibung der touristischen Vor-haben am Standort (teilw. vorliegend)
<u>Schutzgut Fläche</u>	
<ul style="list-style-type: none"> – Darstellung des Flächenverbrauchs für die am Standort vorgesehenen Nutzungen – Darlegung der Anstrengungen zur Begrenzung des Flächenneuverbrauchs 	
<u>Schutzgut Boden</u> <ul style="list-style-type: none"> – Ausgangslage hinsichtlich Bodenversiegelung und anthropogener Überformung – Darstellung der aktuellen Altlastensituation – Sanierungskonzept Altlasten – Darstellung der Kampfmittelbelastung – Beräumungskonzept 	<ul style="list-style-type: none"> – Fortschreibung Altlastenbegutachtung (in Arbeit) – Sanierungskonzept Altlasten (in Arbeit) – Ermittlung der Kampfmittelbelastung (in Arbeit) – Räumungskonzept Kampfmittel (in Arbeit)
<u>Schutzgut Wasser</u>	
Oberflächenwasser <ul style="list-style-type: none"> – Einfluss des Vorhabens auf das Oberflächengewässer Saaler Bodden / Ribnitzer See – Einfluss geplanter künstlicher Oberflächengewässer auf den Wasserhaushalt der Liegenschaft – Darlegung Hochwasser-/Sturmflutgefährdung – Darlegung der Einhaltung der Vorgaben der Wasser- 	<ul style="list-style-type: none"> – Bearbeitungskonzept: Lösung planungsrelevanter Fragestellungen zum Thema Wasser – Halbinsel Pützitz 09/2022 (vorl.) – Ggf. Ausweitung der Aussagen zu Grundwasserdargebot auf gesamtes Plangebiet – Machbarkeitsstudie zur Anlage eines Hafen und eines weiteren öffentlichen Wasserzugangs nördlich davon

<u>rahmenrichtlinie (WRRL)</u>	
Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> – Darstellung von Grundwasserverhältnissen und Dargebot sowie – möglicher vorliegender Schadstoffbelastungen – Darstellung möglicher Gefährdungen hinsichtlich Schadstoffeintritt
<u>Flora</u>	<ul style="list-style-type: none"> – Bearbeitungskonzept: Lösung planungsrelevanter Fragestellungen zum Thema Wasser – Halbinsel Pützitz 09/2022 (vorl.) – Ggf. Ausweitung der Aussagen zu Grundwasserangebot auf gesamtes Plangebiet
Freilandflächen	<ul style="list-style-type: none"> – Darstellung der Biotopstrukturen und der sonstigen naturräumlichen Ausstattung – Darstellung möglicher Verbundstrukturen
Wald	<ul style="list-style-type: none"> – Darstellung des Waldbestands hinsichtlich Umfang, Qualität und Status – Beeinträchtigung von Waldflächen und Waldfunktionen, dabei Darstellung der Planungsansätze zur Reduzierung der Waldinanspruchnahme – Kompensation der entfallenden Waldflächen
<u>Fauna</u>	<ul style="list-style-type: none"> – Aussagen über die vorkommenden Arten und insbesondere der besonders geschützten Arten – Darlegung der möglichen Beeinträchtigung der Arten und hier der besonders geschützten Arten durch die Planung
<u>Klima</u>	<ul style="list-style-type: none"> – Aussagen zu Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und zu Maßnahmen der CO2-Reduzierung – Aussagen zum Lokalklima und dessen möglicher Veränderung durch die Nachnutzung des Standorts – Aussagen zum Umgang mit weiteren Extremwetterereignissen (insbesondere Starkregenereignisse)
<u>Landschaftsbild</u>	<ul style="list-style-type: none"> – Darstellung der Qualitäten des Landschaftsbildes einschließlich ggf. bestehender Vorbelastungen – Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild – Bei Erfordernis, Maßnahmen zur Verbesserung der Integration der durch den B-Plan begründeten baulichen Anlagen in das Landschaftsbild
<u>Sach- und Kulturgüter</u>	<ul style="list-style-type: none"> – Darstellung Denkmalwert der Sachgesamtheit – Darlegung möglicher Beeinträchtigungen des Denkmals durch die Planung – Darlegung Maßnahmen zur Berücksichtigung des Denkmalschutzes – bestehende Bodendenkmale und möglicher Beeinträchtigung durch die Planung
<u>Wechselwirkungen</u>	<ul style="list-style-type: none"> – Darstellung der Wechselwirkungen bei Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter untereinander
<u>Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach</u>	

<p><u>dem B-Plan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach § 1a Abs. 6 a-d, i BauGB</u></p> <ul style="list-style-type: none">– Darlegung, dass keine entsprechenden Gefahrenquellen bzw. Anfälligkeitkeiten vorliegen	
---	--