

Satzung

über den

Bebauungsplan Nr. 109 „Sondergebiet touristische Entwicklung Halbinsel Pütnitz“

der Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten

Vorentwurf

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 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 5. Juli 2023

Inhaltsverzeichnis

1.	Zielsetzung und Erfordernis der Planaufstellung	4
2.	Lage des Plangebietes	5
3.	Räumlicher Geltungsbereich	6
4.	Katastermäßiger Bestand	7
5.	Planungsrechtliche Situation	8
5.1	Übergeordnete Planungsvorgaben	8
5.1.1	Raumordnungsverfahren	8
5.1.2	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2016)	10
5.1.3	Leitfaden Bauen im Wasser in Mecklenburg-Vorpommern	11
5.1.4	Regionales Raumordnungsprogramm	12
5.1.5	Beschränkung von baulichen Anlagen an der Küste nach § 89 LWaG M-V	13
5.1.6	Belange des Hochwasserschutzes	13
5.1.7	Küsten- und Gewässerschutzstreifen	13
5.1.8	Internationale und nationale Schutzgebiete	14
5.1.9	Artenschutzrechtliche Belange	14
5.1.10	Gesetzlich geschützte Biotop- und Geotope	15
5.1.11	Gesetzlich geschützte (Einzel)Bäume	15
5.1.12	Wald und forstrechtliche Belange	16
5.1.13	Wasserverkehrsrecht	18
5.1.14	Grenznaher Raum	18
5.1.15	Denkmalschutz	18
5.1.16	Altlasten	21
5.1.17	Kampfmittelbelastung	23
5.2	Planungen der Stadt Ribnitz-Damgarten	23
5.2.1	Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB	23
5.2.2	Landschaftsplan	24
5.2.3	Den Geltungsbereich tangierende B-Pläne und sonstige Satzungen	25
6.	Bestandsaufnahme	25
6.1	Topographie	25
6.2	Vorhandene Bebauung und Flächennutzung	25
6.3	Verkehrerschließung	26
6.4	Ver- und Entsorgung	27
7.	Planung	28
7.1	Beschreibung des Vorhabens	28
7.1.1	Nutzungen und Nutzungsstruktur	28
7.1.2	Siedlungs- und Landschaftsgestaltung	32
7.1.3	Verkehrerschließung	34
7.1.4	Ver- und Entsorgung	38
7.1.5	Grünordnung und naturschutzfachliche Kompensation	38
7.1.6	In den Geltungsbereich einbezogene Flächen des Boddengewässers	39
7.1.7	Waldabstand, Waldumwandlung und Ersatzaufforstung	39
7.1.8	Immissionsschutz	42
8.	Alternativenprüfung	43
9.	Auswirkungen der Planung	53
10.	Bilanz der Flächen und Kapazitäten	54
11.	Umweltprüfung	55

1. Zielsetzung und Erfordernis der Planaufstellung

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

Das Gesamtvorhaben wird dabei vier wesentliche Teilvorhaben umfassen:

- Ein **Ferienpark** mit ca. 3.200 Betten in Ferienhäusern und Apartments sowie einem Zentralgebäude mit Erlebnisschwimmbad und einem Angebot mit Restaurants, Läden, Sport-, Spiel- und Unterhaltungsangeboten.
- Ein **weitere Ferien- und Freizeiteinrichtung** (nachfolgend als Freizeitpark bezeichnet), welche ein Erlebniscamping mit teilweise alleinstellenden Trendsport-, Kultur- und 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 Anfassern“ 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 Ausflugschiffahrt sowie einem kleinen Wassersportangebot Teil des Ferienparks.

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

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

- Schaffung eines Ferienparks mit einer Beherbergungskapazität von 3.200 Betten und zentralen Freizeiteinrichtungen für einen Ganzjahresbetrieb.
- Schaffung von 300 Camping-Standplätzen im Zusammenhang mit einem Sport-, Erlebnis- und kulturellen Angebot mit Alleinstellungscharakter.
- Berücksichtigung von jährlich zwei, seit vielen Jahren veranstalteten Festivals.
- Planungsrechtliche Sicherung der Entwicklung des Technik-Museums im Bereich des Technik-Vereins Pütnitz.
- Schaffung 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, zukunftssträchtigen, ganzjährigen Arbeitsplätzen und entsprechenden Ausbildungsplätzen.
- Verkehrliche Verknüpfung des Tourismus- und Freizeitstandorts mit den Kernorten Ribnitz und Damgarten sowie mit den benachbarten Tourismusorten über sämtliche relevanten Verkehrsarten. Dabei soll die Anbindung per Fahrrad/E-Bike und mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowohl von Land- wie auch von Wasserseite besonders gefördert werden.
- Sicherung einer allgemein zugänglichen Ferienanlage mit Grünflächen und Erholungswald mit Fuß-, Rad- und Reitwegen.
- Schaffung einer klima-, umwelt- und naturschutzgerechten Infrastruktur für den Standort.
- Berücksichtigung der unter Denkmalschutz stehenden Sachgesamtheit „ehemaliger Fliegerhorst Pütznitz“ auch als eine wahrnehmbare bzw. erlebbare Struktur im Rahmen der Planungsziele.
- Für das Flugfeld wird eine Konversion der derzeit landwirtschaftlich und in der Vergangenheit militärisch genutzten Flächen hin zu einem naturbetonten Landschaftsbild mit typischen Landschaftselementen der historischen Kulturlandschaft angestrebt.
- Beschränkung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden-, Natur und Landschaft auf das erforderliche Maß.
- Gezielte Maßnahmen zur natur- und artenschutzfachlichen Aufwertung des Plangebiets insbesondere durch Schaffung eines Biotopverbundsystems.

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

2. Lage des Plangebietes

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



Abb. 1: Räumliche Lage des Standorts

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 109 " Sondergebiet touristische Entwicklung Halbinsel Pütznitz" erstreckt sich über große Teile des ehemaligen Militärflugplatzes Pütznitz. So sind der westliche Teilbereich mit den ehemaligen Flugzeughangars, der mittlere Teilbereich mit dem ehemaligen Flugfeld, ausgenommen dessen östlicher, als Freiflächen-PV-Anlage genutzter Teil, sowie der Bereich mit den ehemaligen Fahrzeuggaragen, östlich an die westliche Siedlung angrenzend, Teil des Geltungsbereichs.

Gegenüber der Abgrenzung des Geltungsbereichs im Aufstellungsbeschluss sind damit die Flächen der Westlichen, Mittleren und Östlichen Siedlung, abgesehen des Bereichs mit den ehemaligen Fahrzeuggaragen, sowie der wasser- und angrenzende landseitige Bereich des ehemaligen Hafens im Nordwesten des Plangebiets nicht mehr dessen Bestandteil.

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

- Gemarkung Ribnitz, Flur 18, Flurstücke 1/13 teilweise (tw), 1/14 tw, 1/15 tw, 1/128 tw,
- Gemarkung Pütznitz, Flur 1, Flurstücke 63/5 tw, 75 tw, 77/1,
- sowie deren Flur 2, Flurstücke, 1 tw, 4 tw, 13/2 tw, 14/2 tw 15/2 tw, 200/3 tw, und 201/1 tw.

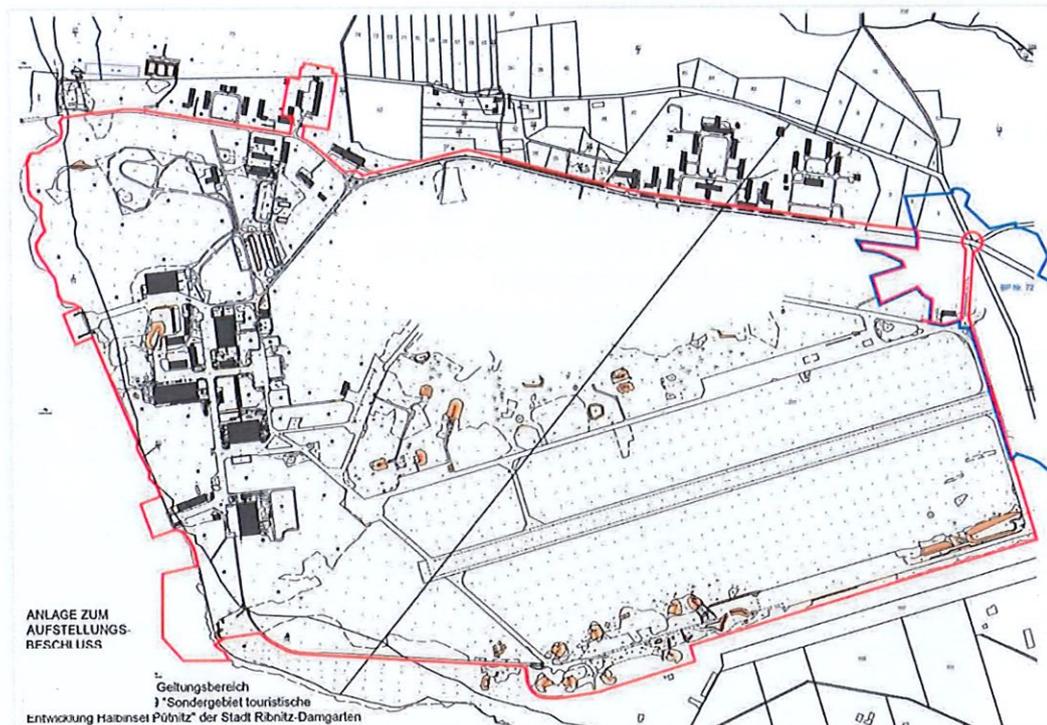


Abb. 2: Aktueller Geltungsbereich des B-Plans Quelle: Stadt Ribnitz-Damgarten

Das Plangebiet wird damit begrenzt:

- Im Norden durch die Flugplatzallee und die zum ehemaligen Hafen abzweigende Erschließungsstraße sowie die nördliche Grenze des Bereichs der ehemaligen Fahrzeuggaragen,
- im Osten durch die westliche Grenze des B-Plans Nr. 72 „Photovoltaik Pütznitz“ und in südlicher Verlängerung durch die östlichste Querrollbahn,
- im Süden durch die Deutsche Startbahn sowie den in westlicher Verlängerung anschließenden Postenweg,
- 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 310,0 ha.

4. Katastermäßiger Bestand

Die Vermessungsgrundlage mit dem Stand vom 18.08.2021 vom Vermessungsbüro Hansch & Bernau, Rostock im Mai und Juli 2021 gemessen. Ihr liegt die amtliche Liegenschaftskarte ALKIS Landkreis Vorpommern-Rügen mit dem Stand vom 18.08.2021 zu Grunde und beruht auf dem Lagebezugssystem Gauß-Krüger (ETRS89) und dem Höhenbezugssystem DHHN 2016 (in Meter ü NHN).

5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Übergeordnete Planungsvorgaben

5.1.1 Raumordnungsverfahren

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



Abb. 3: Referenzplanung aus dem ROV mit Abgrenzung des Vorhabensbereichs

Bezogen auf den in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 109 umfasste der Vorhabensbereich des ROV dessen Geltungsbereich, allerdings ohne die Bereiche der Montagehallen 1 bis 4, der Fläche zwischen der nördlichen Begrenzung des Flugfelds und der Flugplatzallee sowie die Umgebung der ehemaligen Fahrzeughallen östlich der Westlichen Siedlung. Dafür war der dem Geltungsbereich des B-Plans nicht zugehörige südwestliche Uferbereich zum Bodden hin Teil des Vorhabensbereichs des ROV.

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

1. Das touristische, für einen ständig wechselnden Personenkreis zu errichtende Vorhaben „Landschaftspark am Bodden“ ist auf eine Gesamtfläche von max. 232 ha mit einer Kapazität von max. 2.800 Betten (einschließlich der Golfvillen eines erweiterten Golfparcours), max. 120 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 Vorhabensgebietes ausschließlich für den Eigenbedarf zulässig. In den Bebauungsplänen sind entsprechende flächen- und sortimentsbezogene Festsetzungen zu treffen, die gewährleisten, dass die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt nicht beeinträchtigt werden.

3. Änderungen am Denkmalbestand haben in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern und der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen.
4. Innerhalb des Vorhabengebietes befinden sich Altlastenstandorte, von denen akute Gefährdungen für die Allgemeinheit ausgehen. Die Sanierung der Problembereiche PB 01, PB 02 und PB 07 ist kurzfristig zu planen, mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern abzustimmen und bis Ende 2018 umzusetzen.
5. Geschützte Biotop sind von der internen Verkehrserschließung des Vorhabengebietes freizuhalten.
6. Die Flächeninanspruchnahme für den geplanten Straßenverlauf ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.
7. Im Genehmigungsverfahren ist die tragfähigste Variante aus dem Hafenbewirtschaftungskonzept „Machbarkeitsuntersuchung zur Unterhaltung im Bereich des geplanten Binnenhafens auf der Halbinsel Pütznitz“ (Stand: 7/2015) zu bestimmen. Für diese Variante ist eine Qualifizierung der Umweltverträglichkeitsstudie, der FFH-Verträglichkeitsprüfung/SPA-Prüfung, des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sowie der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung durchzuführen.
8. Maßnahmen zum Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutz innerhalb des Vorhabengebietes sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens festzusetzen.
9. Die Waldinanspruchnahme ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Der Verlust von Küstenwald ist durch die Neuanlage von Küstenwald auszugleichen. Zum Ausgleich der umgewandelten Waldflächen sind im Genehmigungsverfahren auf Grundlage der zu erstellenden Waldbilanz Ersatzaufforstungsflächen festzulegen. Im Bereich des Vorhabengebietes stehen hierfür nicht ausreichend Flächen zur Verfügung. Die Ersatzaufforstungen sind in enger Abstimmung mit der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern möglichst eingriffsnah umzusetzen.
10. Für die Tierarten Fischotter, Fledermäuse, Zauneidechsen, Moor- und Laubfrosch sowie Kammmolche sind Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Vorhabengebiets auszuführen.

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

- Hinweise zur zukünftigen Stromversorgung (e.dis AG),
- zur technischen Erschließung (Abwasserzweckverband Körkwitz, Telekom Deutschland GmbH, e.dis AG Regionalbereich Mecklenburg-Vorpommern, Stadtwerke Ribnitz-Damgarten, Wasser und Abwasser GmbH Boddenland),
- zur verkehrlichen Erschließung und verkehrsbedingten Lärmemissionen (Landkreis Vorpommern-Rügen/Kreisplanung, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern),
- zum Bau/Betrieb des geplanten Innenhafens und der Errichtung/Instandhaltung eines Fahrwassers als Zufahrt zum Hafen (Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern),
- zum Denkmalschutz und zur Denkmalpflege (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Landkreis Vorpommern-Rügen, Sachgebiet Denkmalschutz),
- zum Hochwasser- und Küstenschutz (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern),

- zum Grundwasser- und Gewässerschutz (Landkreis Vorpommern-Rügen, Sachgebiet Wasserwirtschaft; Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“),
- zur Altlastensanierung und zum Bodenschutz innerhalb des Vorhabengebietes (Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachdienst Umweltschutz und das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern),
- zur Kampfmittelbelastung und -beräumung des Vorhabengebietes (Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern),
- zum Umgang mit den vorhandenen Waldflächen sowie zur geplanten Waldumwandlung und den damit verbundenen Ersatzaufforstungsmaßnahmen (Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern) und
- zur Umweltverträglichkeitsstudie, zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, zur FFH-Verträglichkeitsprüfung, zur Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung, zum Biotopschutz sowie zum Hafenenwicklungskonzept (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.

5.1.2 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2016)

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

- Laut Grundsatz 4.5(3) soll in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und –stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.
- Laut Grundsatz 4.5(9) sollen Wälder wegen ihres forstwirtschaftlichen Nutzens und Nutzens für andere Wirtschaftsbereiche, ihrer ökologischen Funktionen, ihrer Wohlfahrtswirkungen für die Bevölkerung (z. B. Erholung) sowie der Bedeutung für den Klimaschutz erhalten, ausgebaut, gepflegt und durch nachhaltige Nutzung entwickelt werden.
- Laut Grundsatz 4.6(1) ist der Tourismus ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten im Land. Er soll aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden.
- Naturbetonte Räume und die Kulturlandschaften des Landes sollen gemäß Grundsatz 4.6(3) für die Erholung der Bevölkerung des Landes und seiner Gäste zugänglich sein und erhalten sowie die entsprechenden Erholungs- und Urlaubsformen nachhaltig weiterentwickelt werden. Schutzgebiete sollen i.R.d. Schutzzwecks der Allgemeinheit zugänglich gemacht und für naturkundliche Information genutzt werden.
- Der gesamte Geltungsbereich ist als Vorbehaltsgebiet Tourismus festgelegt. Nach Grundsatz 4.6(4) soll in den Vorbehaltsgebieten Tourismus der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden.

Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonderes zu berücksichtigen.

- Nach Grundsatz 4.6(5), 1. Absatz sollen die Vorbehaltsgebiete Tourismus bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden. Zudem sollen laut Abs. 3 die Randgebiete des Küstenraumes und das Küstenhinterland weiter als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete entwickelt werden.
- Nach Grundsatz 4.6(7) sollen große Freizeit- und Beherbergungsanlagen in Zusammenhang mit Ortslagen oder raumverträglich auf Konversionsflächen errichtet werden und gut erreichbar sein. Von ihnen sollen positive Entwicklungsimpulse auf das Umland ausgehen.
- Die dem Geltungsbereich zugehörigen Flächen des Boddengewässers sind als Vorbehaltsgebiet Naturschutz auf Gewässern festgelegt. Entsprechend Ziel (6.1(6)) ist in den Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege dem Naturschutz und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen einzuräumen. Diese sind auszuschließen, soweit es sich um raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen handelt und diese die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege beeinträchtigen.
- Die in den Geltungsbereich einbezogenen Teile des Boddengewässers sind weiterhin dem maritimen Vorbehaltsgebiet Tourismus zugeordnet. Laut Grundsatz 8.5(1) hat die Küstenregion als Grenzraum zwischen Land und Meer aufgrund ihrer Einmaligkeit durch die buchten- und abwechslungsreichen Bodden- und Haffküsten eine besonders hohe Bedeutung für den Tourismus. Diese geht weit über den Wassersport hinaus und soll erhalten, gestärkt und weiterentwickelt werden.
- Entsprechend dem Grundsatz 8.5(2) soll in den marinen Vorbehaltsgebieten Tourismus den Funktionen des Tourismus ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen, auch denen des Tourismus selbst, zu berücksichtigen.
- Konform des Grundsatzes 8.5(3) soll die wassertouristische Attraktivität und Erlebbarkeit dieser Räume für Wassersportler und andere Nutzungsgruppen natur-schonend erhalten und verbessert werden.
- In der Begründung zu Ziffer 8 wird zudem ausgeführt, dass militärische Altlasten und seeseitiger Müll eine Gefahr für Leib und Leben darstellen sowie Umweltprobleme nach sich ziehen können. Weiter wird ausgeführt, dass der Umgang mit diesen Gefahrenquellen, ihre Beräumung bzw. Beseitigung, insbesondere bei Planungen und durchzuführenden Maßnahmen, zu einer wichtigen künftigen Aufgabe wird.

5.1.3 Leitfaden Bauen im Wasser in Mecklenburg-Vorpommern

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

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

In Kapitel I. – Raumordnung - wird dargelegt, dass entsprechend den Ausführungen des am 9. Juni 2016 in Kraft getretenen Landesraumentwicklungsprogramms Meck-

lenburg-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.

5.1.4 Regionales Raumordnungsprogramm

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

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

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

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

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

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

5.1.6 Belange des Hochwasserschutzes

Gemäß dem Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern (2009) wird für den Saaler Bodden im Küstenabschnitt Halbinsel Pütznitz bei sehr starken Sturmfluten mit einem Bemessungshochwasser (BHW) von 1,90 m über NHN (1,75 m über HN) zuzüglich 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 2,90 m über NHN (2,75 m über HN).

Legt man für den Hochwasserschutz den Wert von 2,90 m über NHN zu Grunde, so sind Teilflächen des Geltungsbereichs von Überflutung gefährdet. Betreffend der zukünftig geplanten Siedlungs- und intensiv genutzten Freibereiche sind dies Montagehalle 1 samt Umgebung sowie der umgebende nordwestliche Freibereich des Technikmuseums, der zum Bodden hin orientierte Teilbereich des Sport- und Freizeitparks westlich Halle 5, der Hafengebäudebereich mit den Hafengebäuden 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 der weiteren Planung in Form von geeigneten Festsetzungen berücksichtigt.

5.1.7 Küsten- und Gewässerschutzstreifen

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

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

gung baulicher Anlagen § 29 Abs. 2 Nr. 3 NatSchAG M-V. Die naturschutzfachlichen Belange des Küstenschutzstreifens werden i.R.d. Eingriffsbewertung und -kompensation berücksichtigt.

5.1.8 Internationale und nationale Schutzgebiete

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

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

5.1.9 Artenschutzrechtliche Belange

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

Im Vorfeld des 2015/2016 durchgeführten Raumordnungsverfahrens erfolgten bereits 2010/2011 Kartierungen der relevanten Standardartengruppen und auf deren Grundlage wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Aufgrund der Tatsache, dass der Geltungsbereich nach Norden weiter gefasst ist als das Vorhabengebiet des ROV, neue Nutzungen mit ggf. anderen Auswirkungen auf die Fauna hinzugekommen und zudem die seinerzeitigen Erhebungen inzwischen nicht mehr aktuell sind, erfolgten zur Aufstellung des B-Plans Nr. 109 erneute umfassende Kartierungen zu den mit der Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld abgestimmten Arten bzw. Artengruppen. Die Kartierungen 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 limnische 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.

5.1.10 Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope

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

Dazu kommen landseitig weitere geschützte Biotope. Diese wurden im Herbst 2020 und im Frühjahr 2021 für die Gesamtliegenschaft in einer umfangreichen Kartierung sämtlicher Biotopstrukturen hinsichtlich Art, Zustand und räumlicher Ausdehnung erhoben. Dabei wurde auf den vorliegenden Kartierungen aus dem Jahr 2011, welche im Vorfeld des ROV erfolgten, aufgebaut.

Bezogen auf den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 109 bestehen landseitig geschützte Biotope unterschiedlichster Arten bis zu max. 1 ha Größe. Dabei handelt es sich vorwiegend um Feldgehölze aus überwiegend heimischen Arten, Baumhecken sowie vegetationsfreie Bereiche nährstoffreicher Stillgewässer.

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

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

5.1.11 Gesetzlich geschützte (Einzel)Bäume

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

Bei notwendigen Baumfällungen im Zuge von derzeit noch nicht vollständig absehbaren Neuerrichtungen von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, ist ein schriftlicher Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 18 NatSchAG M-V mit Angaben

zur Notwendigkeit/Begründung der Baumfällung sowie Angaben zur Ersatzpflanzungen (Art und Pflanzqualität der Ersatzbäume sowie Standort) bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen. Der zu leistende Ausgleich richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass M-V.

5.1.12 Wald und forstrechtliche Belange

Gemäß der seitens der Landesforstbehörde vorgenommenen Feststellung des aktuellen Waldbestands von 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.

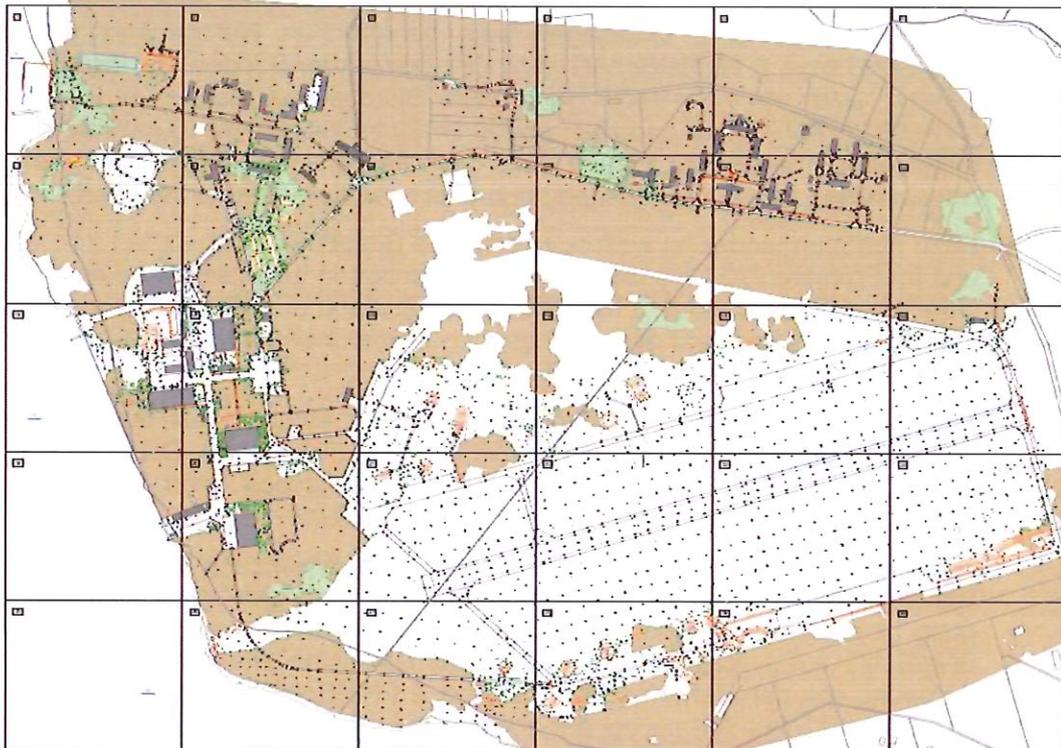


Abb. 4: Waldflächen laut Waldfeststellung von Mai 2022 (braun sind bestockte, grün unbestockte Waldflächen) *Quelle: Landesforst MV 2022*

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

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

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

Ersatzaufforstung

Gemäß § 15 Abs. 5 LWaldG MV ist der Antragsteller zum Ausgleich der nachteiligen Folgen der Waldumwandlung verpflichtet. Nach § 15 Abs. 5 Ziffer 1 LWaldG M-V kann dem Antragsteller die Aufforstung und Pflege einer anderen Fläche, die bisher nicht Wald ist, im ermittelten Ausmaß als Ausgleich aufgegeben werden. Für die Ersatzflächen, die den Ausgleich einer zeitlich befristeten sowie einer dauerhaften Waldumwandlung sichern sollen, ist nach § 25 LWaldG eine Erstaufforstungsgenehmigung vorzulegen bzw. ist diese rechtzeitig bei der jeweilig zuständigen Forstbehörde zu beantragen. Die aufgegebenen Ausgleichsmaßnahmen sind vor der Verwirklichung der Waldumwandlung umzusetzen. Die Umsetzung der Erstaufforstungen kann nur auf dafür geeigneten Flächen, die bisher nicht bestockt sind, erfolgen. Die Eignung einer Fläche ergibt sich über die Einleitung eines Erstaufforstungsgenehmi-

gungsverfahrens. Dafür ist vom Flächeneigentümer ein entsprechender Antrag auf Erstaufforstung zu stellen. Im Zuge der forstrechtlichen Prüfung ist immer die zuständige Untere Naturschutzbehörde mit einzubeziehen und das Einvernehmen aus naturschutzfachlicher Sicht ist einzuholen.

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

5.1.13 Wasserverkehrsrecht

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

5.1.14 Grenznaher Raum

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

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

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

5.1.15 Denkmalschutz

Zur Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange im Vorfeld des Raumordnungsverfahrens wurde in Abstimmung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V eine denkmalpflegerische Zielstellung zur Erstbewertung der Liegenschaft Püt-

nitz erarbeitet (Arge B+Z BDA Architekten GmbH / wagner Planungsgesellschaft 05.2013). Um Belangen der Sachgesamtheit „Fliegerhorst Pütznitz“ gerecht zu werden ging die denkmalpflegerische Zielstellung über den seinerzeitigen Vorhabenbereich des ROV hinaus und umfasste die gesamte Liegenschaft.

Der inhaltliche Schwerpunkt der vorliegenden denkmalpflegerischen Zielstellung liegt auf den Gebäude- und Raumstrukturen. Zudem werden die aus denkmalpflegerischer Sicht erforderlichen Ziele formuliert und es wird aufgezeigt, wie bestimmte Aspekte im Rahmen der Nachnutzung umgesetzt und integriert werden können.



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

Der Fliegerhorst Pütznitz ist als Sachgesamtheit in die Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen eingetragen. Im Einzelnen sind nachfolgend aufgeführte Gebäudegruppen bzw. Gebäude 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 Rollbahn (30er Jahre),
- sowjetische Rollbahn.

Laut denkmalpflegerischer Zielstellung ergibt sich der besondere **denkmalpflegerische Wert** des Flugplatzes daraus, dass es sich um einen der wenigen kombinierten See- und Landflugplätze der deutschen Luftwaffe handelt. Zudem ist die Typologie des Flugplatzes noch heute aufgrund des umfangreichen Bestands nachvollziehbar. Dies betrifft sowohl die städtebauliche Struktur mit der weitgehend erhaltenen Bestandsbebauung als auch die landschaftsgestalterische Anlage des Flugplatzes. Des Weiteren ergibt sich eine besondere architekturgeschichtliche Bedeutung aus der

speziellen Konstruktionsweise der erhaltenen Flugzeughallen. Die erneute militärische Nutzung nach 1945 ist durch den Erhalt von einzelnen, von den sowjetischen Streitkräften errichteten baulichen Anlagen dokumentiert. Als prägende Elemente für die Zeit des Kalten Krieges sind die Schutzbauten (Shelter), der Flughafen-Tower sowie die Gedenkstätte mit Obelisk (nördlich bzw. nordwestlich an das Vorhabengebiet anschließend) herauszustellen. Der Neubau der größeren Start- und Landebahn auf dem vorhandenen Rollfeld stellt ebenfalls einen Nachweis der weiteren militärischen Nutzung und insbesondere des technischen Fortschritts aus der Zeit nach dem 2. Weltkrieg dar. Die Bauart der Start- und Landebahn an sich kann jedoch nicht als architekturgeschichtlich relevant eingestuft werden. Aufgrund der aufgezeigten historischen Bedeutung und der Tatsache, dass die Bestandsstrukturen in einem außerordentlich großen Umfang erhalten sind, besteht am Erhalt der Bestandsstruktur des Flugplatzes in Pütznitz als Gesamtanlage ein öffentliches Interesse.

Laut der im Gutachten fachlich vorbereiteten und per Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V vom 11.11.2014 bestätigten **denkmalpflegerischen** Zielstellung aus dem Jahr 2013 ist eine aktive Nachnutzung des Bestandes unter Berücksichtigung der ursprünglichen Strukturen und des historischen Erscheinungsbildes anzustreben. Zur Sicherung des Erhalts des Flächendenkmals werden im Hinblick auf das im Rahmen des ROV behandelte Vorhaben folgende denkmalpflegerischen Anforderungen formuliert:

1. Die Nachvollziehbarkeit der Flugplatzstruktur aus den Jahren 1935 bis 1945 soll auch künftig gegeben sein. Die Gliederung des ehemaligen Militärflugplatzes der Deutschen Luftwaffe in Wohn-, Ausbildungs-, Versorgungsbereich und technischen Bereich soll durch die Beibehaltung der Gebäudeensembles ebenso wie die Struktur des Rollfelds mit den beiden Start- und Landebahnen aus deutscher und aus sowjetischer Zeit ablesbar bleiben. Beim Rollfeld stehen dabei nicht die baulichen Anlagen, sondern die Nachvollziehbarkeit der Weiträumigkeit im Vordergrund. Betrachtet man nun den aktuellen Stand der Vorhabenplanung, so bleibt die Start- und Landebahn als Raumstruktur erhalten; ebenso diejenige aus sowjetischer Zeit. Durch die bereits erfolgte Realisierung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage im Bereich des nordöstlichen Flugfeldes (außerhalb des Vorhabensbereichs) bleiben ca. 30 % des Rollfeldes sowie der sowjetischen Start- und Landebahn auch in der baulichen Ausformung erhalten. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist zudem eine Reduzierung der im nördlichen Bereich des ehemaligen Flugfeldes aufgekommenen Waldbestände geboten, da sie nicht dem ursprünglichen Zustand der Nutzung als Rollfeld entsprechen.
2. Die Landschaftsgestaltung spielte für die Struktur des ehemaligen Flugplatzes der Deutschen Luftwaffe eine wichtige Rolle und ist daher bei der Entwicklung des Gebiets zu erhalten bzw. wiederherzustellen. ... Der technische Bereich mit den großen Flugzeughallen wies zu Zeiten des deutschen Militärflugplatzes nur einen geringen Waldbestand auf, Küstenbereich und gesamtes Rollfeld waren nicht bepflanzt. Es sollte daher aus denkmalpflegerischer Sicht eine Befreiung dieser Bereiche vom wild gewachsenen Waldbestand vorgesehen werden, um die damalige Struktur wiederherzustellen.
3. Im Hinblick auf die vorhandene Gebäudestruktur ist es das denkmalpflegerische Ziel, eine möglichst weitgehende Erhaltung der bestehenden und unter Denkmalschutz stehenden Bausubstanz dauerhaft zu gewährleisten. Besonderes Augenmerk ist auf die Flugzeughallen in Bogenbinder-Konstruktion aus Stahlbeton zu legen. Diese für die Fliegerhorste der Deutschen Luftwaffe typischen Hallenkonstruktionen sind zu erhalten und weiterhin ablesbar zu machen, z.B. durch eine offene Gestaltung im Innenraum. Die ausgeprägten Mängel an Tragkonstruktion, äußerer Gebäudehülle sowie im Innenausbau sind fachgerecht zu sanieren.

4. Der Erhalt der im Vorhabenbereich unter Denkmalschutz stehenden baulichen Anlagen aus den Jahren 1945 bis 1994 und deren denkmalgerechte Nachnutzung finden in den Zielstellungen der Stadt Ribnitz-Damgarten zur Gesamtliegenschaft ebenfalls Berücksichtigung. ... Die noch vorhandenen Shelter sind z.T. gut erhalten. Als Zeugnisse der Ära des Kalten Krieges sind einige Shelter zu erhalten und in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde als Fledermausquartiere nachzunutzen. Die noch vorhandenen Schutzbauten im bereits bebauten, nordöstlichen Bereich des Flugplatzes (Photovoltaik-Anlage) sind vollständig konserviert. Im Bereich des Golfgeländes erfolgt nach Möglichkeit eine Einbindung der Bogendeckungen in die Landschaftsgestaltung, während einige Shelter im Bereich der neuen Bebauung abgebrochen werden. Ebenso werden kleinere Nebengebäude sowie die ergänzenden Kasernengebäude aus der Zeit nach 1945 nicht erhalten.

Eine weitergehende Darstellung der beachtlichen denkmalpflegerischen Belange kann der denkmalpflegerischen Zielstellung entnommen werden.

Im Zuge der laufenden konkreten Vorhabenplanungen, die nach erreichtem Planungsstand Nutzungsänderungen in den Freiflächen und an Gebäuden sowie auch Instandsetzungen von unter Denkmalschutz stehenden Objekten zum Inhalt haben, werden im Rahmen einer denkmalfachlichen Begutachtung auch die Aussagen der denkmalpflegerischen Zielstellung wo nötig fachgutachterlich betrachtet und es werden ggf. Vorschläge zu deren Ergänzung bzw. Fortschreibung erarbeitet. Zudem erfolgt eine Auseinandersetzung mit der Frage der Verträglichkeit der vorliegenden Planung mit den Belangen des Denkmalschutzes und es werden Möglichkeiten geprüft, inwieweit die denkmalpflegerischen Anforderungen in die Projektgestaltung und damit auch in den normativen Regelungen des B-Plans Berücksichtigung finden können. Maßnahmen, welche in den Waldbestand bzw. in den einzuhaltenden Waldabstand nach Forstrecht eingreifen, sind zudem mit der zuständigen Landesforstbehörde abzustimmen. Vergleichbares gilt bei Eingriffen in die Belange des Natur- und Artenschutzes, hier wird eine Abstimmung mit dem Landkreis als zuständige Untere Naturschutzbehörde erforderlich.

Bodendenkmale bestehen laut Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V im Rahmen des Raumordnungsverfahrens vom 11.11.2014 westlich der Halle 2 und im südlichen Randbereich der Liegenschaft, bereits außerhalb des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen B-Plans. Nach Angaben des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege handelt es sich dabei 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.

5.1.16 Altlasten

Aus der jahrelangen Nutzung von Pütznitz 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 Pütznitz“ 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 alllastenfreien 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 Bewitterung 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 kontaminierter 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 kontaminierter 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 Grundwassermonitoring 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 Kontamination der Baustoffe bis LAGA-Zuordnungsklasse Z2.

Nach Fortsetzung der Standortentwicklung auf Grundlage der aktuell vorgesehenen Projekte erfolgte nun eine Wiederaufnahme der Altlastenbegutachtung und Sanierungsplanung. Diese Fachbegutachtung und die entsprechende Abstimmung mit dem StALU werden parallel zum weiteren Verfahrensablauf fortgeführt. Die Begründung wird nach Vorliegen von Ergebnissen der aktuell laufenden Begutachtung ergänzt bzw. aktualisiert.

5.1.17 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 einzuholen.

Aktuell erfolgt eine Begutachtung der bestehenden Kampfmittelbelastung durch entsprechende Gutachterbüros. Auf Basis des Begutachtungsergebnisses wird dann die Beräumung durch entsprechend in der Kampfmittelbeseitigung erfahrene Unternehmen erfolgen. Die Begründung wird nach Vorliegen neuer Ergebnisse ergänzt.

5.2 Planungen der Stadt Ribnitz-Damgarten

5.2.1 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB

Der Flächennutzungsplan (FNP) liegt in der aktuell wirksamen Fassung, der IV. Änderung und I. Ergänzung der 2. Neubekanntmachung vom 29.09.2020 vor. Die im Ergebnis des ROV erfolgte IV. Änderung und I. Ergänzung des FNP überträgt dabei die Ergebnisse des ROV in die vorbereitende Bauleitplanung.

Für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 109 stellt der FNP entsprechend landseitig, für den zuletzt i.R.d. IV. Änderung geänderten Bereich weit überwiegend ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Ferienresort“ dar. Lediglich die hier bestehenden und nach Referenzplanung zum ROV auch zum Erhalt vorgesehenen Waldflächen sind als Wald entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt. Die hier bestehenden geschützten Biotope sind zudem gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich übernommen. Für den Bereich der Montagehallen Nr. 1 bis 4, welcher nicht Gegenstand der zuletzt durchgeführten IV. Änderung und 1. Ergänzung war, sind die aktuell und ehemals zur Zeit der Nutzung als Militärflugplatz bebauten Bereiche weiterhin als von der Genehmigung ausgenommene Flächen dargestellt. Weiterhin sind in diesen Bereich die Uferzone als Maßnahmenfläche nach § 5 Abs. 2

Nr. 10 BauGB und die übrigen Flächen als Wald entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt.

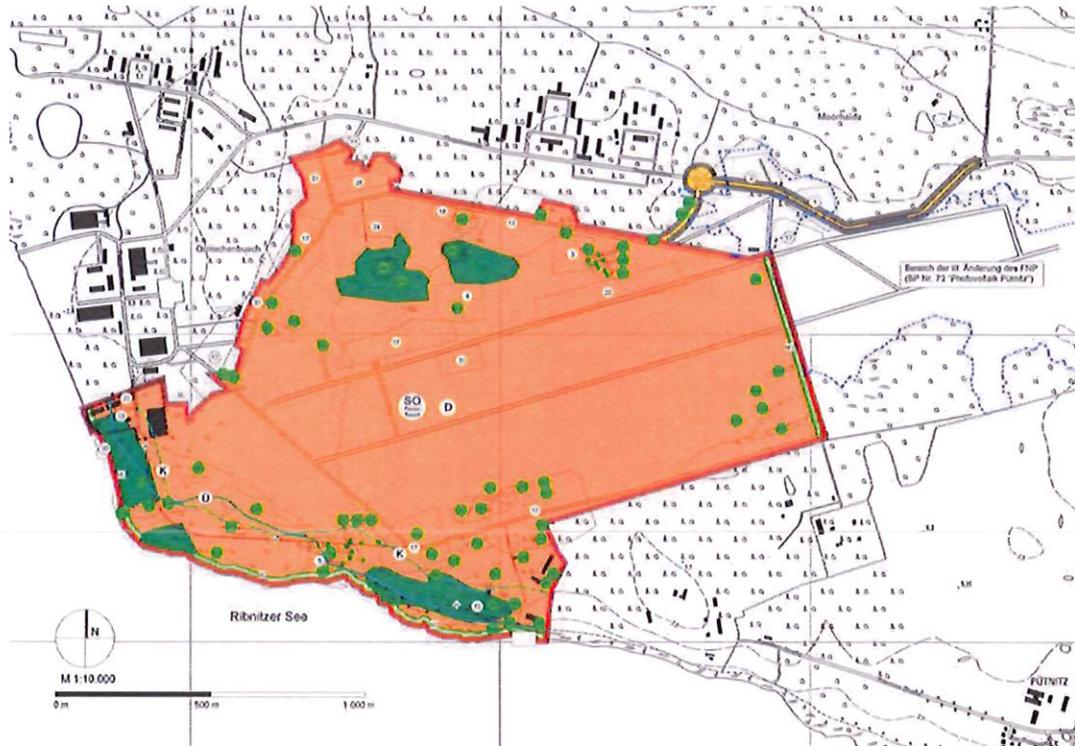


Abb. 6: IV. Änd. u. I. Erg. der 2. Neubekanntmachung des FNP Quelle: Stadt RDG, 2018

In Anbetracht der aktuellen Planungsabsichten, die weiteren 4 Montagehallen samt deren Umfeld, welche bisher von der Genehmigung ausgenommen sind, wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen sowie der auch für den übrigen Bereich inzwischen vorliegenden konkretisierten Planung, ist davon auszugehen, dass das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf Grundlage des aktuell vorliegenden wirksamen FNP nicht gegeben ist.

Der Flächennutzungsplan ist entsprechend für Teilbereiche des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 109 zu ändern bzw. zu ergänzen. Diese Anpassung des FNP kann und soll im Parallelverfahren zur Aufstellung des B-Plans entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen.

5.2.2 Landschaftsplan

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

Der Landschaftsplan weist im Plan „Maßnahmen und Erfordernisse“ die bestehenden Siedlungsflächen als Sondergebiete aus. Für große Flächen im Süden und Westen der Liegenschaft wird die Entwicklung von Wald, für den Bereich 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 größeren Umfangs ungeeignet. Der Landschaftsplan ist im Rahmen der nächsten anstehenden Fortschreibung entsprechend für den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 109 zu überprüfen.

5.2.3 Den Geltungsbereich tangierende B-Pläne und sonstige Satzungen

Für den Geltungsbereich des B-Plans ist die Baumschutzsatzung der Stadt Ribnitz-Damgarten beachtlich. Darüber hinaus bestehen keine B-Pläne oder sonstige städtebauliche Satzungen.

Östlich an den Geltungsbereich grenzt der B-Plan Nr. 72 „Photovoltaik Pütnitz“ an. In der Trasse, in der die Straßenanbindung des Ferienparks an die Flugplatzallee geplant ist, ist bereits im B-Plan Nr. 72 eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Allerdings ist deren Breite mit ca. 8,0 m als Grundlage für den Bau einer Hauptzufahrt mit begleitendem Fuß- und Radweg zu gering dimensioniert. Zur Ermöglichung einer angemessen dimensionierten Verkehrsanbindung erfolgt daher eine Überplanung dieser Trasse durch den vorliegenden, in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 109.

6. Bestandsaufnahme

6.1 Topographie

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

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

6.2 Vorhandene Bebauung und Flächennutzung

An Bebauung bestehen aktuell im westlichen Teilbereich die 5 großen ehemaligen Montagehallen (Hallen 1 bis 5) aus den 30iger Jahren. Die 3 nördlichen Hallen (1 bis 3) werden derzeit durch den Technikverein Pütnitz 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 wird als Informationsgebäude für das Technikmuseum genutzt, 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-geschossiges Gebäude südlich Montagehalle 2 bzw. südöstlich Halle 3; diese werden allgemein für Vereinszwecke 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 zum Wasser hin und ein kleines, gegenüberliegendes Gebäude. Es bestehen noch 4 weitere kleinere Gebäude im Umfeld der Hallen 4 und 5. Weiterhin besteht nordwestlich des Flugfelds das Gebäude der ehemaligen Flugplatzfeuerwehr aus den 30-iger 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, sämtlich Bauwerke aus der Sowjetzeit. Die Shelter sind zum Teil zu Lagerzwecken genutzt, ansonsten sind diese, ebenso wie der Tower leerstehend. Nördlich, an das ehemalige Flugfeld und den Bereich der Hangars anschließend bestehen, bereits Außerhalb des Geltungsbereichs, die ehemaligen Kasernengebäude, welche als Östliche, Mittlere und Westliche Siedlung bezeichnet werden. Lediglich die ehemaligen Fahrzeughallen, östlich an die Westliche Siedlung angrenzend, sind Bestandteil des Geltungsbereichs des B-Plans; 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 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 zu.

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

Große Teile der ehemaligen Militärliegenschaft und in diesem Zusammenhang auch das dem Vorhabenbereich zugehörige Flugfeld werden durch das jährlich stattfindende 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 der Übernachtungsgäste des Festivals bzw. der Teilnehmer des Fahrzeugtreffens eingeschlossen.

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

6.3 Verkehrserschließung

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

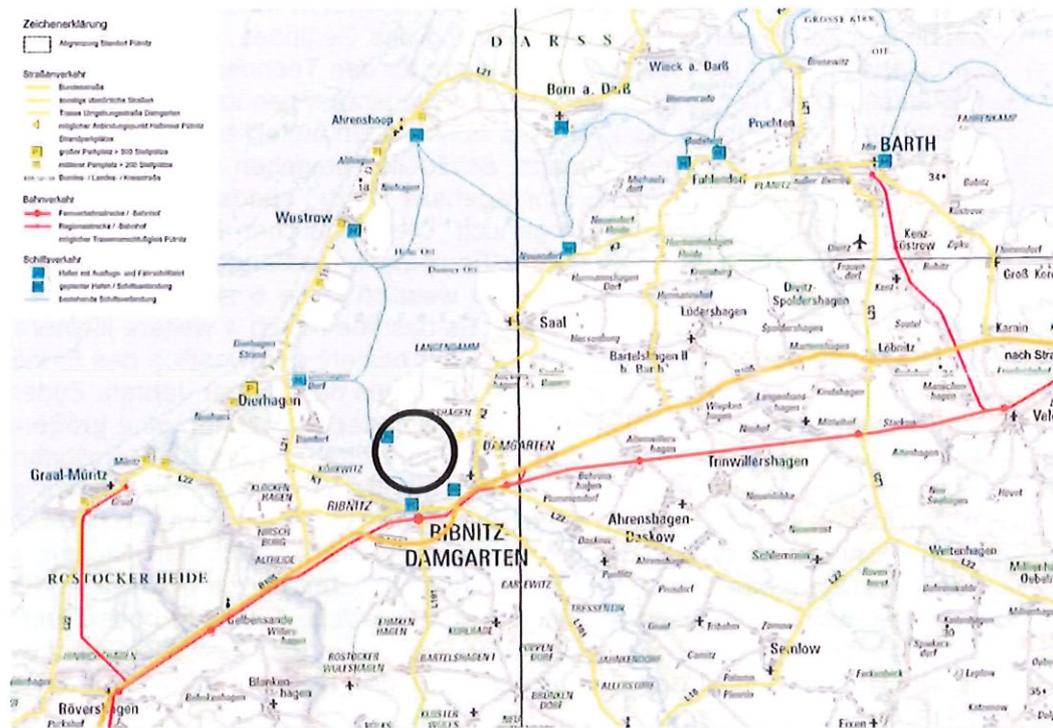


Abbildung 7: Verkehrsanbindung Halbinsel Pütznitz

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

Betrachtet man das Angebot per Bahn, so bestehen im Bereich des Fernverkehrs ganzjährig IC und ICE-Verbindungen mit Halt im Bahnhof Ribnitz-Damgarten West, ca. 6 km vom Standort. 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 Pütznitz (und damit des Vorhabenbereichs) sowie des nächstgelegenen Hafens Damgarten an die Fahrgastschiffahrt. Diese Anbindungen sollen aber im Rahmen der Projektrealisierung geschaffen werden, gerade auch mit der Zielsetzung, das landseitige Verkehrsaufkommen, insbesondere das des motorisierten Individualverkehrs, zu reduzieren.

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

6.4 Ver- und Entsorgung

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

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

Die Abfallentsorgung obliegt dem Landkreis Vorpommern-Rügen sowie dem seitens des Landkreises beauftragten Entsorgungsunternehmen.

Im Rahmen der weiteren Planung ist zur Sicherstellung der Entsorgung das Straßennetz hinreichend für Entsorgungsfahrzeuge zu dimensionieren.

7. Planung

7.1 Beschreibung des Vorhabens

Der westliche und mittlere Teil der ehemaligen militärischen Liegenschaft Pütnitz soll zu einem touristisch genutzten Areal mit attraktiven, vielfältigen Angeboten in Beherbergung-, Gastronomie-, Sport-, Freizeit sowie Kultur entwickelt werden. Das Gesamtvorhaben wird dabei vier Teilvorhaben umfassen; einen Ferienpark, ein Angebot im Bereich Erlebniscamping kombiniert mit teilweise alleinstellenden Trendsport-, Kultur- und Erlebnisangeboten, das bereits bestehende Technikmuseum, weiterentwickelt zu einem modernen, im Schwerpunkt auf zivile Technik-, Natur und Kunst bezogenen Museum zum Anfassen, sowie einen Reiterhof. Daneben wird ein kleiner naturnaher Hafen Teil des touristisch genutzten Standorts. Darüber hinaus ist mittel- bis langfristig Ziel der Stadt, die ehemaligen Kasernen- Verwaltungs- und Technikgebäude der Westlichen, Mittleren und Östlichen Siedlung einer angemessenen Nachnutzung zuzuführen. Da bisher aber, abgesehen von den östlich an die Westliche Siedlung angrenzenden Fahrzeughallen, die Planungen für diese Liegenschaften keinen konkreten Stand erreicht haben, werden diese zunächst nicht in den Geltungsbereich des B-Plans aufgenommen.

7.1.1 Nutzungen und Nutzungsstruktur

Das Nutzungskonzept sieht eine standardmäßige, ganzjährige Nutzung sowie eine temporäre Nutzung, in Form von 2 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. 85,0 ha 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 sowie ca. 75 Apartments, an den Hafen mit direktem Wasserblick angrenzend. Die Hafenapartments werden in Form von 3 bis 5-geschossigen Gebäuden realisiert; dabei haben sich die höchsten Gebäude an den vorhandenen Höhen der ehemaligen Flugzeughangars zu orientieren und haben unterhalb des Höhenniveaus der umgebenden Baumhöhen zu bleiben.

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 mit alleinstellendem Charakter, einen Indoor-Spielplatz und Indoor-Minigolfplatz, Bowling-Bahnen, sowie eine Kletterhalle. Mehrere Restaurants, auch mit Außengastronomie, ein kleiner Lebensmittelmarkt sowie einige weitere Läden und Dienstleistungsangebote des täglichen Bedarfs sorgen für eine hinreichende Versorgung der Urlaubsgäste. 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 vervollständigt. Im Hafen bestehen neben dem Anleger für den Fähr- und Ausflugsverkehr ca. 30 Liegeplätze sowie landseitig Gebäude und Freiflächen für Gast-

ronomie und Touristeninformation. Weiterhin entstehen, im Freibereich des Ferienparks verteilt, mehrere Spielplätze und Sportflächen.

Der nördlich angrenzende **Freizeitpark** bietet eine Vielzahl an Trendsport-, Kultur- und Erlebnisangeboten, viele davon mit alleinstellendem Charakter. Diese Angebote sind im südlichen Teilbereich dieser Urlaubswelt, im Umfeld der beiden südlichen ehemaligen Montagehallen, in einem Sport- und Erlebnisbereich auf einer Fläche von ca. 11,8 ha konzentriert. Ein alleinstellendes Angebot ist der Surfteich mit einer ständig generierten Surfwelle. Daran anschließend sind weitere wasserbezogene Angebote wie Wasserrutschen vom Dach einer der großen Hallen und ein Strandbereich samt Beachvolleyballfeldern geplant. Weitere vorgesehene Angebote sind ein Hochseilgarten, eine Sommerrodelbahn, ein Bereich zum Bouldern, Streetball-Plätze, ein Dirt-Bike-Park sowie ein Verleih von Mountainbikes und E-(Mountain)Bikes. Am Bodenufer ist zudem im Bereich des öffentlichen Wasserzugangs eine Steganlage mit Beach- und Wasserwelt sowie einem Tretbootverleih vorgesehen. Es ist weiterhin auf dem Gelände selbst ein eigener Bereich für Kinder mit entsprechend ausgerichteten Bewegungs- und Erlebnisangeboten geplant.

Weiterhin 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. Die beiden Gebäude weisen nur ein (Erd)Geschoss auf, was die Erfüllung bauordnungsrechtlicher Anforderungen erleichtert. Alternativ wird auch eine Einordnung dieser Nutzungen in die Anbauten der Halle 4 geprüft. Das geplante Gastronomieangebot besteht aus einem Restaurant im Übergang zum öffentlichen Wasserzugang sowie mehreren Kiosken und kleinen Bars.

Das Beherbergungsangebot ist als Erlebniscamping auf einer östlich an den Freizeitpark anschließenden Fläche von ca. 12,5 ha gestaltet, zuzüglich eines Bereichs von ca. 0,8 ha für 10 besondere Festunterkünfte. Es werden neben der reinen Übernachtung fortlaufend Workshops sowie kleinere Sportevents und kulturelle Veranstaltungen angeboten. Neben 200 Standplätzen für Wohnmobile und Zelte werden 100 Glamping-Stellplätze in einem eigenen Bereich im Osten des Campingplatzes angeboten. Weiterhin werden 10 Festunterkünfte in Form von individuell gestalteten Tiny Houses samt Sanitärräumen und Kochgelegenheiten angeboten, welche im westlichen Randbereich des Platzes untergebracht werden. 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.

Die in den Bereichen Freizeitpark und Campingplatz neu zu errichtenden kleineren Funktionsgebäude sind 2-geschossig geplant, deren maximale Höhe beträgt 10 m über Geländenniveau.

Bei dem Vorhaben **Technikmuseum Pütnitz** soll auf einer Fläche von ca. 16,0 ha im Umfeld der bereits heute genutzten, drei nördlichen ehemaligen Flugzeughangars die bestehende museale Nutzung zu einem zeitgemäßen Museum „zum Anfassen“ weiterentwickelt werden. Das Ausstellungsprogramm wird dabei neu geordnet und breiter aufgestellt, es soll zukünftig die 4 Schwerpunkte Geschichte, Technik, Natur und Kunst umfassen. Neben der musealen Ausstellung sind Angebote zum „Ausprobieren“ von technischem Gerät, themenorientierte Workshops und Events im Angebot. Neben den Gebäuden werden auch die Freiflächen in deren Umfeld mit zu Ausstellungs- und Veranstaltungszwecken genutzt. Das östlich des Museumsgeländes bestehende, mehrgeschossige Technikgebäude soll als „Info-Point“ für das Museum sowie für Sonderausstellungen genutzt werden.

In diesem Rahmen ist eine den zukünftigen funktionalen Anforderungen entsprechende Modernisierung der 3 großen Montagehallen vorgesehen. Der Freibereich soll ebenfalls entsprechend dieser Anforderungen gestalterisch und funktional neu geordnet werden. Aufgrund des Umstands, dass sehr aufwendige Sanierungen zu tätigen sind, mit entsprechend erforderlichem finanziellen Engagement, kann eine Neuordnung des gesamten Museumsareals nur langfristig und in Stufen erfolgen. So müssen zur Aufrechterhaltung des Museumsbetriebs während der zuerst durchzuführenden Sicherung der Montagehallen und der nachfolgenden Phase von Sanierung und Umbau die kleineren Gebäude, insbesondere in der von den 3 Montagehallen gebildeten Hoffläche weiter genutzt werden; es wird darüber hinaus zudem die temporär beschränkte Errichtung eines zusätzlichen Werkstattgebäudes erforderlich.

Das zentrale Infrastrukturgebäude des Ferienparks, der Sport- und Erlebnispark sowie die Ausstellungs- und Veranstaltungshallen des Technikmuseums sind bewusst in unmittelbarer räumlicher Nähe platziert, damit Tagesgäste angeregt werden, eine Mehrzahl von Angeboten, auch vorhabenübergreifend, zu nutzen.

Der geplante **Reiterhof** bietet auf ca. 16,5 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.

Es werden Reitkurse, Ausritte und weitere Reiterlebnisse für verschiedene Altersgruppen und für unterschiedliche Vorkenntnisse angeboten. Zudem gehören regelmäßige Reitdarbietungen und weitere Events zum Programm. Weiterhin werden auch Kutschfahrten angeboten sowie für kleinere Gäste Ponyreiten.

Zudem ist ein Erlebnisbauernhof sowie ein umfassender Streichelzoo und ein Kinderspielplatz Teil der Planung. Eine kleine Gastronomie mit Außenterrasse sowie ein Reitshop runden das Angebot ab.

Im Rahmen des Reiterhofs sind keine Beherbergungseinrichtungen geplant. Das Angebot richtet sich damit an die Übernachtungsgäste des anschließenden Ferienparks, aber auch des Campingplatzes und schließlich auch an die Urlaubsgäste und an Tagesgäste aus dem gesamten Einzugsbereich.

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.

Es ist darüber hinaus mittel- bis langfristige Zielsetzung der Stadt Ribnitz-Damgarten, den Baubestand der unter Denkmalschutz stehenden **Westlichen, Mittleren und Östlichen Siedlung**, einer Fläche von insgesamt ca. 18,0 ha Größe, einer geeigneten **Nachnutzung** zuzuführen. Von den Anforderungen des Immissionsschutzes her, es finden auf dem Gelände zweimal im Jahr Festivals mit erheblichen Lärmimmissionen statt, eignen sich hier Nutzungen mit begrenztem Schutzanspruch gegen Lärmimmissionen. Zudem befindet sich der Standort in großer Entfernung zu den Ortskernen von Ribnitz und Damgarten sowie den sonstigen Standorten der Bildungs- und sozialen Einrichtungen, was zusätzlich gegen eine Wohnnutzung spricht. Daher wird eine gewerbliche Nutzung favorisiert. Bei einer Nutzung durch Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude ist ebenfalls die dezentrale Lage von Nachteil, insbesondere bei erforderlichem Publikumsverkehr. Alternativ ist grundsätzlich auch eine gewerbliche Nutzung in Form unternehmensbezogener Dienstleister und Handwerksbetriebe im touristischen Umfeld möglich, ebenso eine Nutzung zu Lager- und Technikzwecken. Diese gewerblichen Nutzungen haben wiederum den Nachteil, dass der grundsätzlich zu erhaltende Gebäudebestand sich für diese Nutzungen nur bedingt eignet. Als grundsätzliche Alternative wird zudem die Ansiedlung einer übergeordneten Bil-

dungseinrichtung, z. B. eine Tourismusakademie, als sinnvolle Nachnutzung erachtet, optional auch verbunden mit Tagungsmöglichkeiten.

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

Temporäre Nutzung durch Festivals

Neben der vorausgehend beschriebenen, ganzjährigen Nutzung werden im Plangebiet die bisher schon langjährig stattfindenden zwei Festivals, das „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 B-Planaufstellung auch eine Darstellung 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 (Mittwochmittag bis Sonntagabend). Das Festivalprogramm reicht von Konzerten, über kulturelle, (Trend)Sport-, Meditations- bis zu Bildungsangeboten. Für Kinder bzw. junge Familien gibt es seit mehreren Jahren ein eigenes, umfassendes Veranstaltungsprogramm. Für die Übernachtung derjenigen Gäste, die mehrere Tage bleiben, steht ein Campingbereich mit entsprechenden sanitären Einrichtungen zur Verfügung. Aufgrund der erforderlichen Auf- und Abbauarbeiten erstreckt sich die Inanspruchnahme des Umfelds erheblich über die eigentliche Festivaldauer hinaus.

Von der räumlich-funktionalen Konzeption her sind die Konzertbühnen und die Themenwelten im Bereich der bestehenden Waldlichtung südlich der Westlichen Siedlung untergebracht. Die entsprechenden Bühnen- und Technikbauten sollen dabei ganzjährig stehen bleiben, um den bisher noch erforderlichen erheblichen Aufwand beim Auf- und Abbau des Festivals deutlich zu reduzieren. Eine weitere von Wald unbestockte Fläche westlich davon soll für temporäres Camping für Mitarbeiter genutzt werden. Daneben wird der Freizeitpark Teil des inneren Festivalbereichs. Der Campingplatz wird 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.



Abb. 8 und 9: Temporäre Nutzung durch „Pangea Festival“, Teilbereich Nord (Konzertbühnen, Themenwelten), Teilbereich Camping (weiße Linie umreißt zusätzlichen temporären Campingplatz) Quelle: Supreme Surf GmbH

Bei dem seit 2001 veranstalteten „**Internationalen Ostblockfahrzeugtreffen**“ handelt es sich um Fahrzeugtreffen mit historischen militärischen wie zivilen Fahrzeugen 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 10 Tagen). Im Jahr 2022 gab es ca. 3.100 Teilnehmer, welche Fahrzeuge und zugehörige Technik präsentierten, sowie ca. 7.500 Besucher. Neben der Präsentation der Fahrzeuge und zugehöriger Technik gibt es ein Rahmenprogramm mit Ausfahrten, Ausprobieren der Fahrzeuge, Ausstellungen und ein Bühnenprogramm. Die Teilnehmer, welche Fahrzeuge und sonstige Technik ausstellen, campieren zum 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; zudem kann der nördliche Veranstaltungsbereich des „Pangea Festivals“ mit genutzt werden. Für die festivalbezogene Campingnutzung soll der Bereich des geplanten Erlebniscampings mit genutzt werden.

7.1.2 Siedlungs- und Landschaftsgestaltung

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. Der ganz im Westen, am Bodden geplante Hafen ist als naturnaher Hafen an der bestehenden Küstenlinie gestaltet. Liegeplätze und Fähranleger sind als Schwimmstege gestaltet; auf den Ausbau eines in den Landkörper hineingezogenen Hafenbeckens, wie es noch Gegenstand der Referenzplanung zum ROV war, wird aus Umwelt- und Nachhaltigkeitsgründen bewusst verzichtet.

An den kleinen Hafen am Boddengewässer anschließend, besteht eine 3 bis maximal 5-geschossige Bebauung mit Ferienapartments. Dabei haben sich die höchsten Gebäude an den vorhandenen Höhen der ehemaligen Flugzeug-Montagehallen zu orientieren und unterhalb des Höhenniveaus der umgebenden Baumhöhen zu bleiben.

Kernstück des anschließenden, exklusiven Ferienhausbereichs ist eine zum Bodden hin abfallende Teichlandschaft; die Bebauung in den Uferbereichen der Teiche besteht aus 1 bis 2-geschossigen kleinen Hausgruppen mit 3 bis 5 Ferienwohneinheiten. Östlich davon, in der Mitte des Ferienparks, ist das zentrale Infrastrukturgebäude geplant. Das Infrastrukturgebäude ist als großer, kompakter Baukörper geplant. Die

Gebäudehöhe beträgt dabei maximal 18 m über Gelände. Darauf folgen in östlicher Richtung insgesamt 5 Gruppen mit Ferienhäusern. Die Ferienhäuser sind als Bungalows geplant und in kurzen Reihen mit ebenfalls nur 3 bis 4 Ferienwohneinheiten miteinander verkettet. Eine entsprechende Gebäudeausrichtung sowie hinreichende Abstände und die vorgesehene Geländemodellierung und Landschaftsgestaltung gewährleisten, dass den Urlaubsgästen von ihren Terrassen ein Blick ins Grüne frei bleibt. Die Ferienhausgruppen werden durch eine sanfte Modellierung der Topografie und unterschiedliche Landschaftselemente der ehemaligen Kulturlandschaft (Einzelbäume, Baumgruppen, Feldgehölze und Feldhecken) und unterschiedliche Bewuchsformen (Scherrasen, Landschaftsrasen, artenreiches Grünland sowie Säume) in eine Ferienlandschaft gebettet.

Östlich an den Ferienpark schließt sich der **Reiterhof** an. Die aus Reithalle, Gastronomie und Ladengebäude sowie Stallungen und Lager bzw. Technikgebäuden bestehenden Baulichkeiten sind im Nordosten der Anlage konzentriert, woran sich in westlicher Richtung die gestalteten Freianlagen wie Reitplätze, Geländestrecke und Streichelzoo anschließen. Durch diese kompakte Anordnung ist es möglich, dass die übrigen Flächen des Reiterhofs als Weideflächen Teil der offenen Landschaft bleiben. Zudem entsteht ein fließender Übergang zum Ferienpark hin, was zur Gestaltung des Gesamtprojekts als bauliche und landschaftliche Einheit beiträgt.

Nördlich an den Ferienpark grenzt das Projekt **des Freizeitparks mit Erlebniscamping** an. Im Kern der baulichen Gestaltung des zum Wasser hin orientierten Sport- und Erlebnisbereichs stehen 2 der unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Montagehallen (Hallen 4 und 5), welche für sportliche und freizeitbezogene Angebote saniert und entsprechend der Nutzungsabsichten umgebaut werden sollen. Der Sport- und Erlebnisbereich, mit großer Surfanlage im Kern, ist allseitig von Wald- und Gehölzbestand gerahmt. Der östlich anschließende, als Campingplatz geplante Teilbereich, ist ebenfalls durch Waldflächen bzw. sonstige kleinere Gehölzbestände im Bereich des Pütnitzer Dreiecks gut in den Landschaftsraum integriert. Hier beschränken sich die Gebäude auf kleinere 2-geschossige Sanitär-, Koch- und Aufenthaltsräume in den Dorfkernen, die auch für die permanenten Freizeit-, Kultur- und Bildungsangebote genutzt werden. Neben dem Camping per Zelt oder Wohnmobil kommen beim Beherbergungsangebot noch Glamping-Stellplätze im östlichen Bereich des Campingplatzes sowie, im Übergang 10 Tiny Houses mit individueller, themenbezogener Gestaltung.

Der nördliche Bereich des Festivalgeländes mit seinen insgesamt 5 Bühnen- bzw. Veranstaltungsbereichen ist durch den allseitig umfassenden Waldbestand ideal landschaftlich eingebunden, sodass die in den Bühnenbereichen vorgesehenen dauerhaften Bauten das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Die an den nördlichen Festivalbereich nördlich angrenzenden, als Kreativwerkstätten geplanten ehemaligen Fahrzeuggaragen 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 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. Diese Zielsetzung ist aber, wie in Kapitel 7.1.1 bereits dargelegt, aus finanziellen und organisatorischen Gründen nur langfristig und als letzte Entwicklungsstufe umsetzbar. Die Ausstellungsbereiche im Freien sollen sich um die Hallen an deren Seiten und Rückfassaden gruppieren.

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.

Zur Umsetzung der geplanten Nutzungen wird der Abriss einer Reihe von Gebäuden und versiegelten Flächen erforderlich. So müssen die kleineren Gebäude im Umfeld der Montagehallen 4 und 5 abgebrochen werden. Südlich angrenzend an die Westliche Siedlung müssen 2 Plattenbauten aus sowjetischer Zeit abgebrochen werden, um einen der Bühnenbereiche realisieren zu können. Zudem ist der Abbruch der Start- und Landebahnen aus deutscher und sowjetischer Zeit erforderlich sowie der teilweise Abbruch von Rollbahnen, Aufstellflächen und sonstiger befestigter Straßen und Fahrwege. Langfristig, als letzte Entwicklungsstufe des neu aufgestellten Technikmuseums steht dann auch der Abriss der meisten kleineren Funktionsgebäude im aus den Montagehallen 1 bis 3 gebildeten Innenhof an. Bei gleichzeitig geplanter starker Einschränkung der Neuversiegelung durch vorrangige Nachnutzung bestehender versiegelter Flächen und auf das erforderliche Maß beschränkte Straßenraumquerschnitte (siehe hierzu Kapitel 7.1.3), wird es per Saldo zu einer Verringerung der Flächenversiegelung kommen.

Weiterhin ist, wie bereits in Kapitel 7.1.1 beschrieben, nach aktuellem Planungsstand auch der **Erhalt** und die **Sanierung** der ehemaligen **Kasernengebäude der Westlichen, Mittleren und Östlichen Siedlung** vorgesehen. Auch hier ist es gestalterisches Ziel, Grundstruktur und äußeres Erscheinungsbild der Gebäude weitgehend zu erhalten. In Abhängigkeit von der schließlich erfolgenden Nutzung erfolgt hier die Erschließung der Freianlagen, wobei auch hier möglichst geringfügig in den historischen Bestand eingegriffen werden soll.

7.1.3 Verkehrserschließung

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

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 Abgasimmissionen führen. Die Nutzung der Trasse des noch bestehenden, still gelegten Anschlussgleises zum ehemaligen Militärflughafen, lässt sich in Anbetracht des inzwischen aufkommenen, wertigen Vegetationsbestands und damit verbundener artenschutzrechtlicher Anforderungen in großen Teilen nicht realisieren. Es ist aber nach aktuellem Planungsstand eine Trassenführung in unmittelbarer Nähe der Bahntrasse vorgesehen. 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), sodass auch hier ein vierarmiger Knotenpunkt entsteht. Die genaue Trassierung der Umgehungsstraße sowie die genaue Lage und der

Ausbau der Anbindungspunkte werden z. Zt. im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung erarbeitet.

Die Umgehungsstraße ist nicht Teil des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 109; die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu deren Bau werden im Rahmen des entsprechenden Fachplanungsrechts geschaffen. Nach aktueller Abstimmungslage wird ein Planfeststellungsverfahren erforderlich.

Zur grundlegenden Konzeption der **internen Erschließung** wird aktuell eine verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet (TSC, NL Neubrandenburg). Deren erstes Zwischenergebnis liegt bereits vor und ist in nachstehend dargelegten Überlegungen eingegangen.

Die interne Erschließung baut auf der bestehenden Straßen- und Wegeinfrastruktur auf. So bleibt für den **motorisierten Individualverkehr** die bisherige Hauptverkehrs-anbindung, die Flugplatzallee, auf dem ersten Abschnitt vom Abzweig der Kreisstraße K2 bzw. dem Ende der geplanten Umgehungsstraße als zentrale Zufahrt zum Tourismusstandort. Die Fahrstraße für den motorisierten Verkehr gliedert sich am östlichen Beginn des Standorts auf. Die Flugplatzallee ist in der bestehenden Trassierung Zufahrt für die Tagesgäste der Einrichtungen Freizeitpark mit Erlebniscamping sowie Technikmuseum, und dient auch dem Anlieferverkehr vorbenannter Nutzungsbereiche. Für die Tagesgäste des Hafens, des öffentlichen Wasserzugangs auf Höhe des Freizeitparks, des Reiterhofs und des Ferienparks sowie dessen Übernachtungsgäste und auch für das Personal und die Anlieferung vorstehender Funktionsbereiche ist eine eigenständige, neu zu errichtende Erschließung geplant. Diese zweigt von der Flugplatzallee ab und teilt sich am Reiterhof in 2 Straßen. Die erste verläuft nördlich von Reiterhof und Ferienpark und bindet den Reiterhof, die Parkplätze der Übernachtungsgäste des Ferienparks in den beiden nördlichen Ferienhaus-siedlungen, den Check-In sowie die Parkplätze für die Tagesgäste des Ferienparks sowie für die Besucher von Hafen und des weiteren öffentlichen Wasserzugangs nördlich davon an. Die Straße wird dann in Richtung Hafen fortgeführt und bindet zudem die Stellplätze der Ferienhäuser nördlich der Teichlandschaft und der Hafena-partments an. Der Anlieferverkehr vorstehend genannter Einrichtungen sowie derjenige für die Infrastruktur am öffentlichen Wasserzugang und im südlichen Freizeitpark erfolgt ebenfalls über vorstehende Anbindung. Die zweite Straße verläuft südlich von Reiterhof und Ferienpark und bindet die Parkplätze für die Übernachtungsgäste der südlichen Ferienhaussiedlungen an, ebenso die Mitarbeiterstellplätze des Ferienparks.

Vorstehende Straßen werden entsprechend der Funktion sowie der ermittelten vo-raussichtlichen Verkehrsbelastung differenziert gestaltet und die zulässige Höchstge-schwindigkeit wird in Abhängigkeit von der Gestaltung differenziert festgesetzt. So wird an den Hauptzufahrten auf Trennverkehr mit separatem Fuß- und Radweg ge-setzt; die zulässige Höchstgeschwindigkeit variiert zwischen 50 km/h im östlichen Abschnitt, während angrenzend an die touristischen Funktionsbereiche grundsätzlich eine Beschränkung auf 30 km/h erfolgen soll. Bei den Abschnitten mit geplantem Busverkehr wird die Fahrspurbreite entsprechend 6,50 m bzw. 6,00 m (bei Tempo 30) betragen, bei Abschnitten ohne Busverkehr reicht eine Fahrbahnbreite von 5,0 m aus. Die untergeordneten, in der Regel nicht allgemein befahrbaren Erschließungs-wege, sind dagegen als Mischverkehrsflächen vorgesehen, hier ist eine Gesamtbrei-te von 4,50 m ausreichend.

Das **Parkraumkonzept** baut auf der Ermittlung der benötigten Stellplätze aus dem vorliegenden Zwischenergebnis der verkehrstechnischen Untersuchung auf und ist differenziert nach Einrichtungen und dem Status der Gäste organisiert. Für die Ta-gesgäste des Museums und des Freizeitparks werden maximal 120 bzw. 550 Stell-plätze (inkl. Mitarbeiterstellplätzen), also 670 Stellplätze in Summe benötigt. Zu deren

Abdeckung ist Ende der Erschließungsachse Flugplatzallee zwecks Nutzung der Synergieeffekte ein Gemeinsamer Parkplatz auf einer bereits zum Großteil bestehenden, versiegelten Fläche mit 550 Stellplätzen geplant. Sollte die 550 Stellplätze an stark frequentierten Tagen nicht ausreichen, so kann ein weiterer Parkplatz mit bis zu 500 weiteren Stellplätzen südöstlich davon, welcher ansonsten die PKWs der Gäste des Campingplatzes (350 erforderliche Stellplätze) und der Mitarbeiter von Freizeitpark und Campingplatz aufnimmt, z. T. freigegeben werden. Für Gäste des Hafens und des weiteren öffentlichen Wasserzugangs nördlich davon ist bedarfsgerecht ein öffentlicher Parkplatz mit 80 Stellplätzen geplant. Für die Tagesgäste des Infrastrukturgebäudes des Ferienparks (Erlebnisschwimmbad, weitere Indoor-Spiel- und Sportangebote sowie Gastronomie) ist nördlich der Einrichtung ein Parkplatz mit 175 Stellplätzen vorgesehen.

Die PKWs der Übernachtungsgäste des Ferienparks werden auf eigens zugeordneten Stellplätzen in Nähe der Quartiere untergebracht. So ist jedem der Ferienhaus-siedlungen ein eigener Parkplatz zugeordnet, wobei für jeweils 100 Ferienhäuser ca. 160 Stellplätze vorgesehen sind. Zur Versorgung der Ferienhäuser im Bereich der Teichlandschaft und der Apartments im Hafensbereich sind Parkplätze (ca. 200) in unmittelbarer Wohnungsnähe geplant, wobei auch hier pro Ferienwohneinheit mehr als 1 Stellplatz vorgesehen ist. Für die Mitarbeiter des Ferienparks sind weitere ca. 85 Stellplätze südlich des Zentralgebäudes berücksichtigt. Insgesamt werden die im Verkehrsgutachten für den Ferienpark ermittelten benötigten 1.150 Stellplätze damit gut abgedeckt. Für Tagesgäste und die Mitarbeiter des Reiterhofs ist ein eigener Parkplatz direkt an der Zuwegung zur Reitanlage mit ca. 205 Stellplätzen bedarfsge-recht geplant.

Für den **nicht motorisierten Individualverkehr** (Fahrräder, E-Bikes, Fußgänger) werden entsprechend o.g. Zielstellung eigenständige Wegenetze entwickelt. Das den gesamten Standort erschließende Radwegenetz wird an das regionale Radwegenetz angebunden. 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. Das Radwegenetz setzt sich nach aktuellem Planungsstand aus Abschnitten mit straßenbegleitenden, gemeinsamen Fuß- und Radwegen, Fuß- und Radführungen auf eigenen Trassen, sowie aus Abschnitten, in denen Nebenstraßen als Mischverkehrsflächen gestaltet sind, zusammen. Die gemeinsamen Fuß- und Radwege sollen innerhalb des Tourismusgebiets entsprechend den funktionalen Anforderungen, insbesondere der Erfordernis der Aufnahme sowohl von Fußgängern als auch von Fahrrädern und E-Bikes und dies im 2-Richtungsverkehr, in einer Breite von mindestens 4,0 m dimensioniert werden. Der gemeinsame Fuß- und Radweg kann auch für die beiden Nutzergruppen getrennt gestaltet werden. Letzteres bietet sich für lange Strecken, außerhalb der touristischen Kernbereiche, auf denen die Radfahrer schneller unterwegs sind, an.

Das für Fußgänger und Wanderer zur Verfügung stehende Netz besteht einerseits aus vorbeschriebenen Mischverkehrsflächen und gemeinsamen Fuß- und Radwegen wird aber durch weitere, den Fußgängern vorbehaltene Wegführungen ergänzt. Diese verlaufen innerhalb der größeren einzelnen Ferieneinrichtungen, durch die umgebenden Waldbereiche bzw. längs oder in Nähe des Boddenufers, wo dies natur- und artenschutzfachlich verträglich ist. Wichtige fußläufige Wegetrassen verbinden in Nord-Süd-Richtung Technikmuseum, Freizeitpark und Zentrales Infrastrukturgebäude des Ferienparks und in Ost-Westrichtung den Reiterhof über den Ferienpark mit dem Hafen.

Für die zukünftig für den motorisierten Verkehr obligatorisch werdende **CO₂-freie Fortbewegung** sind entsprechende Ladestationen für die E-Mobilität einschließlich

für E-Biks und E-Roller, sowie perspektivisch auch Wasserstoffbetankungsmöglichkeiten in angemessenem Umfang geplant.

Das **ÖPNV-Angebot** soll landseitig Buslinien umfassen, welche in regelmäßiger Taktung 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 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.

Wasserseitig 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 möglich. Weiterhin wird eine umfassende Einbindung des Standorts in die Programme der Ausflugsschiffahrt angestrebt. Die Stadt Ribnitz-Damgarten ist weiterhin sehr daran interessiert, dass die land- und wasserseitig eingesetzten Fahrzeuge möglichst von Eröffnung der Ferien- und Freizeiteinrichtungen an emissionsfrei betrieben werden. Entsprechende Gespräche zur Einbindung des Standorts in bestehende Angebotsstrukturen werden mit den zuständigen Verkehrsunternehmen geführt.

Der erste Planungsstand zu den **Reitwegen** sieht ein zusammenhängendes Wegenetz vor, welches ausgehend vom Reiterhof 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 hier ein Rundweg bis an die Ortslage von Damgarten heran. Weiterhin ist die Einrichtung einer Badestelle für Pferde am Boden in Prüfung. Die räumliche Einordnung hängt vom Ergebnis dieser Prüfung, insbesondere auf die Umweltverträglichkeit, ab. 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.

Der pferdefreizeitliche Schwerpunkttraum ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Reiterhof mit der zugehörigen Reitsport-Infrastruktur einschließlich zugehörigen Parkmöglichkeiten. Der Reiterhof ist Ausgangspunkt eines Reit- und Kutschwegenetzes, welches größtenteils außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans realisiert wird. Der Bau eines befestigten Reit- und/oder Reit- und Fahrweges ist ein Eingriff nach den Naturschutzgesetzen und muss bei Wegeführungen außerhalb des B-Plans separat genehmigt und ausgeglichen werden. Gewünschte Wegeverbindungen außerhalb des Bebauungsplanes sind entsprechend nicht Gegenstand des Planverfahrens. An der Erarbeitung eines Reitwegekonzeptes sind die regionalen Reitvereine und Reitbetriebe, die Naturschutzverbände, die Landesforstbehörde und die weiteren betroffenen Behörden zu beteiligen. Ein qualifiziertes regionales Reitwegekonzept ist Grundlage und Voraussetzung für den ordnungsgemäßen Reitbetrieb am geplanten Standort.

7.1.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über die Flugplatzallee von der Ortslage Damgarten aus medientechnisch erschlossen.

Die Leitungssysteme werden im Plangebiet im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen verlegt.

Schmutzwasser und Regenwasser werden getrennt entsorgt. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine Abwasserkanalisation und durch das städtische Kanalnetz zur Kläranlage Körkwitz. Das auf den versiegelten Flächen mit geringem Schadstoffeintrag anfallende Regenwasser (u. a. Dachflächen, kraftverkehrsfreie Wege und Plätze) wird weitgehend gesammelt und den Anlagen mit Bedarf zugeleitet. 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 wird, ggf. nach entsprechender Vorbehandlung, vorrangig einer großflächigen Versickerung zugeführt.

Die Planungsaussagen zur den Leitungsinfrastrukturen und sonstigen Anlagen der Ver- und Entsorgung werden im weiteren Planverfahren entsprechend des Planungsfortschritts vertieft. Grundlage dazu bilden Fachgutachten zur Regen-, Schmutz- und Trinkwasser sowie zur Energieversorgung, welche aktuell erarbeitet werden.

Die Planung der Teichlandschaft des Ferienparks basiert auf einer hydrologischen Begutachtung, welche das mögliche Wasserdargebot insbesondere durch Grund- und Niederschlagswasser und deren Bereitstellung thematisiert. Den über das Jahr erwarteten Schwankungen des Wasserdargebots wird durch Zwischenspeicherung entgegengewirkt. Dazu ist insbesondere ein großes Speicherbecken südöstlich der Teichanlage eingeplant.

7.1.5 Grünordnung und naturschutzfachliche Kompensation

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

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

- Die Einrichtung von Naturentwicklungsflächen, so wie dem mittleren und östlichen Bereich des Pütnitzer Dreiecks; Ziel ist die Biotopverknüpfung der Offenlandschaft Pütnitzer Dreieck mit dem Küstenwald des Boddenufers des Ribnitzer Sees,
- Gliederung der einzelnen Siedlungsbereiche des Ferienparks durch Einrichtung von Verbundkorridoren,
- Anlage von standorttypischen Feldgehölzen und natürlichen Wiesen,

- Erstellung extensiver Pflegekonzepte im Rahmen der weiteren Planung,
- Entsiegelung großer Flächen aus militärischer Vornutzung und insgesamt Reduzierung des Versiegelungsgrads durch Nachnutzung bestehender Erschließungen, sparsame Dimensionierung der Verkehrswege und sonstiger befestigter Flächen.
- Nutzung der Shelter als Feldermausquartiere,
- Ausgleich beim Artenschutz vorrangig innerhalb des Geltungsbereichs.

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

Gemäß § 1a BauGB Abs. 3 ist die Vermeidung und Kompensation voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Entsprechend § 15 Abs. 1 und 2 BNatSchG sind Eingriffsverursacher dazu verpflichtet, nicht zu vermeidende, dauerhafte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege auszugleichen.

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

7.1.6 In den Geltungsbereich einbezogene Flächen des Boddengewässers

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

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

7.1.7 Waldabstand, Waldumwandlung und Ersatzaufforstung

Durch die mit dem B-Plan 109 verfolgten Planungen sind Waldflächen entsprechend § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) M-V betroffen Dabei handelt es sich sowohl um Küstenschutzwald wie auch sonstigen Waldbestand. Diese Betroffenheit erstreckt sich auf sämtliche Teilvorhaben mit Ausnahme des Reiterhofs und zwar sowohl durch geplante Nutzungen, welche mit dem Waldstatus nach § 2 LWaldG M-V nicht vereinbar sind, wie auch aufgrund Unterschreitung von Waldabständen nach § 20 LWaldG.

Auf Basis der Referenzplanung zum Raumordnungsverfahren und der zum ROV erfolgten Feststellung der Waldgrenzen im Jahre 2011 ergab sich eine Waldinanspruchnahme von ca. 20,3 ha, wovon 9,8 ha auf Küstenschutzwald entfielen. In der Landesplanerischen Beurteilung zum ROV ist in Anbetracht der erwarteten erhebli-

chen 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 aktuellen Waldfeststellung von Mai 2022 es zu erheblichem zusätzlichem Waldaufwuchs gekommen ist und noch zusätzlich durch das nachfolgende Nutzungskonzept mit Nachnutzung der unter Einzeldenkmalschutz stehenden 5 Montagehallen und auch der Nachnutzungsabsicht für die denkmalgeschützten 3 Siedlungen und der damit verbundenen erforderlichen Waldumwandlung potenziell stärker in Waldflächen eingegriffen wurde, ergab sich bei den ersten Planungsansätzen gegenüber dem ROV eine noch erheblich größere potenzielle Inanspruchnahme von Waldflächen.

Zur Begrenzung der Beeinträchtigung der Waldfunktionen sowie der Waldinanspruchnahme wurde die Planung 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 Nutzungsbereiche bzw. bauliche Anlagen kompakter angeordnet werden, dass dann weniger Waldfläche in Anspruch genommen wird bzw. weniger Waldabstandsfläche entsteht.

Im Ergebnis können insbesondere unbefestigte Waldwege, einschließlich der Reitwege, aber auch Sport- und Freizeitnutzungen, welche mit nur geringen Baumaßnahmen und Neuversiegelungen verbunden sind, den Waldstatus behalten. Letzteres ist nach aktuellem Planungsstand bei der Sommerrodelbahn der Fall; ggf. trifft dies auch auf den Hochseilgarten zu, soweit dieser weitgehend am Baumbestand festgemacht wird. Für Parkplätze, neue befestigte Straßen und Wege sowie mit großflächigen Befestigungen verbundenen Sport- und Freizeitangebote, im Freien, die nicht auf dauerhaftem Aufenthalt von Menschen ausgelegt sind, muss zwar für die Grundflächen eine Waldumwandlung erfolgen, jedoch ist hier kein darüber hinaus gehender Waldabstand erforderlich. Bei den zur Nachnutzung durch Technikmuseum und dem Projekt Freizeitpark mit Erlebniscamping vorgesehenen ehemaligen Flugzeughangars kann der Waldabstand angemessen reduziert werden, soweit eine hinreichende statische Robustheit nachgewiesen wird und betreffend Feuerungs- und PV-Anlagen der vorgeschriebene Abstand zum Wald von 50 bzw. 30 m eingehalten wird. Bei den ebenfalls denkmalgeschützten Kasernen- und Funktionsgebäuden ist eine Waldabstandsunterschreitung bei reinen Lager- und Techniknutzungen möglich. Ob eine Unterschreitung bei Nutzungen zum Aufenthalt von Menschen ermöglicht werden kann, bedarf noch der weiteren Prüfung u.a. was die Robustheit der Gebäude hinsichtlich Tragwerk und baulichem Zustand angeht. Die vorstehend angesprochenen Untersuchungen und Nachweise sowie mögliche Optimierungen im Detail werden im Rahmen der weiteren Planung fortgeführt.

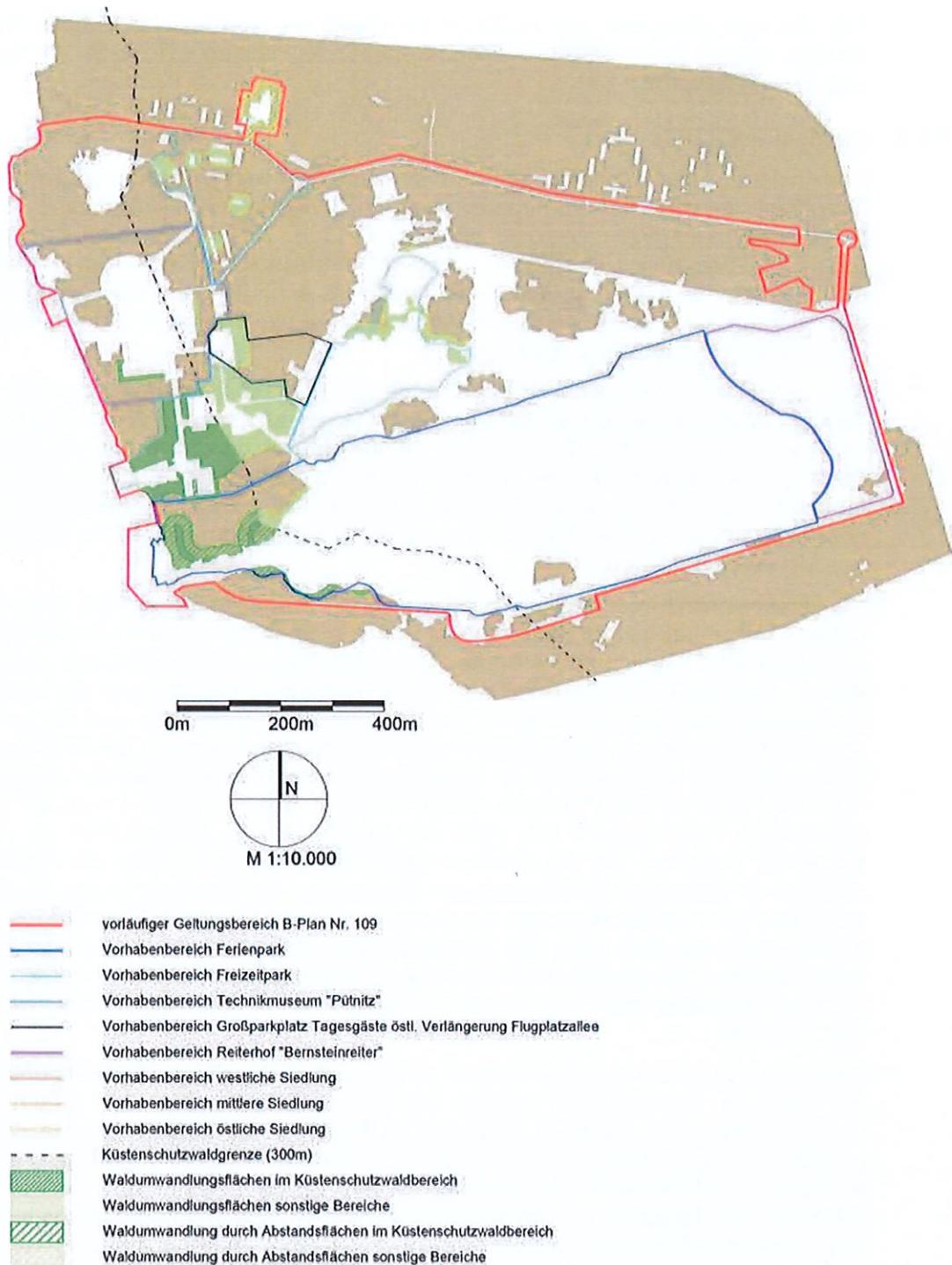


Abb. 10: Waldinanspruchnahme auf Grundlage aktueller Planung *Quelle: wagner PG*

Ungeachtet vorstehender Maßnahmen zur Reduzierung der Waldinanspruchnahme viel die erforderliche Waldinanspruchnahme auf Grundlage des bis zum April 2023 verfolgten Planungskonzepts mit Platzierung des Campingplatzes in 2 Waldlichtungen nördlich des Technikmuseums und Einbeziehung der unter Denkmalschutz stehenden Siedlungen noch deutlich höher aus als im ROV. Erst die Verlegung des Campingplatzes auf das mit weniger Waldflächen belegte Pütznitzer Dreieck sowie die erfolgte Nichtberücksichtigung der Siedlungen im B-Plan führt mit ca. 16,0 ha insgesamt und 7,2 ha Küstenschutzwald zu einem Umfang an erforderlicher Waldumwandlung in Größenordnung des ROV.

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

7.1.8 Immissionsschutz

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

Als maßgebliche Immissionsorte außerhalb des Plangebiets werden die dem Vorhaben am nächsten gelegenen Siedlungsgebiete mit allgemeiner Wohn- bzw. Ferienwohnnutzung eingestuft. Dies sind die Siedlungsbereiche Dändorf in der Gemeinde Dierhagen sowie Körkwitz, der an den Bodden anschließende Siedlungsbereich des Ortskerns von Ribnitz sowie 2 kleinere Wohnnutzungen im Außenbereich, direkt nordöstlich bzw. südwestlich an den zukünftigen Tourismusstandort anschließend (als Mischgebiet gewertet).

Als voraussichtlich maßgebliche Schallquellen im Regelbetrieb werden beim Teilvorhaben Freizeitpark mit Erlebniscamping der Campingplatz sowie die Außenbereichsnutzungen im Erlebnispark mit Surfteich, 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 (z. B. Bagger) sowie der Besucherverkehr insgesamt in Form von sprechenden Personen. Beim Vorhaben des Ferienparks wird der an- und abfahrende PKW-Verkehr der Übernachtungsgäste und Angestellten als relevant eingestuft. Aufgrund der am Standort geplanten Nutzungen findet die Freizeitlärm-Richtlinie in Mecklenburg-Vorpommern Anwendung. Im Ergebnis liegen für den Regelbetrieb die Beurteilungspegel für sämtliche Immissionsorte außerhalb des Tourismusstandorts deutlich unter den anzusetzenden Immissionsrichtwerten der Freizeitlärm-Richtlinie. So werden die Richtwerte im maßgeblichen Zeitraum der Sonn- und Feiertage tagsüber zwischen 12 und 15 dB(A) unterschritten und nachts zwischen 2 und 15 dB(A).

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

Bei der gebietsinternen Betrachtung stellen die Lärm verursachenden Betriebsarten des Freizeitparks zumindest ohne Lärminderungsmaßnahmen für den Tagzeitraum an den maßgeblichen Immissionsorten die beachtlichen Lärmquellen dar. 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 Hafentaparts, an den Häusern im Bereich der Teichland-

schaft 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. aktuellen Planüberarbeitung mit 100 m und mehr deutlich erhöht wurde.

Daher wurden verschiedene Maßnahmen zur Lärmreduzierung an der Schallquelle geprüft, wobei eine weitgehende Schließung der Halle 5 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.

Für das seltene Ereignis Pangea-Festival ist vorgesehen, dass für den Festival-Zeitraum sämtliche Ferienwohneinheiten des Ferienparks ausschließlich für die Festival-Teilnehmer zur Verfügung stehen sollen. Diese Regelung wird in geeigneter vertraglicher Form zwischen dem Festival-Veranstalter, dem Ferienhausbetreiber und dem bisherigen Grundstückseigentümer Stadt Ribnitz-Damgarten rechtsverbindlich fixiert. Darüber hinaus erfolgen im Rahmen der weiteren Planung dazu geeignete planungsrechtliche Festsetzungen zur Art der zulässigen baulichen Nutzung sowie mit dem Instrument des städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB.

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

Im weiteren Aufstellungsverfahren wird die Schallbegutachtung entsprechend des erreichten Planungsfortschritts fortgeschrieben und es erfolgen in einer finalen Fassung der Planung normative Regelungen zur Schallbegrenzung bzw. zu erforderlichen Schutzmaßnahmen.

8. Alternativenprüfung

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

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

Stufe 1: Relevanz möglicher Planungsalternativen außerhalb des Stadtgebiets

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

Stufe 2: Alternativen im Stadtgebiet

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

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

Stufe 3: Alternativen am Standort selbst

Alternativen mit grundsätzlichen Ausschlusskriterien

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

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

Generelle Ausschlusskriterien liegen bei nachfolgenden untersuchten Planungsansätzen vor:

1. **Ferienpark mit großem Golfresort – die dem im Jahr 2016 positiv abgeschlossenen Raumordnungsverfahren zu Grunde liegende Referenzplanung.** Für diese Ausrichtung des Ferienparks hat sich trotz erheblicher Bemühungen seit 2016 kein Interessent finden lassen. Damit ist hier die wirtschaftliche Machbarkeit

nicht gegeben, sodass ungeachtet möglicher Vorteile hinsichtlich der Berücksichtigung verschiedener Schutzgüter diese Planungsalternative auszuschließen ist. Für andere, vom aktuellen Konzept begrenzt abweichende inhaltliche Ausrichtungen hat sich letztendlich ebenfalls keine Realisierungsperspektive aufgetan bzw. es haben sich hierfür keine Interessenten gefunden, sodass diese auch ausgeschlossen werden können.



Abb. 11: Referenzplanung aus dem Raumordnungsverfahren 2016



Abb. 12: Alternative auf 35 ha verkleinerte Ferienhaussiedlung

2. **Urlaubs- und Freizeitpark mit den vorgesehenen 5 Teilprojekten (Ferienpark, Freizeitpark mit Erlebniscamping, Technikmuseum, Reiterhof, Hafen) aber mit einem auf ca. 35 ha verkleinertem Ferienhausbereich.** Eine Verkleinerung der Ferienhaussiedlung auf ca. 35 ha würde eine Beschränkung auf das „Pütznitzer Dreieck“ ermöglichen. Zur Umsetzung eines touristisch vermarktungsfähigen und wirtschaftlich machbaren Ferienparks ist ein Ferienhausbereich in der laut Unternehmenskonzept geplanten Größe von mit ca. 650 vermietbaren Einheiten erforderlich. Bei Berücksichtigung vorstehender Kapazität, Beschränkung auf individuelle kleinere Hausgruppen von max. 4 bis 5 Einheiten und Berücksichtigung gliedernder Grünzäsuren von 50 bis 70 m zur Sicherstellung der Anmutung einer Urlaubslandschaft, ist eine Flächengröße alleine für den Ferienhausbereich von mindestens 70 ha erforderlich.
3. **Planungsalternativen mit grundsätzlich anderer Flächenaufteilung, insbesondere betreffend des Ankerprojekts Ferienpark.** Das vom Vorhabenträger verfolgte Konzept bedingt für die Ferienanlage eine zusammenhängende Fläche. Im Ergebnis einer Evaluation bisheriger vergleichbarer Projekte sind die zurückzulegenden Laufwege zu maßgeblicher Sport-, Freizeit-, Gastronomie- und Ladeninfrastruktur im Kern der Anlage zu begrenzen, ansonsten findet das Angebot bei den Gästen keine Akzeptanz. Eine Einbeziehung des durch die 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. Im Ergebnis lässt sich die für die Realisierung des Ferienparks benötigte zusammenhängende Fläche damit nur im Bereich des zentralen Flugfelds oder unter Inanspruchnahme der nördlich und südlich angrenzenden Flächen, dann aber mit erheblicher Beanspruchung von Wald und naturschutzfachlich besonders schutzwürdigen Strukturen herstellen.

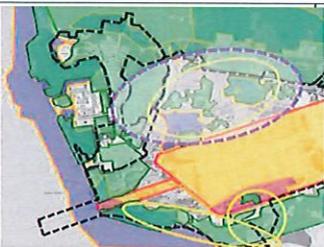
Grundsätzlich machbare Alternativen

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

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

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

<p>Baukultur, Denkmalschutz, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Die wesentlichen Elemente der denkmalgeschützten Sachgesamtheit „ehemaliger Fliegerhorst Pütznitz“ bleiben erhalten. Dazu zählen: Westliche, Mittlere und Östliche Siedlung sowie nachfolgende, unter Einzeldenkmalschutz stehenden Elemente: Die 5 ehemaligen Montagehallen, Kommandantur, Tower, exemplarisch geschützte Flugzeugbunker, die sowjetische und deutsche Landebahn und das sowjetische Ehrenmal. -Das ehemalige Flugfeld bleibt, was dessen nördliche und südliche Ränder betrifft, erkennbar, wenn auch durch den Campingplatz nicht mehr so deutlich nach Norden hin zu erfassen, wie bei einer völligen Freihaltung dieses Freiraums. -Die beiden Startbahnen bleiben als offene Korridore erhalten und durch die weitgehende Nichtbebauung des „Pütznitzer 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 denkmalgeschützten Sachgesamtheit bleiben auch bei Alternative 2 erhalten. -Das zentrale Flugfeld bleibt erhalten und erlebbar. -Die Blickachse in Lage der sowjetischen Landebahn in Richtung Bodden bleibt ebenfalls erhalten. -Die nördliche Abgrenzung des ehemaligen gesamten Flugfelds ist aber in Folge der unabdingbaren Ausdehnung der Ferienhausbebauung über das „Pütznitzer 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 Kompletterlegung, wird der Abriss der unter Einzeldenkmalschutz stehenden Montagehallen 4 und 5 erforderlich. -Die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gestaltet sich ungünstiger als in Alternative 1, da die Verschiebung der Hafentouristik nach Norden und die Platzierung des Freizeitparks weiter im Süden einen längeren bebauten Küstenstreifen zur Folge haben. 	<ul style="list-style-type: none"> -Die wesentlichen Elemente der denkmalgeschützten Sachgesamtheit bleiben auch bei Alternative 3 erhalten. -Das gesamte Flugfeld bleibt in der ursprünglichen Form erhalten und erlebbar. -Die Blickachse in Lage der sowjetischen Startbahn in Richtung Bodden bleibt damit ebenfalls erhalten. -Durch weitgehende Unterbringung der Ferienhäuser an der Süd- und Südwestküste und der damit einhergehende Entfall des dort bestehenden Waldes wird das Orts- und Landschaftsbild allerdings erheblich beeinträchtigt. Die Bebauung des Ferienparks wird sowohl von Süden als auch von Westen weit sichtbar sein, das bisher von den Waldbeständen bestimmte Landschaftsbild grundlegend geändert. 	<ul style="list-style-type: none"> -Die wesentlichen Elemente der denkmalgeschützten Sachgesamtheit „ehemaliger Fliegerhorst Pütznitz“ bleiben, abgesehen vom zentralen Flugfeld, erhalten. Dazu zählen westliche, mittlere und östliche Siedlung sowie nachfolgende, unter Einzeldenkmalschutz stehenden Elemente: Die 5 Montagehallen, Kommandantur, Tower, exemplarisch geschützte Flugzeugbunker, die sowjetische und deutsche Landebahn und das sowjetische Ehrenmal. -Das ehemalige Flugfeld bleibt, was dessen nördliche und südliche Ränder betrifft, erkennbar. -Die beiden Landebahnen bleiben als offene Korridore erhalten und durch die weitgehende Nichtbebauung des „Pütznitzer Dreiecks“ und des östlichen Teils des zentralen Flugfelds bleibt die räumliche Weite des ehemaligen Flugfelds erlebbar. -Dennoch ist durch die erfolgende Ferienhausbebauung das zentrale Flugfeld nur noch eingeschränkt erlebbar. -Auch wenn das Zentralgebäude des Ferienparks westlich der ehemaligen sowjetischen Landebahn eingeordnet ist, wird die entsprechende Blickachse dennoch beeinträchtigt. -Durch weitgehenden Erhalt der umgebenen Waldflächen, insbesondere auch an der Südküste, ist eine gute Einbindung der Bebauung ins Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.
---	--	--	---	--

<p>Abb. 12-14 Gegenüberstellung Anforderungen Natur-schutz, Forst u. Denkmalpflege</p>				
<p>Forstbelange, insbes. Walderhalt</p>	<p>-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 Pütznitzer Dreiecks für den Campingplatz wird aber die Waldinanspruchnahme mit ca. 16 ha noch unter das Niveau aus dem Raumordnungsverfahren (20,3 ha) gesenkt!</p>	<p>-Es erfolgt gegenüber nebenstehender Variante eine zusätzliche Waldinanspruchnahme von ca. 65 ha, d. h. nach aktuellem Planungsstand bis zu 80 ha Waldinanspruchnahme insgesamt!</p>	<p>-Es erfolgt gegenüber der ersten Alternative eine zusätzliche Waldinanspruchnahme von ca. 85 ha, d. h. nach aktuellem Planungsstand über 100 ha Waldverlust insgesamt! -Erhebliche Teile der Waldinanspruchnahme entfallen zudem auf Küstenschutzwald mit besonderem Schutzstatus, welcher auch nur durch Neuschaffung von Küstenwald kompensiert werden kann. -Die Flächen zur Neuschaffung von Küstenschutzwald sind beschränkt, sodass die erforderliche Kompensation sich schwierig gestaltet und mit zusätzlichen Kosten verbunden ist.</p>	<p>-In Anbetracht der Tatsache, dass insbesondere die für Freizeitpark und zugehörigen Campingplatz vorgesehenen Flächen Wald im Sinne von § 20 LWaldG M-V darstellen, ist zur Umsetzung der geplanten Tourismusentwicklung eine erhebliche Waldinanspruchnahme von ca. 50 ha die Folge, d.h. ca. 35 ha mehr als bei Alternative 1. -Durch die Nutzung des waldfreien zentralen Flugfelds für große Teile des Ferienparks wird einer noch weitergehenden Inanspruchnahme aber entgegengewirkt.</p>
<p>Natur-/Artenschutz und Landschaftspflege</p>	<p>-Durch vorrangige Nutzung des weitend von Wald und geschützten Biotopen freien zentralen Flugfelds durch das größte Einzelvorhaben (Ferienpark), kann eine Nutzung des Waldbereichs südlich des Flugfelds und des naturschutzfachlich besonders sensiblen 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 „Pütznitzer Dreiecks“. -Weiterhin wird durch die Platzierung des Campingplatzes im westlichen Pütznitzer Dreieck die Uferzone nördlich des Technikmuseums entlastet; hier kann eine weitere</p>	<p>-Durch Bebauung des gesamten „Pütznitzer 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 Quartiere bzw. Lebensräume einer Reihe von Standardartengruppen; insbesondere bei Fledermäusen (Winterquartiere), Amphibien, Bockkäfer, Schmetterlinge und Brutvögeln (ggf. grö-</p>	<p>-Vollständiger Erhalt der Biotop- und Vegetationsstrukturen im Bereich „Pütznitzer 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 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ auszugehen. -Aus gleichem Grund ist auch mit einer Kollision mit dem Wanderungskorridor des Fischotters</p>	<p>-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. -Zudem, abgesehen von der Beeinträchtigung durch das einmal im Jahr stattfindende Festival, vollständiger Erhalt der Biotop- und Vegetationsstrukturen im Bereich „Pütznitzer Dreieck“. -Durch die Bebauung des zentralen Flugfelds werden, anders als bei Alternative 2 und 3, dort ggf. vorkommende Arten, insbesondere Wiesenbrüter, beeinträchtigt</p>

	<p>Naturentwicklungsfläche geschaffen werden.</p> <p>-Durch die Bebauung des zentralen Flugfelds werden anders als bei Alternative 2 und 3 dort ggf. vorkommende Arten, insbesondere Wiesenbrüter, beeinträchtigt</p>	<p>ßerer Quartiersverlust).</p> <p>-Bei Verlegung großer Teile oder gar des gesamten Freizeitparks an die Südliche Boddenküste ist mit einem erheblichen zusätzliche Eingriff in den Natur- und Artenschutz zu rechnen (siehe dazu auch Alternative 3)</p>	<p>zu rechnen. Hier sind 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>	
Immissionsschutz	<p>-Das Planungskonzept ermöglicht im Hinblick auf den Lärmschutz einen hinreichend großen Abstand der Ferienhäuser im Ferienpark zur Haupterschließung Flughafenstraße und zum geplanten Sammelparkplatz für den Freizeitpark und das Technikmuseum.</p>	<p>-Durch die Verlegung der Ferienhaussiedlung bis nahe an die Flughafenstraße und den geplanten Sammelparkplatz heran, ist mit erhöhter Lärmbelastung gegenüber den Ferienwohnungen zu rechnen.</p> <p>-Ggf. werden in diesem Zusammenhang zusätzliche lärmschützende Maßnahmen erforderlich.</p> <p>-Durch das erfolgende weitere Heranrücken der Ferienapartments im Bereich von Hafen und Teichlandschaft an den Freizeitpark und Technikmuseum von kommt es zu verstärkten Lärmbelastungen bzw. Schallschutzanforderungen.</p> <p>-Bei Auslagerung eines Teils des Freizeitparks nach Süden entsteht eine Lärmbelastung gegenüber der Ferienhausbebauung von 2 Seiten.</p>	<p>-Durch die größere Entfernung zwischen Sport- und Erlebnisbereich von „den Ferienapartments im Bereich des Hafens und der Teichlandschaft erfolgt eine verbesserte Lärmvorsorge.</p>	<p>-Das Planungskonzept ermöglicht im Hinblick auf den Lärmschutz einen hinreichend großen Abstand der Ferienhäuser im Ferienpark zur Haupterschließung Flughafenstraße und zum geplanten Sammelparkplatz für den Sport- und Erlebnispark und das Technikmuseum.</p>
Auswirkung auf Funktionalität und Attraktivität des Ferienparks	<p>-Diese Alternative erfüllt sämtliche grundlegenden Anforderungen an erforderliche Flächengrößen sowie funktionale An- und Zuordnungen.</p> <p>-Zwischen den ständigen Nutzungen des Sport- und Erlebnisparks und des zugehörigen Camping-Bereichs sowie der Ergänzungsfläche für die Festivalnutzung besteht eine direkte räumliche Verbindung.</p>	<p>-Bei teilweisem Erhalt des Gehölzbestands und Integration in das Planungskonzept können ggf. die Landschaftseinbindung und die Gestalt- und Aufenthaltsqualität der Freiräume der Ferienhaussiedlung noch verbessert werden (Integration von Bestandsgrün).</p> <p>-Die Verschiebung des Zentralgebäudes nach Norden und die damit ggf. einhergehende Verschiebung auch der Teichlandschaft und des</p>	<p>-Die große Entfernung zwischen dem Zentralgebäude des Ferienparks, des Sport- und Erlebnisparks und dem Technikmuseum mindert die Attraktivität des Gesamtangebots gerade für Tagesgäste.</p> <p>-Die Erschließungswege im Ferienpark, insbesondere zwischen dem Ferienhausbereichen und dem Zentralgebäude werden verlängert, die Erreichbarkeit der einzelnen internen Ziele</p>	<p>-Alternative 4 erfüllt sämtliche grundlegenden Anforderungen an erforderliche Flächengrößen sowie funktionale An- und Zuordnungen.</p> <p>-Zwischen den ständigen Nutzungen des Sport- und Erlebnisparks und des zugehörigen Camping-Bereichs sowie der Ergänzungsfläche für die Festivalnutzung besteht eine direkte räumliche Verbindung. Allerdings ist die Anordnung durch den zwischen Freizeitpark und</p>

		<p>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 nach Süden in den Sensiblen Uferbereich.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diese nachteilige Zweiteilung besteht dann auch für die Festival-Nutzung. - Selbst bei Verschiebung des Zentralgebäudes nach Norden ist der räumliche Bezug zum Ferienhausbereich nur bedingt gegeben. - Die Erschließungswege im Ferienpark werden gegenüber Alternative 1 verlängert, die Erreichbarkeit der einzelnen internen Ziele verschlechtert. - Bei Verlegung des Freizeitparks nach Süden entsteht eine große Entfernung zwischen diesem und dem Zentralgebäude des Ferienparks sowie dem Technikmuseum. Dies mindert die Attraktivität des Gesamtangebots gerade für Tagesgäste. 	<p>damit verschlechtert.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die mit PKW anfahrenen Tagesgäste müssen entweder einen erheblich weiteren Weg vom Parkplatz zum Zentralgebäude zurücklegen oder die Zufahrtsstraße verlängert sich entsprechend. Die verkehrliche Erschließung kann zudem nur einseitig von Norden aus erfolgen. - Durch die teilweise gegebene Hanglage werden der bauliche Aufwand und damit auch die Bau- und Betriebskosten erheblich erhöht und die Anfahrt erschwert. - Ggf. sind aufgrund des Wanderungskorridors des Fischotters Nutzungsbeschränkungen in den Abend- und Nachtstunden erforderlich. - Aufgrund niedriger Geländehöhen im Bereich des Zentralgebäudes und der Teichlandschaft entstehen zusätzliche Anforderungen an den Hochwasserschutz. 	<p>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 die Nutzung des westlichen Pütznitzer Dreiecks für den Campingplatz kommt es durch teilweise Überbauung des Flugfelds und der Platzierung des Zentralgebäudes in der Achse der sowjetischen Startbahn gegenüber den anderen Alternativen zu einer stärkeren Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Sachgesamtheit „ehemaliger Fliegerhorst Pütznitz“. Andererseits sind Maßnahmen, wie das Offenhalten der Korridore bei beiden Landebahnen an sich sowie des nördlichen und östlichen Teils des ehemaligen Flugfelds, die geplante Verknüpfung dieser Freiflächen zu einem erlebbaren großen Freiraum sowie die Sanierung der ehemaligen Flugzeughangars und weiterer unter Denkmalschutz stehender Objekte zum Erhalt und zur Erlebarmachung der Sachgesamtheit durchaus geeignet. Zudem ist alternative 1 sowohl von der Waldinanspruchnahme her als auch vom natur- und artenschutzfachlichen Eingriff eindeutig die günstigste Lösung. Hinzu kommt noch die beste räumliche Anordnung des Freizeitparks zum zugehörigen Bereich des Erlebniscampings sowie die kompakteste Organisation des Festivalbereichs.

Gleichzeitig lässt sich die aufgezeigte Planungsalternative 2 mit einer Unterbringung des Ferienhausbereichs auf dem nördlichen ehemaligen Flugfeld (Pütznitzer Dreieck) und den nördlich und nordwestlich angrenzenden Waldflächen auch nicht ohne Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Sachgesamtheit realisieren. So geht die Struktur und die Wahrnehmbarkeit der nördlichen Grenze des ehemaligen (Gesamt)Flugfelds samt der dort erhaltenen Rollbahn und der anschließenden 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 ebenfalls ungünstiger. Letztendlich birgt alternative 2 erhebliche Nachteile hinsichtlich Funktionalität und Attraktivität des Ferienparks. So ist infolge der nördlichen Verschiebung des Zentralgebäudes des Ferienparks die Entwicklungsmöglichkeit des Sport- und Erlebnisparks eingeschränkt, und es ist zudem eine nachteilige Auslagerung einzelner Angebote erforderlich. Letzteres schränkt den permanenten Betrieb des 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 -häusern 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 weiteren geschützten Biotopen zu. Hier sind voraussichtlich sämtliche naturschutzfachliche Rubriken ganz erheblich betroffen, vom allgemeinen naturschutzfachlichen Eingriff gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes über Artenschutz und hier ist insbesondere die Beeinträchtigung des Fischotters zu nennen, den Biotopschutz, das Orts- und Landschaftsbild bis hin zu einer verstärkten Beeinträchtigung der beiden benachbarten Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung. Aufgrund des ganz erheblichen Eingriffs in natur- und artenschutzrechtliche Belange, wie auch der ganz erheblichen Waldinanspruchnahme kommt Alternative 3 in den Bereich von Vorhaben, für die sich grundsätzlich keine Umweltverträglichkeit mehr darstellen lässt.

Bei Alternative 4, der vorrangigen Nutzung des zentralen Flugfelds für die Funktionsbereiche bzw. die Bebauung des Ferienparks und die Nutzung der nördlichen bestockungsfreien Waldflächen für den Campingplatz kommt es, wie in Alternative 1, durch teilweise Überbauung des Flugfelds und der Platzierung des Zentralgebäudes in der Achse der sowjetischen Landebahn gegenüber den anderen Alternativen zu einer stärkeren Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Sachgesamtheit „ehemaliger Fliegerhorst Pütznitz“. Andererseits sind Maßnahmen, wie das Offenhalten der Korridore bei beiden Startbahnen an sich sowie des nördlichen und östlichen Teils des ehemaligen Flugfelds, die geplante Verknüpfung dieser Freiflächen zu einem erleb- baren großen Freiraum sowie die Sanierung der ehemaligen Flugzeughangars und weiterer unter Denkmalschutz stehender Objekte zum Erhalt und zur Erlebbar- machung der Sachgesamtheit durchaus geeignet. Gegenüber Alternative 1 steht aber die erheblich größere Waldinanspruchnahme von insgesamt ca. 50 ha und die funkti- onale Anordnung des Freizeitparks zum zugehörigen Erlebniscamping sowie der Zu- schnitt des Festivalgeländes ist nicht ganz so optimiert.

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

9. Auswirkungen der Planung

Bei Umsetzung der Planung, welche mit dem B-Plan Nr. 109 initiiert wird, ist von nachfolgenden wesentlichen Auswirkungen auszugehen:

- Durch die hinzukommenden Sport-, Erlebnis- und kulturellen Einrichtungen wird das touristische Angebot in der Stadt Ribnitz-Damgarten und in der gesamten Tou- rismusregion erheblich verbessert, insbesondere was Angebotsvielfalt und Attrak- tivität 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 Saisonverlän- gerung 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 insbe- sondere für die kleineren Städte und Gemeinden abseits der Oberzentren Rostock und Stralsund zu.
- Laut „Auswirkungsanalyse Touristische Entwicklung Pütznitz“ (PROIFUND, 12.2020) werden die durch das Projekt gewonnenen zusätzlichen Übernachtungs- gäste, aber auch Tagesgäste aus benachbarten Tourismusregionen, einen jährli- chen Umsatzzufluss von insgesamt 49,8 Mio. € brutto für den Standort bewirken; dazu kommt noch ein Zufluss von 21,3 Mio. € brutto für externe touristische Ein-

richtungen in der Region. Dieser zusätzliche Umsatz stärkt letztendlich die Nachfrage bei Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen in der Region und verbessert die kommunalen Steuereinnahmen von Ribnitz-Damgarten und in der Tourismusregion insgesamt.

- Bei Umsetzung der geplanten Vorhaben ist laut v.g. Auswirkungsanalyse mit der Schaffung von 460 zusätzlichen Vollzeit Arbeitsplätzen, 120 davon außerhalb des Standorts, zu rechnen. Dies trägt langfristig zu einer Verbesserung des Angebots an sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung, insbesondere in Ribnitz-Damgarten selbst, bei. Bisher weist die Stadt einen deutlich negativen Pendlersaldo auf.
- Das zusätzliche Angebot an qualifizierten, sozialversicherungsbeschäftigten Beschäftigungsverhältnissen bietet einen Anreiz gerade auch für jüngere Menschen, in der Region zu bleiben oder zuzuziehen. Dies wiederum wird dabei helfen, einen mittel- bis langfristigen Bevölkerungsrückgang und insbesondere der sich abzeichnenden Überalterung entgegenzuwirken.
- Infolge der zusätzlichen Beschäftigungsverhältnisse wird zudem die Kaufkraft in Stadt und Region gesichert bzw. gesteigert.
- Durch die hinzukommenden Beschäftigten wird eine zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum generiert. Dies ist durch Bereitstellung von Baugrundstücken und die Schaffung eines hinreichenden Angebots an Geschoss- bzw. Mietwohnungsbau zu berücksichtigen.
- Die ebenfalls zusätzlich generierte Nachfrage nach Bildungs- und sozialen Einrichtungen ist bei der Bedarfsplanung für entsprechende Einrichtungen und Bereitstellung erforderlicher Flächen durch die Stadt zu berücksichtigen.
- Die Umsetzung der Vorhaben führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft selbst bei dem vorgesehenen, auf Eingriffsvermeidung bzw. Minderung abzielenden Planungskonzept. Für die nicht vermeidbaren Eingriffe sind entsprechende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu planen und umzusetzen.
- Ebenso werden Eingriffe im Bereich des Artenschutzes unumgänglich. Auch für diese Eingriffe sind entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen.
- Es werden zudem Waldflächen im Umfang von etwa 16,0 ha wovon es sich bei ca. 7,2 ha um Küstenschutzwald handelt, entfallen. Vorstehender Verlust ist durch möglichst standortnahe Ersatzaufforstungsmaßnahmen auszugleichen.

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

10. Bilanz der Flächen und Kapazitäten

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

Funktionsbereich	Fläche in ha (ca.)	EH Beherber- gung/Standpl. Camping	Anzahl Betten
Ferienpark	85,0	639	3.200
Freizeitpark mit Erlebniscamping, davon			
– Freizeitpark	11,8		
– Erlebniscamping	12,5	310	620
– Fahrzeughallen östlich Westlicher Siedlung	1,5		
Freizeitpark gesamt	25,5	310	620
Technikmuseum Pütznitz	16,0	-	-
Reiterhof (Bernsteinreiter)	16,5	-	-
Hafen (landseitig)	0,5	-	-
Baugebiete/Funktionsbereiche gesamt	143,5	949	3.820
Sonstige Flächen (insbes. Verkehrs-, Grün, Maßnahmen-, Wald- und Wasserflächen)	166,5	-	-
Geltungsbereich gesamt	310,0	949	3.820

11. Umweltprüfung

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

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

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.

Nachfolgende Tabelle gibt als Grundlage für entsprechende Äußerungen Auskunft über die Einschätzung der Stadt zu Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung und darüber welche Fachgutachten, Fachplanungen und sonstige Informationen bereits vorliegen, aktuell erarbeitet werden bzw. noch ergänzend erarbeitet werden sollen:

Untersuchungsbedarf	Fachgutachten, Fachplanungen, weitere umweltrelevante 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 Pütznitz (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 vorgese- 	

heneen 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 Alllasten
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 Vorhaben 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 Alllastensituation – Sanierungskonzept Alllasten – Darstellung der Kampfmittelbelastung – Beräumungskonzept 	<ul style="list-style-type: none"> – Fortschreibung Alllastenbegutachtung (in Arbeit) – Sanierungskonzept Alllasten (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 Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) 	<ul style="list-style-type: none"> – Bearbeitungskonzept: Lösung planungsrelevanter Fragestellungen zum Thema Wasser – Halbinsel Pütznitz 09/2022 (vorl.) – Ggf. Ausweitung der Aussagen zu Grundwasserangebot auf gesamtes Plangebiet – Machbarkeitsstudie zur Anlage eines Hafens und eines weiteren öffentlichen Wasserzugangs nördlich davon
Grundwasser <ul style="list-style-type: none"> – Darstellung von Grundwasserverhältnissen und -Dargebot sowie – möglicher vorliegender Schadstoffbelastungen – Darstellung möglicher Gefährdungen hinsichtlich Schadstoffeintrag 	<ul style="list-style-type: none"> – Bearbeitungskonzept: Lösung planungsrelevanter Fragestellungen zum Thema Wasser – Halbinsel Pütznitz 09/2022 (vorl.) – Ggf. Ausweitung der Aussagen zu Grundwasserangebot auf gesamtes Plangebiet
<u>Flora</u>	
Freilandflächen <ul style="list-style-type: none"> – Darstellung der Biotopstrukturen und der sonstigen naturräumlichen Ausstattung – Darstellung möglicher Verbundstrukturen 	<ul style="list-style-type: none"> – Biotoptypenkartierung einschließlich geschützter Biotope 10/2021 (vorl.) – Erfassung unter Schutz stehender Einzelgehölze 10/2021 (vorl.)
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 	<ul style="list-style-type: none"> – Waldbegutachtung, Ermittlung des Kompensationsanfordernis – Suche und Sicherung geeigneter Kompensationsflächen
<u>Fauna</u> <ul style="list-style-type: none"> – Aussagen über die vorkommenden Arten und insbesondere der besonders geschützten Arten 	<ul style="list-style-type: none"> – Kartierung der für den Standort relevanten Standortartengruppen (vorl.)

<ul style="list-style-type: none"> – Darlegung der möglichen Beeinträchtigung der Arten und hier der besonders geschützten Arten durch die Planung 	<ul style="list-style-type: none"> – Artenschutzfachbeitrag – SPA-Verträglichkeitsprüfung – FFH-Verträglichkeitsprüfung
<p><u>Klima</u></p> <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) 	<ul style="list-style-type: none"> – Energieversorgungskonzept für den Standort (in Arbeit) – Fachgutachten Regen, Schmutz und Trinkwasser (in Arbeit)
<p><u>Landschaftsbild</u></p> <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 	
<p><u>Sach- und Kulturgüter</u></p> <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 	<ul style="list-style-type: none"> – Denkmalfachliche Begutachtung mit Darstellung des Denkmalwerts und Maßnahmen zur Berücksichtigung der Denkmalbelange (in Arbeit)
<p><u>Wechselwirkungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Darstellung der Wechselwirkungen bei Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter untereinander 	
<p><u>Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach 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. Anfälligkeiten vorliegen 	

