



Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bda  
Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Architekt  
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt dwb  
Prof. Dr. Ing. Günther Uhlig  
Freier Architekt und Stadtplaner dwb  
Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023  
76131 Karlsruhe, Waldhornstraße 25  
Tel/Fax: 0721 37 85 64  
Tel: 0172 96 83 511  
18439 Stralsund, Neuer Markt 5  
Tel: 03831 203 496  
Fax: 03831 203 498  
[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[info@stadt-landschaft-region.de](mailto:info@stadt-landschaft-region.de)

# 9. Änderung des Flächennutzungsplans Wiek

## Bereich Parchow

## Genehmigungsexemplar

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ziele und Grundlagen der Planung.....</b>	<b>3</b>
1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich.....	3
1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung.....	3
1.2.1) Planungsziele.....	3
1.2.2) Notwendigkeit der Planung.....	3
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen.....	4
1.3.1) Aussagen im Landschaftsplan .....	4
1.3.2) Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	5
1.4) Bestandsaufnahme.....	6
1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	6
1.4.2) Denkmalschutz.....	7
1.4.3) Schutzgebiete/-objekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	8
1.4.4) Altlasten.....	9
<b>2. Städtebauliche Planung.....</b>	<b>10</b>
2.1) Nutzungskonzept.....	10
2.2) Städtebaulicher Entwurf.....	12
2.3) Flächendarstellung / -bilanz.....	13
2.4) Entwicklung von Natur und Landschaft.....	13
2.5) Erschließung.....	14
2.5.1) Verkehrliche Erschließung.....	14
2.5.2) Ver- und Entsorgung.....	14
<b>3. Auswirkungen / Umweltbericht.....</b>	<b>16</b>
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	16
3.2) Umweltbericht.....	16
3.2.1) Allgemeines.....	16
3.2.2) Naturhaushalt und Landschaftsbild.....	17
3.2.3) Mensch und seine Gesundheit.....	24
3.2.4) Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	24
3.2.5) Wechselwirkungen.....	24
3.2.6) Zusammenfassung.....	24
3.2.7) Umweltüberwachung / Monitoring.....	25

# 1. Ziele und Grundlagen der Planung

## 1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden der Halbinsel Wittow innerhalb der Gemeinde Wiek. Es umfasst Gebäude und Flächen der alten Gutsanlage.

Die Größe des Plangebietes beträgt 24,4 ha.

## 1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

### 1.2.1) Planungsziele

Die Gemeinde verfolgt mit der Planung insbesondere folgende Ziele:

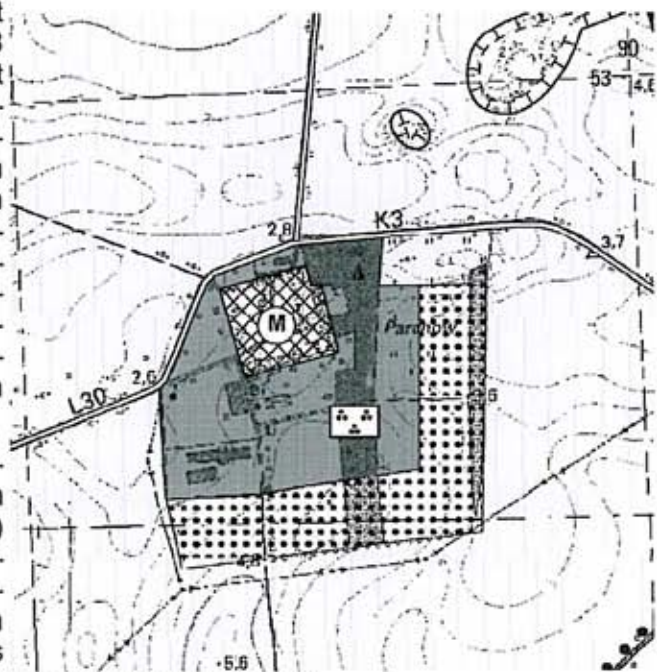
- Erhalt der denkmalgeschützten Gutsanlage Parchow durch eine denkmalverträgliche touristische Nutzung als örtliche Freizeiteinrichtung (Automobil-/Technikmuseum) mit ergänzenden Nutzungen und angeschlossener Beherbergung,
- dadurch gleichzeitig Fortsetzung des allgemeinen Ausbaus des Tourismus als Hauptwirtschaftszweig in der Gemeinde mittels Steigerung der Attraktivität als Urlaubsdestination (Ausweitung Ausflugs- und Erlebnisangebote/touristische Infrastruktur).

Erste Arbeiten zur Sicherung der historischen Bausubstanz sowie zur Wiederherstellung der Freianlagen (Nachpflanzung der Alleen, Entschlammung der Teiche) wurden bereits durchgeführt.

### 1.2.2) Notwendigkeit der Planung

Das Gebiet der Gutsanlage Parchow stellt sich als Außenbereich nach § 35 BauGB dar. Die geplante touristische Nutzung ist nicht privilegiert, so dass mit einem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen für die Maßnahmen geschaffen werden müssen. Nach § 35 BauGB könnten lediglich die Maßnahmen zur Nachnutzung der denkmalgeschützten Gebäude/Gebäudeteile genehmigt werden. Ohne die ergänzende Bebauung (Besucherzentrum, Gaststätte, Beherbergung) sowie die Schaffung umfangreicher Freianlagen ist eine Nutzung jedoch nicht wirtschaftlich zu realisieren.

Bisher ist der Standort im Flächennutzungsplan angesichts des landwirtschaftlichen Hintergrunds als gemischte Baufläche (M) dargestellt, wobei sich die Flächenausweisung auf den Kern der Hofanlage beschränkt. Gerahmt wird die Baufläche durch eine Grünfläche (Parkanlage), die ihrerseits im Süden und Osten durch einen (neu anzulegenden) Wald gerahmt wird.



### 1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

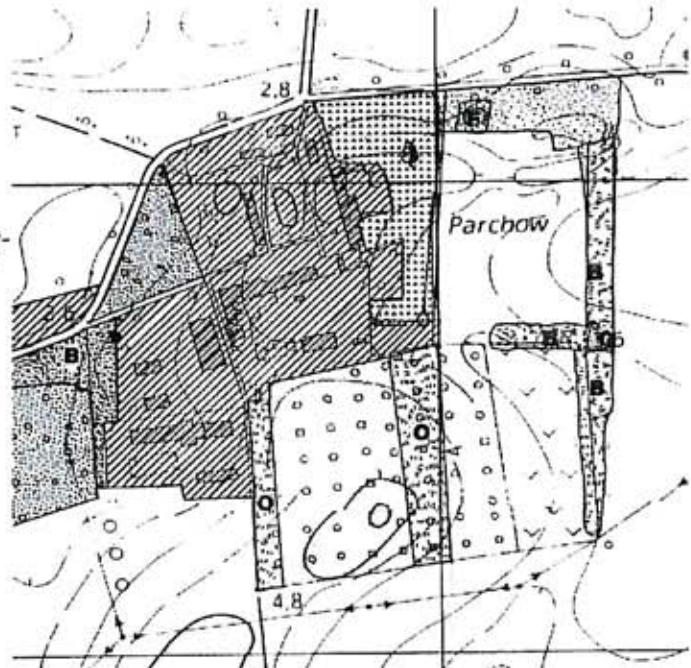
#### 1.3.1) Aussagen im Landschaftsplan

Im Landschaftsplan wurde der Standort wegen des damals bestehenden umfangreichen Gebäudebestands in großen Teilen als Siedlungsfläche angesprochen.

In der Zielkonzeption konzentrieren sich die Vorschläge des Landschaftsplans auf die Wiederherstellung der Freiflächen der historischen Gutsanlage (Park, Alleen) sowie einer landschaftsgerechten Eingrünung des Standorts durch ein Feldgehölz im Westen sowie die Ergänzung/Neuanlage von Obstwiesen im Nordwesten, Süden und Osten des Ortes.

#### Landschaftsplan: Vegetationsstrukturen, Ausschnitt

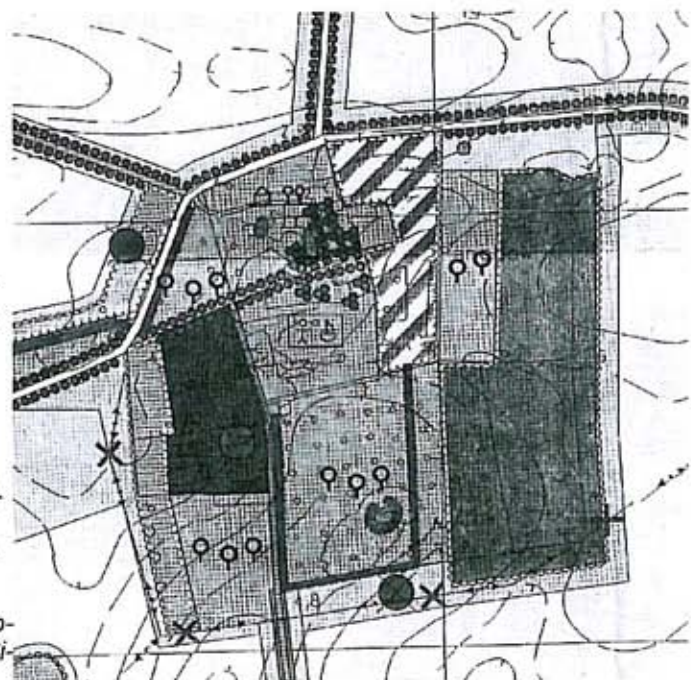
- Schraffur: Siedlungsfläche
- O: verwilderter Obstgarten
- B: Schilfbestand mit Brennessel (*Phragmites communis* *Urtica dioica*-Gesellschaft) im Westen
- Parkwald als Ahorn-Eschenwald



#### Landschaftsplan: Angestrebter Zustand, Ausschnitt

- Historische Park-/Gartenanlage (Parkpfliegewerk zur Rekonstruktion unter Berücksichtigung ökologischer Belange), Erhalt und Wiederherstellung der kulturhistorisch wertvollen Parkanlage
- Förderung der siedlungsnahen, landschaftsgebundenen Erholungsnutzung,
- Neupflanzung von Feldgehölz mit vorgelagertem Krautsaum von > 10m im Westen
- Rückbau der Freileitungen
- Erhalt/Ergänzung/Neuanlage von Obstwiese im Nordwesten, Süden und Osten (mit alten hochstämmigen Kulturarten)

Erhalt/Neupflanzung standortgerechter Laubbäume als Einzelbaum od. Baumreihe mit Sicherung eines Krautsaums im Kronenbereich



### 1.3.2) Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Das Raumordnungsprogramm Vorpommern von 1998 entspricht nicht mehr den landesplanerischen Zielen und wird derzeit gemäß den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern von 2005 (LEP M-V) überarbeitet. Die Ziele / Grundsätze / Erfordernisse der Raumordnung werden deshalb aus dem LEP M-V entnommen.

Das Gemeindegebiet von Wiek ist überlagert als Vorbehaltsgebiet Tourismus und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. Da nach Aufgabe des Standorts im Plangebiet keine landwirtschaftliche Nutzung mehr vorhanden ist, werden im Folgenden die Aussagen zu Tourismusräumen herangezogen.

In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen (3.1.3(1)). Die Tourismusräume sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden (3.1.3.(2)).

Das kulturhistorische Potenzial ist gezielt für die Entwicklung eigenständiger Tourismusformen (z.B. Schlösser- und Gutsanlagen-Reisen, Park- und Gartenreisen) sowie für die Steigerung der Attraktivität der Tourismusräume und für die Saisonverlängerung zu nutzen (3.1.4(7)). erläutern heißt es hierzu in der Begründung: Insbesondere Guts-, Herrenhäuser und Schlösser gehören zum herausragenden Kulturerbe des Landes. Die verstärkte Nutzung dieses Potenzials als touristische Attraktion in der Kombination mit geeigneten Beherbergungsangeboten kann unter Beachtung denkmalpflegerischer Aspekte zu einer Stärkung der Tourismuswirtschaft insgesamt, insbesondere in den ländlichen Räumen beitragen.

Die Umnutzung der Gutsanlage zu einer touristischen Einrichtung (Automobil-Ausstellung mit ergänzender Beherbergung) setzt die Vorgaben der Raumordnung um.



Abbildung 1: ehem. Verwalterhaus



Abbildung 2: Herrenhaus



Abbildung 3: Blick auf die Stallungen von Westen



Abbildung 4: zentrale Allee

## 1.4) Bestandsaufnahme

### 1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Parchow wird erstmalig in einer Urkunde aus dem Jahr 1314 erwähnt. Nachdem der Ort 1561 an die Familie von Platen übergegangen war, gründete diese das Gut und legte bis 1583 die bisher hier ansässigen Bauern. Parchow besteht seither nur aus dem Gutshof.

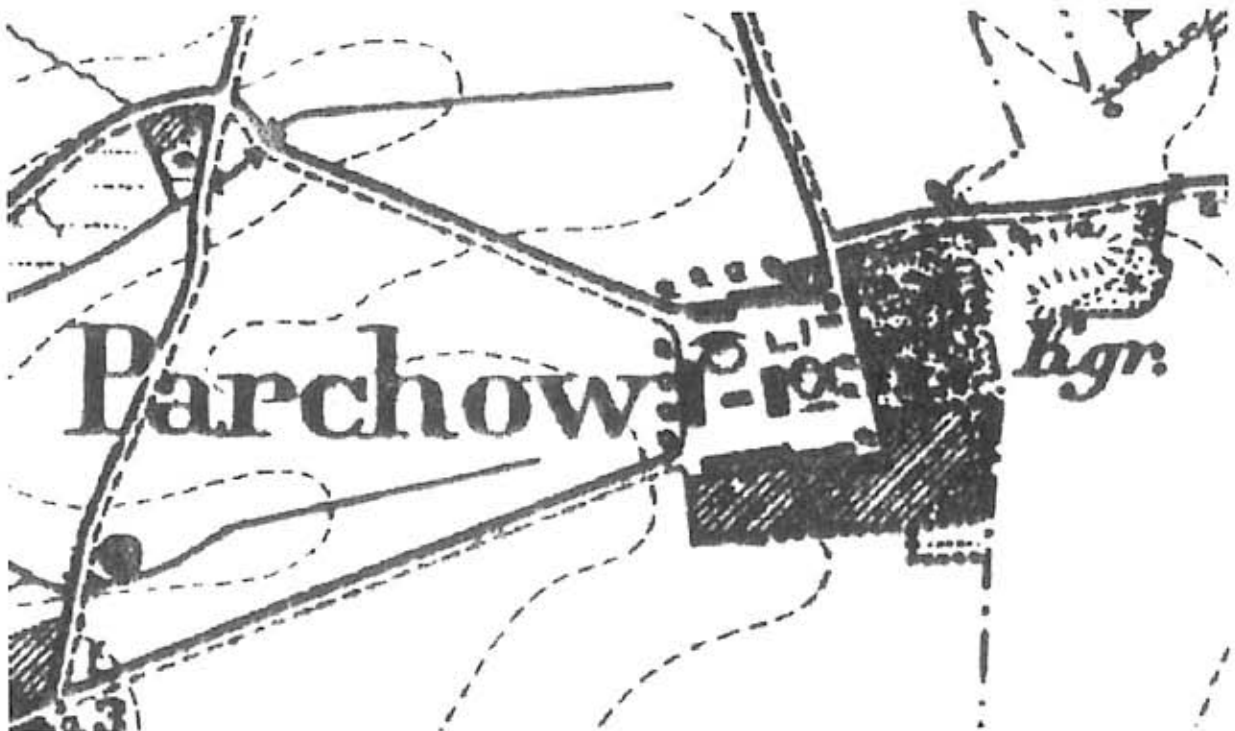
1909 kaufte Theodor Witthohn den Gutshof und veranlasste in den 1920er Jahren den Neubau eines großen Teils der landwirtschaftlichen Gebäude, wodurch Parchow zu einem der modernen Güter der Insel wurde.

Dieser Zeit ist auch der Ausbau der Landstraße zu verdanken, insbesondere die nördliche Umfahrung der Anlage. Das Gut verfügte damals über einen direkten Anschluss an die auf Wittow bestehende Eisenbahn (Wiek-Wittower Fähre, Abzweig von der Haupttrasse bei Woldenitz). Reste der Schienen haben sich im Norden der Anlage bis heute erhalten.

Die umfangreichen baulichen Anlagen des historischen Gutshofs sind weitgehend brach gefallen. In Nutzung steht nur noch das alte Verwalterhaus (Anbau an das klassizistische Gutshaus) als Einfamilienhaus. Im Süden des Plangebiets befinden sich zwei Einfamilienhäuser aus der Nachkriegszeit, die ebenfalls bewohnt sind.

Die Freiräume der Gutsanlage sind noch weitgehend erhalten, aber in einem ungepflegten Zustand. Z.T. wurden v.a. Gemüse- und Obstgärten zu landwirtschaftlichen Flächen umgewandelt. Auf der eigentlichen Hoffläche (zwischen den Gebäuden) sind die Zuwegungen mit mächtigen Lindenalleen überstanden; Teiche gestalterisch eingebunden und die Wege mit altem Feldsteinpflaster belegt. Der Parkwald liegt östlich der Gebäudekomplexe und prägt den Gutshof bestimmend. Östlich des Gutsparks an der Straße nach Breege befindet sich auf der Fläche der ehemaligen Koppel ein weiterer Teich, der durch Kiesabbau entstanden ist.

Im Südwesten wurde durch den Vorhabenträger jüngst ein Ersatzneubau im Bereich ehemaliger Schuppen errichtet, der bei Planungsbeginn wegen nicht erteilter Baugenehmigung nicht genutzt werden durfte. Das Gebäude soll kurzfristig als private Kunstschule mit Beherbergung fertiggestellt werden.



Topographische Karte, Zustand 1900



*Topographische Karte, Zustand 1925*

#### 1.4.2) Denkmalschutz

Die Gutsanlage Parchow ist unter Nummer 475 in die Denkmalliste des Landkreises Rügen eingetragen. Es handelt sich um eine sehr geschlossen erhaltene Anlage, deren einzelne Baulichkeiten in die 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts und in die Zeit um 1922 zu datieren sind.

Das früher als „Altes Haus“ bezeichnete Gutshaus (in Denkmalliste eingetragen) bildet das heutige Zentrum der Anlage. Es handelt sich um einen eingeschossigen siebenachsigen Putzbau mit großem Zwerchhaus und Krüppelwalmdach, der ursprünglich als Anbau an das aus Zeiten der Renaissance stammende, nicht mehr nachweisbare Herrenhaus erreicht worden war.

Das um 1840 erbaute und wohl in den 1920er Jahren modernisierte Gutshaus steht seit Jahren leer und befindet sich in einem ungesicherten Zustand. Der Bauzustand ist als gefährdet einzustufen. Bei einer Begehung 2005 wurde durch die Denkmalschutzbehörde eingeschätzt, dass eine Rettung noch möglich sei. Die damals als dringend nötig bezeichneten sofortigen Sicherungsmaßnahmen (insbesondere im Dachbereich) wurden jedoch nicht vorgenommen, so dass die Einschätzung über die Möglichkeiten zur Erhaltung zu erneuern wären.

An die rechte Giebelseite ist ein schmaleres eingeschossiges Backsteingebäude mit Krüppelwalmdach angebaut, das sich in stark ruinösem Bauzustand befindet und nicht mehr zu retten ist (kein Denkmalwert). Vor diesem und in einer Bauflucht steht ein weiteres eingeschossiges Backsteingebäude mit sehr flachem Satteldach (kein Denkmalwert).

Links vom Gutshaus befindet sich ein Wohnhaus (ehem. Verwalterhaus), ein eingeschossiger fünfachsiger Putzbau mit Krüppelwalmdach, der mit der Giebelwand des Gutshauses durch einen DDR-zeitlichen Anbau verbunden ist, der das Erscheinungsbild wesentlich beeinträchtigt. Das Haus hatte ursprünglich die gleiche Putzgestaltung wie das Gutshaus (Denkmalwert fraglich). Hin-

ter dem Guthaus und dem Verwalterhaus erstreckt sich der ehemalige Park, teile der Umfassungsmauer sind noch erhalten (in Denkmalliste eingetragen).

Vor dem ehemaligen Verwalterhaus liegt ein Wohnwirtschaftsgebäude auf einem T-förmigen Grundriss, das 1922 errichtet worden und durch einen Türmchenaufbau gekennzeichnet ist (in Denkmalliste eingetragen).

Vor diesem wiederum liegt ein langgestrecktes, auf einem L-förmigen Grundriss (?) erbautes Stallgebäude aus gleicher Zeit (in Denkmalliste eingetragen).

In der Mitte des Gutshofs befindet sich ein teilweise mit Bäumen umstandener Teich. Vom Gutshaus ist dieser durch eine baumbestandene inselartige kleine Grünfläche und einen kopfsteingepflasterten Weg getrennt (wesentliche Bestandteile der Gutsanlage). An diesem Teich steht parallel zum Gutshaus angeordnet ein eingeschossiges Gebäude (kein Denkmalwert), das die Hofanlage nach Westen abschließt.

Den südlichen Abschluss der Hofanlage bilden große Stall- und Scheunengebäude aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts oder der Zeit um 1900 (nicht als Einzeldenkmal eingetragen, aber wesentlicher Bestandteil der Gutsanlage).

Des weiteren befinden sich ein Backsteingebäude, das wohl als Schmiede oder Stellmacherei diente sowie ein in den 1930er Jahren erbautes Toilettenhäuschen (Bestandteil der Gutsanlage, aber keine wesentliche Bedeutung).

Zum Denkmalbereich gehört der alte Park im Osten der Gebäude, der anfänglich durch die Forstbehörde teilweise als Wald im Sinne des § 2 LWaG M-V eingestuft wurde. Eine Einigung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde hat ergeben, dass der Schutz des Baumbestands in der denkmalpflegerischen Zielsetzung über Einzelbaumschutz besser gegeben ist als über das Waldgesetz. Der gesamte alte Park wird aus der Waldklassifikation herausgenommen. In der Planzeichnung soll die Darstellung künftig als Park erfolgen und nicht mehr als Wald. In der denkmalpflegerischen Konzeption ist der zu erhaltende Waldcharakter festzuschreiben.

Der Denkmalbereich ist weitgehend identisch mit der flächigen Ausdehnung eines erfassten Bodendenkmals. Das Bodendenkmal ist als ein Bodendenkmal ausgewiesen, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern von Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Die anfallenden Kosten hat der Verursacher zu tragen (§ 6(5) DSchG M-V).

#### 1.4.3) Schutzgebiete/-objekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Schutzgebiete nach internationalem oder nationalem Recht sind im näheren Umfeld (bis 300 m) des Plangebiets nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb des 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V bzw. § 89 LWaG M-V.

##### Biotope nach §20 LNatG M-V

Im Plangebiet befinden sich folgende gem. §20 LNatG M-V besonders geschützte Biotope:

Biotop Nr.	Bezeichnung	Gesetzesbegriff
0570	Hecke, 2.003m <sup>2</sup>	Naturnahe Feldhecke
0576	Hecke, 916m <sup>2</sup>	Naturnahe Feldhecke
0577	Permanentes Kleingewässer, Gehölze, verbusch, 1.959m <sup>2</sup>	Stehendes Kleingewässer einschließlich Ufervegetation
0578	Permanentes Kleingewässer, 892m <sup>2</sup>	Stehendes Kleingewässer einschließlich Ufervegetation
0579	Permanentes Kleingewässer, 434m <sup>2</sup>	Stehendes Kleingewässer einschließlich Uferve-



Geschützte Alleen nach § 27 LNatG M-V

Im Plangebiet befinden sich nach § 27 LNatG M-V geschützte Alleen. Im Zuge der Vorbereitung wurden durch den Vorhabenträger bereits umfangreiche Nachpflanzungen vorgenommen.

Wald nach §2 LWaldG M-V

Teile des denkmalgeschützten Parks sind nach der Definition des § 2 LWaldG M-V Wald im Sinne des Gesetzes. Angesichts überlagernder gesetzlicher Bestimmungen (Park als Einzeldenkmal nach DSchG M-V) sind die Bestimmungen des LWaldG M-V, insb. §§ 7, 11f. nicht unmittelbar anzuwenden.

**1.4.4) Altlasten**

Am südlichen Giebel des Gebäudes der zukünftigen Kunstschule befand sich eine ehemals landwirtschaftliche genutzte Tankstelle. Diese wurde nach bisheriger Kenntnis saniert. Da jedoch keine Dokumentation der Sanierung vorliegt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei den Tiefbauarbeiten in diesem Bereich Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt werden (wie unnatürliche Bodenverfärbungen oder anomaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfallablagerungen). Ist dies der Fall, ist der Aushubboden gem. den Technischen Regeln der LAGA zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des Landkreises Rügen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. eine Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.

## 2. Städtebauliche Planung

### 2.1) Nutzungskonzept

Der Standort der historischen Gutsanlage mit ihren großen, architektonisch ansprechenden Scheunen und Stallungen soll als automobiles Ausstellungs- und Erlebniszentrum (Automobil- und Technikmuseum) hergerichtet werden. Ergänzend sollen weitere touristische Einrichtungen angesiedelt werden: gedacht ist z.B. an eine Kunstschule sowie ergänzende Beherbergung (Pension, Ferienhäuser).

Die wiederhergestellte große Gutsanlage mit ihren denkmalgeschützten Scheunen und Stallungen sowie den umfangreichen Freiflächen (Kopfsteinpflasterungen, Teiche/Tränken, Gutspark) bietet einen idealen Rahmen und Hintergrund für die Ausstellung und Präsentation von Automobilen und anderen technischen Geräten.

Das automobile Ausstellungs- und Erlebniszentrum (Automobil- und Technikmuseum) ruht nach der Konzeption des Vorhabenträgers auf zwei Standbeinen:

- Zum Einen werden (Dauer-)Ausstellungen eingerichtet, in denen historische wie neuste Fahrzeuge in einem angemessenen Umfeld präsentiert werden. Angesichts der hohen Besucherfrequenz auf Rügen mit immerhin 1,3 Mio. Gästen pro Jahr verspricht eine Ausstellung in Parchow hohe Publizität, so dass die Ausstellung auch von den großen Firmen der Automobilindustrie entsprechend umfangreich und qualitativ mit Leihgaben aus ihren Sammlungen unterstützt werden wird.

Der Ausstellungsbereich wird hierzu um ein zusätzliches Restaurantgebäude im Zentrum der Gutsanlage sowie ein neues Besucherzentrum als Eingangsbauwerk (mit Sanitärbereich, Shop, etc.) ergänzt, so dass ca. 2.500 qm Fläche für die Präsentation von 120 bis 140 Fahrzeugen entstehen. Zudem werden spätere Erweiterungsmöglichkeiten mit 1.200 bis 1.400 qm Hallenflächen berücksichtigt. Die sanierten Freianlagen werden in den Ausstellungsrundgang integriert.

Gerechnet wird vom Vorhabenträger mit jährlich rund 60.000 bis 80.000 Besucher der Ausstellung (d.h. mit rund 600 bis 800 Besucher / Tag bzw. maximal 400 Besucher gleichzeitig). Die Besucher werden sich vorwiegend aus den Gästen Wittows rekrutieren, denen mit der Anlage ein attraktives, vergleichsweise witterungsunabhängiges Ausflugsziel geboten wird. Hierbei ist nicht zuletzt die allgemeine gute Erreichbarkeit Parchows an der zentralen Straße von Wiek zur Wittower Fähre von Vorteil. Auch der Anschluss an das regionale wie überregionale Radwegenetz ist günstig (Lage am Radweg Breege – Wittower Fähre bzw. mit kurzem Abzweig zum Boddenradweg von Wiek zur Wittower Fähre).

- Begleitet und ergänzt werden die Ausstellungen zum Zweiten von besonderen Events etwa im Rahmen der Einführung neuer Modelle. In Parchow sollen sich die großen Firmen der Automobilindustrie in einem angemessenen Umfeld selbst präsentieren können. Der Charme der Gutsanlage soll – in Verbindung mit der allgemeinen Anziehungskraft Rügens – genutzt werden für große Präsentationen vor Presse oder Händlern. Auch eine Nutzung als Anlaufpunkt für überregionale Oldtimerfahrten, u.a. ist möglich.

Zur Unterbringung der Gäste bei größeren Veranstaltungen werden Kooperationen mit umliegenden Beherbergungseinrichtungen angestrebt (Bohlendorf, Wiek, Vaschwitz, Juliusruh).

Von der Publizität der überregionalen Events wird sowohl der Standort selbst als auch die Insel Rügen allgemein profitieren.

Der Vorhabenträger rechnet für den ersten Bauabschnitt mit einem Investitionsvolumen von rund 2,8 Mio EUR.



Das automobiler Ausstellungs- und Erlebniszentrum bedarf eines entsprechenden Umfelds, schafft aber gleichzeitig auch Standortqualitäten für ergänzende Ansiedlungen. Geplant ist an erster Stelle die Einrichtung einer privaten Kunstschule, eines Reitstalls sowie zusätzlicher Ferienwohnhäuser (bzw. Ferienwohnungen). Durch die sanierten qualitätsvollen Freianlagen sowie mit eigener Gastronomie im Ort stellt Parchow auch ohne direkte Strandlage einen attraktiven Urlaubsstandort dar. Mittelfristig ist auch die Wiederherstellung des klassizistischen Gutshauses als Wohn-/Ferienwohnanlage geplant.

Die ergänzenden Angebote setzen auf eigene Attraktoren (Automobile, Kunstunterricht, Reiten) und werden damit auch in der Vor- und Nachsaison Besucher anziehen. Die Verbreiterung der Nutzungen/Funktionen wird die Anlage beleben und Parchow als Standort dauerhaft etablieren. Für größere Veranstaltungen werden Kooperationen mit örtlichen Beherbergungsbetrieben angestrebt.

## **2.2) Städtebaulicher Entwurf**

Die historische Gutsanlage, die im Sinne eines Freilichtmuseums in historischer Atmosphäre wieder entstehen soll, wird als verkehrsfreier Aufenthaltsbereich entwickelt.

Zentrum des automobilen Erlebnisentrums wird der historische, von dem klassizistischen Herrenhaus sowie den landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden gerahmte Gutshof. Die umfangreichen Freiflächen, insbesondere die historischen Kopfsteinpflasterflächen, die alten Alleen, die verschiedenen Teiche sowie der waldartige Gutspark mit dem Blick in die weite, offene Landschaft Wittows im Osten werden wiederhergestellt und bilden die tragende Grundlage für das Erlebnis „Automobil“.

Die Automobile werden in den ehemaligen Scheunen und Stallungen ausgestellt (Grundfläche insgesamt ca. 2.500 qm zuzüglich Erweiterungsoption). Der Charakter der Gebäude (mit einer einfachen, unverkleideten Konstruktion im Inneren) wird erhalten und im Kontrast zu den Autos deren Wirkung verstärken.

Erst diese Gesamtinszenierung bietet für die Besucher Anlass zu einem längeren Aufenthalt, was Voraussetzung für eine hohe Wertschöpfung und insbesondere auch für den Erfolg der Gastronomie ist. Ein neues transparentes Gaststättengebäude mit Außenterrasse ersetzt das vorhandene Wohngebäude im Zentrum des Hofes und stellt einen neuen zentralen Anlaufpunkt für den gesamten Ort dar.

Ergänzend notwendige Funktionen werden am Rand der Freianlage um den Erlebnisbereich herum gruppiert.

- Im Westen wird der Besucher durch ein neues Kopfbauwerk an der Landesstraße empfangen. Der Kopfbau markiert die Anlage, lässt aber gleichzeitig den Blick in den eigentlichen Gutshof frei. Im Kopfbau werden nicht zuletzt auch allgemeine Räume wie Kassen- und Shopbereich, Sanitäreinrichtungen, Verwaltung anzuordnen sein.
- Die rund 200 Besucherstellplätze werden ebenfalls im Westen an der Landstraße außerhalb des eigentlichen Erlebnisbereichs vorgesehen. Im Osten stehen auf der Koppel Flächen für temporäre Bedarfsparkplätze für Großveranstaltungen zur Verfügung.
- Für die südlichen Ausstellungsgebäude (ehem. Stallungen) werden Erweiterungsflächen berücksichtigt, um auch zukünftige Raumbedarfe kurzfristig umsetzen zu können. Die südlichen Gebäude sind nicht als Einzeldenkmäler denkmalgeschützt.
- Kunstschule, Reitstall und Ferienwohnhäuser bleiben weiter im Süden und integrieren sich in vorhandene Landschaftsstrukturen.

### 2.3) Flächendarstellung / -bilanz

Der Standort wird als sonstiges Sondergebiet „Ausstellungszentrum“ dargestellt. Ergänzende touristische Nutzungen wie Gastronomie, kulturelle bzw. sonstige Freizeitangebote und Beherbergung sind zulässig.

Die am Standort bestehende Wohnnutzung genießt Bestandsschutz (3 Wohngebäude).

Für das denkmalgeschützte, aber derzeit aufgegebene Herrenhaus bestehen angesichts des beschränkten Raumangebots im historischen Gebäude nur eingeschränkte Nutzungsoptionen: eine Wohnnutzung wäre dabei ebenso möglich wie eine Ferienwohnnutzung oder eine Nutzung als zentrale Verwaltung der Anlage. Da das alte Herrenhaus jedoch bislang nicht vom Vorhabenträger erworben werden konnte, ist hier im Interesse des Denkmalschutzes eine separate Nutzung ohne Einschränkungen auch zukünftig ausnahmsweise zuzulassen. Eine solche breite Nutzungsoption entspricht der Privilegierung denkmalgeschützter Gebäude in § 35 (4) Nr. 4 BauGB (Zustand vor Planung).

Durch die Planung ergibt sich im Vergleich zur ursprünglichen Darstellung im FNP folgende Flächenbilanz. Da die Veränderungen vor allem geplante Nutzungen erfassen, wird ergänzend die Bilanz nach Art der tatsächlichen Nutzung im Plangebiet angegeben.

Art der Nutzung	Bestehende Nutzung	FNP alt	FNP neu	Veränderung FNP als zu FNP neu
Gemischte Baufläche	ca. 3,5 ha*	2,3 ha	—	-2,3 ha
Sondergebiet	—	—	7,8 ha***	+7,8 ha
Grünflächen	ca. 3,8 ha	12,2 ha	2,4 ha	-9,8 ha
Wald	ca. 1,6 ha	8,6 ha	1,6 ha	-7,0 ha
Fläche für Landwirtschaft	ca. 15,5 ha**	1,4 ha	12,6 ha	+11,2 ha
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>24,4 ha</b>	<b>24,4 ha</b>	<b>24,4 ha</b>	

\* Gebäudebestand einschließlich baulich geprägter Brachflächen

\*\* Grünland, Obstwiese

\*\*\* Maßstabsbedingt sind im Bruttobauland zahlreiche Grünflächen/Teiche sowie umfangreiche Verkehrsflächen enthalten, im B-Plan wird sich die Größe der Nettobaugebiete auf ca. 4,6 ha verringern.

### 2.4) Entwicklung von Natur und Landschaft

Kernanliegen ist die denkmalgerechte Sanierung bzw. Wiederherstellung der historischen Parkanlage. Derzeit wird ein Parkpflegekonzept erarbeitet, welches der weiteren Entwicklung zugrunde liegen wird.

Neben dem Erhalt der Parkanlage zielt das Entwicklungskonzept auch auf das Wiederherstellen einer dauerhaften Struktur an Großgrün im Bereich der Gutsanlage ab. Zahlreiche Baumreihen und Einzelbaumpflanzungen (Laub- und Obstbäume) werden künftig das Gut Parchow rahmen und strukturieren.

Die geplante Entwicklung orientiert sich an der alten Zonierung der Hofanlage. Wirtschaftshof, Parkanlage und Gärtnerei bildeten dabei die Grundstruktur, welche in LPG-Zeiten durch Stallanlagen im Südwesten ergänzt wurde. Entsprechend wird auch künftig die Nutzung in Zonen unterschiedlicher Intensität vonstatten gehen. Der Wirtschaftshof wird durch die geplante Ausstellung von zahlreichen Menschen besucht werden. Die Parkanlage wird ruhig und geschützt hinter den ehemaligen Wohngebäuden (Herrenhaus mit benachbarten Gebäuden) liegen. Die geplante Ferienwohnnutzung im Bereich der alten Gärtnerei wird nur durch wenige Gäste frequentiert, so dass hier der Übergang zur Feldflur, welcher auch hier noch durch weitere Heckenstrukturen geschützt ist, ruhiger gestaltet wird. Wirtschaftshof und Zeichenschule an der südwestlichen Grundstücksgrenze stellen ebenfalls eine der ruhigen Nutzungen dar, welche den geschäftigen Kern der Anlage umgeben.

## **2.5) Erschließung**

### **2.5.1) Verkehrliche Erschließung**

Parchow ist über die Landesstraße L 30 von Wiek / Wittower Fähre sowie über die Kreisstraße RÜG K 3 von Breege aus zu erreichen.

Kreisstraßen sind Straßen, die überwiegend dem überörtlichen Verkehr innerhalb des Landkreises zu dienen bestimmt sind. Das Anbaurecht an Kreisstraßen regelt das Straßen- und Wegerecht M-V in der gültigen Fassung. Hierbei sind die wegerechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrten zu beachten.

Der Ortsteil Parchow besitzt keine festgesetzte Ortsdurchfahrt, so dass zum Beispiel das eventuelle Anlegen von Zufahrten an der Kreisstraße für die im F-Plan ausgewiesene Fläche des ruhenden Verkehrs als Sondernutzung die Genehmigung des Straßenbausträgers bedarf.

Auf der RÜG K 3 verläuft der überörtliche Radweg.

Die Hauptabfahrt für den Publikumsverkehr (westliche Zufahrt) ist gemäß Vorgaben der Straßenbauverwaltung auszubauen.

An der Landesstraße L 30 dürfen bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den KFZ-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden (StrWG M-V § 31, (1)).

### **2.5.2) Ver- und Entsorgung**

#### Trinkwasserversorgung

Der Standort ist erschlossen, das innere Netz ist zu ergänzen.

#### Abwasserentsorgung

Es besteht derzeit kein Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation. Die bestehenden Wohngebäude sind befristet vom Anschlusszwang befreit und verfügen über Einzellösungen (abflusslose Sammelgruben).

Zur äußeren Erschließung des Standorts wurden im Vorfeld mögliche Lösungen untersucht:

1. Anschluss an das öffentliche Netz durch Aufbau einer Druckleitung zur Kläranlage Breege-Lobkevitz.
2. Aufbau einer eigenen zentralen Kläranlage für den Standort Parchow. Da die Grundstücke des Automobil- und Technikmuseums einschließlich der ergänzenden Nutzungen (Kunstschule, Wohn-/Ferienwohngebäude) langfristig in einer Hand bleiben werden, ist ein dauerhafter Betrieb der Anlage gesichert. Das gereinigte Abwasser kann in den nahen Graben abgegeben werden.
3. Aufbau einzelner dezentraler Kleinkläranlagen für die verschiedenen geplanten Gebäude. Das gereinigte Abwasser kann über die aufzubauende Regenwasserkanalisation dem bestehenden Graben zugeführt werden.

Hinsichtlich der Kosten liegen Variante 1 und 2 vergleichsweise einheitlich bei 200.000-220.000 EUR für die äußere Schmutzwassererschließung; Variante 3 kommt durch Einsparungen bei der inneren Erschließung in der Gesamtbetrachtung etwas günstiger.

Schwierig für die Erschließung des Standorts ist der saisonal stark schwankende Abwasseranfall sowohl aus dem Ausstellungszentrum als auch der ergänzenden Beherbergung. Eine ausreichende Reinigungsleistung von dezentralen, privaten Kleinkläranlagen scheint daher fraglich. Längere Zeit ohne Abwasserbelastung (bei Außerbetriebnahme in den Wintermonaten) ist mit dem Absterben der aktiven Biomasse verbunden. Es ist daher nach jeder längeren Außerbetriebnahme der Kleinkläranlage mit einer "Einfahrzeit", also die Zeit bis zum Erreichen einer normalen Reinigungsleistung zu rechnen (Umsatzgeschwindigkeit der Mikroorganismen und die Pufferkapazität der Klein-

kläranlagen). Erfahrungsgemäß kann eine solche Einfahrphase bis zu 6 Wochen nach Wiederinbetriebnahme der Kleinkläranlage dauern. Während dieser Zeit werden die gesetzlich vorgeschriebene Überwachungswerte definitiv nicht eingehalten. Unter Berücksichtigung dieser Tatsachen muss davon ausgegangen werden, dass die Voraussetzungen für die Befreiung des ZWAR von Abwasserbeseitigungspflicht gegenwärtig nicht vorliegen. Das Schmutzwasser ist daher dem ZWAR zu überlassen, d.h. Anschluss an öffentliche SW-Anlagen.

Angesichts der saisonalen Schwankungen scheint aus technischen Gründen deshalb vor allem die Variante 1 geeignet, die erforderliche Abwasserbehandlung einwandfrei zu gewährleisten. Die regionale Kläranlage Breege-Lobkevitz verkraftet saisonale Schwankungen angesichts größerer Restmengen im Winter leichter als eine relativ kleine zentrale Kläranlage am Standort.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass die Lösung einen schrittweisen Aufbau der Erschließung parallel zum Ausbau der Anlage ermöglichen muss, um die finanzielle Hürde für die Sanierung der denkmalgeschützten Anlage nicht unnötig zu erhöhen. Im Rahmen des parallel bearbeiteten Bauungsplans wird deshalb davon ausgegangen, dass als erster Ausbauschnitt abflusslose Sammelgrünben eingerichtet werden, die mittelfristig mit einer Druckrohrleitung zur Überleitung umgebaut werden.

#### Niederschlagswasserentsorgung

Niederschlagswasser wird wie bisher größtenteils dezentral verwertet / versickert. Angesichts ungünstiger Bodenverhältnisse ist für Starkregenereignisse zusätzlich eine Abflussmöglichkeit vorzusehen; hierzu wurden in der Vergangenheit bereits mehrere Teiche angelegt, die mit einem Überlauf in den bestehenden Graben zum Schöpfwerk am Wieker Bodden versehen sind.

Der derzeit teilweise verrohrte Graben 47/34 soll kurzfristig als offener Graben wiederhergestellt werden und wird nach der Erneuerung eine ausreichende Kapazität aufweisen. Erste Planungen des Wasser- und Bodenverbandes liegen bereits vor. Bei der vorgesehenen Maßnahme zur Erneuerung des Vorflutgrabens 47/34 handelt es sich um eine wesentliche Umgestaltung eines Gewässers i.S.d. § 31 Abs. 2 WHG, welche der Planfeststellung durch die untere Wasserbehörde des LK Rügen bedarf. Das Planfeststellungsverfahren für einen Gewässerausbau, als ein eigenständiges gesondertes Verfahren, für den nach dem Gesetz über die UVP eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP besteht (UVP-pflichtiger Gewässerausbau), muss den Anforderungen des UVPG entsprechen. Der Antrag auf Ausbau gem. § 31 Abs. 2 WHG ist von dem Träger des Vorhabens (hier: WBV "Rügen") zu stellen.

Alle Möglichkeiten der Mengenreduzierung (RW-Nutzung auf den Grundstücken, Vermeidung der Vollversiegelung, Teichnutzung zur Retention, u.a.) sind auszuschöpfen. Die Einleitung des zusammengefassten Niederschlagswassers in den Vorflutgraben stellt nach §3 WHG eine Gewässerbenutzung dar, welche gem- §7 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Der Antrag auf Einleiterlaubnis ist durch den ZWAR bei der unteren Wasserbehörde rechtzeitig zu stellen.

#### Löschwasserversorgung

Eine DIN-gerechte Löschwasserversorgung besteht in Parchow derzeit nicht. Zur Löschwasserversorgung müssen entweder eine entsprechende Löschmittelbevorratung (Löschwassertank) hergestellt oder die vorhandenen Teiche mit entsprechenden Entnahmemöglichkeiten (Aufstellbereich, Saugrohr) versehen werden.

#### Gasversorgung

Laut Aussage eines Anwohners ist das Gehöft angeschlossen.

#### Stromversorgung

Der Standort ist durch die e.dis AG erschlossen, das innere Netz ist zu ergänzen.

## 3. Auswirkungen / Umweltbericht

### 3.1) Abwägungsrelevante Belange

Angesichts der genannten Planungsziele sowie des Bestands im Plangebiet sind bei Planung und Abwägung insbesondere folgende städtebauliche Belange nach § 1 BauGB zu berücksichtigen:

- Die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile: Mit der Planung soll die weitere bauliche Entwicklung des bestehenden Siedlungsbereichs Parchow in geordnete Bahnen gelenkt werden. Angesichts der kulturhistorischen Bedeutung als Denkmal nach § 2 DSchG M-V ist eine entsprechende Nachnutzung der Gutsanlage von großer Bedeutung. Die Gutsanlage prägt die im positiven Sinne das Bild der Kulturlandschaft. Zudem entspricht die Nutzung des kulturhistorischen Potenzial für die Steigerung der Attraktivität der Tourismusräume und für die Saisonverlängerung der landesplanerischen Zielkonzeption (vgl. LEP (3.1.4(7))).
- Die Belange von Freizeit und Erholung: Angesichts der Lage in einem Tourismusschwerpunktgebiet genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert. Als regionale Einrichtung zur Freizeitgestaltung wird die Anlage zur Verbesserung der touristischen Angebote und damit zur Saisonverlängerung beitragen. Der Aufbau gewisser Beherbergungskapazitäten in dem nur dünn besiedelten Südwesten von Wittow wird zur Entlastung der intensiv touristischen genutzten Bereiche entlang der Außenküste beitragen.
- Der Planbereich umfasst verschiedene Biotope (§ 20 LNatG M-V) sowie einen wertvollen Gehölzbestand (Alleen § 27 LNatG M-V, Parkwald). Den Belangen des Naturschutzes ist deshalb trotz grundsätzlicher Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich eine vergleichsweise hohe Wertigkeit in der Abwägung einzuräumen. Dabei sind sowohl ökologische Aspekte (Erhalt von Lebensräumen) wie ästhetische Gesichtspunkte (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, Erhalt von Gartendenkmälern) zu berücksichtigen. Es ist jedoch gleichfalls zu berücksichtigen, dass der planerischen Sicherung von Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und durch Nachverdichtung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Landschaftsflächen als ökologisches Ziel großes Gewicht zukommt (§ 1a (2) BauGB).
- Angesichts der Lage in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ist den Belangen der Landwirtschaft grundsätzlich eine hohe Bedeutung zuzumessen. Eine landwirtschaftliche Nutzung der ehemaligen Gutsanlage findet derzeit nicht mehr statt und ist auch für die Zukunft nicht mehr zu erwarten. Die Belange der Landwirtschaft werden nur untergeordnet berührt. Die Erreichbarkeit der südlich angrenzenden Ackerflächen für landwirtschaftliche Maschinen und Fahrzeuge muss gewährleistet werden.
- Das Plangebiet wird direkt über die L 30 sowie die RÜG K 3 erschlossen; den Belangen des überörtlichen Verkehrs ist deshalb entsprechend Rechnung zu tragen.

Darüber hinaus sind die privaten Belange auf Eigentumsschutz (z.B. Berücksichtigung bestehender Baurechte nach § 35 BauGB, Erhalt des Bodenwerts) angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen.

### 3.2) Umweltbericht

#### 3.2.1) Allgemeines

Die Umweltprüfung gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

Methoden: Die Umweltprüfung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.



Im Rahmen des parallel laufenden B-Planverfahrens wurde eine Biotoptypenkartierung erstellt, welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. Landesnaturschutzgesetz zugrundeliegt.

Nullvariante: Im Rahmen der Alternativprüfung werden neben der geplanten Nutzung des Areals als eigentliches Vorhaben (Durchführung der Planung) die Nichtdurchführung der Planung, also keine geordnete Entwicklung, als Nullvariante geprüft.

Die Möglichkeiten der Nachnutzung der brach gefallenen Gutsanlage wären ohne Planung auf die Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudebestands sowie auf die sog. privilegierten Nutzungen nach § 35(1) BauGB beschränkt. Landwirtschaftliche Nachnutzungen scheiden als Alternative aus, da hierfür in der Region kein Bedarf besteht; die vorhandenen Ackerflächen werden von den bestehenden Standorten in Wiek und Altenkirchen bewirtschaftet. Angesichts der hohen Aufwendungen für die denkmalgerechte Sanierung sowie die äußere Schmutzwasserentsorgung sind Nachnutzungen ohne bauliche Erweiterung aus ökonomischen Gründen nicht erkennbar.

Als Nullvariante wird deshalb der weitere Verfall der Anlage bei ungeordneter Nutzung einzelner Gebäude angenommen. Die notwendige Beräumung des Standorts von Müll und Ablagerungen früherer Nutzungen würde ebenso unterbleiben wie Pflege des wertvollen Baumbestands (Alleen, Parkwald).

Zur Nutzung des Geländes im geplanten Umfang gibt es schon wegen der Bedeutung der Anlagen als Kulturdenkmal keine vertretbare Alternative.

### **3.2.2) Naturhaushalt und Landschaftsbild**

#### Klima

*Bestand/ Bewertung:* Rügen und somit auch das Plangebiet gehören großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima“. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Der im Mittel kälteste Monat ist mit  $-0,3^{\circ}\text{C}$  der Februar, die wärmsten sind Juli und August mit  $16,7^{\circ}\text{C}$ , was einer mittleren Jahresschwankung von  $17^{\circ}\text{C}$  entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt  $8,0^{\circ}\text{C}$ .

Das Lokalklima des Plangebietes wird überwiegend von den umgebenden Wasserflächen des Boddens beeinflusst. Die hohe Sonnenscheindauer kombiniert mit anderen klimatischen Faktoren der Region begünstigt ein für Menschen wertvolles Reizklima, was grundsätzlich als positiver Faktor im Hinblick auf die geplante Nutzung zu betrachten ist.

*Entwicklungsziel:* Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken.

*Prognose bei Nichtdurchführung:* Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich die klimatische Situation im Plangebiet nicht verändern.

*Minimierung und Vermeidung:* Die geplante ergänzende Bebauung ist aus klimatischer Sicht von untergeordneter Größe. Auch die Bebauungsstruktur lässt keine Veränderungen des Lokalklimas wie z.B. durch veränderte Windzirkulation / Kanalisierung der Winde oder übermäßige Beschattung angrenzender Nutzungen vermuten. Mögliche Beeinträchtigungen werden von vornherein vermieden.

*Zustand nach Durchführung:* Art und Umfang der Planung werden keine nachweisbaren Auswirkungen auf die klimatische Situation verursachen.

#### Boden

*Bestand/ Bewertung:* Gemäß geologischer Karte herrschen im Gebiet Geschiebelehm bzw. -mergel als Bildungen der Hochflächen vor. Im Umweltportal des Landes M-V wird der Boden mit *Leh-*

*me/Tieflehme, grundwasserbestimmt und/oder staunhaft, > 40% hydromorph* charakterisiert. Der anstehende Boden weist ungünstige Sickerseigenschaften auf.

Am südlichen Giebel des Gebäudes der zukünftigen Kunstschule befand sich eine ehemals landwirtschaftliche genutzte Tankstelle. Diese wurde nach bisheriger Kenntnis saniert. Da jedoch keine Dokumentation der Sanierung vorliegt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei den Tiefbauarbeiten in diesem Bereich Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt werden (wie unnatürliche Bodenverfärbungen oder anomaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfallablagerungen).

*Entwicklungsziel:* Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche bzw. von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Bodenerosion ist zu vermeiden.

*Prognose bei Nichtdurchführung:* Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird den Zustand des Schutzgutes Boden nicht verändern.

*Minimierung und Vermeidung:* Der wesentliche Teil des Vorhabens liegt im Bereich der alten Gutsanlage. Eingriffe in bisher ungestörten Boden werden minimiert bzw. weitestgehend vermieden. Zur Minimierung des Eingriffs in die Grundwasserneubildungsfunktion des Bodens wird das Oberflächenwasser in den Teichen des Plangebietes gesammelt, zu einem Teil zurückgehalten und verzögert dem Wasserhaushalt des Gebietes zugeführt.

Werden bei Maßnahmen südlich angrenzend an die geplante Kunstschule schädliche Bodenveränderungen festgestellt, ist der Aushubboden gem. den Technischen Regeln der LAGA zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des Landkreises Rügen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. eine Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.

*Zustand nach Durchführung:* Der Anteil an versiegelter Fläche wird erhöht. Das Wasser verbleibt im Landschaftsraum, wodurch diese Bodenfunktion gestärkt wird.

Das Vorhaben wird das Schutzgut Boden nicht erheblich verändern.

### Wasser

*Bestand/ Bewertung:* Die Studie zur Regenwasser- und Schmutzwasserentsorgung „Automobilmuseum Parchow“ (WASTRA-Plan Ingenieurgesellschaft mbH 2008) beschreibt die Situation wie folgt:

*Die Gebäude und befestigten Flächen in der Ortslage Parchow entwässern in der Regel über die Geländeoberfläche, oder kurze Anschlussleitungen zu den vorhandenen Teichen. In wie weit diese Teiche Verbindungen untereinander, oder einen Ablauf in einen überörtlichen Vorfluter haben, kann nicht genau gesagt werden. Es ist aber davon auszugehen, dass diese Rohrleitungen größtenteils nur sehr eingeschränkt funktionstüchtig sind.*

*Westlich der Ortslage, jenseits der Landesstraße beginnt ein klassifizierter Vorfluter (Graben Nr. 47/34) der bis hinter die Ortslage Bischofsdorf verrohrt ist (DN 300), und der ggf. jetzt schon als Vorflut für die Ortslage Parchow dient. Der mit der Kreuzung der Landesstraße L 30 erforderliche Rohrdurchlass ist nach Aussage des Wasser- und Bodenverbandes Rügen in den letzten Jahren im Zuge der Straßenrekonstruktion bereits erneuert worden. Der Wasser- und Bodenverband Rügen beabsichtigt diesen Vorfluter ab dem Straßendurchlass auf einer Länge von ca. 380m wieder zu öffnen, um das durch vorhandene Schäden in der Rohrleitung reduzierte Abflussvermögen wieder herzustellen und noch zu vergrößern. Die im überwiegenden Teil der Halbinsel Wittow vorherrschenden Bodenverhältnisse (sehr bindige, wasserundurchlässige Mergel und Tone) erschweren eine Versickerung der anfallenden Regenwassermengen in erheblichem Maße, so dass diese Entsorgungsmöglichkeit nur sehr eingeschränkt nutzbar ist.*

Inzwischen konnte geklärt werden, dass die Teiche im Hof über eine Rohrleitung miteinander verbunden sind und vom westlichen Teich aus ein funktionstüchtiger Überlauf in die Vorflut vorhanden ist. Aus dem Gelände der geplanten Zeichenschule wurde ein Regenwasserteich in naturfer-

ner Bauweise hergestellt, welcher das anfallende Oberflächenwasser des Grundstücks aufnimmt.

In der Klassifizierung des nutzbaren Grundwasserdargebotes im Gutachterlichen Landschaftsprogramm der Region Vorpommern wird dem Gebiet keine Bedeutung (< 500m<sup>2</sup>/d) beigemessen, während die Grundwasserneubildung im Gebiet mit Stufe 2 eine mittlere Bedeutung [Durchschnitt: 10 - 15 %] besitzt.

*Entwicklungsziel:* Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich gestaltet werden.

Die Ziele der Wasserwirtschaft sind rahmengesetzlich im Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) und landesspezifisch im Landeswassergesetz (LWaG) geregelt. Auf die erhebliche Bedeutung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen sowie für das Landschaftsbild wird gesondert hingewiesen (§3 Abs. 1, Abs. 2, Nr. 5 LWaG). In den Naturschutzgesetzen des Bundes und des Landes wird die Bedeutung der Gewässer, insbesondere der natürlichen und naturnahen, hervorgehoben (§2 LNatG MV).

Die EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) 2000/60/EG verfolgt als Ziele des Gewässerschutzes u.a. die Herstellung eines guten ökologischen Zustandes der oberirdischen Gewässer, die schrittweise Reduzierung der Verschmutzung der Oberflächengewässer durch prioritäre Stoffe sowie ein Verschlechterungsverbot für Oberflächengewässer und Grundwasser.

*Prognose bei Nichtdurchführung:* Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die Situation des Schutzgutes Wasser nicht verändern.

*Minimierung und Vermeidung:* Große Teile des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers verbleiben auch künftig im Gebiet, in dem sie in die vorhandenen Teiche eingeleitet werden. Der Überlauf dieser Gewässer in den klassifizierten Graben Nr. 47/34 bleibt erhalten. Die vom Wasser- und Bodenverband geplante Öffnung eines 380m langen Teilabschnittes des Grabens wird die bestehende eingeschränkte Aufnahmekapazität beheben.

*Zustand nach Durchführung:* Die Versiegelung auf dem Grundstück wird durch die Errichtung zusätzlicher Gebäude und damit verbundener Erschließungswege erhöht.

Das Gewässersystem der untereinander verbundenen Teiche mit einem Überlauf in den Graben Nr. 47/34 bleibt erhalten. Auch künftig wird das unbelastete Oberflächenwasser des Plangebietes zunächst in diese Teiche eingeleitet werden.

Der Graben Nr. 47/34 wird geöffnet und in seiner Aufnahmekapazität sowie seiner ökologischen Wertigkeit verbessert.

Das Vorhaben ist nicht geeignet, das Schutzgut Wasser erheblich zu beeinträchtigen.

### Pflanzen und Tiere

*Pflanzen Bestand / Bewertung:* Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) stellt für das Plangebiet sowie dessen Umgebung folgende Vegetationsmosaikgruppen dar: Während auf Wittow flächig Buchenwälder basen- und kalkreicher Standorte (Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald) vorkommen, ist für die Fläche von Parchow mit der näheren Umgebung ein Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald als Buchenwald mesophiler Standorte ausgewiesen.

Die Vegetationsmosaikgruppe zeichnet sich durch eine Baumschicht aus, in der die Rot-Buche dominiert. Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Gewöhnliche Esche, Hainbuche und Berg-Ahorn treten als Nebenaumarten auf. In der Strauchschicht findet man Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Corylus avellana (Gewöhnliche Hasel), Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn), Gewöhnlicher Efeu (Hedera helix). Dieser Bestand würde sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen

aufgegeben würde.

Aktuell wurde der Bestand an Bäumen und Gehölzen kartiert. Dieser wird auf der Ebene der Bauungsplanung detailliert dargestellt und bewertet. Die starke Dominanz von Linden, einigen Platanen und Rosskastanien im Park belegen deren bewusste Pflanzung zur Gestaltung der Parkanlage. Details werden im Parkpflegewerk aufgeführt. Auch der alte Gehölzbestand im Hofraum wurde bewusst regelmäßig angepflanzt.

Insgesamt sind Teile des Gehölzbestandes, insbesondere in der denkmalgeschützten Parkanlage in einem bedenklichen Zustand. Zahlreiche Bäume weisen Schäden auf, die einen Erhalt aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht nicht erlauben bzw. umfassende Baumpflegearbeiten erforderlich machen. Nach Entnahme der gefährdeten Bäume ist der Bestand im Umfeld erneut auf eventuell erforderliche Maßnahmen hin zu bewerten. Dies findet im Rahmen der Erarbeitung des Parkpflegewerks zum Gutspark Parchow statt.

Im Plangebiet befinden sich folgende gem. §20 LNatG M-V besonders geschützte Biotope:

<b>Biotop Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Gesetzesbegriff</b>	<b>aktuelle Fläche</b>	<b>Bemerkung</b>
0570	Hecke, 2.003m <sup>2</sup>	Naturnahe Feldhecke	nicht ermittelt, 175m <sup>2</sup> im Plangebiet	
0576	Hecke, 916m <sup>2</sup>	Naturnahe Feldhecke	760m <sup>2</sup>	keine durchgehende Heckenstruktur, z.T. ehemals geschnittene Hecke
0577	Permanentes Kleingewässer, Gehölze, verbuscht, 1.959m <sup>2</sup>	Stehendes Kleingewässer einschließlich Ufervegetation	1.440m <sup>2</sup>	Ufer-OK Böschung
0578	Permanentes Kleingewässer, 892m <sup>2</sup>	Stehendes Kleingewässer einschließlich Ufervegetation	1.460m <sup>2</sup>	Ufer-OK Böschung
0579	Permanentes Kleingewässer, 434m <sup>2</sup>	Stehendes Kleingewässer einschließlich Ufervegetation	611m <sup>2</sup>	Ufer-OK Böschung

Die Teiche im Wirtschaftshof wurden zur Zeit des Erwerbs durch den heutigen Investor stark vermüllt und von bedenklicher Wasserqualität vorgefunden wurden. Die Ufer der Teiche sind zu überwiegenden Teilen befestigt. Derzeit ist kein Bewuchs vorhanden. Die Teiche bieten gute Voraussetzungen, sich mit einer guten Wasserqualität (aus Grund- und Regenwasser) relativ naturnah zu entwickeln. Die vorhandenen Uferbefestigungen werden beibehalten.

Nordöstlich des Gutsparks ist ein weiteres Kleingewässer vorhanden. Dieses ist in den topografischen Karten von 1900 und 1925 als Kiesgrube ausgewiesen. Heute ist es von Gehölzen gerahmt, das Gewässerbett wurde von Müll und Abfällen jeglicher Art befreit. Es ist nach wie vor stark eutroph. Dieses Gewässer ist als Stillgewässer mit der Nummer 0579 im Atlas der besonders geschützten Biotope des Landkreises Rügen verzeichnet.

Auf dem Wirtschaftshof sind Reste von Alleen Kastanienallee vorhanden. Privatgrundstücke mit Wohnnutzungen existieren im Umfeld. Im südwestlichen Bereich liegt das großzügige Grundstück der geplanten Zeichenschule mit einem naturfernen Regenwasserteich sowie ausgedehnten Rasenflächen. Südlich der geplanten Zeichenschule liegen ehemals mit landwirtschaftlichen Anlagen bebaute Flächen, deren Hochbauten einschließlich umfassender Müllablagerungen bereits geräumt wurden und welche heute als Lagerflächen für Bauschutt aus dem Gutsgelände genutzt werden.

*Tiere Bestand / Bewertung:* Den das Gut umgebenden Landwirtschaftsflächen wird im gutachterlichen Landschaftsprogramm eine hohe bis sehr hohe Rastgebietsfunktion für Zugvögel beigemessen. Die Flächen gehören in die Kategorie der stark frequentierten Nahrungsgebiete. Eine Ausweisung als Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) erfolgte nicht. Das Vorhaben ist durch vorhandene bzw. geplante Gehölzpflanzungen gut in Richtung offene Landschaft abgeschirmt, so dass vorhabenbedingt keine Beeinträchtigungen des Rastgeschehens zu erwarten sind.

Der denkmalgeschützte Gutsark bietet mit seinem Altbaumbestand als Insel in weiten Ackerflächen ein wertvolles Lebensraumpotenzial für die Avifauna und ist bei Sanierungsmaßnahmen entsprechend zu berücksichtigen. Insbesondere sind Gehölzpflegemaßnahmen außerhalb der Brutzeiten durchzuführen, zu entnehmende Bäume vor der Fällung auf das Vorhandensein von Höhlen zu untersuchen und im positiven Falle Maßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Auf dem Gelände befindet sich ein Storchennest, welches nach Aussagen von Anwohnern vor Jahren nur einmal bebrütet war. Dies ist in der Hoffnung auf künftige Bruterfolge dauerhaft zu erhalten.

Die alten Gebäude der Gutsanlage stellen potenzielle Lebensräume für gebäudebewohnende Arten dar. Die Scheunen und Stallungen sind im Wesentlichen geschlossen, die Dächer dicht, so dass davon ausgegangen werden kann, dass innerhalb der Gebäude keine Brutstätten von Vögeln vorhanden sind. Das Vorkommen von Fledermäusen ist in Hohlräumen im Dachbereich möglich, die erneute Nutzung wird dies vermutlich nicht beeinträchtigen. Kellerräume, die ein Winterquartier für Fledermäuse darstellen könnten sind nicht vorhanden. Eventuell erforderliche Maßnahmen zum Artenschutz sind auf der Ebene der Bebauungsplanung festzulegen.

Amphibien. Es muss davon ausgegangen werden, dass die sanierten Teiche mit ihrem sauberen Wasser und teilweise unbefestigten Ufern ein hohes Lebensraumpotenzial für Amphibien aufweisen. Die Teiche werden erhalten. Aufgrund der Hoflage sind im Umfeld vegetationsgeprägte Flächen nur in geringem Umfang vorhanden. Die meisten Flächen sind mit altem Kopfsteinpflaster befestigt, welches auch erhalten bleiben soll. Die Lebensraumqualität für Amphibien wird sich gegenüber dem Bestand nicht verschlechtern. Verbessert hat sich die Qualität des Wassers.

*Entwicklungsziel:* Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wieder herzustellen. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren und soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

*Prognose bei Nichtdurchführung:* Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird das Plangebiet bis auf die bewohnten Grundstücke brach fallen lassen. Die Gebäude würden verfallen und auf den Flächen würde sich ein sukzessiver Bewuchs einstellen. Die denkmalgeschützte Parkanlage würde weiter verwildern, der wertvolle Baumbestand keine Pflege erhalten.

*Minimierung und Vermeidung:* Eingriffe in die Belange des Schutzgutes Pflanzen und Tiere werden minimiert, indem vorhandene Gebäude wieder genutzt werden und die ergänzende Bebauung im Umfeld der alten Gutsanlage realisiert wird. Eingriffe in ungestörte Naturräume werden somit vermeiden.

*Zustand nach Durchführung:* Die ehemalige landwirtschaftliche Anlage wird ihrer neuen Nutzung als Automobilmuseum zugeführt. Die sanierten Gebäude stellen mit den umgebenden Freiflächen ein gepflegtes Ausstellungsgelände dar. Der Altbaumbestand des Plangebietes außerhalb des Parks wird zum Erhalt festgesetzt, die denkmalgeschützte Parkanlage entsprechend der denkmalpflegerischen Zielstellung entwickelt. Eine Baumreihe rahmt künftig das Plangebiet straßenseitig. Eine neu zu pflanzende Allee säumt die Hauptzufahrt. Generell werden zahlreiche Einzelbäume zur Strukturierung des Geländes angepflanzt.

Die Sicherung des Altbaumbestandes durch fachliche Pflege sowie die Ergänzung durch neu zu pflanzende Bäume stellen eine wichtige Maßnahme für den dauerhaften Erhalt des wertvollen naturräumlichen Rahmens dar. Die Belange des Artenschutzes werden berücksichtigt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere sind nicht absehbar.

#### Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

### *Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft*

Mit dem Vorhaben wird alte Gutsanlage Parchow wiederbelebt, indem die baulichen Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Ergänzende Bebauungen finden im unmittelbaren baulichen Zusammenhang zum Gutsensemble statt.

Die Historische Parkanlage wird anhand eines parallel erarbeiteten Parkpflegewerkes schrittweise saniert und somit in ihrem Fortbestand gesichert. Besonders wertvolle Biotope sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Nicht mehr benötigte Gebäude sowie Versiegelungen werden zugunsten der Neubebauung zurückgebaut. Die Baufenster beziehen sich auf die historisch übermittelten Standorte der ehemaligen Bebauung. Ergänzend werden im südlichen Bereich Baufenster für die Errichtung von maximal 15 Ferienhäusern ausgewiesen. Die südlich der geplanten Zeichenschule gelegene, überwiegend versiegelte Fläche wird zum Wirtschaftshof der Gutsanlage umgestaltet. Es ist die Errichtung von Wirtschaftsgebäuden zulässig. Insgesamt wird in diesem Bereich die Versiegelung verringert werden.

Die geplante verkehrstechnische Erschließung erfolgt auf den bereits vorhandenen Flächen. An der westlichen Zufahrt wird ein Sammelparkplatz für Gäste eingerichtet. Das Innere der Anlage wird künftig verkehrsfrei sein. Dies vermeidet weitere Beeinträchtigungen des alten Baumbestandes im östlichen Hofbereich.

### *Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft*

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG i.d.F.v. (5. März 2002 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 2008 (BGBl. I S. 686) und Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002, GVOBl. M-V 2003 S. 1, zuletzt geändert am 14. Juli 2006, GVOBl. M-V S. 560) zu vermeiden zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Die Baumreihen des Gebietes werden als Grundgerüst der historischen Anlage durch Neupflanzung ergänzt. Diese Pflanzungen kompensieren zudem die zu fällenden Einzelbäume. Extern zu erbringende Kompensation wird im Gebiet des Parks (Ergänzung der Alleestruktur) realisiert.

*Unvermeidbare Beeinträchtigungen:* Sofern das Vorhaben im geplanten Umfang zur Realisierung kommt, sind Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft unvermeidbar. Mit der Realisierung des Vorhabens ist der Verlust der vorhandenen Vegetation wie Rasenflächen, Grünland, Gehölzflächen und Einzelbäume unumgänglich. Bodenfunktionen besonderer Bedeutung werden vom Vorhaben nicht berührt.

Es werden anlagebedingt Flächen zur Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen, sowie für die Anlage von Straßen versiegelt. Weitere Flächen werden für die Herstellung von Wegen und Stellplatzflächen teilversiegelt. Das Beibehalten der Gartennutzung bzw. die gärtnerische Anlage der Grundstücksflächen im Bereich derzeitiger Rasenflächen wird nicht als Eingriff dargestellt.

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 festgesetzt, d.h. der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen vom Schwerpunkt des Vorhabens beträgt  $\leq 50\text{m}$ . Dies entspricht einem Korrekturfaktor von 0,75.

### Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich)

Für die Anlage der Gebäude und Wege wird der Totalverlust an Biotopen des Siedlungsraumes (Artenarmer Zierrasen, Ziergarten), Gehölzfläche, Intensivgrünland auf Mineralstandorten sowie teilversiegelter Wegefläche im Umfang von  $8.867\text{m}^2$  berechnet. Dem steht die Entsiegelung von  $2.700\text{m}^2$  Grundfläche gegenüber.

Teilversiegelungen sind im Umfang von  $4.435\text{m}^2$  für die Anlage von Stellplätzen auf Zierrasen sowie von  $1.390\text{m}^2$  auf einer Windschutzpflanzung geplant.

Überschlägig wurde ein Gesamteingriff von knapp 16.000 Kompensationsflächenpunkten ermittelt. Dieser ist auf der Stufe der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren.

### *Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzfachlich)*

Als interner Ausgleich werden folgende Maßnahmen betrachtet:

- Pflanzung von landschaftsbildrelevanten Baumreihen und Einzelbäumen
- Pflanzung von Obstbäumen
- gärtnerische Anlage der Grundstücke der geplanten Ferienhäuser als kompensationsmindernde Maßnahme

Für den externen Ausgleich wird geprüft, in wie weit das Öffnen des Grabens 47/34 zwischen Parchow und Bischofsdorf sowie die Umstrukturierung von Windschutzpflanzungen südlich des Plangebietes in die Bilanz eingestellt werden kann. Es wird davon ausgegangen, dass auch der externe Ausgleich im Umfeld des Plangebietes erbracht werden kann.

#### Landschaftsbild

*Bestand/ Bewertung:* Das Plangebiet liegt in der Landschaftseinheit Nord- und ostrügensches Hügel- und Boddenland, welches einen Teil der Großlandschaft Nördliches Insel- und Boddenland bzw. der Landschaftszone Ostseeküstenland darstellt. Der Landschaftsbildraum Wittow genießt hinsichtlich des Landschaftsbildes eine mittlere bis hohe Bewertung. Nur schmale Streifen entlang der Ostsee- und Boddenküste wurden in ihrer Wertigkeit höher eingestuft.

Im Gutachterlichen Landschaftsprogramm wird das Umfeld von Parchow als Kernbereich landschaftlicher Freiräume der Stufe 2 (mittel, 600-1199 ha) dargestellt. Ausgenommen sind die Schneise der Landesstraße sowie die Gutsanlage mit einem entsprechenden Pufferstreifen. Weiterhin wird Wittow dort als stark agrarisch genutzte Region mit einem hohen Ausräumungsgrad (fehlende Strukturen) beschrieben.

Die Gutsanlage mit ihrem alten Baumbestand liegt relativ exponiert auf weiten Ackerflächen. Entlang der Straße von der Wittower Fähre stehen Straßenbäume. Die Ortslagen im Umfeld zeichnen sich durch Bestände an Großgehölzen in der ansonsten weitläufigen Feldflur ab. Diese Lage erfordert einen bedachten Umgang mit dem Schutzgut Landschaftsbild.

*Entwicklungsziel:* Landschaften sind wesentlicher Bestandteil des Lebensraumes der Menschen. Sie sind Ausdruck des europaweiten gemeinsamen Kultur- und Naturerbes und Grundlage für die Identität ihrer Bewohner. Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.

Die isolierte Lage des Gutes Parchow in der offenen Landschaft erfordert einen besonders bedachten Umgang mit dem Landschaftsbild.

*Prognose bei Nichtdurchführung:* Im Falle einer Nichtdurchführung würde sich an der Situation nichts ändern. Die Gebäude würden weiter verfallen, die Sukzession im Umfeld der Anlage voranschreiten. Der markante baulich geprägte Blickpunkt würde langfristig aus der Landschaft verschwinden.

*Minimierung und Vermeidung:* Das Vorhaben ist nicht geeignet, die Belange des Landschaftsbildes zu beeinträchtigen. Entsprechend werden keine Minimierungsmaßnahmen festgesetzt. Das Vorhaben vermeidet (verhindert) den völligen Zerfall des Gebäudebestandes und somit den Verlust des baulichen Ensembles.

*Zustand nach Durchführung:* Das Ensemble wird um einen Baukörper in der Proportion der derzeit nicht mehr vorhandenen Scheune im Nordosten der Anlage ergänzt, saniert und einer neuen Nutzung zugeführt. Die rahmenden Gehölzbestände sowie Pflanzungen im Inneren der Anlage werden planmäßig ergänzt.

Die zusätzlichen Bauten (Betreiberwohnung und Ferienhäuser) im Süden der Anlage werden im Landschaftsbild nicht erlebbar sein.

### 3.2.3) Mensch und seine Gesundheit

Klimatische Belastungen: Zusätzliche Versiegelungen sowie die geringfügige Zunahme des PKW-Verkehrs werden an einem klimatisch völlig unbedenklichen Ort keine klimatischen Belastungen bzw. Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit verursachen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen: Das Vorhaben liegt in einer für die naturgebundene Erholung gut geeigneten Umgebung. Das geplante touristische Angebot in einem in eine landschaftlich reizvolle Umgebung eingebetteten historischen Gebäudeensemble mit ausgedehnter Parkanlage bietet sowohl den fachlich interessierten Gästen als auch denen, die einfach Erholung suchen Ruhe und Entspannung in der Umgebung. Das Vorhaben stellt einen wichtigen Baustein saisonunabhängiger touristischer Angebote auf Wittow dar. Neben der eigentlichen Zweckbestimmung als Ausstellungsort der Automobilindustrie wird die sanierte Gutsanlage mit ihrem historischen Park auch Kulturreisende anziehen und somit Synergieeffekte z.B. auf das im Aufbau begriffene Rügener Parknetzwerk ausüben.

Mit der Verwirklichung des Vorhabens wird dieser heute für Erholungszwecke nicht nutzbare Ort wieder für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Lebensqualität: Das Ensemble der Gutsanlage Parchow wird als Baudenkmal wieder hergerichtet und zusammen mit seinem umgebenden Landschaftsraum (das eigentliche Vorhabengrundstück) für die Erholung erschlossen. Für Bewohner und Gäste der Halbinsel Wittow und seiner Umgebung bedeutet die Sanierung jahrelang verfallener Gebäude und der Rückgewinn an ästhetisch gestalteter, für die Erholung nutzbarer Landschaftsräume einen Zugewinn an Umfeld- und Lebensqualität.

### 3.2.4) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Parchow wird als *Gutsanlage mit Gutshaus, Wohnwirtschaftsgebäude mit Türmchenaufbau, Stall, Park, Umfassungsmauern* unter der Nummer 475 in der Denkmalliste des Landkreises Rügen geführt.

Als eines der ehemals landschaftsbildprägenden Baudenkmale der weitestgehend offenen Wittower Feldflur erhebt die Gutsanlage den Anspruch auf Einzelstellung und Präsentation. Ziel der landschaftlichen Entwicklung im Umfeld der Anlage ist die Einbindung neuer baulicher Anlagen in die Gesamtsituation, ohne die weiten Blickbeziehungen zu beeinträchtigen.

Das historische Ensemble wird in seinem Charakter durch geeignete landschaftsgestalterische Maßnahmen wie dem Bewahren umgebender offener Wiesenflächen und der Nachpflanzung eines strukturgebenden Baumbestandes in der Gestaltung des Grundstücks bewahrt.

Die denkmalgeschützte Parkanlage ist unter Berücksichtigung der Ziele der gartendenkmalpflegerischen Entwicklungskonzeption zu erhalten.

Der positive Gesamteindruck des Standortes als prägendes Kulturgut wird mittels der geplanten Nutzung nachhaltig gesichert.

### 3.2.5) Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind angesichts der insgesamt geringen Auswirkungen nicht erkennbar.

### 3.2.6) Zusammenfassung

Nach Maßgabe der Beachtung und Realisierung aller aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich und Ersatz der prognostizierten Eingriffswirkungen wird festgestellt, dass die Änderung des Flächennutzungsplans keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die im Rahmen dieser Umweltprüfung zu überprüfenden Schutzgüter haben wird.



Schutzgut Klima	keine Beeinträchtigung erkennbar
Schutzgut Boden und Wasser	keine Beeinträchtigung erkennbar
Schutzgut Pflanzen und Tiere	keine Beeinträchtigung erkennbar
Schutzgut Landschaftsbild	keine Beeinträchtigung erkennbar
Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	positive Entwicklung
Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	keine Beeinträchtigung erkennbar

Tabelle 1: Zusammenfassung Auswirkung der Planung auf die Schutzgüter

Insgesamt betrachtet wird der vorliegende Flächennutzungsplan den gesetzlichen und fachplanerischen Umweltzielen bzw. Umweltvorgaben aus übergeordneten Planungen gerecht.

### 3.2.7) Umweltüberwachung / Monitoring

Nach § 4c Baugesetzbuch (BauGB) obliegt dem Planträger – hier der Gemeinde Wiek – die Überwachungspflicht über die erheblichen Umweltauswirkungen. Durch die Umweltüberwachung (Monitoring) sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen in der Folge der Durchführung der Bauleitpläne frühzeitig ermittelt werden, so dass geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können. Mit der Umweltprüfung für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung wurden keine erheblichen Umweltauswirkungen festgestellt, die einer Überwachungspflicht bedürften.

Die Überwachung der Umweltauswirkungen des FNP ist weiterführend durch die Umweltprüfungen auf der Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu vollziehen. Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer Planungshoheit zu sichern, dass die mit dem Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bodennutzungen zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Die für den Flächennutzungsplan vorgenommene Prognose der Umweltauswirkungen wird mit der Aufstellung des entsprechenden Bebauungsplans und ggf. eines städtebaulichen Vertrages konkretisiert, aktualisiert und auf diese Weise überprüft.

An die Umweltüberwachung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind somit verringerte Anforderungen zu stellen.

Wiek, November 2008 / März 2009

ausgefertigt: 22.9.09



*[Handwritten signature]*  
 Aarder  
 Bürgermeisterin