

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdlA
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
stralsund@stadt-landschaft-region.de

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 10 „Parchow“

Gemeinde Wiek

Satzungsexemplar

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Grundlagen der Planung	3
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) Landes-/Kreisstraße.....	8
1.4.4) Schutzgebiete/-objekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	9
1.4.5) Altlasten.....	9
2. Städtebauliche Planung	10
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
2.6) Begründung der grundlegenden Festsetzungen.....	16
3. Auswirkungen / Umweltbericht	16
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	16
3.2) Umweltbericht.....	17
3.2.1) Allgemeines.....	17
3.2.2) Naturhaushalt und Landschaftsbild.....	18
3.2.3) Mensch und seine Gesundheit.....	37
3.2.4) Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	38
3.2.5) Wechselwirkungen.....	38
3.3.6) Zusammenfassung.....	38
3.3.7) Monitoring.....	38

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 und wird begrenzt

- im Norden durch die Landes- bzw. Kreisstraße,
- im Südwesten, Süden und Südosten durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerflächen, Grünland, Obstwiese).

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 11,8 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).

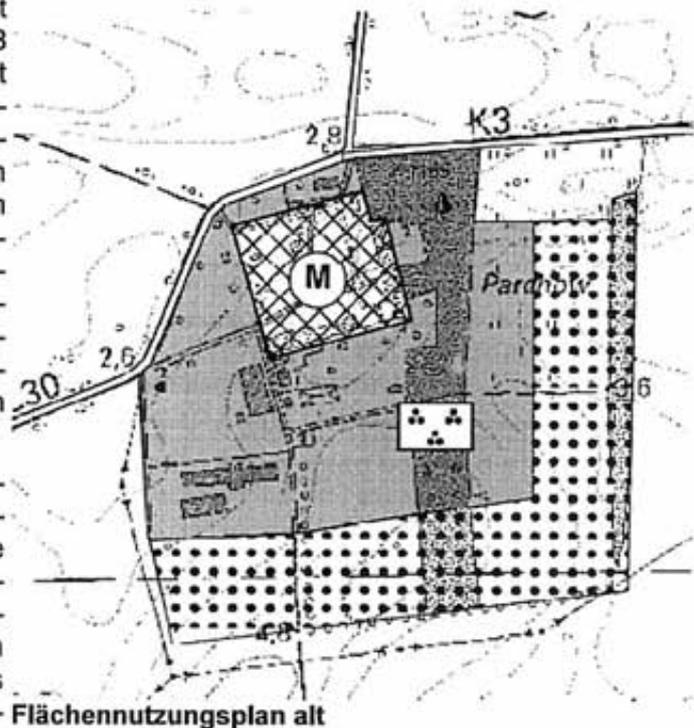
Erste Arbeiten zur Sicherung der historischen Bausubstanz sowie zur Wiederherstellung der Freianlagen (Nachpflanzung der Alleen, Entschlammung der Teiche) wurden bereits durchgeführt.

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.

Ursprünglich war 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.

Im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Darstellungen zu Parchow im Parallelverfahren überarbeitet.



1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

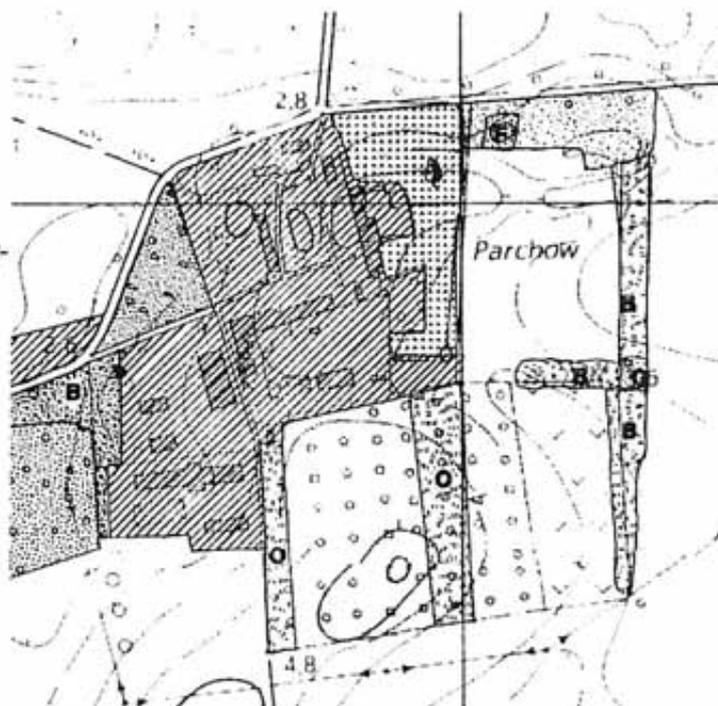
1.3.1) Aussagen im Landschaftsplan

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

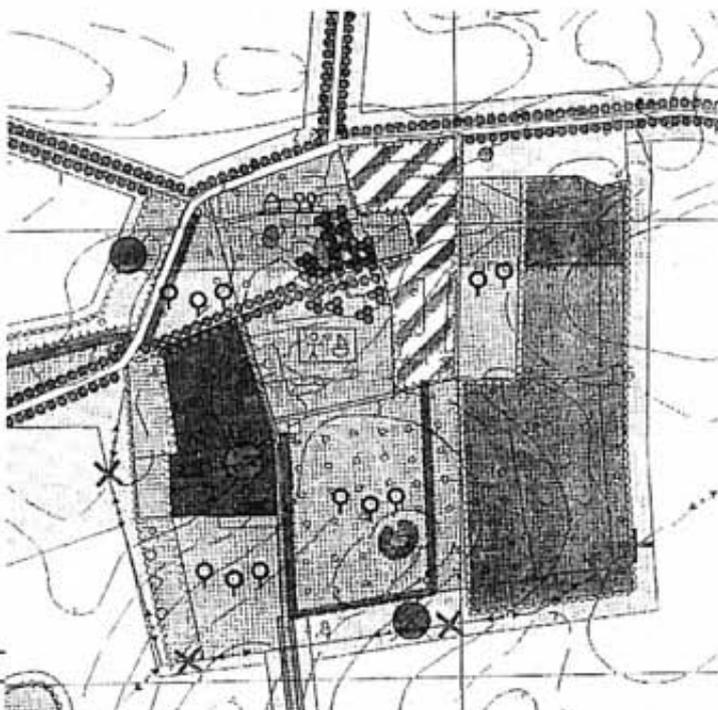
- Schraffur: Siedlungsfläche
- O: verwilderter Obstgarten
- B: Schilfbestand mit Brennessel (*Phragmites communis* *Urtica diodica*-Gesellschaft) im Westen
- Parkwald als Ahorn-Eschenwald



Landschaftsplan: Angestrebter Zustand, Ausschnitt

- Historische Park-/Gartenanlage (Parkpflegewerk 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 überlagernd als Vorbehaltsgebiet Tourismus und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. Da nach Aufgabe des Standorts seit Jahren 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.

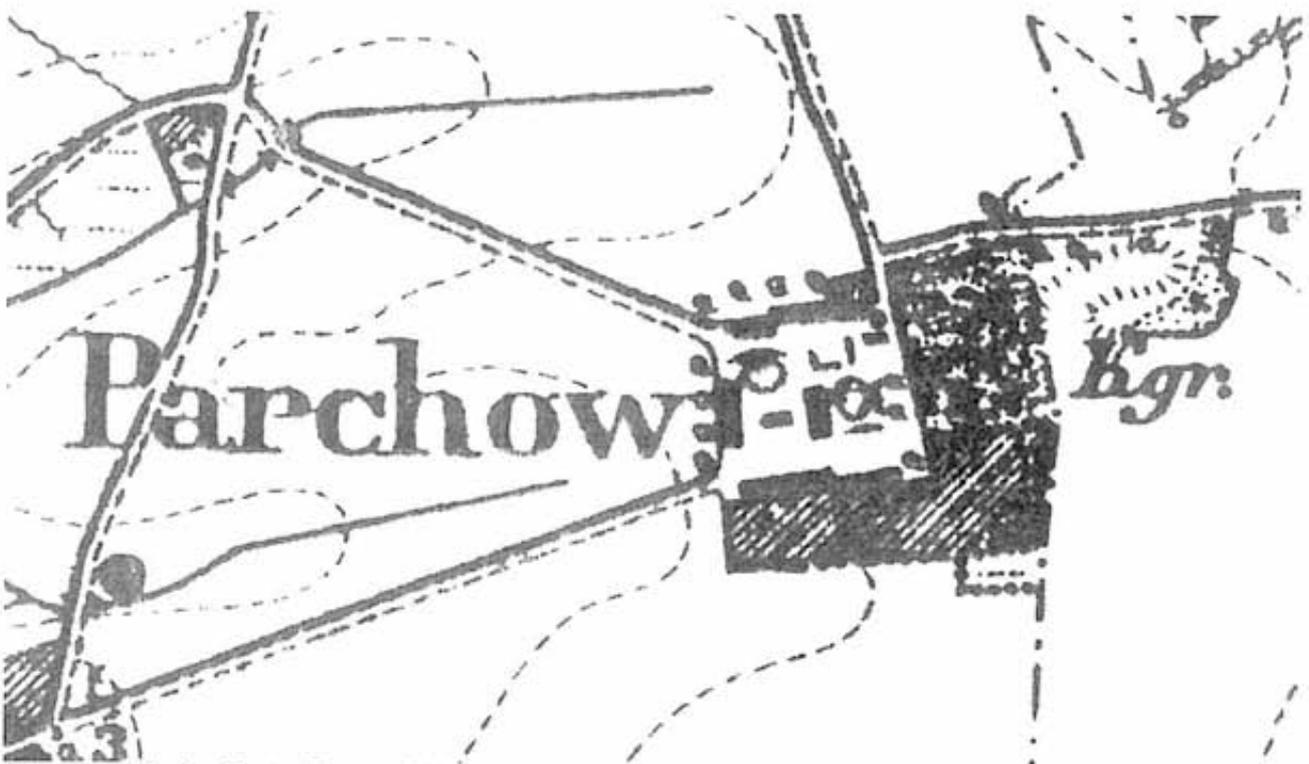
1909 kaufte Theodor Witthohn den Gutshof und veranlasste in den 1920er Jahren den Neubau eines großen Teils der landwirtschaftlichen Gebäude, wodurch Parchow zu einem der modernen Güter der Insel wurde.

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.

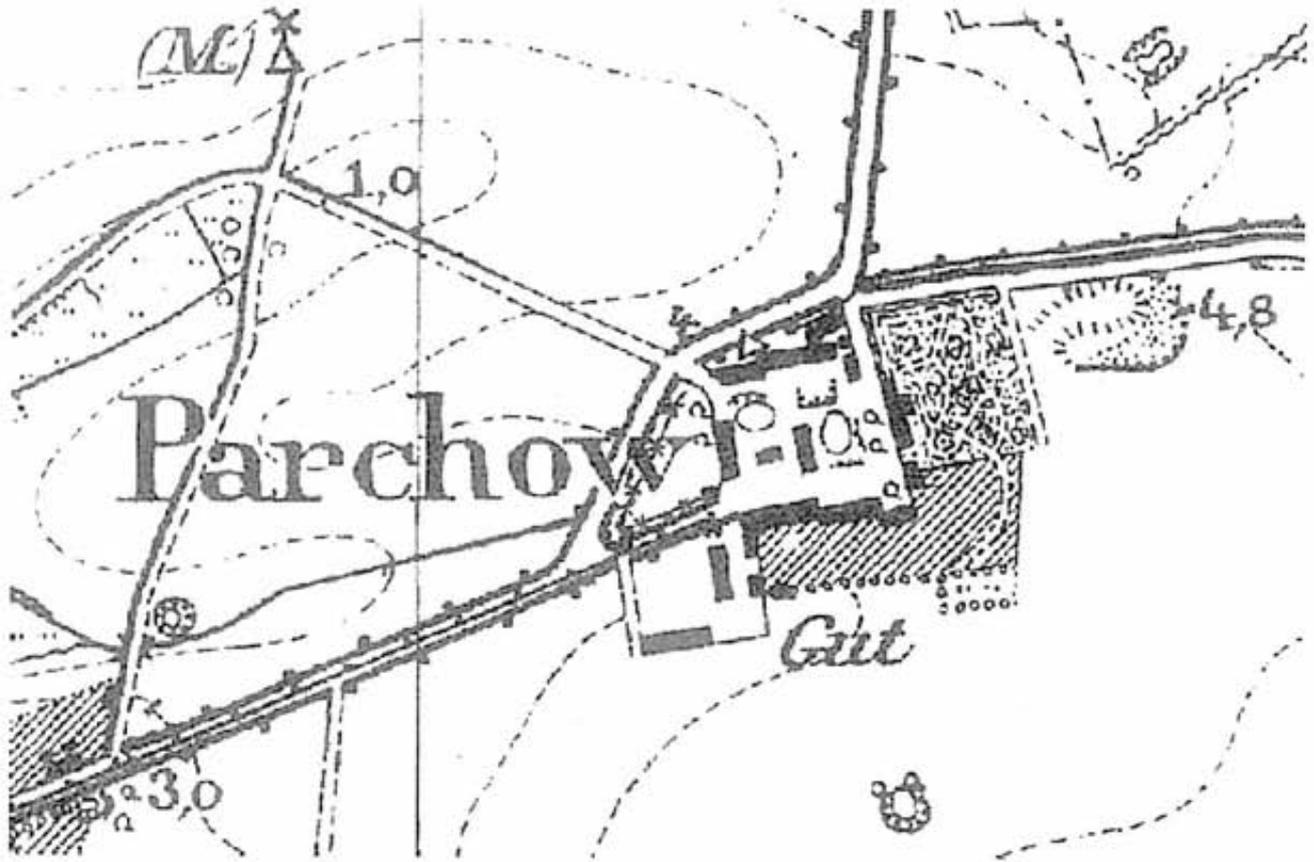
Die umfangreichen baulichen Anlagen des historischen Gutshofs sind weitgehend brach gefallen. In Nutzung steht nur noch das alte Verwalterhaus (Anbau an das klassizistische Gutshaus) als Einfamilienhaus. Im Süden des Plangebiets befinden sich zwei Einfamilienhäuser aus der Nachkriegszeit, die ebenfalls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

Baudenkmale

Die Gutsanlage Parchow ist unter Nummer 475 in die Denkmalliste des Landkreises Rügen eingetragen (Gutsanlage mit Gutshaus, Wohnwirtschaftsgebäude mit Türmchenaufbau, Stall, Park, Umfassungsmauern). 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 (im Jahr 2008 abgebrochen). Vor diesem und in einer Bauflucht steht ein weiteres eingeschossiges Backsteingebäude mit sehr flachem Satteldach (im Jahr 2008 abgebrochen).

Links vom Gutshaus befindet sich ein Wohnhaus (ehem. Verwalterhaus), ein eingeschossiger fünf-

fachsiger 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. Hinter dem Gutshaus 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 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).

Bodendenkmale

Gleichzeitig ist der Bereich der Gutsanlage als Bodendenkmal ausgewiesen. Nach telefonischer Aussage des Landesdenkmalamts besteht das Bodendenkmal aus den nicht genau zu lokalisierenden Vorgängerbauten der Gutsanlage.

Eine Veränderung oder Beseitigung des Bodendenkmals kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahme anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6(5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

1.4.3) Landes-/Kreisstraße

Das Plangebiet grenzt im Norden (Nordwesten bis Nordosten) an die Landesstraße L 30 bzw. RÜG K 3.

Gemäß § 31 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG – MV) besteht an Landes- und Kreisstraßen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten ein Anbauverbot. In einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, dürfen bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung nicht errichtet werden. Der Träger der Straßenbaulast kann unbeschadet sonstiger Baubeschränkungen Ausnahmen von dem Anbauverbot zulassen, wenn dies die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, die Sichtverhältnisse, die Ausbauabsichten oder die Straßenbaugestaltung nicht beeinträchtigt. Das Anbauverbot findet keine Anwendung, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entspricht, der außerdem mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist.

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

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

Biotop nach §20 LNatG M-V

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

Biotop Nr.	Bezeichnung	Gesetzesbegriff
0570	Hecke, 2.003m ²	Naturnahe Feldhecke
0576	Hecke, 916m ²	Naturnahe Feldhecke
0577	Permanentes Kleingewässer, Gehölze, verbuscht, 1.959m ²	Stehendes Kleingewässer einschließlich Ufervegetation
0578	Permanentes Kleingewässer, 892m ²	Stehendes Kleingewässer einschließlich Ufervegetation
0579	Permanentes Kleingewässer, 434m ²	Stehendes Kleingewässer einschließlich Ufervegetation

Geschützte Baumreihen nach §27 LNatG M-V

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

Schutzobjekte nach § 42 BNatSchG

Im Bereich des Parks befindet sich ein Storchennest. Dieses ist zu erhalten.

1.4.5) 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 anormaler 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 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 (Kopfsteinpflasterwege, Teiche/Tränken, Gutspark) bietet einen idealen Rahmen und Hintergrund für die Ausstellung und Präsentation von Automobilen und anderen technischen Geräten.

Das 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.

Für kleinere Veranstaltungen sind am Standort eigene Beherbergungskapazitäten vorzuhalten; bei größeren Veranstaltungen werden zur Unterbringung der Gäste 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 des Ausstellungs- und Erlebniszentrums mit einem Investitionsvolumen von rund 2,8Mio EUR.

Das Ausstellungs- und Erlebniszentrum bedarf eines entsprechenden Umfelds, schafft aber

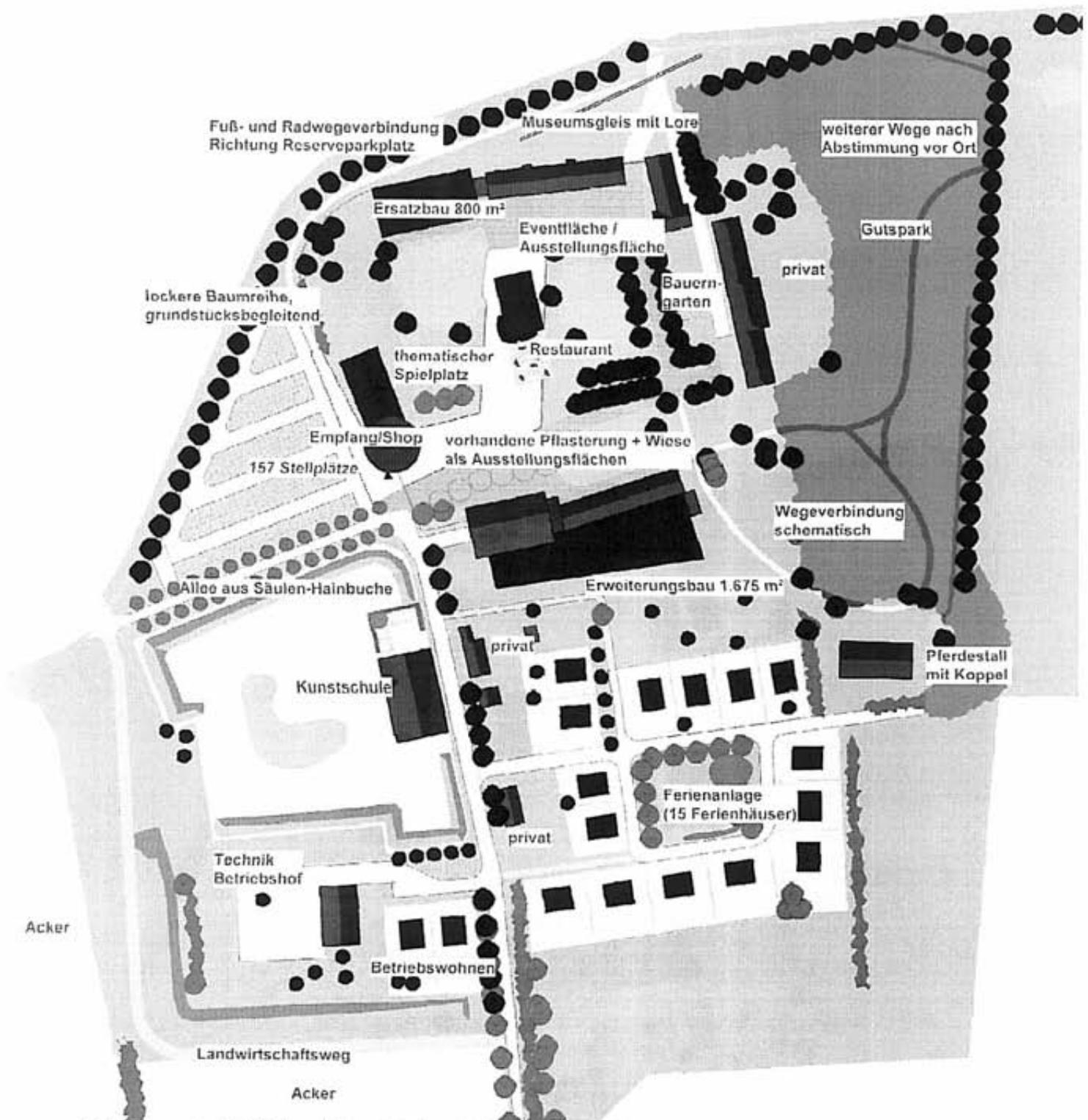


Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf, Stand 07/2008

gleichzeitig auch Potenziale und Standortqualitäten für ergänzende Ansiedlungen.

An erster Stelle sind ergänzende Einrichtungen zur Beherbergung aufzubauen (als Ferienwohnhäuser bzw. Ferienwohnungen). Hierzu wird eine kleine Ferienanlage mit rund 15 Ferienhäusern (ca. 60 Betten) berücksichtigt. Mittelfristig ist auch die Wiederherstellung des klassizistischen

Gutshauses als Wohn-/Ferienwohnanlage geplant, sofern die Grundstücksverhältnisse dies erlauben.

Der Aufenthalt auf dem wieder entstandenen Gut Parchow wird nicht zuletzt für Automobilinteressierte im Rahmen von Veranstaltungen (z.B. Testfahrten u.ä.) ein besonderes Erlebnis darstellen.

Geplant ist darüber hinaus die Einrichtung einer privaten Kunstschule, die in der Nebensaison auch Teile der Ausstellungshallen mit nutzen kann, sowie eines kleinen Reitstalls (Reiten, Kutschfahrten als Angebotsergänzung mit Bezug zum historischen Ambiente der Gutsanlage).

Die ergänzenden Angebote erweitern die Attraktoren (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 Ausstellungs- und Erlebniszentrums 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 altbaumgeprägte 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.

Die historische Hofanlage wird durch einen Ersatzneubau für die in den 70er Jahren abgebrannte Scheune im Nordwesten in der ursprünglichen Größe wiederhergestellt.

Erst diese Gesamtinszenierung bietet für die Tagesbesucher 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 Ausstellungs- und 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 Ausstellungs- und Erlebnisbereichs vorgesehen. Im Osten stehen auf der Koppel Flächen für temporäre Bedarfsparkplätze für Großveranstaltungen zur Verfügung.
- Für die südlichen Ausstellungsgebäude (ehem. Stallungen) werden rückwärtige Erweiterungsflächen berücksichtigt, um auch zukünftige Raumbedarfe kurzfristig umsetzen zu können. Die südlichen Gebäude sind nicht als Einzeldenkmäler denkmalgeschützt.
- Kunstschule, Pferdestall und Ferienwohnhäuser bleiben weiter im Süden und integrieren sich in vorhandene Landschaftsstrukturen.

- Im Südwesten wird auf der versiegelten, durch Erdwälle abgetrennten Fläche der ehemaligen LPG der zukünftige Betriebshof angeordnet.

2.3) Flächendarstellung / -bilanz

Der Standort wird als sonstiges Sondergebiet „Ausstellungszentrum mit Beherbergung“ dargestellt. Ergänzende touristische Nutzungen wie Gastronomie, kulturelle bzw. sonstige Freizeitangebote und Beherbergung sind zulässig, werden durch eine interne Gliederung der Flächen jedoch im südlichen Bereich konzentriert.

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	Geplante Nutzungen	Geplante Versiegelung
Sondergebiet	46.151 qm	12.150 qm Gebäude 6.075 qm Nebenflächen
Grünflächen (mit Wasser)	48.251 qm	Wegeflächen im Park
Wald	13.550 qm	
Verkehrsflächen	10.600 qm	10.600 qm Wegeflächen
Plangebiet gesamt	118.552 qm	

2.4) Entwicklung von Natur und Landschaft

Kernanliegen ist die denkmalgerechte Sanierung bzw. Wiederherstellung der historischen Parkanlage. Eine gartendenkmalpflegerische Zielstellung wird dem weiteren Ausbau zugrunde liegen.

Neben dem Erhalt der Parkanlage zielt das Entwicklungskonzept auch auf das Wiederherstellen einer dauerhaften Struktur an Großgrün im Bereich der Gutsanlage ab. Zahlreiche Einzelbaumpflanzungen (Laub- und Obstbäume) werden künftig die Großgrünstruktur des Gutes Parchow bilden.

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 vorstatten 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 Anla-

ge 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.

Anbindung L 30 / RÜG K 3

Ausbau westliche Zufahrt: Der Ausbau der westlichen Zufahrt wird in die Planzeichnung aufgenommen und gemäß den Vorgaben des Straßenbauamts (Aufstellbereich mit 5,50m Breite, verkröpfter Straßenanschluss) dargestellt. Die Anfahrtsicht von 200m wird in beide Richtungen nachgewiesen.

Aus Sicht des Straßenbauamts stellt der Ausbau der o.g. Zufahrt die Voraussetzung für die Entwidmung der internen Gemeindestraße sowie deren möglichen Verkauf an den Vorhabenträger dar. Solange die intern verbindende Gemeindestraße als öffentliche Straße besteht (und damit die Hauptzufahrt aus Richtung Wiek / Breege über die nördliche Zufahrt abgewickelt wird), ist an der westlichen Zufahrt nicht mit einem erheblichen Linksabbiegeverkehr zu rechnen, so dass der Ausbau der Zufahrt vorerst unterbleiben kann.

Der Ausbau der Zufahrt wird durch die Gemeinde im städtebaulichen Vertrag als Voraussetzung für den geplanten, im B-Plan dargestellten Einzug der internen Gemeindestraße abgesichert.

Anbauverbot / Bereich Stellplätze: An der Landesstraße dürfen bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden (StrWG M-V § 31(1)).

Eine Ausnahme vom Anbauverbot wird im Rahmen des B-Plans erteilt, da für den entsprechenden Abschnitt für absehbare Zeit keine Ausbauplanungen / Radwegeplanungen bestehen. Die Stellplatzanlage wird intern so organisiert, so dass zur Landesstraße hin eine Reihe Querparker angeordnet wird, die im Falle späterer Ausbauplanungen entfallen können.

Baumpflanzungen im Kurvenbereich entlang Landesstraße: Auf die ursprünglich geplante Einrahmung des Areals durch eine straßenbegleitende Baumreihe wird aus Gründen der Verkehrssicherheit (Haltesichtweite 165m) verzichtet.

Auf der RÜG K 3 verläuft der überörtliche Radweg.

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 Kleinkläranlagen). 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 Bebauungsplans wird deshalb davon ausgegangen, dass als erster Ausbauschnitt abflusslose Sammelgruben 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 (gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 mind. 96 m/h für mind. 2 Stunden) müssen entweder eine entsprechende Löschmittelbevorratung (Löschwasserbehälter gem. DIN 14230) hergestellt oder die vorhandenen Teiche mit entsprechenden Entnahmemöglichkeiten (Löschwasser-teich gem. DIN 14210 mit Aufstellbereich, Saugrohr, etc.) versehen werden.

Da eine Entnahme aus gesetzlich geschützten Biotopen nur in besonderen Ausnahmefällen und beim Nichtvorhandensein anderer Möglichkeiten zur Brandbekämpfung genehmigt wird, ist bei Nutzung der Teiche die Entnahme aus dem künstlichen Teich im Westen des Plangebiets vorzusehen.

Gasversorgung

Das Plangebiet ist erschlossen.

Stromversorgung

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

2.6) Begründung der grundlegenden Festsetzungen

Das gesamte Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt, wobei die bestehenden Nutzungen (Wohnen) als Ausnahmen berücksichtigt werden.

Die zukünftigen Nutzungen werden gegliedert in den zentralen Bereich der denkmlageschützten Hofstelle sowie den ergänzenden südlichen Bereich. Der zentrale Bereich bleibt dem Ausstellungszentrum vorbehalten (mit Gastronomie), Beherbergung ist hier nur ausnahmsweise zulässig, soweit dies zum Erhalt der historischen Gebäude notwendig oder sinnvoll ist (Beibehaltung der früheren Wohnnutzung durch Ausbau zu Ferienwohnzwecke).

Zur Sicherung des Raumeindrucks der Anlage wird für rahmende Neubauten (Ersatzneubau für die abgebrannte Scheune im Nordwesten sowie das ehem. Herrenhaus sowie das Wohnhaus im Südosten) sowohl First- als auch Traufhöhe jeweils als Mindest- und Höchstmaß angegeben. Die Maße orientieren sich am Bestand bzw. an den bestehenden Scheuinen. Ergänzend wird für diese Gebäude ein Satteldach bzw. Krüppelwalmdach vorgesehen.

Die gepl. Gaststätte sowie das neue Eingangsbauwerk im Westen können sich eher als Solitär entfalten, so dass hier auf differenzierte Festlegungen verzichtet wird. Für diese Gebäude sind auch abweichende experimentellere Dachformen denkbar (begrüntes Flächdach).

Allgemein ist zu berücksichtigen, dass angesichts des Umgebungsschutzes (Wahrung des Gesamteindrucks) sämtliche Gebäude im Bereich der Hofanlage hinsichtlich ihrer Architektursprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt bzw. von dieser genehmigt werden müssen (vgl. Hinweis III.2).

Abweichend von der sonst regional typischen offenen Bauweise wurde für den Bereich der Hofstelle angesichts der bestehenden Gebäudelängen die abweichende Bauweise festgesetzt (Gebäudelängen bis 100 m).

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 Tourismusschwerpunkt- raum 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 (Baumreihen § 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.

Aktuell wurde eine Biotoptypenkartierung erstellt, welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. Landesnaturschutzgesetz zugrunde liegt. Hinsichtlich der Vorkommen schützenswerter Pflanzen und Tiere wurden Aussagen aus dem Landschaftsplan übernommen.

Zur Untersuchung des Denkmalwerts der Parkanlage wurde durch den Vorhabenträger eine Gartendenkmalpflegerische Zielstellung in Auftrag gegeben, welche parallel zum Bebauungsplanverfahren erarbeitet wird.

Nullvariante: Im Rahmen der Alternativprüfung werden neben der geplanten Nutzung des Areal 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 (Baumreihen, Park).

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°C entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt $8,0^{\circ}\text{C}$.

Die mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe beträgt 601mm (Messstelle Sassnitz). Im Mittel entfallen auf den niederschlagsreichsten Monat, den August, 12% und auf den trockensten Monat, den Februar, 5 % der mittleren Jahressumme. Bedingt durch die unmittelbare Nähe zur Ostsee, werden sowohl die täglichen als auch die jährlichen Temperaturextreme abgeschwächt und im Vergleich zum Binnenland zeitlich verzögert.

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 Neubebauung 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 „Lehme/Tieflehme, grundwasserbestimmt und/oder staunass, > 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 anormaler 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 vorhan-

den ist.

Des weiteren ist im Bereich des Parks ein Grabensystem vorhanden, welches im Gesamt-Entwässerungskonzept der Anlage möglicherweise eine Bedeutung besitzt. Auffallend sind in diesem Zusammenhang vernässte Bereiche im Südosten, außerhalb des Plangebietes, welche als Weih-nachtsbauplantage genutzt werden. Für die vorhandenen sowie geplanten baulichen Anlagen hat diese Vernässung keine Bedeutung. Nordöstlich des Parks ist ein weiteres Kleingewässer, eine ehemalige Lehmgrube vorhanden.

Aus dem Gelände der geplanten Zeichenschule wurde ein Regenwasserteich in naturferner Bauweise hergestellt, welcher das anfallende Oberflächenwasser des Grundstücks aufnimmt. Der Teich war im Sommer 08 dicht mit Wasser-Hahnenfuß (*Ranunculus aquatilis*) bewachsen.

In der Klassifizierung des nutzbaren Grundwasserdargebotes im Gutachterlichen Landschaftsprogramm der Region Vorpommern wird dem Gebiet keine Bedeutung (< 500m²/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: 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 in diese Teiche eingeleitet werden.

Die Versiegelung auf dem Grundstück wird durch die Errichtung zusätzlicher Gebäude und damit verbundener Erschließungswege erhöht.

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 (s. Folgende Tabelle).

Nr.	Baumart /Gehölzart	St. Ø	Kr. Ø	Bemerkung	Gepfl. Um- gang
1	Aesculus hippocastanum	0,9	12		
2	Tilia cordata	0,9	14		
3	Tilia cordata	0,8	14		
4	Tilia cordata	0,7	14		
5	Tilia cordata	0,9	14		
6	Tilia cordata	0,5	14		
7	Tilia cordata	1,0	14		
8	Tilia cordata	0,6	14		
9	Tilia cordata	1,1	14		
10	Tilia cordata	0,8	14		
11	Tilia cordata	0,8	12		
12	Tilia cordata	0,7	12		
13	Tilia cordata	0,7	12		
14	Tilia cordata	0,6	12		
15	Tilia cordata	0,7	12		
16	Tilia cordata	0,6	12		
17	Tilia cordata	1,1	14		
18	Tilia cordata	0,9	10		
19	Platanus x acerifolia	1,0	18		
20	Aesculus hippocastanum	1,2	20		
21	Aesculus hippocastanum	1,2	18		
22	Aesculus x carnea	0,5	10		
23	Aesculus hippocastanum	0,9	17		
24	Aesculus hippocastanum	0,7	16		
25	Aesculus hippocastanum	0,8	17		
26	Tilia cordata	0,6	12		
27	Tilia cordata	0,6	12		
28	Tilia cordata	1,1	12		
29	Tilia cordata	1,0	14	viel Totholz	
30	Tilia cordata	1,0	14		
31	Tilia cordata	1,1	14		
32	Aesculus hippocastanum	1,1	18		
33	Aesculus hippocastanum	0,9	18		
34	Aesculus hippocastanum	1,1	18		
35	Aesculus hippocastanum	1,1	14		
36	Aesculus hippocastanum	1,1	16		
37	Aesculus hippocastanum	1,1	14		
38	Fraxinus excelsior	0,6	12		
39	Tilia cordata	0,6	10		
40	Fraxinus excelsior	0,9	12		
41	Tilia cordata	0,6	10		
42	Acer pseudoplatanus	0,6	10	Krone kahl	
43	Larix decidua	0,5	6	Absterbend, hoch aufgeastet, kaum Nadeln	
44	Fraxinus excelsior	0,5	6	Unterholz	
45	Fagus sylvatica	0,9	12	Kopfbaum, durchgewachsen	
46	Fagus sylvatica	0,90 ,6 0,3	12	ineinander verwachsen	
47	Ulmus glabra	0,2	6	Unterholz	
48	Quercus robur	1,0	16		
49	Ulmus glabra	0,3	6	Unterholz, sparrig	
50	Fraxinus excelsior	0,3	6	zunehmend verkahlend	
51	Fagus sylvatica	0,7	12	in Gruppe mit 52 und 53	
52	Fagus sylvatica	0,7	12	in Gruppe mit 51 und 53	
53	Fagus sylvatica	0,8	12	in Gruppe mit 51 und 52	
54	Juglans regia	0,8	15	weit ausladend, schöner Habitus	
55	Fraxinus excelsior	0,6	12	einseitiger Wuchs, viel Totholz	

Nr.	Baumart /Gehölzart	St. Ø	Kr. Ø	Bemerkung	Gepl. Um- gang
56	Ulmus glabra	0,3	10		
57	Fraxinus excelsior	0,5	10	zunehmend verkahlend	
58	Fraxinus excelsior	0,2	5	Unterholz, schräg	
59	Fraxinus excelsior	0,4	10		
60	Acer pseudoplatanus	0,4	8		
61	Juglans regia	0,7	10	Zwiesel, Astausbrüche, Totholz	
62	Fraxinus excelsior	0,2	5	Unterholz	
63	Ulmus glabra	0,3	6	Unterholz	
64	Ulmus glabra	0,2	5	Unterholz	
65	Quercus robur	0,7	12		
66	Carpinus betulus	0,4	10	Unterholz, krummer Wuchs	
67	Fraxinus excelsior	0,7	20		
68	Acer pseudoplatanus	0,4	8		
69	Ulmus glabra	0,6	10		
70	Crataegus monogyna	0,2	4	Unterholz, recht kahl	
71	Fraxinus excelsior	0,6	12		
72	Fraxinus excelsior	0,4	7	viel Totholz	
73	Crataegus monogyna	0,2	4	Unterholz, recht kahl	
74	Acer pseudoplatanus	0,3	7		
75	Acer pseudoplatanus	0,3	7		
76	Ulmus glabra	1,0	16	vital	
77	Tilia cordata	0,6	10		
78	Acer pseudoplatanus	0,4	6	Faulstellen, Astlöcher, krummer Wuchs	
79	Fagus sylvatica	0,3	6	Unterholz	
80	Fagus sylvatica	0,4	10	Unterholz	
81	Tilia cordata	0,7	12		
82	Quercus robur	0,4	6	einseitig	
83	Quercus robur	0,8	15	viel Totholz, absterbend	
84	2 x Tilia cordata	je 0,3	je 8		
85	Pyrus spec.	0,6	7		
86	Prunus avium	0,6	12	mehrstämmig, fast strauchartig, dürr	
87	Fraxinus excelsior	0,6	15	Dürr, einseitig, mit 2 x Acer pseudoplatanus ver- wachsen, je 0,3/6	
88	Fraxinus excelsior	0,4	14	auffallend vital	
89	Carpinus betulus	0,6	14	in Gruppe mit 90, 91 (ehemals 4 Stück)	
90	Carpinus betulus	0,3	6	in Gruppe mit 90, 91 (ehemals 4 Stück)	
91	Carpinus betulus	0,5	8	in Gruppe mit 90, 91 (ehemals 4 Stück), schräg	
92	Carpinus betulus	0,6	16		
93	Quercus robur	0,6	10	Totholz	
94	Ulmus glabra	0,7	12	gerader Schaft, vital	
95	Tilia cordata	0,6	10	Kopfbaum?, eventuell ineinander verwachsene Gruppenpflanzung, Mitte faul	
96	Fagus sylvatica	0,2	8	Krumm, mit 97 verwachsen	
97	Fagus sylvatica	0,1	6	Rinde abgeschält, absterbend	
98	Acer pseudoplatanus	0,2	5		
99	Prunus domestica in Sor- ten	0,3	7		
100	Prunus domestica in Sor- ten	0,2	5	Stamm längs aufgespalten	F
101	Carpinus betulus	0,1 - 0,3	ca. 6 m	Bestand ehemals geschnittene Hecke, durchge- wachsen	
102	3 x Fagus sylvatica	je 0,3	8	Gruppe in alter Hecke	
103	Populus nigra "Italica"	1,0	3		
105	Fagus sylvatica	0,6	14		
106	Fagus sylvatica	0,4	10	Betonpfahl in Stamm eingewachsen	

Nr.	Baumart /Gehölzart	St. Ø	Kr. Ø	Bemerkung	Gepl. Um- gang
107	Fagus sylvatica	0,4	8		
108	Fagus sylvatica	0,4	10	faulender Stamm	
109	Fagus sylvatica	0,9	16		
110	Fagus sylvatica	0,3	8		
111	Fraxinus excelsior	0,7	14	starke Astausbrüche, weit ausladend	einkürzen
112	Populus tremula	0,1 - 0,3	-	Bestand, Wildwuchs jenseits der Grundstücksgrenze	
113	Tilia cordata	0,5	10	Stammrest eines umgestürzten Baumes, Reiter bilden die neue Krone	F (G)
114	Ulmus glabra	0,1	5		
115	Fraxinus excelsior	0,8	12	Längsriss im Stamm, Totholz	F (G)
116	Populus tremula	0,3	5		
117	Crataegus monogyna	0,4	10		
118	Carpinus betulus	0,4	10	schräg in Richtung Feld geneigt	
119	Crataegus monogyna	0,3	5	Holzwurmbefall, Rindenschaden, Totholz	
120	Crataegus monogyna	0,3	5	Holzwurmbefall, Rindenschaden, Totholz	
121a	Fraxinus excelsior	0,3	5		
121b	Tilia cordata	0,6	10	ehemals geköpft, durchgewachsen	
122	Ulmus glabra	0,3	5		
123	Tilia cordata	0,5	7	schräg in Richtung Feld geneigt	
124	Ulmus glabra	0,3	5		
125	Tilia cordata	0,7	10	Reiter am Stamm	
126	Tilia cordata	0,5	7	schräg in Richtung Feld geneigt	
127	Fraxinus excelsior	0,2	5	Unterholz, schräg in Richtung Feld geneigt	
128	Fraxinus excelsior	0,3	5	Unterholz, schräg in Richtung Feld geneigt	
129	Tilia cordata	0,7	12		
130	Fraxinus excelsior	0,3	7		
131	Tilia cordata	0,6	10	Schaft gebrochen, Fällung zu Sicherheit	in 08-10 umgefallen
132	Acer platanoides	0,2	6	durch Linde Nr. 131 beschädigt	
133	Fraxinus excelsior	0,2	6	durch Linde Nr. 131 beschädigt	
134	Acer pseudoplatanus	0,3	7	schräg in Richtung Feld geneigt	
135	Fagus sylvatica	0,2	5		
136	Fraxinus excelsior	0,5	10	schräg in Richtung Feld geneigt	
137	Ulmus glabra	0,2	5		
138	Fraxinus excelsior	0,2	6	Totholz, krumm	
139	Fraxinus excelsior	0,3	6	Totholz, krumm	
140	Fraxinus excelsior	0,2	5	Totholz, krumm	
141	Tilia cordata	0,7	12		
142	Fraxinus excelsior	0,4	10	schräg zum Feld geneigt	
143	Ulmus glabra	0,4	9	Totholz	
144	Fraxinus excelsior	0,5	10	schräg	
145	Fraxinus excelsior	0,6	12		
146	Fraxinus excelsior	0,4	10	schräg	
147	Tilia cordata	0,6	12	viel Totholz, Astausbrüche	
148	Aesculus hippocastanum	1,0	12	Gedrehter Wuchs, Risse im Schaft überwallt	
149	Quercus robur	0,6	12	viel Totholz	
150	Aesculus hippocastanum	1,0	15	Zwiesel, Totholz	
151	Fagus sylvatica	1,0	18	Krone weit ausladend, Kern morsch, Rindenschaden	F (G)
152	Fraxinus excelsior	0,5	7	schräger Wuchs	
153	Fraxinus excelsior	0,4	6	schräger Wuchs	
154	Tilia cordata	0,3	6	Astausbrüche	
155	Fagus sylvatica	0,8	12	gedrungener Wuchs	
156	Acer pseudoplatanus	0,3	5	sparrig	
157	Fraxinus excelsior	0,3	8	sparrig	
158	Ulmus glabra	0,2	-	tot	

Nr.	Baumart /Gehölzart	St. Ø	Kr. Ø	Bemerkung	Gepl. Um- gang
159	Tilia cordata	0,6	6	bis unten beastet	
160	Tilia cordata	0,7	6	bis unten beastet	
161	Tilia cordata	0,6	6	bis unten beastet	
162	Tilia cordata	0,6	6	bis unten beastet	
163	Tilia cordata	0,6	6	bis unten beastet	
164	Tilia cordata	0,6	6	bis unten beastet	
165	Tilia cordata	0,6	6	Schräg, starker Schaden in gesamtem Stamm, kernfaul, instabil	F (G)
166	Tilia cordata	0,6	6	bis unten beastet	
167	Carpinus betulus	0,4	6	Totholz, schräg, Stamm aufgerissen, Fällung	
168	Carpinus betulus	0,6	12	gebrochener Schaft, bedrängt Krone 169	F (G)
169	Fagus sylvatica	1,0	14	Geschädigt durch Hainbuche Nr. 168	
170	Fagus sylvatica	0,3	5		
171	Fraxinus excelsior	0,5	14	schräg	
172	Acer pseudoplatanus	0,4	8	schräg	
173	Fraxinus excelsior	0,6	14	schräg	
174	Tilia cordata	0,5	12		
175	Tilia cordata	0,8	14	weit ausladend in Richtung Acker	
176	Tilia cordata	0,4	10		
177	Fraxinus excelsior	0,5	14		
178	Tilia cordata	0,4	10		
179	Acer pseudoplatanus	0,6	12	Stamm gerissen, krummer Wuchs, großflächiger Rindenschaden	
180	Acer pseudoplatanus	0,7	12	Stamm gerissen, krummer Wuchs, großflächiger Rindenschaden	F (G)
181	Platanus x acerifolia	0,8	12	einseitig entwickelt	
182	Fagus sylvatica	0,8	12	Stamm gerissen, faul	F (G)
183	Tilia cordata	0,5	10	verworrene Krone	
184	Tilia cordata	0,6	12	Kronenpflege	
185	Tilia cordata	0,6	12	Kronenpflege erforderlich	
186	Tilia cordata	0,6	7	Straff aufrechter Wuchs, Zwiesel in 3m Höhe	
187	Tilia cordata	0,6	10	ausladend, Astausbrüche, eventuell Faulstelle in Gabelung	
188	Tilia cordata	0,7	10	ausladend	
189	Tilia cordata	0,6	14		
190	Tilia cordata	0,7	14		
191	Tilia cordata	0,8	14		
192	Tilia cordata	0,6	14		
193	Tilia cordata	0,7	18		
194	Tilia cordata	0,6	14		
195	Tilia cordata	0,6	12		
196	Tilia cordata	0,6	10		
197	Tilia cordata	0,6	10		
198	Tilia cordata	0,7	12		
199	Tilia cordata	0,5	8		
200	Tilia cordata	0,6	12		
201	Acer pseudoplatanus	0,2	6		
202	Ulmus glabra	0,2	6		
203	Acer pseudoplatanus	0,2	6		
204	Acer pseudoplatanus	0,3	8		
205	Ulmus glabra	0,2	3		
206	Ulmus glabra	0,2	3		
207	Acer pseudoplatanus	0,1- 0,3	-	Bestand	
208	Acer pseudoplatanus	0,3	8		
209	Tilia cordata	0,5	8	Zwiesel in 3m Höhe	
210	Fagus sylvatica	0,7	8		
211	Tilia cordata	0,6	8		

Nr.	Baumart /Gehölzart	St. Ø	Kr. Ø	Bemerkung	Gepfl. Um- gang
212	Platanus x acerifolia	0,6	8		
213	Fagus sylvatica	0,8	14	Schaft gerissen	
214	Tilia cordata	0,7	10	Stockausschläge	
215	Tilia cordata	0,8	12		
216	Acer platanoides	0,6	8		
217	Acer pseudoplatanus	0,7	12	verkahlend	
218	Tilia cordata	0,5	8		
219	Tilia cordata	0,6	10		
220	Tilia cordata	0,6	4	Stammaustriebe bis zur Basis	
221	Carpinus betulus	0,5	4	Stammaustriebe bis zur Basis	
222	Tilia cordata	0,6	4	Stammaustriebe bis zur Basis	
223	Tilia cordata	0,6	4	Stammaustriebe bis zur Basis	
224	Tilia cordata	0,6	4	Stammaustriebe bis zur Basis	
225	Tilia cordata	0,6	4	Stammaustriebe bis zur Basis	
226	Tilia cordata	0,6	4	Stammaustriebe bis zur Basis	
227	Tilia cordata	0,6	12		
228	Fagus sylvatica	0,5	8	Stammschäden, Astausbrüche	
228	Tilia cordata	0,6	7		
230	Quercus robur	0,8	12		
231	Fagus sylvatica	1,0	18		
232	Tilia cordata	0,6	10		
233	Tilia cordata	0,7	8	Stockausschläge	
234	Tilia cordata	1,2	12	drei Bäume an einem Standort	
		0,8			
		0,6			
235	Tilia cordata	0,6	9	ehemals Zweiergruppe, Faulstelle an Basis	
236	Tilia cordata	0,6	6		
237	Tilia cordata	0,5	-	Kaum Krone	
238	Tilia cordata	0,6	4	Stammaustriebe bis zur Basis	
239	Tilia cordata	0,6	4	Stammaustriebe bis zur Basis	
240	Ulmus glabra	0,2	3		
241	Acer pseudoplatanus	0,3	6		
242	Pinus sylvestris	0,3	3	Krone von Laubgehölzen bedrängt, defizitär ausgebildet, hoher Ansatz	
243	Tilia cordata	0,2	5		
244	Pinus sylvestris	0,4	4	Krone von Laubgehölzen bedrängt, defizitär ausgebildet, hoher Ansatz	
245	Tilia cordata	0,2	5		
246	Pinus sylvestris	0,4	3	Krone von Laubgehölzen bedrängt, defizitär ausgebildet, hoher Ansatz	
247	Pinus sylvestris	0,4	3	Krone von Laubgehölzen bedrängt, defizitär ausgebildet, hoher Ansatz	
248	Tilia cordata	0,6	8		
249	Tilia cordata	0,6	7		
250	Aesculus hippocastanum	0,7	12	viel Totholz	
251	Acer platanoides	0,8	12	Totholz	
252	Ulmus glabra	0,2	3		
253	Ulmus glabra	0,3	5		
254	Acer pseudoplatanus	0,3	7		
255	Ulmus glabra	0,2	5		
256	Acer pseudoplatanus	0,2	4		
257	Ulmus glabra	0,2	5		
258	Ulmus glabra	0,3	6		
259	Tilia cordata	0,8	14	Schräg, Wurzelteller angehoben	F (G)
260	Ulmus glabra	0,3	6		
261	Fraxinus excelsior	0,2	5		
262	Tilia cordata	0,8	10		

Nr.	Baumart /Gehölzart	St. Ø	Kr. Ø	Bemerkung	Gepl. Um- gang
263	Tilia cordata	1,0	12	da bedrohlich schräg, nicht im Eigentum des AG	
264	Aesculus hippocastanum	0,8	10		
265	Aesculus hippocastanum	0,6	14		
266	Aesculus hippocastanum	0,6	10		
267	Carpinus betulus	0,4	7		
268	Aesculus hippocastanum	0,6	10		
269	Aesculus hippocastanum	0,6	10		
270	Quercus robur	0,8	12		
271	Aesculus hippocastanum	0,8	12	Totholz, Astausbrüche	
272	Ulmus glabra	1,0	10	Totholz	
273	Acer platanoides	0,8	10	Schräg, Wurzelteller angehoben	F (G)
274	Tilia cordata	0,6	6	Schräg, Wurzelteller angehoben	F (G)
275	Aesculus hippocastanum	0,6	8		
276	Tilia cordata	0,6	7	einseitig	
277	Tilia cordata	0,8	8		
278	Tilia cordata	0,8	8	gefährlich schräg	F (G)
279	Acer pseudoplatanus	0,6	8	schräg, einseitig	
280	Tilia cordata	0,6	8	bis unten beastet	
281	Tilia cordata	0,4	6		
282	Acer pseudoplatanus	0,5	6	Krone recht kahl	
283	Acer pseudoplatanus	0,6	6	Zwiesel, Faulstellen	
284	Pinus sylvestris	0,3	-	tot	F
285	Pinus sylvestris	0,3	2	Krone kaum ausgebildet, von Bestand bedrängt	F (G)
286	Pinus sylvestris	0,4	3	Krone kaum ausgebildet, von Bestand bedrängt	
287	Pinus sylvestris	0,3	2	Krone kaum ausgebildet, von Bestand bedrängt	
288	Pinus sylvestris	0,2	-	tot	F
289	Ulmus grabra	0,2	-	tot	F
290	Populus tremula	1,0	16		
291	Tilia cordata	0,5	8		
292	Tilia cordata	0,5	7	schräg, einseitig	
293	Quercus robur	0,8	8	viel Totholz	
294	Acer pseudoplatanus	0,6	10	kernfaul, viel Totholz	
295	Acer pseudoplatanus	0,6	10	bis unten bezweigt	
296	Tilia cordata	0,6	10		
297	Fagus sylvatica	0,4	6	Stammschäden, kahl, krumm	
298	Tilia cordata	0,7	8	straffer Wuchs	
299	Tilia cordata	0,7	10		
300	Tilia cordata	0,8	12		
301	Tilia cordata	0,6	10		
302	Tilia cordata	0,6	10		
303	Tilia cordata	0,6	10		
304	Tilia cordata	0,5	8		
305	Quercus robur	0,5	8		
306	Quercus robur	0,5	10		
307	Quercus robur	0,6	12		
308	Quercus robur	0,8	10		
309	Quercus robur	0,6	10		
310	Quercus robur	0,6	10		
311	Quercus robur	0,6	12		
312	Quercus robur	0,4	10		
313	Quercus robur	0,4	10		
314	Quercus robur	0,4	10		
315	Quercus robur	0,6	12		
316	Quercus robur	0,6	12		
317	Quercus robur	0,8	12	schräg, liegt in Krone von 316, Wurzelteller an- gehoben	F (G)
318	Quercus robur	0,2	7		
319	Tilia cordata	0,6	10		

Nr.	Baumart /Gehölzart	St. Ø	Kr. Ø	Bemerkung	Gepl. Um- gang
320	Tilia cordata	0,6	10		
321	Tilia cordata	0,5	8		
322	Tilia cordata	0,5	8		
323	Tilia cordata	0,8	8		
324	Tilia cordata	0,8	10		
325	Tilia cordata	0,6	8		
326	Tilia cordata	0,4	10		
327	Tilia cordata	0,5	8	wipfeldürr	
328	Tilia cordata	0,6	8		
329	Tilia cordata	0,9	8	wipfeldürr	
330	Acer pseudoplatanus	0,8	7	wipfeldürr	
331	Quercus robur	1,0	12	Totholz	
332	Tilia cordata	0,8	8		
333	Tilia cordata	0,8	9		
334	Tilia cordata	0,9	9		
335	Tilia cordata	0,3	6		
336	Tilia cordata	0,3	6	wipfeldürr	
337	Tilia cordata	0,3	6		
338	Tilia cordata	1,1	12		
339	Tilia cordata	0,8	10		
340	Juglans regia	0,8	18		
341	Betula pendula	0,4	8		
342	Tilia cordata	0,8	8	wipfeldürr, absterbend	
343	Tilia cordata	1,0	8	wipfeldürr	
344	Tilia cordata	0,8	8		
345	Tilia cordata	0,3	4		
346	Tilia cordata	0,8	6	Kopfbaum	
347	Tilia cordata	1,0	6	Kopfbaum	
348	Carpinus betulus	-	-	Hecke, durchgewachsen	
349	Pinus sylvestris	0,5	-	Krone ausgebrochen, kaum noch vorhanden	
350	Tilia cordata	0,1	2		
351	Tilia cordata	0,1	2		
352	Tilia cordata	0,1	2		
353	Tilia cordata	0,1	2		
354	Tilia cordata	0,1	2		
355	Tilia cordata	0,1	2		
356	Tilia cordata	0,1	2		
357	Tilia cordata	0,1	2		
358	Tilia cordata	0,1	2		
359	Morus alba	-	-	Maulbeer- Hecke, ehemals geschnitten, Holz- wurmbefall, mangelhafte Vitalität	
360	Populus tremula			Reste einer Windschutzpflanzung oder einer sukzessive auf dem Standort ehemaliger Bebau- ung entstandenen Gehölzfläche, Gehölze bruch- gefährdet, teils schräg stehend	
361	Alnus glutinosa	0,3	8		
362	Fraxinus excelsior	0,4	12		
363	Tilia cordata	-	-		
364	Fraxinus excelsior	-	-		
365	Acer pseudoplatanus	-	-		
366	Populus tremula	0,2	-	Gruppe aus 7 Stück	
		-			
		0,5			
367	Populus tremula	0,4	9		
368	Populus tremula	0,3	6		
369	Populus tremula	0,3	7		
370	Populus tremula	0,4	9		
371	Fraxinus excelsior	0,75	12		

Nr.	Baumart /Gehölzart	St. Ø	Kr. Ø	Bemerkung	Gepl. Um- gang
372	Populus tremula	0,2	5		
373	Fraxinus excelsior	0,6	10		F (2)
374	Fraxinus excelsior	2x 0,4	10		
375	Populus tremula	0,2	5		

F = Fällung / G= Genehmigung nach Fällantrag im Januar 2009 / Ziffer = Anzahl der Ersatzbäume

Aufgenommen am: 29.09.2008 Bearbeiter: Fuß

Die starke Dominanz von Linden, einigen Platanen und Rosskastanien im Park belegen deren bewusste Pflanzung zur Gestaltung der Parkanlage. Details werden in der denkmalpflegerischen Zielstellung zur Parkanlage aufgeführt.

Auch der alte Gehölzbestand im Hofraum wurde bewusst regelmäßig angepflanzt.

Insgesamt sind Teile des Gehölzbestandes in einem bedenklichen Zustand. Zahlreiche Bäume weisen Schäden auf, die einen Erhalt aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht nicht erlauben bzw. umfassende Baumpflegearbeiten erforderlich machen. Der Schwerpunkt liegt im Entfernen von Totholz und der Korrektur der Kronen durch Schnittmaßnahmen. Nach Entnahme der gefährdeten Bäume ist der Bestand im Umfeld erneut auf eventuell erforderliche Maßnahmen hin zu bewerten. Dies findet im Rahmen der zeitlich parallel verlaufenden Erarbeitung der denkmalpflegerischen Zielstellung zum Gutspark Parchow statt.

Die Gutsanlage Parchow ist im Wesentlichen gekennzeichnet durch ein nur unvollständig erhaltenes bzw. zu Teilen vom Verfall gekennzeichnetes bauliches Ensemble, welches in U-Form, Richtung Westen geöffnet, einen Wirtschaftshof umgibt. Gegenüber des Herrenhauses steht mittig als Querriegel in Richtung Westen ein massiver Barackenbau aus LPG-Zeiten. Östlich sowie westlich dieses Querriegels befinden sich Teiche, welche zur Zeit des Erwerbs durch den heutigen Investor stark vermüllt und von bedenklicher Wasserqualität vorgefunden wurden. Der westlich gelegene Teich stellte vermutlich den Wirtschaftsteich der ehemaligen Gutsanlage mit Funktionen wie Pferdeschwemme und Wasserspeicherung (Feuerlöschreservoir) dar. Der nahe des Gutshaus gelegene Teich liegt in der Sichtachse des Gutshauses, ist in eine regelmäßige Pflanzung aus Rosskastanien, Linden und einer Platane eingebunden und könnte überwiegend als Wasserspeicher und Zierteich gedient haben. Die Ufer der Teiche sind zu Teilen befestigt. Derzeit ist kein Bewuchs vorhanden. Die Teiche bieten gute Voraussetzungen, sich mit einer guten Wasserqualität (aus überwiegend Regenwasser) relativ naturnah zu entwickeln. Die vorhandenen Uferbefestigungen werden beibehalten.

Von der Wittower Fähre aus kommend führt die Verlängerung der Landstraße direkt auf das ehemalige Hauptgebäude (Gutshaus) zu. Die letzten 60m bis zum Gutshaus werden noch heute von dem Rest einer Lindenallee begleitet. Im weiteren Verlauf wurden Linden bereits nachgepflanzt.

Hinter dem Hauptgebäude erstreckt sich ein über die Gesamtbreite der Hofanlage hinaus reichender alter Gutspark, dessen regelmäßige und einheitliche Baumreihen an den östlichen und nördlichen Parkgrenzen, Reste von Regelmäßigen Pflanzungen, die Errichtung einer Einfriedung sowie ein Grabensystem auf eine planmäßige Gestaltung im Sinne einer historischen Gutsparkanlage hindeuten. Dieser ging ehemals in den Obst- und Gemüsegarten des Gutes (später Gärtnerei) und darüber hinaus in die Feldflur über.

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. Der starke Algenbewuchs deutet auf einen nach wie vor stark eutrophen Zustand hin. Dieses Gewässer ist als Stillgewässer mit der Nummer 0579 im Atlas der besonders geschützten Biotope des Landkreises Rügen verzeichnet.

Westlich des Gutshauses, zwischen zwei Wegeverbindungen liegt ein verwilderter Garten, welcher einen Höhenunterschied zwischen Gutshaus und den niedriger gelegenen Wirtschaftsberei-

chen einnimmt. Der Nord-süd-orientierte Weg auf Niveau des Wirtschaftshofes wird von Resten einer Kastanienallee begleitet.

Der Wirtschaftshof lag einige Jahre brach. Zu Beginn der Planungen wies er einen sehr aufgeräumten Zustand auf.

Im Umfeld der Gutsanlage sind Privatgrundstücke mit Wohnnutzung vorhanden. Diese verfügen über Nutz- bzw. Ziergartenflächen. Im südwestlichen Bereich liegt das großzügige Grundstück der geplanten Zeichenschule, welches einen naturfernen Regenwasserteich (mit befestigten Ufern) sowie Rasenflächen mit randlichen Ziergehölzpflanzungen aufweist. Im Teich war im Sommer 2008 ein intensiver Bestand an Wasser-Hahnenfuß vorhanden, randlich beginnt ein sich ausbreitender Bewuchs von Schilf.

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 genutzt werden.

Folgende Kartiereinheiten gem. *Anleitung zur Biotopkartierung im Gelände (LUNG 1998)* wurden verwendet:

Nr.	Kürzel	Bezeichnung der Biotoptypen
2.3.2	BHS	Strauchhecke mit Überschildung
2.4.1	BWW	Windschutzpflanzung
2.6.1	BRG	Geschlossene Baumreihe
5.6	SY	Naturfernes stehendes Gewässer (Wirtschaftsteich)
9.3.2	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen
13.3.4	PEU	Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation
13.8.4	PGZ	Ziergarten
13.4.1	PPR	Strukturreiche ältere Parkanlage (hier auch Wald i.S.d. Landeswaldgesetzes MV)
14.4.2	OEL	Lockerer Einzelhausgebiet
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt
14.7.5	OVL	Straße
14.10.1	OSK	Kläranlage
14.11.2	OBD	Brachfläche der Dorfgebiete

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

Biotop Nr.	Bezeichnung	Gesetzesbegriff	aktuelle Flächengröße	Bemerkung
0570	Hecke, 2.003m ²	Naturnahe Feldhecke	nicht ermittelt, 175m ² im Plangebiet	
0576	Hecke, 916m ²	Naturnahe Feldhecke	760m ²	keine durchgehende Heckenstruktur, z.T. ehemals geschnittene Hecke, kein Biotop gem. §20LNatG MV
0577	Permanentes Kleingewässer, Gehölze, verbuscht, 1.959m ²	Stehendes Kleingewässer einschließlich Ufervegetation	1.440m ² OK Böschung	derzeit ohne Bewuchs
0578	Permanentes Kleingewässer	Stehendes Kleingewässer	1.460m ²	derzeit ohne Bewuchs

	892m ²		ser einschließlich Ufervegetation	OK Böschung	
0579	Permanentes Kleingewässer 434m ²		Stehendes Kleingewässer einschließlich Ufervegetation	ca. 1.300m ² OK Böschung	derzeit ohne Bewuchs

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.

Besonderer Artenschutz nach § 42 BNatSchG: Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 42 eintreten können.

Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Bereichs derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine FFH-Lebensraumtypen, ausgewiesene Flächen europäischer Vogelschutzgebiete oder besonders geschützten Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen. Das Vorhaben beschränkt sich auf das intensiv genutzte Umfeld vorhandener Bebauungen, liegt also innerhalb langjährig anthropogen geprägter Biotoptypen.

Damit ist jedoch nicht vollständig ausgeschlossen, dass die Realisierung der Planung artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt und die Folgen der Bauleitplanung eine Ausnahmegenehmigung von den Vorgaben des § 42 Bundesnaturschutzgesetz zur gesetzeskonformen Realisierung erfordert.

Der denkmalgeschützte Gutspark bietet mit seinem Altbaumbestand ein wertvolles Lebensraumpotenzial für die Avifauna und ist bei Sanierungsmaßnahmen entsprechend zu berücksichtigen. Insbesondere sind Gehölzpflegemaßnahmen außerhalb der Brutzeiten durchzuführen. Vorhabenbedingt werden keine Altbäume mit Höhlen beseitigt.

Insbesondere im Falle von Baumfällungen können zum Zeitpunkt der Realisierung bislang nicht vorhanden Brutstätten beeinträchtigt werden. Die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 42 Bundesnaturschutzgesetz ist in Vorbereitung von Bauarbeiten zu prüfen. Im positiven Fall ist hierfür eine Ausnahmegenehmigung nach § 43 Abs.8 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich. Die Ausnahmegenehmigung ist beim Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie MV zu beantragen. Durch das LUNG sind Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

Auf dem Gelände befindet sich ein Storchennest, welches nach Aussagen von Anwohnern vor Jahren nur einmal bebrütet war. Dieses ist gem. §42 BNatSchG (verbunden mit der Hoffnung auf künftige Bruterfolge) dauerhaft zu erhalten.

Die alten Gebäude der Gutsanlage stellen potenzielle Lebensräume für gebäudebewohnende Arten dar. Die Scheunen und Stallungen wurden im Rahmen der Sicherungsarbeiten am großteils denkmalgeschützten Gebäudebestand geschlossen, die Dächer und Fenster sind 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, da die Dächer in der bereits abgedichteten Form erhalten bleiben. Kellerräume, die ein Winterquartier für Fledermäuse darstellen könnten sind nicht vorhanden.

Das denkmalgeschützte, aber einsturzgefährdete Gutshaus weist offene Fenster und zerstörte Dachbereiche auf, ist aber aus Gründen mangelnder Sicherheit nicht betretbar und wurde daher nicht auf Brutstätten von Vögeln oder Anzeichen von Fledermäusen hin untersucht.

Amphibien. Es muss davon ausgegangen werden, dass die sanierten Teiche mit ihrem sauberen Wasser und teilweise unbefestigten Ufern ein gewisses Lebensraumpotenzial für Amphibien auf-

weisen und sich sogenannte Allerweltsarten ansiedeln werden. Derzeit sind keine Anzeichen vorhanden. 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.

Wird zu einem späteren Zeitpunkt eine Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 42 Bundesnaturschutzgesetz erkannt; es ist hierfür eine Ausnahmegenehmigung nach § 43 Abs. 8 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich. Die Ausnahmegenehmigung ist vom Eigentümer oder Nutzer des Gebäudes beim Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie MV zu beantragen. Durch das LUNG sind dann Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

Im derzeitigen Planungsstand ist nicht erkennbar, dass weitere Belange des Besonderen Artenschutzes nach § 42 BNatSchG betroffen sein könnten.

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 oder 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, auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei realisiert wird. Eingriffe in ungestörte Naturräume werden somit vermieden.

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. Es werden Baufenster für die Erweiterung der Ausstellungsgebäude ausgewiesen, welche vermutlich erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden können. Der Altbaumbestand des Plangebietes außerhalb des Parks wird zum Erhalt festgesetzt, die denkmalgeschützte Parkanlage entsprechend der denkmalpflegerischen Zielstellung entwickelt.

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 sind dabei zu berücksichtigen.

Südlich der Anlage entstehen ergänzend Ferienhäuser. Die Fläche der ehemaligen Stallanlagen südlich der Zeichenschule wird als Wirtschaftshof genutzt.

Als Kompensationsmaßnahme wird die Umstrukturierung der die Gutsanlage rahmenden Pappel-Windschutzpflanzungen zu Gehölzstrukturen mit standortheimischen Arten festgesetzt.

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 einer parallel erarbeiteten denkmalpflegerischen Zielstel-

lung schrittweise saniert und somit in ihrem Fortbestand gesichert. Besonders wertvolle Biotope werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.

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.

Der Baumbestand der Gutsanlage wird als Grundgerüst der historischen Anlage durch Neupflanzung ergänzt. Diese Pflanzungen kompensieren zudem die zu fällenden Einzelbäume. Kompensation wird weiterhin im Gebiet des Parks (Ergänzung der rahmenden Baumreihen sowie für die Anlage bedeutsamer Einzelbäume) sowie innerhalb der die gutseigenen Wiesen rahmenden Windschutzpflanzungen (Umbau in standortheimische Bestockung) 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.

In die Bilanz einbezogen werden ehemals vorhandene Gehölzflächen, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits beseitigt waren.

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 8.867m^2 berechnet. Dem steht die Entsiegelung von 2.700m^2 Grundfläche gegenüber.

Teilversiegelungen sind im Umfang von 4.435m^2 für die Anlage von Stellplätzen auf Zierrasen sowie von 1.090m^2 auf einer Windschutzpflanzung geplant.

Ehemals vorhandene, noch nicht kompensierte Verbuschung wird als Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust angerechnet (3.300m^2). Die Flächenanteile werden von der ermittelten Fläche für Biotopverlust an artenarmem Zierrasen abgezogen.

Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Windschutzpflanzung (BWW)	2.4.1	370,00	1	[1,5 + 0,5] x 0,75	555,00
Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)	9.3.2	4.830,00	1	[1,0 + 0,5] x 0,75	5.433,74
Artenarmer Zierrasen (PER)	13.3.2	780,00	-	[0,3 + 0,5] x 0,75	468,00
Ziergarten (PGZ)	13.8.4	187,00	-	[0,4 + 0,5] x 0,75	126,23
Gesamt:					6.582,97

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Windschutzpflanzung (BWW)	2.4.1	1.090,00	1	[1,5 + 0,2] x 0,75	1.389,75
Artenarmer Zierrasen (PER)	13.3.2	1.135,00	1	[0,3 + 0,2] x 0,75	425,63
Windschutzpflanzung (BWW)	2.4.1	200,00	1	1,5 x 0,75	225,00
Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)	9.3.2	7030	1	1,0 x 0,75	5.272,50
Gesamt:					7.312,88

Brachfläche der Dorfgebiete	14.11.03	3.300,00	1	1,5 x 0,75	3.712,50
-----------------------------	----------	----------	---	------------	----------

Mittelbare Eingriffswirkungen

Mittelbare Eingriffswirkungen aufgrund negativer Randeinflüsse des Vorhabens betreffen gem. Stufe 3 der Ermittlung des Kompensationserfordernisses (Hinweise zur Eingriffsregelung im Land Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3, Kap. 2.4.1) Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen.

Negative Auswirkungen auf den wertvollen Baumbestand werden konzeptionell weitestgehend ausgeschlossen. Die gem. 20 LNatG M-V besonders geschützte Biotopen – hier Gewässer – werden hinsichtlich mittelbarer Eingriffswirkungen vernachlässigt. Die Gewässerqualität hat sich gegenüber der vorausgegangenen landwirtschaftlichen Nutzung der Anlage verbessert. Das Umfeld der Gewässer im Hof bleibt mit befestigten Flächen erhalten. Das Gewässer östlich des Parks behält das vegetationsgeprägte Umfeld.

Mittelbare Eingriffswirkungen werden in der Ermittlung des Gesamteingriffs rechnerisch nicht zu berücksichtigen sein.

Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	6.582,97 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	3.712,50 Kompensationsflächenpunkte
<u>Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust</u>	<u>7.312,88 Kompensationsflächenpunkte</u>
Gesamteingriff	17.608,35 Kompensationsflächenpunkte

Kompensation Einzelbäume gem. § 26a LNatG M-V

Der Verlust an Einzelbäumen wird gemäß § 26a LNatG M-V wie folgt bewertet:

Stammumfang	Anzahl Ersatzbäume	Betroffene Bäume StU in cm	Baumstandort auf Flurstück	Anzahl Bäume als Kompensation (Ho, 3xv, mDB, StU 16-18 cm)
1,0m-1,5m	0 **	120, 134, 107, 148, 117, 150, 123, 125, 137, 105, 105, 110, 135, 130, 128, 110, 105, 120	55-59	(18) 0
1,50m-2,5m	2 0 **	188 198, 186, 165, 160, 170	45 55-59	2 (10) 0
> 2,5m	3	-		0
Seltene Baumarten * generell	3	-		0
gesamt				2

Tabelle 1: Kompensationsermittlung für Einzelbäume

* seltene Baumarten gem. 2.5. Baumschutzkompensationserlass sind: Eibe, Flatter-, Berg-, Feldulme, Blutbuche, Wildapfel, Wildbirne, Elsbeere, Mehlbeere, Platane, Walnuss, Schwarznuß.

** keine Kompensationspflicht gem. §26a, da es sich bei den Bäumen ausschließlich um Silberpappeln handelt, die bei Erhalt erhebliche Bedrohungen für Leib und Leben darstellen (s. 3.1.1) Erforderlichkeit von Kompensationsmaßnahmen. Die Bäume stehen schräg, heben teilweise angehobene Wurzelteller, starke Schädigungen an den Stämmen, sind teilweise durch eingewachsenen Draht nahe der Basis „stranguliert“ bzw. sind von holzbohrenden Insekten befallen, die die Stabilität schwächen. Die Gehölze werden flächig im Rahmen der Eingriffsregelung als Windschutzpflanzung erfasst und in die Bilanz eingestellt.

Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

Die Ferienhausgrundstücke werden nach Fertigstellung der Gebäude gärtnerisch angelegt. Diese Maßnahme wird als kompensationsmindernd betrachtet und bewertet.

Die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen dienen dem Erhalt bzw. dem Fortbestand der geschützten Baumreihen und Alleen und somit der Grundstruktur der im Landschaftsbild positiv wirksamen Gutsanlage.

Als Externe Kompensationsmaßnahme wird das Umstrukturieren der Windschutzpflanzungen (derzeit Pappel-Monokultur) auf den Grundstücken des Bauherren in die Bilanz eingestellt.

E 1 Umbau von Pflanzungen mit standortfremder Bestockung, hier: Pappel, im Bereich der das Gut rahmenden Windschutzpflanzungen auf dem Flurstück 19, Gemarkung Parchow, Flur 2. Sukzessive Entnahme der bereits bruchgefährdeten Pappeln, Nachpflanzen von standortheimischen Gehölzen. Nachpflanzung in der Pflanzdichte: 1 Stück / 2m².

Es sind Gehölzarten aus folgender Liste zu verwenden:

Bäume (Pflanzqualität Heister ≥ 150/175cm):

Acer campestre (Feld-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus laevigata (Eingrifflicher Weißdorn), Crataegus monogyna (Zweigrifflicher Weißdorn), Malus sylvestris (Holz-Apfel), Pyrus communis (Wild-Birne), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Ulmus (Resista-Ulme).

Sträucher (Pflanzqualität Sträucher ≥ 80/100cm)

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus catharticus (Echter Kreuzdorn), Ribes alpinum "Schmidt" (Alpen-Johannisbire), Rosa canina (Hunds-Rose, Hagebutte), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball).

Bestandteil der Maßnahme ist eine 3-jährige Entwicklungspflege.



Abbildung 6: Maßnahmefläche E 1

Ermittlung des Flächenäquivalents für die Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Kompensationsmindernde Maßnahme gärtnerische Anlage der Grundstücksfläche	7.030,00	-	0,4	1,0	2.812,00
Pflanzung von Einzelbäumen 89 x 25 (A 1-9)	1.675,00	2	2,5	0,8	4.450,00
E 1 Umbau von Pappel-Windschutzpflanzung	6.500,00	2	2	0,8	10.400,00
Gesamtumfang der Kompensation innerhalb des Plangebietes (Flächenäquivalent für Kompensation):					17.662,00

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, 600-1199ha) 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 einzelne 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.

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 landschaftsbildprägenden 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. Die übrigen Wirtschaftsgebäude werden saniert und einer neuen Nutzung zugeführt. Die Gehölzbestände sowie Pflanzungen im Inneren der Anlage werden planmäßig ergänzt.

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

Das Vorhaben ist nicht geeignet, das Landschaftsbild zu beeinträchtigen.

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 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 Umge-

bung 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 Wiltower Feldflur erhebt die Gutsanlage den Anspruch auf Einzelstellung und Präsentation. Ziel der landschaftlichen Entwicklung im Umfeld der Anlage ist die Einbindung neuer bauliche 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.

Für die denkmalgeschützte Parkanlage wird eine denkmalpflegerische Zielstellung erarbeitet, welche der weiteren Entwicklung zugrunde gelegt wird. Dabei ist der Waldcharakter des Parkes zu erhalten.

Der positive Gesamteindruck des Standortes als prägendes Kulturgut wird nachhaltig gesichert.

3.2.5) Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind angesichts der insgesamt geringen Auswirkungen nicht erkennbar.

3.3.6) Zusammenfassung

Das Vorhaben B-Plan Nr. 10 „Parchow“ der Gemeinde Wiek ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung der Schutzgüter Klima, Boden und Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch die Bebauung eines anthropogen bereits beeinträchtigten Standortes nicht verursacht.

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

Tabelle 2: Zusammenfassung Auswirkung der Planung auf die Schutzgüter

3.3.7) Monitoring

Die festgesetzten Baumpflanzungen sind im Rahmen der Entwicklungspflege auf einen Anwacherfolg hin zu kontrollieren. In den folgenden Jahren ist der dauerhafte Erhalt der Pflanzungen im Zuge der Unterhaltungspflege zu prüfen und ggf. durch gärtnerische Maßnahmen, welche mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Rügen abzustimmen sind, zu verbessern.

Es werden für die Bebauung ausschließlich Biotope des Siedlungsraumes verändert, so dass besondere Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt nicht erforderlich sind.

Wiek, August 2008



Harder
Bürgermeisterin