
Begründung zur Satzung der Gemeinde Techentin
nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauGB über die
Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang
bebauten Ortsteile Augzin, Below, Mühlenhof,
Techentin und Zidderich.

1. Allgemeines

Ziel der vorliegenden Satzung der Gemeinde Techentin ist es, für die Ortsteile Augzin, Below, Mühlenhof, Techentin und Zidderich Grenzen des Innenbereiches der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 4. u 5 BauGB gegenüber dem Außenbereich festzulegen und hierbei zur Abrundung und Erweiterung einzelne Außenbereichsgrundstücke und Außenbereichsflächen dem Innenbereich zuzuordnen.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung erlangen die in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücke und Flächen, die bisher dem Außenbereich zugeordnet waren, Innenbereichsqualität.

Da der Innenbereich nach Maßgabe des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB grundsätzlich bebaubar ist, werden sich mit der Satzung Bauanträge und Entscheidungen zu Bauvoranfragen eindeutig und schneller regeln lassen.

2. Territoriale Einordnung und Bestand

Die Gemeinde Techentin liegt im Nordosten des Kreises Parchim, mit 6 km Entfernung zum Unterzentrum Goldberg und ca. 24 km Entfernung zur Kreisstadt.

Die Gesamtfläche der Gemeinde beträgt 3.273,56 ha. Insgesamt leben 743 Einwohner in der Gemeinde, davon in den Ortsteilen Augzin 80 EW, Below 239 Mühlenhof 66 EW, Techentin 238 EW und in Zidderich 120 EW (Stand 08.12.1998).

Die Anbindungen an den überregionalen Raum erfolgen über die Landesstraße L15 und die Kreisstraße K25. Die L15 durchquert das Gemeindegebiet in Ost - West Richtung und tangiert den Hauptort Techentin im Süden. Die K25 erschließt von Süd nach Nord die Ortslagen Mühlenhof, Augzin, Techentin und Below.

Das Gemeindegebiet gehört naturräumlich zur mecklenburgischen Großseenlandschaft zwischen dem Schweriner See und dem Plauer See und grenzt an den Naturpark Nossentiner / Schwinzer Heide.

Die flachwellige bis flachkuppige Landschaft ist geprägt durch Grundmoränen der Rückzugsstadien der Weichseleiszeit.

Die Höhe des Gemeindegebietes liegt zwischen 65 bis 80 m über HN.

3. Siedlungsgeschichtliche Entwicklung und Siedlungsstruktur

Die Orte Augzin, Techentin und Below sind Bauerndörfer.

Techentin und Below weisen jeweils einen Anger, bestanden mit Kirche, Friedhof und Dorfteich, auf.

Augzin ist ein Bauernweiler.

Während sich in Techentin und Below die großen Dreiseitenhöfe im Wesentlichen um die Anger gruppieren, liegen die Höfe in Augzin in aufgelockerter Formation an der Durchgangsstraße.

In den beiden Bauerndörfern Below und Techentin füllen Büdnereien und Häusleranwesen die langen Straßenfronten.

In Augzin bilden die Büdnereien ein eigenständiges abseits angeordnetes Quartier.

Die Ortslagen Mühlenhof und Zidderich sind hervorgegangen aus Gutshöfen.

Während Mühlenhof im wesentlichen in der Ursprungsform erhalten ist, ist die Gutsanlage in Zidderich aus dem Dorfensemble ausgeräumt. Hier sind auf Grund des Erhaltungszustandes die großen Nebengebäude erst in letzter Zeit beräumt worden.

Beide Orte wurden im Zuge der Bodenreform parzelliert und weisen umfangreiche Ansiedelungen mit den typisierten Neubauernhäusern auf.

In allen fünf Ortsteilen sind weitere Siedlungsstaffeln, vornehmlich Eigenheime an den Hauptstraßen, aber auch in Nebenwegen angeordnet.

Nachfolgende Denkmale befinden sich im Territorium Techentins.

Below

- Feldsteinkirche 14. Jhd. mit Trockenmauer
- Kriegerdenkmal 1914/18, Kurze Straße
- Häuslerei, Am Techentiner Damm 62
- Häuslerei, Am Techentiner Damm 63
- Büdnerei Nr.13, Bahnhofstraße 45
- Büdnerei Nr. 1, Ziddericher Straße 48
- Alte Schule, Bahnhofstraße 20

Techentin

- Kirche mit Trockenmauer
- Kriegerdenkmal 1914/18, Schmiedestraße
- Gedenkstein der Kollektivierung, Schmiedestraße
- Pfarrhaus, Schmiedestraße 20
- Bauernhaus, Crivitzer Chaussee 45

Mühlenhof

- Gutshaus, Ringstraße 20
- Gedenkstein der Kollektivierung
- Katen, Mittelstraße 26

Zidderich

- sowjetischer Ehrenfriedhof

Augzin

- Spritzenhaus
- Bauernhaus, Lange Straße 2
- Alte Schule, Lange Straße 29

4. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Mit der Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile werden nach § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB die Innenbereiche definiert.

Es werden einzelne Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung und größere Außenbereichsflächen nach § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB einbezogen.

Ziel der Gemeinde ist es, für vorhandene Lücken und an Wohnbereiche angrenzende Flächen sowie für einzelne Außenbereichsgrundstücke Baurecht zu schaffen und die vorhandene Erschließung zu nutzen.

Dabei gilt nach § 34 Abs. 1 BauGB nur als zulässig, was sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

4.1. Abgrenzung in den einzelnen Ortsteilen

In **Augzin** wird mit dem geplanten Baufeld Nr. 14 die große Lücke zwischen der Straßenbebauung und dem Quartier der Bündereien geschlossen.

In **Below** wird, am Eingang aus Techentin kommend, die einseitige straßenbegleitende Bebauung durch die Anlage der Abrundungsfläche 3 auf der gegenüberliegenden Seite komplettiert und somit der Dorfeingang eindeutig definiert.

Die Bebauungsflächen Nr. 2 und 4 in Below, die große Lücken in der Bebauung darstellen, waren vormals mit Gebäuden bestanden. Diese Bauflächen werden die Struktur der Gebäudeansiedlung vervollkommen.

In **Mühlenhof** wird die Flächenaufteilung aus der Bodenreform genutzt. Hier ist die Abrundungsfläche 1, die zwischen zwei innerörtlichen Wegen liegt, für eine Bebauung vorgesehen.

In **Techentin** wird die bereits für Eigenheimstandorte parzellierte Abrundungsfläche am Heckenweg vorgesehen.

In **Zidderich** soll ebenfalls die Parzellierung aus der Bodenreform genutzt werden.
Die lockere Zeile der Neubauernhäuser, die die Goldberger Straße säumt, soll durch die Anlage der Bauflächen 6 bis 12 zu einer vollen Straßenbebauung aufgewertet werden.

Die einseitige Zeilenbebauung der südwestlichen Seite des Belower Weges soll durch die Abrundungsfläche 5 ebenfalls zur vollen Straßenbebauung führen.

Die Baulinien auf den Abrundungsflächen 6-12 und 16 müssen entlang der Vorderflucht der vorhandenen Häuser weitergeführt werden.

4.2. Festlegungen und Hinweise zur Bebauung

Für eine Lückenbebauung im Ort gilt § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Der Verlauf der Abrundungsgrenze wurde in allen Ortsteilen mit einer Tiefe von 40 m zu den Straßenfronten angeordnet.
Bei den großen Hofanlagen wurde der Grenzverlauf an den jeweiligen Hinterkanten der vorhandenen Gebäude angeordnet. Hier soll zum Einen die Struktur der Hofanlagen erhalten und gleichzeitig dem Wildwuchs vorgebeugt werden.

Für Flächen, die entsprechend § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB einbezogen werden, gilt, daß es sich bei den angrenzenden Bereichen überwiegend um Wohnbebauung handelt, und daß die Flächen ausschließlich Wohnzwecke dienenden Vorhaben, das sind Wohngebäude mit entsprechenden Nebengebäuden und Garagen, genutzt werden sollen.

Der einheitliche, aus der Geschichte überlieferte Gesamteindruck der Dachlandschaft ist in Form und Farbton zu erhalten. Neu- und Umbauten sollten sich dem Gesamteindruck einfügen. Der Wohnungsneubau kann prinzipiell nur eingeschossig mit Einzel- oder Doppelhäusern erfolgen.

Gemäß § 86 LBauO-MV werden für alle Ortsteile für eine künftige Bebauung auf den Abrundungsflächen folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Traufhöhe der Wohnbebauung ist der umgebenden Wohnbebauung anzupassen.
- Es sind für die Wohnbebauung nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 33 Grad und 55 Grad zulässig.

4.3. Regelungen über Wasser und Abwasser im Geltungsbereich

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser erfolgt über das öffentliche Wasserversorgungsnetz des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Parchim / Lübz.

Dabei werden die Orte Below und Zidderich vom Wasserwerk Goldberg versorgt.
Die Orte Techentin und Augzin verfügen noch über ortseigene Wasserwerke, die in nächster Zukunft abgelöst werden sollen. Mühlenhof wird vom Wasserwerk Augzin versorgt.

Neuerschließungen sind auf Antrag mit dem Wasser- und Abwasserzweckverband Parchim / Lübz abzustimmen.

Bis zur Aufhebung der Trinkwasserschutzzonen sind Neubebauungen und die Erweiterungen von baulichen Anlagen in der TWSZ II verboten.

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll gemäß § 39 Abs.3 LWaG verwertet oder in geeigneten Fällen versickert werden, soweit die Standortbedingungen dies zulassen.

Einleitungen von behandeltem Abwasser und von Niederschlagswasser in die Gewässer bedürfen einer Erlaubnis gemäß §§ 2,3,7 des WHG in Verbindung mit den §§ 5 und 8 des LWaG durch die zuständige Wasserbehörde.

Für Einleitungen in Gewässer zweiter Ordnung gemäß § 48 LWaG oder das Grundwasser ist der Landrat des Landkreises Parchim die zuständige Erlaubnisbehörde.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen im Bereich ihrer Anwendung die Einrichtungen so beschaffen sein, daß eine Verunreinigung der Gewässer oder sonstige nachteilige Veränderungen ihrer Eigenschaften ausgeschlossen wird. Hierbei sind insbesondere die Forderungen gemäß § 19 g-1 WHG, des § 20 LWaG sowie die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung VAWS) nachweislich einzuhalten.

Die Abwasserherkunftsverordnung und die Indirekteinleiterverordnung M-V sind zu beachten.

Zum Schutz der Ufer der Gewässer einschl. ihrer Befestigungen und ihres Bewuchses ist gemäß § 81 Abs. 1 und 2 LWaG die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von 7 m jeweils landseits der Böschungsoberkante freizuhalten. Das gleiche gilt für verrohrte Gräben ab Rohrleitungsachse.

Abwasserentsorgung

- **nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB**

Die Abwasserentsorgung auf den künftigen Baugrundstücken in den Ortsteilen Augzin, Below, Mühlenhof, Techentin und Zidderich hat über Kleinkläranlagen mit biologischer Nachreinigung entsprechend der DIN 4261 zu erfolgen, da zentrale Entwässerungs- und Aufbereitungsanlagen derzeit nicht bestehen.

4.4.Regelungen zum Schutzgut Boden und Landschaftsbild

Die Versiegelung in den Bebauungsgebieten ist auf das für die Funktion unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

In der Bauphase verdichtete Böden sind wieder aufzulockern.

Der vorhandene Baumbestand ist gemäß der Baumschutzverordnung des Landkreises Parchim vom 12.01.1996 zu erhalten. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Bäume und der Gehölzflächen führen können, sind nach dem Gesetz zum Schutz der Natur und Landschaft im Land M-V (Landesnatorschutzgesetz -LNatG M-V) vom 21.Juli 1998 GVOBl. M-V S. 647) zu unterlassen.

Sollten im Zuge von baulichen Maßnahmen Altablagerungen zutage treten, sind nach den §§ 22 und 23 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes M/V die zuständigen Behörden des Landkreises Parchim in Kenntnis zu setzen.

Sollten weiter im Zuge von Maßnahmen Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind nach § 11 des Denkmalschutzgesetzes M/V die zuständige Behörde des Landkreises Parchim in Kenntnis zu setzen.

In der Gemarkung Techentin Flur 1 auf den Flurstücken 84/24, 84/25, 84/26 und 88, in der Gemarkung Below Flur 2 auf den Flurstücken 212 und 213 und in der Gemarkung Mühlenhof auf den Flurstücken 157, 158, 165/1, 165/2, 39/1, und 39/2 befinden sich untertägige Bodendenkmale.

Baumaßnahmen auf diesen Flurstücken, die eine Beseitigung oder Veränderung zur Folge haben, bedürfen der Baugenehmigung im Einvernehmen mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege.

In diesem Fall ist im Vorfeld der Baumaßnahme eine wissenschaftliche Untersuchung des Vorhabensgebietes erforderlich, wobei der Verursacher die Kosten zu tragen hat.

Der oberflächennahe geologische Untergrund setzt sich in den Planungsräumen überwiegend aus bindigen Sedimenten zusammen, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Im südwestlichen und südöstlichen Bereich der Ortslage Augzin berühren holozäne Niederungsgebiete das Geltungsgebiet. Diese mit Organogenen erfüllten Niederungen stellen Baugrundschwächzonen dar.

4.5.Immission

Entsprechend der VDI- Richtlinie 34 73 wurden die einzuhaltenden Mindestabstände zu den vorhandenen Stallanlagen in den jeweiligen Ortslagen errechnet und im Anhang beigefügt.

Die Radien, in denen eine Wohnbebauung unzulässig ist, sind für jeden Ort in die Planzeichnung übertragen.

5. Versorgungsträger

5.1 Energieversorgung

Im Planbereich befinden sich Anlagen der WEMAG. Diese Versorgungsanlagen sind nicht zu beeinträchtigen oder zu überbauen.

Bei Näherung mit Baumaßnahmen jeglicher Art ist die WEMAG vorher zu konsultieren. Leitungsumverlegungen sind möglich, aber vom Verursacher zu finanzieren.

Vor Baubeginn sind örtliche Einweisungen erforderlich.

Für die Netzerweiterung sind weitere Standorte für Transformatorenstationen und Leitungstrassen gemäß DIN 1998 außerhalb des Straßenkörpers und befahrbarer Wohnwege freizuhalten.

5.2 Gasversorgung

Im angegebenen Bereich befinden sich Hochdruckgasleitungen, mitverlegte Steuerkabel sowie in den Ortslagen Techentin und Below eine Druckregelanlage, Niederdruckgasleitungen sowie Hausanschlüsse in Rechtsträgerschaft der HGW Hanse Gas GmbH. Der Verlauf der Hochdruckleitungstrasse ist durch gelbe Hartplastpfähle bzw. Betonsteine gekennzeichnet. Für Bauvorhaben sind folgende Forderungen und Hinweise zu beachten:

Beim Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder Bebauung/ Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Die Überdeckung der Gasleitung, ober- oder unterirdischer Anlagen/ Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden. Vor Beginn von Bauarbeiten ist durch den Bauausführenden ein Aufgrabeschein und eine örtliche Einweisung zu beantragen. Notwendige Umverlegungen von Versorgungsleitungen bedürfen einer gesonderten Klärung.

5.3 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Fernmeldeanlagen sowie ein gemietetes Objekt der Deutschen Telekom AG.

In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorzusehen.

5.4.Landesvermessungsamt M/V

Im Planungsgebiet befinden sich Lage- und Höhenfestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M/V. Die Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes M/V gesetzlich geschützt, siehe Merkblatt zur Erhaltung der Festpunkte.

6. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gemäß § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind auf den Grundstücken bzw. -flächen, die nach § 34 dem Innenbereich zugeschlagen werden, für zu erwartende Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch die geplante Wohnbebauung erforderliche Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zum Ausgleich festzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, daß die Bilanzierung nur als rein rechnerischer Vergleich verstanden werden kann. Die Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen wurde nach der **Hessischen Methode** durchgeführt ("Hinweise zur Bewertung von Eingriffen" gemäß dem Gesetz zum Schutz der Natur und Landschaft im Land M-V (Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V) vom 21. Juli 1998 (GVBl. M-V S. 647) sowie die Festlegung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen).

Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen

Flächen (1) in Techentin
Flächen (2) bis (4) in Below
Flächen (5) bis (12) und (16) in Zidderich
Flächen (13) in Mühlenhof
Flächen (14, 15) in Augzin

6.1 Gesamtgröße

| | | |
|------------------|-----------|--------------|
| gemessen im Plan | 6 719 qm | in Augzin |
| | 8 313 qm | in Below |
| | 4 912 qm | in Mühlenhof |
| | 4 797 qm | in Techentin |
| | 27 208 qm | in Zidderich |

6.2 Bestand

| | | |
|---------------------|-----------|----------|
| (1) | 4 797 qm | Acker |
| (2) und (4) | 5 322 qm | Grünland |
| (3) | 2 991 qm | Acker |
| (5) bis (12) + (16) | 27 208 qm | Acker |
| (13) | 4 912 qm | Grünland |
| (14) + (15) | 6 719 qm | Grünland |

6.3 Bewertung

Der Bestand kennzeichnet Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
Nach § 4 des Gesetzes zum Schutz der Natur und Landschaft im Land M-V (Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V) vom 21. Juli 1998 (GVBl. M-V S. 647) sind Alleen und einreihige Baumreihen geschützte Landschaftsbestandteile.

Bei vorhandenen Bäumen und Großsträuchern ist die Baumschutzverordnung im Landkreis Parchim vom 12. Januar 1996 zu beachten und einzuhalten.

6.4 Berechnung des ökologischen Ausgleiches

Ausgleichswert eines Eingriffes in Natur und Landschaft

$$F_k = (F \cdot B \cdot S) - (F_a \cdot B \cdot S)$$

F_k -Größe der Kompensationsfläche,
F - Fläche des Ausgangsbiotops laut Planung,
B - Biotopwert ($B_{\text{Acker}} = 13 \text{ Pkt./qm}$, $B_{\text{Garten}} = 14 \text{ Pkt./qm}$),
($B_{\text{Hecke}} = 27 \text{ Pkt./qm}$, $B_{\text{Baum Gr}} = 33 \text{ Pkt./qm}$, $B_{\text{Baum}} = 31 \text{ Pkt./qm}$).
S - Schutzwert ($S_{\text{Acker}} = 1$, $S_{\text{Garten}} = 1$, $S_{\text{Baum}} = 1,5$)
 F_a - Fläche für Ausgleichmaßnahmen.

Um den dörflichen Charakter und die optische Einbindung in die vorhandene Bebauung zu erhalten, wird bei allen Berechnungen eine Grundstücksgröße von 750-1000 qm pro Einzelbauvorhaben angenommen.
Grundflächenzahl (GRZ) 0,2 = zulässiges Maß der baulichen Nutzung, weiterhin 50% der GRZ (§19 Abs. 4 Satz 2 Bau-NVO) für Nebenanlagen und Flächenversiegelung.

Die zulässige Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt sein darf, beträgt:

| | | |
|---------------|--------------------|---------------------------|
| Augzin | Grünland | 6 719 qm * 0,2 = 1 344 qm |
| | zzgl. Nebenanlagen | 6 719 qm * 0,1 = 672 qm |
| | ----- | Gesamt = 2 016 qm |

Berechnung Ausgleichsmaßnahmen für Augzin

Zu kompensieren sind:

$$F_k \text{ Grünl.} = 2 016 \text{ qm} * 14 \text{ Pkt./qm} * 1 = 28 224 \text{ Pkt.}$$

$$\text{Gesamt} = 28 224 \text{ Pkt.}$$

Vorgeschlagener Ausgleich

$$F_a \text{ Bäume} = 16 \text{ Stck.} * 38 \text{ qm} * 31 \text{ Pkt./qm} * 1,5 = 28 272 \text{ Pkt.}$$

$$\text{Gesamt} = 21 204 \text{ Pkt.}$$

$$28 224 \text{ Pkt.} < 28 272 \text{ Pkt.}$$

Below

| | | |
|----------|---------------------------|--|
| Grünland | 5 322 qm * 0,2 = 1 064 qm | |
| | zzgl. Nebenanlagen | |
| | 5 322 qm * 0,1 = 532 qm | |
| | ----- | |
| | Gesamt = 1 596 qm | |
| Acker | 2 991 qm * 0,2 = 598 qm | |
| | zzgl. Nebenanlagen | |
| | 2 991 qm * 0,1 = 299 qm | |
| | ----- | |
| | Gesamt = 897 qm | |

Berechnung Ausgleichsmaßnahmen für **Below**

Zu kompensieren sind:

$$F_k \text{ Grünl.} = 1\,596 \text{ qm} * 14 \text{ Pkt./qm} * 1 = 22\,344 \text{ Pkt.}$$

$$F_k \text{ Acker} = 897 \text{ qm} * 13 \text{ Pkt./qm} * 1 = 11\,661 \text{ Pkt.}$$

$$-----$$

$$\text{Gesamt} = 34\,005 \text{ Pkt.}$$

Vorgeschlagener Ausgleich

$$F_a \text{ Bäume} = 20 \text{ Stck.} * 38 \text{ qm} * 31 \text{ Pkt./qm} * 1,5 = 35\,340 \text{ Pkt.}$$

$$-----$$

$$\text{Gesamt} = 35\,340 \text{ Pkt.}$$

$$34\,005 \text{ Pkt.} < 35\,340 \text{ Pkt.}$$

Mühlenhof

| | | |
|----------|-------------------------|--|
| Grünland | 4 912 qm * 0,2 = 982 qm | |
| | zzgl. Nebenanlagen | |
| | 4 912 qm * 0,1 = 491 qm | |
| | ----- | |
| | Gesamt = 1 473 qm | |

Berechnung Ausgleichsmaßnahmen für **Mühlenhof**

Zu kompensieren sind:

$$F_k \text{ Grünl.} = 1\,473 \text{ qm} * 14 \text{ Pkt./qm} * 1 = 20\,622 \text{ Pkt.}$$

$$-----$$

$$\text{Gesamt} = 20\,622 \text{ Pkt.}$$

Vorgeschlagener Ausgleich

$$F_a \text{ Bäume} = 12 \text{ Stck.} * 38 \text{ qm} * 31 \text{ Pkt./qm} * 1,5 = 21\ 204 \text{ Pkt.}$$

$$\text{Gesamt} = 21\ 204 \text{ Pkt.}$$

$$20\ 622 \text{ Pkt.} < 21\ 204 \text{ Pkt.}$$

Techentin

$$\text{Acker} \quad 4\ 797 \text{ qm} * 0,2 = 959 \text{ qm}$$

zzgl. Nebenanlagen

$$4\ 797 \text{ qm} * 0,1 = 479 \text{ qm}$$

$$\text{Gesamt} = 1\ 438 \text{ qm}$$

Berechnung Ausgleichsmaßnahmen für Techentin

Zu kompensieren sind:

$$F_k \text{ Acker} = 1\ 438 \text{ qm} * 13 \text{ Pkt./qm} * 1 = 18\ 694 \text{ Pkt.}$$

$$\text{Gesamt} = 18\ 694 \text{ Pkt.}$$

Vorgeschlagener Ausgleich

$$F_a \text{ Bäume} = 11 \text{ Stck.} * 38 \text{ qm} * 31 \text{ Pkt./qm} * 1,5 = 19\ 437 \text{ Pkt.}$$

$$\text{Gesamt} = 19\ 437 \text{ Pkt.}$$

$$18\ 694 \text{ Pkt.} < 19\ 437 \text{ Pkt.}$$

Zidderich

$$\text{Acker} \quad 27\ 208 \text{ qm} * 0,2 = 5\ 442 \text{ qm}$$

zzgl. Nebenanlagen

$$27\ 208 \text{ qm} * 0,1 = 2\ 721 \text{ qm}$$

$$\text{Gesamt} = 8\ 163 \text{ qm}$$

Berechnung Ausgleichsmaßnahmen für Zidderich

Zu kompensieren sind:

$$F_k \text{ Acker} = 8\ 163 \text{ qm} * 13 \text{ Pkt./qm} * 1 = 106\ 119 \text{ Pkt.}$$

$$\text{Gesamt} = 106\ 119 \text{ Pkt.}$$

Vorgeschlagener Ausgleich

$$F_a \text{ Bäume} = 61 \text{ Stck.} * 38 \text{ qm} * 31 \text{ Pkt./qm} * 1,5 = 107\ 787 \text{ Pkt.}$$

$$\text{Gesamt} = 107\ 787 \text{ Pkt.}$$

$$106\ 119 \text{ Pkt.} < 107\ 787 \text{ Pkt.}$$

Auf Grund der durchgeführten Berechnungen in allen Ortsteilen (Augzin, Below, Mühlenhof, Techentin, Zidderich) sind auf jedem Baugrundstück von den Eigentümern auf allen Abrundungsflächen 2 Bäume oder alternativ 50 Heister für eine Hecke mit den folgenden Anforderungen nach Bauabnahme bzw. in der darauffolgenden Pflanzperiode zu pflanzen. Die konkrete Anzahl richtet sich nach der Größe des Baugrundstückes und wird bei Baugenehmigung individuell festgelegt. Für die Pflanzungen ist in mindestens 3 Vegetationsperioden durch mehrere erforderliche Pflegegänge eine Anwachsgarantie zu sichern, gegebenenfalls müssen Ersatzpflanzungen durchgeführt werden.

Hinweis: Bei Baumpflanzungen sind die Qualitätsparameter Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Mindeststammumfang 12- 14 cm und einer zu erwartenden Kronentrauffläche von 38 qm, einzuhalten. Bei den Heckenpflanzungen sind die Qualitätsparameter mittlere Baumschulqualität, 2x verpflanzt und 80 - 100 cm Pflanzhöhe, einzuhalten. Die Heckenpflanzung muß 3- reihig und 5,00 m breit sein, 1,50 m Abstand in der Reihe und 1,00 m zwischen den Reihen haben. Auf Antrag bei der Gemeinde kann der Ausgleich auch auf von der Gemeinde vorgegebenen Flächen gepflanzt werden.

Pflanzvorschlag: entsprechend der in der Anlage beigefügten Pflanzliste.

Techentin, den 10.06.1999



Der Bürgermeister

Anlage:

Pflanzenliste

Auswahl einheimischer Gehölze

| Gehölzart/Bezeichnung | | leichte und trockene Böden | mittlere und schwere Böden | feuchte bis an- moorige Böden |
|---|-------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| 1. Großbäume | | | | |
| Stieleiche | (Querus robur) | (X) | X ! | (X) |
| Traubeneiche | (Querus petraea) | X ! | X | |
| Sandbirke | (Betula pendula) | X ! | X | |
| Hainbuche | (Carpinus betulus) | | X ! | |
| Zitterpappel | (Populus tremula) | X | X | (X) |
| Bergahorn | (Acer pseudoplatanus) | | X | X |
| Bergulme | (Ulmus glabra) | | X | |
| Vogelkirsche | (Prunus avium) | | X | (X) |
| Esche | (Fraxinus exelsior) | | X | |
| Schwarzerle | (Alnus glutinosa) | (X) | X | X ! |
| Feldulme | (Ulmus minor) | (X) | X | X ! |
| | | | | X |
| 2. Kleinere Bäume | | | | |
| Salweide | (Salix caprea) | X ! | X | X |
| Vogelbeere/Eberesche | (Sorbus aucuparia) | X ! | X | |
| Feldahorn | (Acer campestre) | (X) | X ! | (X) |
| Wildbirne | (Pyrus pyraeaster) | | X ! | |
| Wildapfel | (Malus Sylvestris) | | X ! | (X) |
| Kreuzdorn | (Rhamnus carthartica) | X | X | X |
| 3. Sträucher 4 - 6 m hoch | | | | |
| Eingrifflicher Weißdorn | (Crataegus monogyna) | X | X ! | X |
| Haselnuß | (Corylus avellana) | | X ! | X |
| Schwarzer Holunder | (Sambucus nigra) | (X) | X ! | X |
| Waldgeißblatt | (Lonicera periclimenum) | | X | (X) |
| Roter Hartriegel | (Cornus sanguinea) | X | X | X |
| Grauweide | (Salix cinerea) | | X | X ! |
| Europ. Pfaffenhütchen | (Euonymus europaeus) | | X | X |
| Liguster | (Ligustrum vulgare) | (X) | X ! | X |
| 4. Mittelhohe Sträucher 2 - 4 m | | | | |
| Schwarzdorn | (Prunus spinosa) | (X) | X ! | |
| Heckenrose | (Rosa canina) | X ! | X ! | |
| Faulbaum | (Rhamnus frangula) | | X | (X) |
| Besenginster | (Cytisus scoparius) | X ! | | X |
| Wolliger Schneeball | (Viburnum lantana) | (X) | X | (X) |
| Berberitze | (Berberis vulgaris) | X | X | |
| Weinrose | (Rosa rubiginosa) | X | X | (X) |
| Ohrweide | (Salix aurita) | | | X |
| Gewöhnl. Schneeball | (Vigurnum opulus) | | X | X ! |
| 5. Niedrige Sträucher bis 2 m hoch | | | | |
| Himbeere | (Rubus idaeus) | (X) | X ! | (X) |
| Kriechrose | (Rosa arvensis) | X ! | X ! | |
| Brombeere | (Rubus fruticosus) | X ! | X ! | X |

* Alle mit X ! gekennzeichneten Gehölze sind am jeweiligen Standort bevorzugt zu pflanzen.
Mit (X) gekennzeichnete Gehölze sind bedingt geeignet.

Anlage 1

Mindestabstände zur Anlage

GEMEINDE Techentin Ortsteil Augzin

Abstandsberechnung : Annahme 3 Ställe

| | | | | |
|-----------|-----------------|-------------|-------------|-------------|
| | BE m \ BE m | 001 | 002 | 003 |
| Abstand 1 | 001 | 1 | 30 | 30 |
| Abstand 2 | 002 | 30 | 1 | 1 |
| Abstand 3 | 003 | 30 | 1 | 1 |
| | GV-G r | 22,8 | 32,5 | 22,8 |
| | Punkte | 100 | 100 | 100 |
| | Exponent | .338 | 0,338 | 0,338 |
| | Faktor | 48,697 | 48,697 | 48,697 |
| | Abstand / m | 140 | 141 | 140 |
| | halb. Abst. / m | 70 | 71 | 70 |

| Ställe | | Tiere | GV F | fäg | GV - G |
|--------|-------------|-------|------|------|--------|
| 001 | Milchrinder | 075 | 1,20 | 0,23 | 20,70 |
| 002 | Milchrinder | 075 | 1,20 | 0,23 | 20,70 |
| 003 | Milchrinder | 075 | 1,20 | 0,23 | 20,70 |

Anlage 1

Mindestabstände zur Anlage

GEMEINDE Techentin Ortsteil Below

Abstandsberechnung : Annahme 3 Ställe

| | | | | |
|-----------|-----------------|-------------|------------|------------|
| | BE m \ BE m | 001 | 002 | 003 |
| Abstand 1 | 001 | 1 | 15 | 30 |
| Abstand 2 | 002 | 15 | 1 | 15 |
| Abstand 3 | 003 | 30 | 15 | 1 |
| | GV-G r | 32,8 | 2,2 | 1,1 |
| | Punkte | 100 | 100 | 100 |
| | Exponent | 0,338 | 0,338 | 0,338 |
| | Faktor | 48,697 | 48,697 | 48,697 |
| | Abstand / m | 158 | 064 | 050 |
| | halb. Abst. / m | 79 | 32 | 25 |

| Ställe | | Tiere | GV F | fäg | GV - G |
|--------|-------------|-------|------|------|--------|
| 001 | Milchrinder | 073 | 1,20 | 0,23 | 20,00 |
| 002 | Milchrinder | 073 | 1,20 | 0,23 | 20,00 |
| 003 | Milchrinder | 073 | 1,20 | 0,23 | 20,00 |

Anlage 1

Mindestabstände zur Anlage

GEMEINDE Techentin Ortsteil Below

Abstandsberechnung : Annahme 1 Stall

| | | |
|-----------------|-------------|-------------|
| Abstand 1 | BE m \ BE m | 001 |
| | 001 | 1 |
| | 002 | 15 |
| | 003 | 30 |
| | GV-G r | 63,0 |
| | Punkte | 100 |
| | Exponent | 0,338 |
| | Faktor | 48,697 |
| Abstand / m | 198 | |
| halb. Abst. / m | 99 | |

| Ställe | | Tiere | GV F | fäg | GV - G |
|--------|-------|-------|------|------|--------|
| 001 | Sauen | 500 | 0,30 | 0,42 | 63,00 |

Anlage 1

Mindestabstände zur Anlage

GEMEINDE Techentin Ortsteil Techentin

Abstandsberechnung : Annahme 3 Ställe

| | | | | |
|-----------|-----------------|-------------|------------|------------|
| | BE m \ BE m | 001 | 002 | 003 |
| Abstand 1 | 001 | 1 | 30 | 30 |
| Abstand 2 | 002 | 30 | 1 | 1 |
| Abstand 3 | 003 | 30 | 1 | 1 |
| | GV-G r | 17,1 | 8,2 | 3,8 |
| | Punkte | 100 | 100 | 100 |
| | Exponent | 0,338 | 0,338 | 0,338 |
| | Faktor | 48,697 | 48,697 | 48,697 |
| | Abstand / m | 127 | 099 | 076 |
| | halb. Abst. / m | 64 | 50 | 38 |

| Ställe | | Tiere | GV F | fäg | GV - G |
|--------|-------------|-------|------|------|--------|
| 001 | Milchrinder | 060 | 1,20 | 0,23 | 16,56 |
| 002 | Milchrinder | 050 | 0,60 | 0,23 | 6,90 |
| 003 | Milchrinder | 040 | 0,30 | 0,23 | 2,76 |

Anlage 1

Mindestabstände zur Anlage
GEMEINDE Techentin Ortsteil Zidderich

Abstandsberechnung : Annahme 1 Stall

| | | |
|-----------------|-------------|------------|
| Abstand 1 | BE m \ BE m | 001 |
| | 001 | 1 |
| | GV-G r | 9,2 |
| | Punkte | 50 |
| | Exponent | 0,328 |
| | Faktor | 72,037 |
| | Abstand / m | 149 |
| halb. Abst. / m | 75 | |

| Ställe | | Tiere | GV F | fäg | GV - G |
|--------|--------------|-------|------|-----|--------|
| 001 | Schweinemast | 400 | 0,30 | .87 | 48,00 |