

**STADT DINGELSTÄDT
OS KEFFERHAUSEN**



**ERGÄNZUNGSSATZUNG
„Muthental-Straße II“**

**BEGRÜNDUNG
ZUR
ERGÄNZUNGSSATZUNG**

(gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

SATZUNG

AZ.: 60/621.KH.Nr.6.ES-Muthental-Straße II

STAND: Oktober 2019

**Begründung zur Ergänzungssatzung
„Muthental-Straße II“
der Stadt Dingelstädt, OS Kefferhausen**

erstellt auf der Basis des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Dingelstädt in seiner Sitzung am
08.04.2019.

durch das Architekturbüro Thanheiser
Lindenstraße 13
37351 Dingelstädt

Stand: Oktober 2019

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
A. ALLGEMEINES	3
I. Vorbemerkung	3
II. Wahl des Gebietes	3
III. Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung	3
B. STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE ERLÄUTERUNGEN	 4
I. Größe des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung	4
II. Nutzungsart	4
III. Maß der baulichen Nutzung	4
IV. Bauweise, Baugrenze	5
V. Verkehr	6
VI. Ver- und Entsorgung	6
VII. Landschaftspflege	7
VIII. Bodenschutz/Altlasten	9
IX. Immissionsschutz	11
C. ERLÄUTERUNGEN ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT	13
I. Festlegungen zur geplanten Bebauung	13
II. Nebenanlagen	13
D. SONSTIGES	14

A. ALLGEMEINES

I. Vorbemerkung

Die Stadt kann durch Satzung gem. BauGB § 34 (4) 1. und 3. einzelne Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung der Ortslage zu der im Zusammenhang bebauten Ortslage einbeziehen, sobald es für die Entwicklung der Stadt/Ortschaft, für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke innerhalb der Ortslage erforderlich ist.

Die Stadt ist daher bestrebt, durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß BauGB § 34 (4) der vorgenannten Aufgabe gerecht zu werden. Aus diesem Grund hat der Stadtrat der Stadt Dingelstädt beschlossen, für das derzeit noch dem Außenbereich zugeordnete Grundstück im „Muthental“ in der Ortschaft Kefferhausen eine Ergänzungssatzung aufzustellen.

II. Wahl des Gebietes

Das betroffene Grundstück grenzt unmittelbar an den Bereich der Ergänzungssatzung „Muthental-Straße“ aus dem Jahr 2001 an. Die Grundstücke, die Bestandteil der vorgenannten Ergänzungssatzung waren, sind inzwischen bereits alle bebaut.

Nunmehr soll über die vorliegende Ergänzungssatzung „Muthental-Straße II“ ein zusätzliches Grundstück beplant werden, das unmittelbar an den Bereich der genehmigten Ergänzungssatzung anschließt. Dieses Grundstück befindet sich im östlichen Bereich der Muthental-Straße auf der Nordseite. Das Grundstück ist bisher unbebaut und wird landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Weiterhin sind alle erforderlichen Erschließungsanlagen in diesem Bereich vorhanden, da gegenüber bereits ein Wohnhaus noch zu DDR-Zeiten errichtet wurde.

Familie Fiege hat das Grundstück erworben und möchte dort ein Einfamilienhaus errichten.

III. Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung

Durch die vorliegende Ergänzungssatzung soll ein Grundstück, das derzeit noch dem Außenbereich zugeordnet wird (Flur 8, Flurstücke 7/1 und 7/2), durch Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage zugeordnet und somit den Bauwerbern die Möglichkeit gegeben werden, auch in diesem Bereich ein Wohnhaus mit eventuell erforderlichen Nebengebäuden zu errichten.

B. STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE ERLÄUTERUNGEN

I. Größe des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung, bestehend aus den Flurstücken Flur 8, Flurstück 7/1 und 7/2, hat eine Gesamtfläche von 853 m².

Davon wurde das Flurstück 7/1 separat vermessen, um gegebenenfalls später den im vorderen Bereich der Straße bereits vorhandenen Gehweg zu verlängern.

II. Nutzungsart

Die geplante bauliche Nutzung soll sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Ortsbild darf hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

In der Muthental-Straße, also in der unmittelbaren Umgebung, befinden sich derzeit Einfamilienhäuser (Einzel- und Doppelhäuser) und Nebengebäude. Von seinem Charakter her kann dieser Bereich als Allgemeines Wohngebiet eingestuft werden.

Gewerbe-, Betriebsgebäude oder Ställe sind nicht vorhanden. Die Tierhaltung in diesem Bereich ist kleinmaßstäblich und auf die Grundstücke begrenzt (Kleintierhaltung - Kaninchen, Hühner u. ä.).

III. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung unterliegt den Festsetzungen des § 17 der Baunutzungsverordnung.

Im unmittelbaren Umfeld ist die gemäß BauNVO, § 17, vorgegebene Grundflächenzahl von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete und Geschossflächenzahl von 0,5 auf den einzelnen Grundstücken eingehalten. Es sind durchweg eingeschossige Gebäude mit Dachgeschoss vorhanden. Die Einfamilienhäuser aus DDR-Zeiten auf der Südseite der Muthental-Straße haben durchweg ein Kellergeschoss, währenddessen die in den letzten Jahren errichteten Wohngebäude auf der Nordseite ohne Kellergeschoss gebaut worden sind.



vorhandene Wohnhäuser aus DDR-Zeiten

In Anpassung an die vorhandene Bebauung kann im Planbereich „Muthental-Straße II“ ein Einfamilienhaus errichtet werden. Die gemäß § 17 BauNVO für „Allgemeine Wohngebiete“ vorgegebenen Werte für GFZ und GRZ können auch im Planbereich eingehalten werden. Besondere städtebauliche Gründe, die die Überschreitung der vorgenannten Kennzahlen erfordern, liegen im Planbereich nicht vor. Für die Ermittlung der GRZ und GFZ heranzuziehen ist nur die Fläche des Grundstückes Flur 8, Flurstück 7/2 (s. hierzu auch § 19 BauNVO).

IV. Bauweise, Baugrenze

Im Bereich des „Muthentals“ ist eine offene Bauweise vorhanden. Das heißt, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet worden sind.

Im Plangebiet soll ein einzeln stehendes Einfamilienhaus mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Das Gebäude soll entsprechend der vorhandenen Bebauung eingeschossig mit zusätzlichem Dachgeschoss errichtet werden. Ob ein Kellergeschoss gebaut wird oder nicht ist dem Bauherrn freigestellt. Wenn ein Kellergeschoss errichtet werden soll, sollte dies jedoch in Anpassung an die auf der Nordseite vorhandene Bebauung nicht mehr als 50 cm über die Straßenoberkante vor dem Baugrundstück hinausragen. Das Gebäude kann in Massiv-, Fertigteil- oder Holzbauweise errichtet werden, nicht jedoch als Blockbohlenhaus.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Sie sind so bemessen, dass die zukünftigen Bauherren ihre Bauwünsche ohne Überschreitung der Baugrenzen erfüllen können.

Das Bauvorhaben selbst muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung gem. § 34 BauGB einfügen.

V. Verkehr

Der Planbereich „Muthental-Straße II“ ist an das örtliche Verkehrsnetz in der Ortslage von Kefferhausen angeschlossen. Es handelt sich um eine Anliegerstraße. Der Zustand der Bitumendecke ist als gut einzuschätzen. Ein Gehweg ist im Muthental teilweise vorhanden. Es gibt in diesem Bereich keinen Durchgangsverkehr.

Die Straße braucht für die geplante Baumaßnahme weder verlängert, noch zusätzlich ausgebaut werden, da an der Straße bereits Wohnbebauung vorhanden ist.

VI. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches ist größtenteils gesichert. Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Straßenbereich bzw. Umfeld vorhanden.

Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die TEN Thüringer Energienetze GmbH. Im Straßenbereich befindet sich eine Niederspannungsleitung NAYY 4 x 150, an die das Grundstück angeschlossen werden kann.

Straßenbeleuchtung

Die für Wohngebietsstraßen erforderliche Straßenbeleuchtung ist im Bereich „Muthental“ vorhanden und braucht nicht erweitert werden.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist durch den Wasserleitungsverband „Ost-Obereichsfeld“ mit Sitz in Helmsdorf gesichert. Sie erfolgt durch eine Trinkwasserleitung DN 80. Die Druckverhältnisse in diesem Bereich sind nicht ausreichend, so dass mit großer Wahrscheinlichkeit eine Druckerhöhungsanlage für das Gebäude erforderlich ist.

Gas

Die Ortslage von Kefferhausen ist an das öffentliche Erdgasnetz angeschlossen. Die Versorgung übernimmt die EW Eichsfeldgas GmbH in Leinefelde/Worbis.

Abwasser

Im Straßenbereich der Muthental-Straße liegt eine Mischwasserleitung, in die Schmutz- und Oberflächenwasser eingeleitet wird. Es handelt sich um einen Betonkanal DN 300. Die Ableitung erfolgt zur zentralen Kläranlage in Horsmar.

Löschwasser

Für Dorfgebiete ohne größere Gewerbebetriebe, wie z. B. hier in Kefferhausen, ist eine Löschwasserversorgung in Höhe von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich.

Die notwendige Löschwassermenge kann im Planbereich nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Auf Grund der Leitungsquerschnitte und damit der Druckverhältnisse ist die Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz in der gesamten Ortslage problematisch.

Es gibt nur die Möglichkeit, Löschwasser aus der Unstrut zu entnehmen. Die Entfernung von der Unstrut zum Standort beträgt Luftlinie ca. 350 m, bei Verlegung von Löschwasserschläuchen über die vorhandenen Straße werden ca. 460 m Schlauchlänge benötigt (gerechnet von der Entnahmestelle der Unstrut im Kreuzungsbereich Dingelstädter Straße/Küllstedter Straße).

Telefon

Telefonanschlüsse können bei Bedarf über das vorhandene Netz der Deutschen Telekom bereitgestellt werden.

VII. Landschaftspflege

Der Planbereich der Ergänzungssatzung wird derzeit als Grünland (Weide) genutzt.

Auf Grund der vorhandenen Straße mit Bebauung und der ebenso vorhandenen Erschließung in diesem Bereich möchte die Stadt Dingelstädt/Ortschaft Kefferhausen den Innenbereich der Ortslage um das Plangebiet erweitern. Dies erscheint städtebaulich durchaus sinnvoll, bedingt aber die harmonische Einfügung des Baugrundstückes in die Landschaft.

Auf Grund der möglichen Größe der befestigten Flächen auf dem Baugrundstück ist ein Grünflächenausgleich gemäß „Eingriffsregelung in Thüringen des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Natur und Umwelt“ (August 2005) umzusetzen.

Der Grünflächenausgleich ist erforderlich, um die Befestigung der Flächen auf dem Grundstück ökologisch auszugleichen. Allerdings ist der Ausgleich auf Grund der Größe des Grundstückes nicht vollständig auf diesem möglich.

Deshalb ist folgendes vorgesehen:

1. Pflanzung von 4 mittel- bis hochstämmigen Obstbäumen im nördlichen Bereich des Baugrundstückes.

Die Pflanzung hat in der Pflanzqualität 2 x v. m. D. b. StU 10-12 bzw. mind. 180 cm Stammhöhe ab Kronenansatz zu erfolgen. Es ist Baumschulware nach DIN 18916 zu verwenden. Die Pflanzung hat innerhalb von 2 Jahren nach Bezug des Wohnhauses zu erfolgen. Bei Ausfall von Bäumen sind diese ggf. nachzupflanzen.

2. Da das Baugrundstück zu klein ist, um den erforderlichen Grünausgleich auf dem Grundstück umsetzen zu können und sich keine weiteren möglichen Ausgleichsflächen im Besitz des Grundstückseigentümers befinden, soll das Defizit von 9.000 Flächenäquivalenten (Werteinheiten) über das Öko-Konto des Landkreises Eichsfeld ausgeglichen werden. Um die Wertpunkte zu erwerben ist hierzu eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Landkreis Eichsfeld und der Stadt Dingelstädt zu treffen. Die Stadt wird mit dem Landkreis Eichsfeld einen Vertrag zur Übergabe ökologischer Flächenäquivalente aus dem landkreiseigenen Ökoflächenpool abschließen. Die Refinanzierung erfolgt über einen Vertrag mit den Grundstückseigentümern. Der Vertrag zwischen der Stadt Dingelstädt und dem Landkreis Eichsfeld muss bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen sein. Die Zahlung des vertraglich vereinbarten Betrages hat innerhalb von drei Monaten nach Satzungsbeschluss zu erfolgen.

Die Berechnung des zum Ausgleich erforderlichen Flächenäquivalentes erfolgt im Rahmen einer Ausgleichsberechnung, die sich im Anhang der Begründung befindet.

VIII. Bodenschutz/Altlasten

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

Sollten sich im Rahmen der weiteren Planung, Erschließung und Bauausführung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Altlasten ergeben sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld, anzuzeigen.

Derzeit ist der Planbereich landwirtschaftlich genutztes Grün- bzw. Weideland.

Mit dem Planvorhaben wird eine bauliche Inanspruchnahme der Flächen vorbereitet.

Im Rahmen der erforderlichen Erschließung und der Baumaßnahme auf dem geplanten Baugrundstück sind erhebliche Eingriffe in den Boden erforderlich. Durch die Bebauung und teilweise Versiegelung wird die Bodenfunktion zum Teil stark beeinträchtigt. Um die Ableitung des Niederschlagswassers in den öffentlichen Kanal zu reduzieren und um die Beanspruchung der Böden möglichst gering zu halten sollten erforderliche Versiegelungen nach Möglichkeit wasserdurchlässig ausgeführt werden.

Der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Plangebietes bodenschonend Wiederverwendung finden. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung finden kann ist der Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze zuzuführen.

Bei der Erschließung und Baudurchführung sind zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Bodens folgende Forderungen nach DIN 19731 zu berücksichtigen:

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung/ Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder bodenfremden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen), insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden, sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen

- zu vermeiden. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen.
- Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z. B. schüttfähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.
 - Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden.
 - Bodenabtrag ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/Horizontalen (Ober-, Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen. Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wieder-Verwendung der Aushubmaterialien so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.
 - Eine Zwischenlagerung des Bodenaushubs hat in getrennten Mieten (Ober- und Unterboden) zu erfolgen.
 - Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuebnen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.
 - Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.

Die Stadt/Gemeinde hat den fachgerechten, schonenden und zielgerichteten Umgang mit Boden gegenüber den Bauherren durchzusetzen und durch regelmäßige Kontrollen zu überwachen. Unter anderem wird die Erstellung eines Maßnahmeblattes zum baubegleitenden Bodenschutz empfohlen, welches dem Bauherrn bei Bauantragsstellung bzw. Einreichung der Bauanzeige durch die Gemeinde ausgehändigt und bei der weiteren Planung und Ausschreibung berücksichtigt werden kann.

IX. Immissionsschutz

Bei städtebaulichen Planungen bzw. Bauleitplanung ist u. a. die Berücksichtigung des Schallschutzes gemäß den schalltechnischen Orientierungswerten nach DIN 18005-1, Beiblatt 1, als Zielvorstellung zu berücksichtigen.

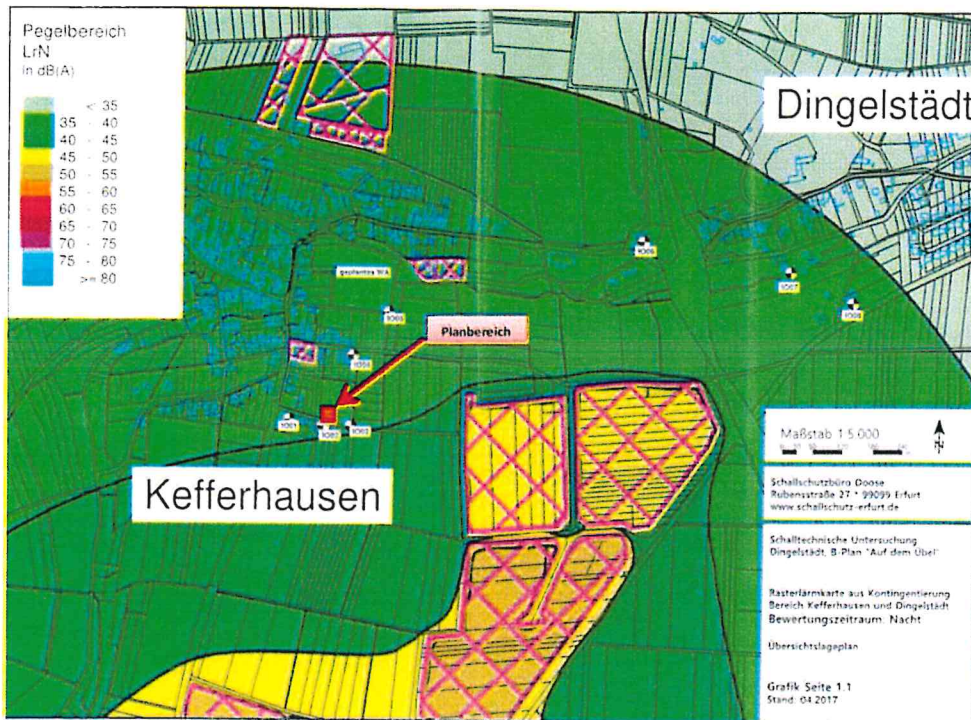
Demnach sind für Allgemeine Wohngebiete (WA) folgende maximale Lärmpegel zulässig:

tags	(6.00 – 22.00 Uhr)	55 dBA
nachts	(22.00 – 6.00 Uhr)	40 dBA

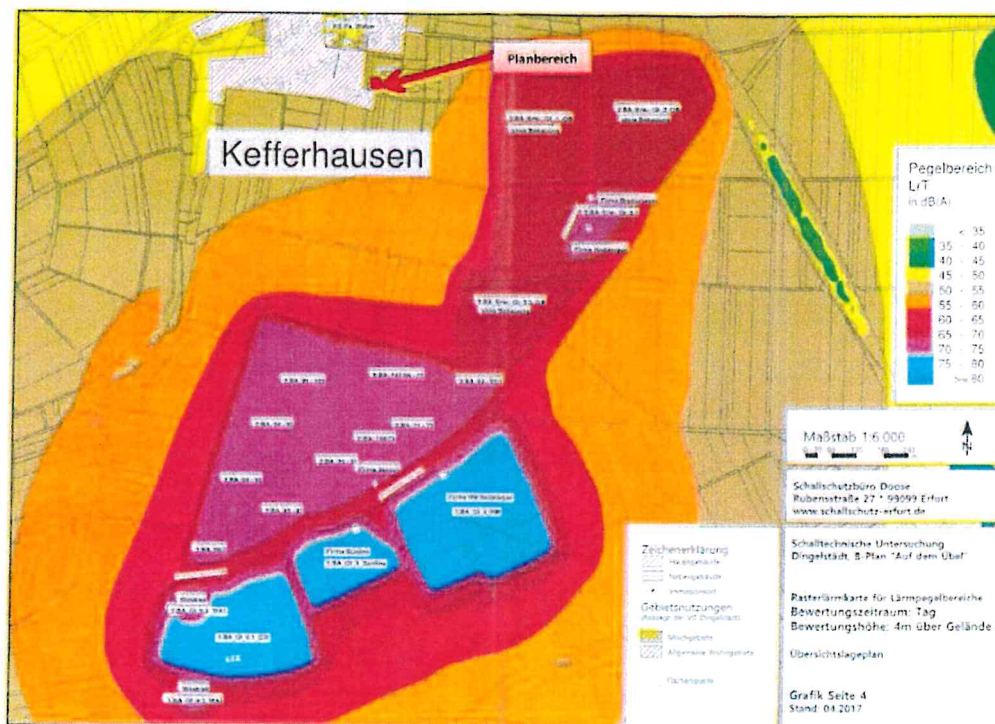
Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Auf dem Übel, Erweiterung 2. Bauabschnitt“ der Stadt Dingelstädt wurde eine schalltechnische Untersuchung und Kontingentierung durch das Schallschutzbüro Doose aus Erfurt erstellt. In dieser Untersuchung wurden u. a. auch die Auswirkungen des Industriegebietes in schalltechnischer Hinsicht auf die Wohnbebauung benachbarter Orte untersucht.

Das Plangebiet der Ergänzungssatzung befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Kefferhausen in ca. 250 m Entfernung zum Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung der Einhaltung der Geräuschkontingentierung die in der DIN 18005-1 vorgegebenen Werte im Planbereich nach TA-Lärm eingehalten werden.



Rasterlärmkarte aus Kontingentierung mit Standort Planbereich
Bewertungszeitraum: Nacht



Rasterlärmkarte aus Kontingentierung mit Standort Planbereich
Bewertungszeitraum: Tag

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT

I. Festlegungen zur geplanten Bebauung

In einer Ergänzungssatzung werden normalerweise keine Angaben zur Baukörpergestaltung, Dachausbildung und Gebäudehöhe festgesetzt, da die Beurteilung eines geplanten Vorhabens gemäß § 34 BauGB danach erfolgt, ob sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Das neue Gebäude soll sich an der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung orientieren.



II. Nebenanlagen

Soweit es sich um Gebäude handelt sind diese vorzugsweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche anzuordnen.

Die Dachneigung des Nebengebäudes/Garage ist in den textlichen Festsetzungen in Anlehnung an die vorhandene Bebauung so festgelegt, dass eine Ziegeleindeckung, aber auch ein Flachdach, möglich ist.

D. SONSTIGES

- Ergeben sich im Rahmen der weiteren Planung Verdachtsmomente für eine Altlast ist diese Verdachtsfläche dem Landkreis Eichsfeld (Landratsamt, Umweltamt) als zuständige Bodenschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises oder dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege zu melden.
- Soweit durch künftige Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten ist rechtzeitig beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.
- Die Grünlandfläche befindet sich in Nutzung eines ortsansässigen Landwirts und unterliegt bis Ende 2019 einer fünfjährigen KULAP-Verpflichtung.

Zur Vermeidung von unnötigen Wirtschaftsverlusten ist der Nutzer der Fläche rechtzeitig über den Zeitpunkt der Inanspruchnahme zu informieren. Das ist erforderlich, um im Rahmen der Antragstellung der EU-Agrarförderung für landwirtschaftliche Flächen Rückforderungen von Zahlungen zu vermeiden. Durch eine Herausnahme der Teilfläche vor dem 31.12.19 entstehende Nachteile sind auszugleichen. Bestehende Pachtverhältnisse sind gemäß den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches zum Pachtrecht für die zu beanspruchenden Flurstücksteile ordnungsgemäß zu beenden.

Der Stadtrat der Stadt Dingelstädt hat in seiner Sitzung am 22.10.2019 nach der Beschlussfassung der Abwägung über die von den Bürgern vorgetragene Stellungnahmen und der Abwägung über die von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen die Ergänzungssatzung „Muthental-Straße II“ in Kefferhausen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Dingelstädt, den

.....

Der Bürgermeister

**Berechnung des erforderlichen Flächenausgleichs auf der Grundlage der
„Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“**

Ausgleichsmaßnahmen für Grundstück Flur 8, Flurstück 7/2 in der Gemarkung Kefferhausen:

Flurstück	Bestand		Planung		Bedeutungsstufen- differenz	Flächen- äquivalent
	Fläche (Bezeichnung) A	Biotoptyp C	Fläche (Bezeichnung) B	Biotoptyp E		
7/2	800 m ²	Intensivgrünland, (artenarm)	320 m ²	Wohnbaufläche (GRZ 0,4)	0	H = B x G - 8.000
			480 m ²	nicht überbaubare Grundstücksfläche	20	- 2.400
	ges. 800 m ²		ges. 800 m ²		Summe	- 10.400

Anmerkung: Das Baugrundstück umfasst derzeit noch zwei Flurstücke, das Flurstück 7/2 mit 800 m² und das Flurstück 7/1 mit 53 m². Das Flurstück 7/1 ist ein schmaler Streifen unmittelbar an der Straße und wurde für die Anlage eines Fußweges separat vermessen. Aus diesem Grund wurde dieses Grundstück beim Grünausgleich nicht mit berücksichtigt, sondern nur das eigentliche Baugrundstück.

Ausgleich negatives Flächenäquivalent

Flurstück	Bestand		Planung		Bedeutungsstufen-differenz	Flächen-äquivalent
	Fläche (Bezeichnung) A	Biotoptyp C	Fläche (Bezeichnung) B	Biotoptyp E		
7/2	140 m ²	Intensivgrünland	140 m ²	Baumpflanzung (4 Bäume)	G = F - D + 10	H = B x G + 1.400
	660 m ²	Intensivgrünland				+ 9.000 (Ausgleich über Öko-Konto)
					Summe	+ 10.400

Zusammenfassung:

Es sind insgesamt 10.400 Wertpunkte auszugleichen. Dies soll durch 2 Maßnahmen erfolgen:

1. Pflanzung von 4 Obstbaumhochstämmen auf dem Grundstück. Dabei ist je min. 35 m² ein Obstbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen, d. h. es wird hierzu eine Fläche von minimal 140 m² benötigt.
2. Da sich keine weiteren möglichen Ausgleichsflächen im Besitz des Grundstückseigentümers befinden soll das Defizit von 9.000 Flächenäquivalenten (Werteinheiten) über das Öko-Konto des Landkreises Eichsfeld ausgeglichen werden.