

Ergänzungssatzung „Mückental“

Gemeinde Benshausen

SATZUNGSPLAN



Ergänzungssatzung „Mückental“

Gemeinde Benshausen

Auftraggeber:

Gemeinde Benshausen

Auftragnehmer :

Planungsbüro Kehrer & Horn GbR
Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung
-Mitglieder der Thüringer Architektenkammer-
98527 Suhl
Platz der Deutschen Einheit 4
☎ 03681 / 35272-0
☎ 03681 / 35272-34
www.kehrer-horn.de
info@kehrer-horn.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer

Ergänzungssatzung

„Mückental“

Gemeinde Benshausen

SATZUNGSPLAN Stand: 30.06.2011

BEGRÜNDUNG

Inhalt

- 0. Gesetzliche Grundlagen**
- 1. Veranlassung und Ziele**
- 2. Geltungsbereich**
- 3. Vorgaben übergeordneter Planungen**
- 4. Rahmenbedingungen**
 - 4.1 Geografische Lage und Topografie
 - 4.2 Naturräumliche Verhältnisse
 - 4.3 Schutzgebiete
 - 4.4 Vorhandene Bebauung / Nutzung
 - 4.5 Verkehr
 - 4.6 Nutzungsbeschränkungen
 - 4.6.1 Altlastverdachtsflächen
 - 4.7 Immissionen, Emissionen
 - 4.8 Grund und Boden
 - 4.9 Denkmalschutz
- 5. Planinhalt**
 - 5.1 Städtebauliches Grundkonzept
 - 5.2 Art der baulichen Nutzung
 - 5.3 Festsetzungen
 - 5.4 Erschließung
 - 5.5 Technische Infrastruktur
 - 5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 5.7 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Anlage

- Aufstellung der Baulücken in der Gemeinde Benshausen
- Auszug aus der Abwasserbeseitigungskonzeption (ABK)
- Stellungnahmen ZWAS vom 04.04.2011
- Gutachten bezüglich Grundstück von Ilona und Manfred May, Suhler Straße 27, 98554 Benshausen, entlang der Zufahrtsstraße Mückental

0. Gesetzliche Grundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), in der jeweils gültigen Fassung.

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), in der jeweils gültigen Fassung.

3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

4. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Neufassung vom 16.03.2004 (ThürGVBl. , S. 349), in der jeweils gültigen Fassung.

5. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. S. 648), in der jeweils gültigen Fassung.

6. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG) in der Fassung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der jeweils gültigen Fassung.

7. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. S. 1193), in der jeweils gültigen Fassung.

8. Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der jeweils gültigen Fassung.

9. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28. 01.2003 (GVBl. S. 41), in der jeweils gültigen Fassung.

1. Veranlassung und Ziele

Die Ergänzungssatzung dient der Schaffung von Wohnbauflächen. Mit der Einbeziehung der Flächen in den Innenbereich sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Die Ergänzungssatzung dient einer sinn- und maßvollen Ergänzung der vorhandenen Innenbereichsbebauung. Ziel ist es die Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage zu schaffen.

Die Ergänzungssatzung schließt an die Klarstellungssatzung der Gemeinde Benshausen vom 22.11.2005 an.

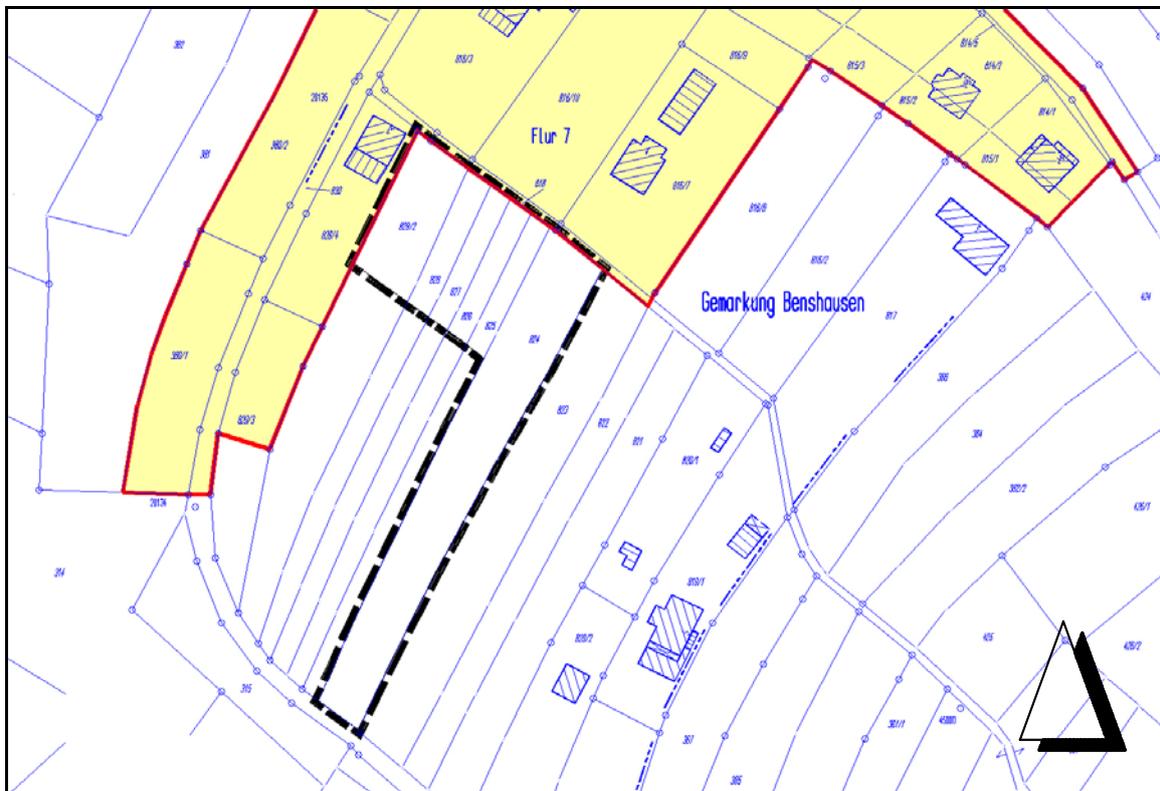
Da die Erweiterungsfläche baurechtlich im derzeitigen Außenbereich liegt, ist eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 erforderlich. Für eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 ist kein Umweltbericht notwendig.

Die 3. Auslegung wird erforderlich, da Einwendungen zur Größe des Baugebietes sowie zur abwasserseitigen Erschließung vom Landratsamt Schmalkalden-Meiningen vorliegen. Weiterhin liegen Einwendungen vom Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung zur Größe sowie zur Lage der Ergänzungssatzung vor. Auch durch Bürger wurden Bedenken zur Größe des Gebietes geäußert.

Um den Einwendungen und Bedenken nachzukommen, erfolgt die Verkleinerung des Baufeldes. Ebenso wird in der Begründung noch einmal darauf hingewiesen, dass nur ein Wohnhaus mit Garage geplant ist. Weiterhin wird in die Begründung eine Auflistung der Baulücken in der Gemeinde Benshausen als Anlage hinzugefügt. Des Weiteren wird als Anlage ein Auszug aus der Abwasserbeseitigungskonzeption (ABK) des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Suhl beigefügt und somit der Nachweis über den Anschluss des Bereiches Mückental bis 2024 an die zentrale Kläranlage erbracht.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst Teilflächen der Flurstücke 829/2, 828, 827, 826, 825 und 824 der Flur 7, Gemarkung Benshausen (Bauerwartungsland im Mückental), die im beiliegenden Lageplan gekennzeichnet und Bestandteil der Satzung sind.



Lage des Plangebietes

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

Die ausgewiesenen Flächen der Ergänzungssatzung sind im bestätigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Benshausen als Bauerwartungsland ausgewiesen. Die im Flächennutzungsplan darüber hinaus noch ausgewiesenen Baulandflächen bleiben weiterhin Bauerwartungsland. Einer weiteren Bebauung wird durch die Gemeinde nur bei Erarbeitung eines Bebauungsplanes und bei Herstellung der entsprechenden Erschließung zugestimmt (Errichtung einer neuen Straßenanbindung sowie dem Gebiet entsprechenden Ver- und Entsorgungsanlagen).

Durch die Gemeinde Benshausen wurde eine Aufstellung der Baulücken in der Gemeinde erarbeitet. Darin kann man erkennen, dass insgesamt 33 Baulücken vorhanden sind. Von diesen sind insgesamt zurzeit reell nur 6 Baulücken verfügbar. Gründe hierfür sind eine ungünstige topographische Lage, Grundstücke die nicht zum Verkauf stehen, die Lage der Grundstücke im Überschwemmungsgebiet bzw. wurden einige zwischenzeitlich bereits bebaut bzw. eine Bebauung ist in Planung. Eine detaillierte Aufstellung der Baulücken wird als Anlage an die Begründung angefügt. Der Gemeinde sind momentan auch keine leerstehenden Häuser im Ortskern bekannt, die kurzfristig verfügbar wären.

Die Ausweisung der Ergänzungssatzung kann daher als maßvolle Ergänzung betrachtet werden. Der Ausweisung der Ergänzungssatzung „Mückental“ steht somit nichts entgegen.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Geografische Lage und Topografie

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortslage von Benshausen. Das Gelände fällt nach Westen ab.

4.2 Naturräumliche Verhältnisse

Die Grundstücke grenzen an die vorhandene Ortslage an und stellen sich als terrassenartiges Grünland dar.

4.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Naturpark „Thüringer Wald“. Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

4.4 Vorhandene Bebauung / Nutzung

Das Grundstück ist unbebaut. Im Norden und Westen grenzt die bebaute Ortslage (siehe Klarstellungslinie für den Innenbereich gem. § 34 BauGB) an.

4.5 Verkehr

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Straße „Mückental“.

4.6 Nutzungsbeschränkungen

Nutzungsbeschränkungen bestehen auf dem Flurstück 824, Flur 7, Gemarkung Benshausen. Parallel zur Grundstücksgrenze des Flurstücks 824 führt eine Hochdruckerdgasleitung über das Nachbarflurstück 823. Die Lage der Hochdruckleitung ist in der Örtlichkeit durch die gelbe Hinweisäule zu erkennen.

Für die Errichtung von Gebäuden zu bestehenden Gasleitungen (vor 1990 verlegt) gilt die TGL 190-354/01 und die daraus abgeleiteten Übergangsvorschriften.

Danach ist mit Gebäuden unbedingt ein Mindestabstand von 15 m zur vorhandenen Hochdruckerdgasleitung einzuhalten!

Durch diesen Mindestabstand darf das im Ergänzungsbereich genannte Flurstück 824 auf einem Streifen von ca. 2,5m parallel zur Grundstücksgrenze nicht bebaut werden.

4.6.1 Altlastverdachtsflächen

Zurzeit liegen keine Angaben vor.

4.7 Immissionen, Emissionen

Einwirkungen auf das Gebiet bzw. Auswirkungen die vom Plangebiet ausgehen sind nicht bekannt.

4.8 Grund und Boden

Die Flurstücke im Bereich der Ergänzungssatzung befinden sich in privater Hand.

Sicherungsmaßnahmen

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Beginn jeglicher Veränderungen an den überplanten Altgrundstücken (z.B.: vorbereitende Maßnahmen für Bautätigkeit) auch nach Landesrecht in die Rechte und Pflichten der Grundstückseigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten eingegriffen wird.

Der § 9 Thür. Abmarkungsgesetz besagt, dass Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken dafür zu sorgen haben, die Grenzzeichen zu erhalten und erkennen zu lassen. Ungerechtfertigte diesbezügliche Eingriffe können eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 16 Thür. Katastergesetz rechtfertigen. Daher wird zuzüglich der Beteiligung der Eigentümer empfohlen, vorhandene und künftig verbleibende Grenzmarkierungen mit geeigneten Maßnahmen zu sichern (amtliche Katastervermessung).

** Hinweis Landesamt für Vermessung und Geoinformation*

4.9 Denkmalschutz

Das Gebiet liegt in keinem Denkmalschutzbereich. Es befinden sich auch keine Denkmale im Geltungsbereich. Im Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale / Bodenfunde entsprechend dem "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" bekannt.

Gemäß § 16 des Gesetzes sind Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Landesamt für Archäologische Denkmalpflege unterlegen.

Hinweis:

Bei Erdarbeiten ist mit dem Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u. ä.) zu rechnen. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14.04.2004 unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Außenstelle Steinsburgmuseum, Waldhaussiedlung 8 in 98631 Römhild, Tel.: 036948/20561.

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Grundkonzept

Das städtebauliche Grundkonzept geht von folgenden Zielstellungen aus:

Die Ergänzungsfläche (Geltungsbereich der Satzung) soll vollumfänglich dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet werden. Mit der Ergänzungssatzung ist eine Vorgabe zur städtebaulichen Entwicklung zu treffen, die dem Ortsbild und der Typik der Ortslage in dem Ergänzungsbereich von Benshausen entspricht.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Satzung als „Reines Wohngebiet“ nach § 3 BauNVO festgelegt. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO werden nicht zugelassen.

Die Ausweisung als „Reines Wohngebiet“ erfolgt entsprechend der Ausweisung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Benshausen. Auf Grund der beschränkten Zufahrtsmöglichkeit sind keine Ausnahmen für sonstige bauliche Anlagen (wie in § 3 Abs. 3 BauNVO genannt) gestattet.

5.3 Festsetzungen

Im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung und unter Beachtung der Veranlassung und Ziele und des städtebauliches Grundkonzept dieser Planung gelten folgende Festsetzungen:

- Zulässig ist nur die Errichtung von Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB),
- Stellplätze und Garagen dürfen nur für den, durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf errichtet werden und müssen sich auf dem eigenen Grundstück befinden (§ 12 Abs. 2 und 6 BauNVO),
- Offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO,
- Bebauung mit Einzelhäusern mit maximal 2 Vollgeschossen nach § 20 Abs. 1 und § 22 Abs. 2 BauNVO,
- maximale Geschosshöhe 3,20 m,
- Baugrenze im Abstand von 15,0 m ab Grundstücksgrenze Straße (§ 23 Abs. 3 BauNVO),
- Bautiefe im Abstand von 35,0 m ab Grundstücksgrenze Straße (§ 23 Abs. 4 BauNVO),
- Veränderungen in der Geländeoberfläche für Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen ein Maß von 1,5 m nicht überschreiten

5.4 Erschließung

Verkehr

Die vorhandene Erschließung bleibt bestehen. Die Zufahrt auf die Grundstücke erfolgt direkt von der Straße „Mückental“. Diese ist entsprechend einem Gutachten bis zu einer Achslast von 12 t nutzbar, ohne eine Gefährdung auszulösen.

Einer weiteren Bebauung wird durch die Gemeinde nur bei Erarbeitung eines Bebauungsplanes und bei Herstellung der Erschließung zugestimmt.

5.5 Technische Infrastruktur

Elektroversorgung

Das Plangebiet kann durch ein vorhandenes Stromkabel in der Straße „Mückental“ erschlossen werden.

Bei unserer Zustimmung gehen wir davon aus, dass die notwendigen Schutzabstände entsprechend den Unfallverhütungsvorschriften BGV A2, BGV C22, VBG 40, ZH1/46 und der freie Bau- raum über den Kabeln sowie die geordnete Kabelverlegung gewährleistet werden.

Angaben zur Tiefenlage der Kabel sind leider nicht möglich. Zu beachten sind die Mindestabstände im Kabelbau gemäß DIN VDE 0276 und die Richtlinie für die Planung (DIN 1998).

Sollten Konfliktpunkte mit unserem Anlagenbestand auftreten, benötigen wir für Änderungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen einen entsprechenden Auftrag.

Damit die Maßnahmen in unserem Hause fristgerecht geplant werden können, ist die rechtzeitige Übergabe des Änderungsverlangens erforderlich.

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass die vorliegende Stellungnahme nicht als Auftrag zur Umverlegung gewertet wird.

Die Kostenübernahme regelt sich nach dem Verursacherprinzip bzw. nach bestehenden Verträgen (Konzessionsvertrag, geltenden Rahmenvertrag).

Wir bitten um rechtzeitige Bedarfsanmeldung zur Sicherstellung einer fristgerechten Versorgung.

Der Anschluss der vorgesehenen Bebauung erfolgt erst auf Antrag des Bauherrn. Hierfür ist der Anmeldevordruck "Anmeldung zum Netzanschluss Strom" (ANS) zu verwenden und durch einen bei der E.ON Thüringer Energie AG eingetragenen Fachbetrieb beim "Regionaler Netzbetrieb Meiningen, Landsherger Straße 2, 98617 Meiningen" einzureichen.

Versorgungskonzepte für Neuanlagen erarbeiten wir nach Vorlage einer konkreten Anfrage.

Mit der Anfrage benötigen wir detaillierte Angaben zu den einzelnen Objekten (Gebäudegrundriss, Anzahl der Kundenanlagen, Hausanschlussraum, Wege- und Trassenführung) zur gewünschten Vorhalteleistung und den geplanten Bereitstellungsterminen. Darüber hinaus erforderliche Flächen für Versorgungsanlagen (Stationen; Schränke usw.) werden in der Konzeptphase abgestimmt.

Unsere Bestandsunterlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und absolute Lagerichtigkeit. Der Bauunternehmer ist aufgrund seiner erhöhten Sorgfaltspflicht von Rechts wegen verpflichtet, im Baufeld den Leitungsbestand durch geeignete Maßnahmen selbst zu ermitteln.

Vor Baubeginn beantragen Sie bitte unter Angabe o. g. Reg.-Nr. in unserem Serviceteam Schmalkalden (98574 Schmalkalden, Bahnhofstraße 1, Tel: 03693 49 5410) eine Auskunft über Versorgungsanlagen des Netzbetreibers.

** Hinweis E.ON Thüringer Energie AG*

Trinkwasser*

Im Bereich des Mückentales befinden sich nur eine Trinkwasserleitung DN 40 Pe, sowie Trinkwasserhausanschlüsse. Sollten auf dem vorgesehenen Gelände mehrere Wohnhäuser geplant werden, so ist die Trinkwasserleitung von der Suhler Straße bis zum vorgesehenen Bebauungsgebiet in DN 100 auszuwechseln (eine Erschließung bis 2020 ist durch den ZWAS nicht vorgesehen, so dass die über einen Erschließungsträger realisiert werden müsste).

Am östlichen Bereich der vorgesehenen Bebauungsfläche liegt auf Grund der Höhenlage nur ein Versorgungsdruck von 2,0 bar an, damit machen sich der Einbau und das Betreiben einer Druckerhöhungsanlage je Abnehmer erforderlich. Diese Anlage ist durch den Grundstückseigentümer zu errichten, zu betreiben und zu finanzieren.

** Hinweis Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl „Mittlerer Rennsteig“*

Schmutzwasser / Regenwasser*

Abwasserseitig kann an die vorhandene Kanalleitung angeschlossen werden, wobei nur Schmutzwasser einzuleiten ist. Das Regenwasser ist, wie bisher auch, auf dem Grundstück zu versickern.

Entsprechend der ABK (Abfallbeseitigungskonzeption) des Zweckverbandes ist der Anschluss an die zentrale Kläranlage bis 2024 vorgesehen (siehe Anlage). Dies bezüglich ist der Einbau einer KKA (Kleinkläranlage) mit biologischer Reinigung als Übergangslösung einzubauen.

Die Erschließung des Einzelstandortes ist durch den Bauwerber vorzunehmen. Eine Erschließung durch den ZV (Zweckverband) erfolgt nicht.

Mit dem Bauwerber ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen in dem die Leistung des Erschließungsträgers vereinbart wird.

** Hinweis Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl „Mittlerer Rennsteig“*

Anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Regenwasser ist am Standort des Entstehens ohne Beeinflussung Dritter zu versickern. Eine Nutzung als Brauchwasser durch Regenrückhaltung ist ebenfalls möglich.

Brandschutz / Löschwasser*

Die Zufahrt zum Baugrundstück ist so herzustellen, dass sie von Lösch- und Sonderfahrzeugen der Feuerwehr mit einer Achslast von 10 t bzw. mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahren werden kann.

Die Löschwasserversorgung ist über das öffentliche Trinkwassernetz mittels Entnahme aus Überflurhydranten (ÜFH) zu sichern. Der vom Grundstück nächste ÜFH soll nicht weiter als 140 m entfernt sein.

** Hinweis Landratsamt Schmalkalden-Meiningen – Fachdienst Brand-, KatS und Rettungsdienst*

Der nächste Überflurhydrant befindet sich im Kreuzungsbereich Suhler Straße / Mückental vor Haus Nr. 30. Ein weiterer Hydrant befindet sich im Sandtal vor Haus Nr. 6. Bei unzureichendem Wasserdruck der Hydranten ist die Löschwasserentnahme aus der Lichtenau erforderlich (Entfernung ca. 320 m).

Durch die Freiwillige Feuerwehr Benshausen wird zur Sicherung der Erstlöschwasserversorgung eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 10 m³ gefordert. Weiterhin wird vor dem geplanten Gebäude eine Aufstellfläche für die Feuerwehr in einer Größe von ca. 10 m x 25 m gefordert. Diese ist nicht zu überbauen (auch nicht mit verfahrensfreien Baumaßnahmen wie z.B. Carports, Zäunen oder Gestaltungsobjekten usw.) sondern als befestigte oder Schotterfläche herzustellen.

Entsprechend der Forderung bei der Vorortbegehung vom 09.06.201 wurde durch die freiwillige Feuerwehr Benshausen zwischenzeitlich eine Anfahrtsübung durchgeführt.

Weiterhin wurde bei der Vorortbegehung festgelegt das eine Stahlleiter / Treppe in die Lichtenau zum Einstieg in den Fluss zu installieren ist.

Durch die Gemeinde wird zur Absicherung der Löschwasserentnahme aus der Lichtenau im Bereich der Brücke Suhler Straße eine Stahlleiter / -treppe zum Einstieg in den Fluss errichtet. Die Maßnahme ist notwendig da in o.g. Bereich die Ufermauer 2-3m hoch ist. Die Umsetzung erfolgt im Zuge der Sanierung der Ufermauer.

Müllentsorgung*

Der im Lageplan zur Ergänzungssatzung „Mückental“ dargestellte Mülltonnenstellplatz ist zur Bereitstellung des Restabfallbehälters, der gelben Säcke, der Papiertonne sowie des Sperrmülls zu nutzen.

** Hinweis Landratsamt Schmalkalden-Meiningen – Untere Abfallbehörde*

Erdgas*

Im Bereich der Straße „Mückental“ vor den Baugrundstücken befindet sich zurzeit keine Erdgasleitungen zum Anschluss einer Bebauung.

Nächster Anschlusspunkt wäre die Erdgasleitung im Bereich Suhler Straße 25/27. Die Entfernung zum Baugrundstück beträgt jedoch ca. 130 m.

Da die Kosten des Hausanschlusses vom Anschlussnehmer zu tragen sind, muss geprüft werden ob eine wirtschaftliche Erschließung mit Erdgas möglich ist.

** Hinweis Stadtwerke Suhl/Zella-Mehlis GmbH*

Telekommunikation*

Eine Festnetzanbindung für den betroffenen Bereich ist prinzipiell möglich. Ohne bedarfsgetriebene konkrete Kundenbeauftragung gehen wir jedoch nicht mehr in Vorleistung.

Spätere Bauherren und Interessenten sollten beachten:

Im Regelfall werden bei der Erstellung der Energieanschlüsse auch die TK Anschlüsse mit realisiert, dazu muss der Hausanschlussraum und die geplante Kabelführung auf dem parzellierten Privatgrundstück bekannt sein. In den Datenverarbeitungssystemen bei uns sollen "Ort"; "Straße" und "Hausnummer" hinterlegt sein, danach wird ein Anschluss verwaltet und hinterlegt. Die Bauherrenbearbeitung wird danach fragen. In diesem Fall jedoch wird die Standardinstallation oberirdisch erfolgen, da das umgebende Versorgungsgebiet ebenfalls oberirdisch ausgebaut wurde. Ein unterirdischer Hausanschluss ist möglich, wird aber in jedem Fall kostenpflichtig werden. Regeln für die Standardinstallation sind abrufbar unter www.telekom.de/agb.

Im Bedarfsfall nehmen Sie bitte spätestens ca. 6 Wochen vor Erstellung des Elektroanschlusses Kontakt mit dem Bauherren-Berater auf. Unser Bauherrenberatungsbüro ist erreichbar unter:

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
PTI 21, BBB
Löbstedter Straße 93- 95
07749 Jena
Telefon 03641-286-101; Fax: 0521-9210-8579

Sie erhalten weitere Informationen zur Abwicklung des Hausanschlusses von unserem Bearbeiter. Im Zuge der weiteren Planung, Vorbereitung und beabsichtigten Realisierung des Vorhabens ist insbesondere Acht zu geben, dass der Bestandsschutz unserer Anlagen gewährleistet bleibt, diese nicht beschädigt, überbaut und in ihrer Lage verändert werden. Die gesetzlich geforderten Mindestabstände zu unseren Anlagen sind einzuhalten. Bei Bedarf sind hierzu gesonderte Absprachen zu treffen. Ein Lageplan wird diesem Schreiben beigelegt.

Allgemein gilt bevor Bau- und Planungsarbeiten beginnen sollen:

Rechtzeitig vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist das beauftragte Unternehmen verpflichtet, eine Aufgrabungsanzeige an die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, PTI 21, PuB Doku Planauskunft, Jacob-A.-Morand-Str. 4; 07552 Gera; Tel.: 0365/820-8686 oder 03681/33-8686; Fax: 0521/ 92101790; Email: Planauskunft-PTI21@telekom.de zu stellen.

Von dort erhalten die Bauausführenden eine zwingend erforderliche Kabeleinweisung ausgestellt. Unsere Bestandspläne können in einer kostenfreien Selbstauskunft über das Internet abgerufen werden. Alle weiteren Informationen finden Sie unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/doc>.

Aus Kapazitätsgründen sollte diese alternative Möglichkeit zunehmend genutzt werden, da hier keine Wartezeiten auftreten werden und stets auf den aktuellen Datenstand zurückgegriffen wird.

** Hinweis Deutsche Telekom*

5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Es sind keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erforderlich.

5.7 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft werden auf der Fläche des Flurstückes 824, Gemarkung Benshausen, Flur 7, durch den Eingriffsverursacher 12 Stück hochstämmige Obstbäume angepflanzt.

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB finden die Maßnahmen zum Ausgleich auf dem Grundstück statt, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Entsprechend § 135a Abs. 1 BauGB sind die Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 vom Vorhabenträger durchzuführen.

Die Fläche zum Anpflanzen der hochstämmigen Obstbäume ist im Lageplan der Ergänzungssatzung mit dem Planzeichen „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gekennzeichnet.

- Ende des Begründungstextes -

Aufstellung Baulücken zur Ergänzungssatzung Mückental zur Vorlage beim Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung

ausgewiesene Baulücken, Stand Sept. 2009			davon bebaubar	davon nicht bebaubar / Grund:			
lfd. Nr.	Lage	Flurstück	Bebauung	bebaut	Über- schwemmungs- gebiet	Verkauf	sonstiges
1	Aschenhofstraße	1031/1		Neubau 2009			
2		1031/2					
3		1032/2		Bauantrag 2011			
4	Am Eisenhammer	76/12	ja				
5	Meininger Straße	965				nein	
6	Grumbach	899/54	ja				
7		149/5					topografisch sehr schlecht
8	Mückental	816/10				nein	
9	Brunnental	431/312				nein	
10		187					Erbengemeinschaft nicht lösbar
11		306/1		Neubau 2008			
12	Schillerstraße	266			ja		
13		270/10			ja		
14		275/1			ja		
15	Lichtenaustraße	262/1			ja		Firmenparkplatz
16	Otto-Keiner-Straße	196	ja				
17	Ammertal	95	ja				
18		99/2					über das Grundstück verlaufende Versorgungsleitungen
19		121				nein	
20		120		bebaut			
21	Am Heseiberg	336					Kanal- und Trinkwasseranschluss z. Z. nicht möglich, da keine Versorgungsleitungen in der Straße, Dienstbarkeiten notwendig
22		343					
23	Stöpfertal	63				nein	
24		64				nein	
25		433	ja				
26		441				nein	
27		464/36 + 464/24				nein	
28		464/15		in Planung			
29		465/1					topografisch sehr schlecht
30		465/2					topografisch sehr schlecht
31		465/3	ja				
32		464/28					topografisch sehr schlecht
33	An der Leite	475				nein	

ZWAS Am Schießstand 30, 98544 Zella-Mehlis

Planungsbüro Kehrer und Horn

Platz der Deutschen Einheit 4
98527 Suhl



☎ 0 36 81 / 4 47 10
Fax: 0 36 81 / 4 47 11 44

www.zwas.de
e-mail: mail@zwas.de
Steuernummer: 171/144/02885



Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen
Bü./Uh.

Durchwahl

Datum 14.03.2011

Ergänzungssatzung „Mückental“, Ergänzungen zu unserer Stellungnahme 2010/10 vom 22.01.2010

Sehr geehrter Herr Kehrer,

auf der Grundlage des eingereichten Entwurfes zur Auslegung der Ergänzungssatzung „Mückental“ und des Schreibens vom 15.02.2011 vom Landratsamt Schmalkalden-Meiningen möchten wir Ihnen folgendes mitteilen:

Entgegen der Feststellung des LRA Schmalkalden-Meiningen ist ein Anschluss des „Mückentales“ an die zentrale Kläranlage Zella-Mehlis bis 2024 vorgesehen. Zusätzliche Anschlüsse an die Teilortskanalisation des ZWAS sind gemäß Entwässerungssatzung grundsätzlich zulässig. Bedingung ist, dass die Vorbehandlung der Abwässer entsprechend dem Stand der Technik erfolgt (vollbiologische Kläranlage).

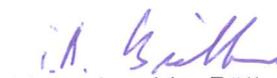
Eine Verschlechterung der Gewässersituation tritt bei einem ordnungsgemäßen Betrieb der vollbiologischen Kläranlage nicht ein. Für den Übergangszeitraum bis zum Anschluss an die zentrale Kläranlage Zella-Mehlis bis zum Jahre 2024 ist der Betrieb von vollbiologischen Kläranlagen zulässig.

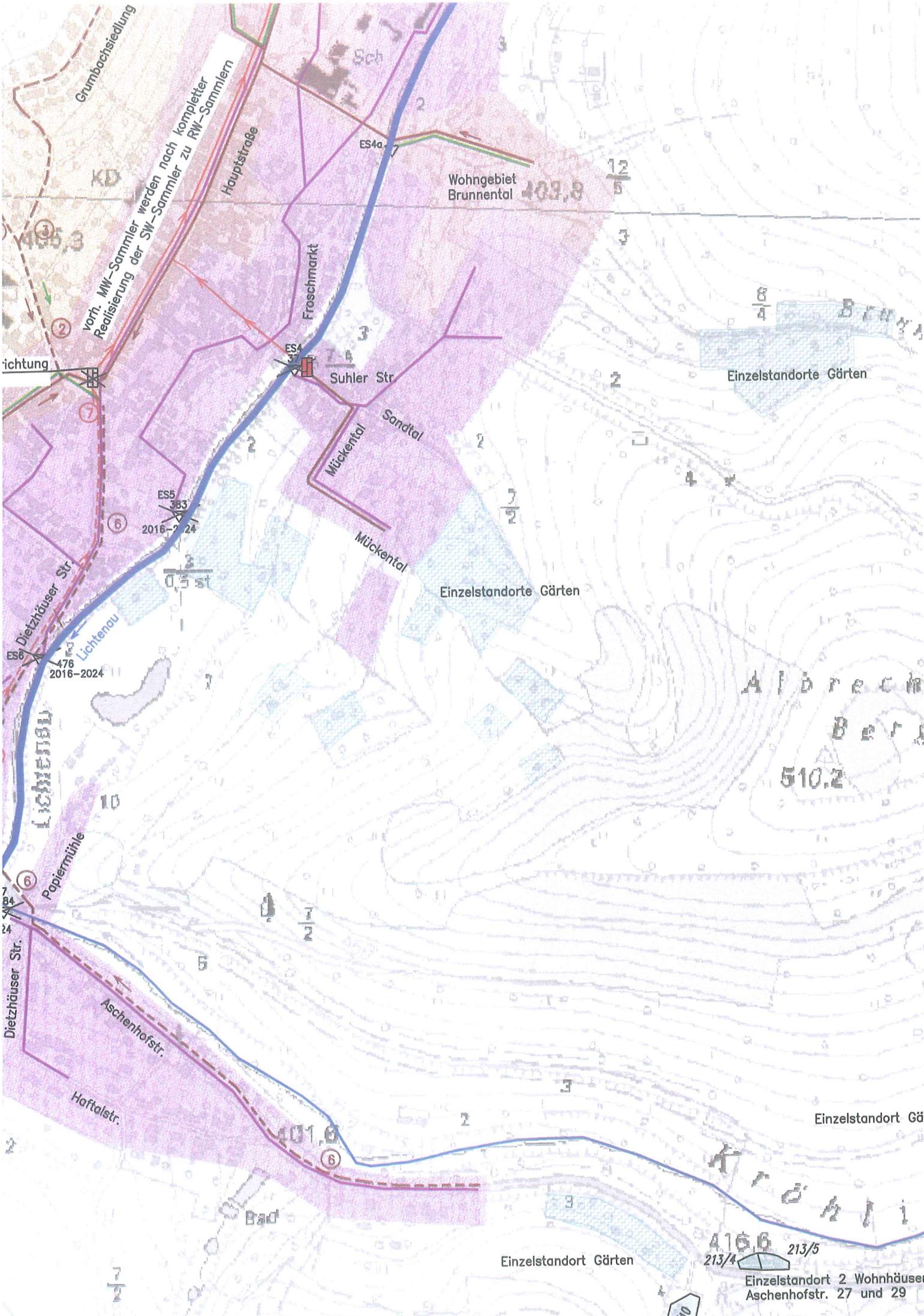
Bezüglich einer weiteren Bebauung des Grundstückes mit mehreren Gebäuden möchten wir auf unsere Stellungnahme vom 22.01.2010 verweisen, da eine Erweiterung des Trinkwassernetzes zwingend geboten ist. Bei der Erweiterung des Trinkwassernetzes (und auch der Straße) ist dann eine ordnungsgemäße Erschließung des Gebietes im Trennsystem notwendig. Eine Erschließung durch den ZWAS ist jedoch bis 2020 in der Planung nicht vorgesehen, so dass die Erschließung über einen Erschließungsträger, so wie unserer Stellungnahme dargelegt, erfolgen muss.

Mit freundlichen Grüßen

Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl „Mittlerer Rennsteig“


Karl-Heinz Eisenbach
Technischer Werkleiter


Hans-Joachim Büttner
Leiter Anschlusswesen



Grumbachsiedlung

KD

vorh. MW-Sammler werden nach kompletter Realisierung der SW-Sammler zu RW-Sammlern

Hauptstraße

Wohngebiet Brunntal 403,8 $\frac{12}{5}$

Froschmarkt

ES4a

ichtung

ES4

Suhler Str

Einzelstandorte Gärten

Sandtal

Mückental

ES5

2016-2024

Einzelstandorte Gärten

Mückental

ES6

2016-2024

Albrecht

Berg

510.2

Lichtenau

10

Papiermühle

Dietzhäuser Str.

Aschenhofstr.

Einzelstandort Gä

Hofalstr.

401,6

Kröckli

Einzelstandort Gärten

416,6 $\frac{213}{4}$ $\frac{213}{5}$

Einzelstandort 2 Wohnhäuser
Aschenhofstr. 27 und 29



ZWAS Am Schießstand 30, 98544 Zella-Mehlis



0 36 81 / 4 47 10
Fax: 0 36 81 / 4 47 11 44

Planungsbüro Kehrer und Horn

Platz der Deutschen Einheit 4
98527 Suhl

www.zwas.de
e-mail: mail@zwas.de
Steuernummer: 171/144/02885



Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen
Bü./Uh.

Durchwahl

Datum
04.04.2011

Entwurf zur 3. Auslegung zur Ergänzungssatzung „Mückental“ in Benshausen

Sehr geehrter Herr Kehrer,

bezugnehmend auf Ihren Antrag vom 18.03.2011 teilen wir Ihnen folgendes mit:

Der Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl „Mittlerer Rennsteig“ (ZWAS) kann diesem Vorhaben unter den bereits bekannten Bedingungen zustimmen.

Wir verweisen hiermit auf unser Schreiben vom 22.01.2010 an die Gemeinde Benshausen sowie das ergänzende Schreiben vom 14.03.2011 zum Entwurf zur zweiten Auslegung der Ergänzungssatzung „Mückental“.

In dem Entwurf zur dritten Auslegung wird festgeschrieben, dass in dem dargestellten Baufenster nur ein Wohnhaus mit zwei Wohnungen errichtet werden darf. Diesbezüglich möchten wir auf den Umstand hinweisen, dass der Versorgungsdruck am Standort unter 2,5 bar beträgt und somit der Einbau einer Druckerhöhungsanlage gegebenenfalls mit Vorlagebehälter notwendig wird. Eine Einleitung von Regenwasser in den öffentlichen Mischwasserkanal ist nicht als ökologisch sinnvoll zu erachten und ist breitflächig auf dem Grundstück zu versickern.

Mit freundlichen Grüßen

Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl „Mittlerer Rennsteig“


Karl-Heinz Eisenbach
Technischer Werkleiter


Hans-Joachim Büttner
Leiter Anschlusswesen



Dipl.-Ing.

Eberhardt Lesser

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
der Industrie- und Handelskammer Südthüringen
für Schäden an Gebäuden

K O P I E

Hauptbüro:
Schönaauer Straße 76 a
98544 Zella-Mehlis
Telefon 0 36 82/48 71 72
Telefax 036 82/4 12 46
Mobil 01 71/4 77 59 02
E-Mail: eberhardtlesser@web.de

Zweibüro:
Hahnweg 92
96450 Coburg
Telefon 0 95 61/23 48 59
Telefax 0 95 61/23 48 67

Schriftverkehr bitte an
das Hauptbüro

Gutachten

für

**Herrn Rainer Diem
Mückental 4
98554 Benshausen**

bezüglich

**Grundstück von Ilona und Manfred May,
Suhler Straße 27, 98554 Benshausen,
entlang der Zufahrtsstraße Mückental**

1 Allgemeines

1.1 Auftrag

Herr Rainer Diem beauftragt den Unterzeichner zu überprüfen, mit welcher Tonnage die Zufahrtsstraße (Mückental) in Zusammenhang mit einer Baumaßnahme des Herrn Veit Diem (Sohn) belastet werden kann, damit es nicht zu Schäden am denkmalgeschützten Wohngebäude der Familie May, Suhler Straße 27, kommen kann.

Nach Rücksprache mit Herrn Bürgermeister Keil am 20.05.2010 möchte der Unterzeichner auf den Inhalt der Einwendung der Familie May vom 05.01.2010 eingehen. Der Unterzeichner zitiert:

„Für die bereits schon einmal vor längerer Zeit geplante Bebauung des fraglichen Gebietes war das Problem der Zufahrt erörtert worden und als Lösung eine neue Straße vorgesehen worden. Grund dafür war die Erkenntnis, dass der alte Feldweg von Bauart und Auslegung her keinen weiteren Verkehr, vor allem nicht die Befahrung mit schweren Fahrzeugen verträgt.

Der Weg war ein unbefestigter Feldweg. Auf Initiative der Anwohner ist er mit Fräsgut überzogen worden. Diese Arbeiten sind mit den zugänglichen Mitteln und ohne Berücksichtigung straßenbautechnischer Überlegungen ausgeführt worden. Es war eine reine Selbsthilfemaßnahme der Anlieger für die eigene, damals noch sehr überschaubare Nutzung. Es ist weder der Unterbau verändert worden, noch sind gar Kurvenradien oder ähnliches berücksichtigt worden. Das Straßenniveau wurde um ca. 20 bis 30 cm angehoben. Die Problematik des Oberflächenwassers wurde nicht berücksichtigt. Dies führte bereits dazu, dass entlang des Wohnhauses auf unse-

rem Grundstück durch die Gemeinde Sicherungsmaßnahmen gegen die drohende Sockeldurchnässung getroffen werden mussten. Insbesondere schwere Fahrzeuge verursachen immer wieder Schäden am Grundstück. Der Hang hält dem ausgeübten Druck nicht Stand. Die 90-Grad-Kurve ist nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten befahrbar, was immer wieder zu neuen Schäden an der Grundstücksumzäunung führt. Wir befürchten zudem Schäden am Fundament und an den Gewölbekellern des Hauptgebäudes.“

1.2 Vorbemerkungen

Auf Grund des vorliegenden Bauantrages Veit Diem beabsichtigt die Gemeinde Benshausen, die Außenbereichsgrenzen im Mückental zu verändern.

Familie May hat in Zusammenhang mit der geplanten Baumaßnahme des Herrn Veit Diem bei der Gemeinde Benshausen eine schriftliche Einwendung übergeben.

Ilona und Manfred May zeigen damit Bedenken an gegen die Nutzung der Straße Mückental als Zufahrtsstraße für die Bebauung und spätere Versorgung.

Vor ca. 18 Jahren wurde die bis dahin befestigte Straße mit bituminösem Mischsplitt versehen.

Nach der Wende diente die Straße Mückental weiter als Zufahrtsstraße für Baumaßnahmen, nachdem eine von der Gemeinde geplante Zufahrtsstraße nicht gebaut wurde und zukünftig vorerst nicht realisiert werden wird.

1.3 Unterlagen

Dem Unterzeichner standen nachfolgende Unterlagen zur Verfügung:

- Kopie der bei der Gemeinde eingegangenen Einwendung der Familie May vom 05.01.2010
- Mail des Herrn Mario Haßkarl, Thüringer Vertriebsleiter der Lechner-Massivhaus GmbH MUSTERHAUS Jena vom 07.05.2010 an die Bauherren bezüglich Lastverteilung der Gesamtfahrzeuglast.

2 Ortstermine

Diese fanden nach kurzfristiger Terminabstimmung mit den aufgeführten Teilnehmern statt.

Es wurden Bilder gefertigt, von denen sich eine repräsentative Auswahl im Anhang dieses Gutachtens als Bilddokumentation befindet.

Die relevanten Punkte wurden in Augenschein genommen und die vorhandenen Keller aufgemessen.

1. Ortstermin 07.05.2010

Vorbesichtigung der zu begutachtenden Situation

Herr Rainer Diem

Herr Veit Diem

Herr Lesser, Sachverständiger

2. Ortstermin 10.05.2010

Frau Ilona May

Herr Rainer Diem

Herr Veit Diem

Herr Lesser, Sachverständiger

3 Feststellungen

Der mit Fräsgut befestigte frühere Feldweg wurde mit einer bituminösen Deckschicht versehen.

Der Unterzeichner hat die zugehörigen Kellerräume entlang dem Mükkental unter dem Wohnhaus der Familie May in Augenschein genommen, um statische Berechnungen zu veranlassen.

Die Besichtigung bezog sich auf die vorhandene Bausubstanz und Raumaufteilung, bzw. deren Geometrie.

Der Unterzeichner konnte dabei feststellen, dass bisher keine sichtbaren Schäden an den Kellerräumen und der Scheune durch die Nutzung als Zufahrtsstraße, u. a. auch für Baumaßnahmen, vorhanden sind.

Die Fundamente sind nicht einzusehen.

Es gibt keine Anhaltspunkte, die auf solche Schäden zurückzuführen wären.

Deutlich sichtbare Schäden sind an der Einzäunung des Gartens entstanden (u. a. Bilder 25 bis 31).

Der unbefestigte Rain (Zaun / Gartenbereich der Familie May), gibt infolge Fahrbelastung nach.

Der Unterzeichner hat bereits in der Bilddokumentation (siehe u. a. Bilder 13, 14, 26 bis 32) darauf hingewiesen.

Aus Sachverständiger-Sicht ist dies ein vertretbarer Schaden nach ca. 18-jähriger Nutzung.

Der Rain talseitig besitzt kein Widerlager. Dadurch kommt es zu Bewegungen der Zaunpfosten.

Aus Sachverständiger-Sicht wirkt sich auch die Schneeräumung aus. Frau May erklärte anlässlich Ortstermin, dass der Schnee an den Zaun geschoben wird.

Auch diese Schäden sind zu erkennen.

Der Unterzeichner schätzt ein, dass die bauliche Maßnahme der Gemeinde im Bereich Wohnhaus der Familie May eine wesentliche Verbesserung der Ableitung des Oberflächenwassers vom Wohnhaus gebracht hat.

Eine Rücksprache mit der ausführenden Firma Bagger- und Tiefbau Möhring ergab, dass keine Winkelstützelemente (Aussage anlässlich des Ortstermines) eingebaut wurden, sondern so genannte Tiefborde (siehe u. a. Bilder 4 bis 1, 15, 17, 18).

Der Unterzeichner erklärt, dass der Straßenaufbau weder der ZTV (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen) noch der Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Entwässerung entspricht.

Der Unterzeichner hat in der beiliegenden Bilddokumentation hinreichend darauf hingewiesen, so z. B. Bilder 1 bis 4, 6, 7.

Diese Rissbildungen führen zu verstärktem Eintritt von Oberflächenwasser.

Der Unterzeichner geht davon aus, dass auf dem Planum (Unterbau) der Straße keine Entwässerungsmaßnahmen, wie z. B. Quergefälle und Dränagen, vorhanden sind.

Die Folge sind erhöhte Unterhaltsaufwendungen.

Deutlich ist zu erkennen, dass im Bereich des Gartenzaunes der Familie May die Bankette nachgibt bzw. abreißt (siehe Bilder 12 und 13).

Der Unterzeichner kann bestätigen, dass das Straßenniveau (richtiger das ehemalige Feldwegniveau) durch die bekannte Maßnahme angehoben wurde.

Statische Überprüfung der Situation Straße im Bereich Wohnhaus May, konkret Gewölbekeller

Zu diesem Zweck hat der Unterzeichner die vorhandenen Gewölbekeller (ehemals Weinkeller) besichtigt und aufgemessen (siehe u. a. Bilder 34 bis 42). Diese stehen lt. Eigentümer unter Denkmalschutz.

Der Unterzeichner hat das Ingenieurbüro Mattis (Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Mattis, Eisenacher Straße 14, 04155 Leipzig) mit der statischen Berechnung einbezogen.

Da kein Baugrundgutachten für den Straßenbereich vorliegt, musste von Annahmen ausgegangen werden.

Es wurde von einer Achslast von 12 t, d. h. Radlast von 6 t ausgegangen.

In Bezug auf die Einwirkung der Radlast auf das Kelleraußenmauerwerk wurde nur 1 Rad betrachtet, nämlich das dem Gebäude zugewandte Rad.

Dieses verläuft in einem Abstand von 500 mm von der Außenkante des Gebäudes.

Die statischen Ermittlungen können beim Unterzeichner eingesehen werden.

Im Ergebnis der statischen Überprüfung konnte festgestellt werden, dass bei der angenommenen Achslast von 12 t keine Gefährdung für das Sandsteinmauerwerk (Keller) entsteht.

Dadurch können normalerweise keine Schäden am Gebäude entstehen.

Der Unterzeichner bestätigt, dass die Bitumendeckschicht Schaden nimmt bzw. schon sichtbar in Teilbereichen genommen hat.

Im Bereich der so genannten „Trompete“ (u. a. Bild 1) konnte der Unterbau nicht ausreichend ausgeführt werden, da das Mückental höhenmäßig an die Suhler Straße angeglichen werden musste.

Bezüglich möglicher Achslasten erfolgte u. a. Rücksprache mit Herrn Hille, Fa. Rennsteig-Beton. So verteilen sich bei einem 40-Tonnen-Fahrmischer die Lasten auf 4 Achsen, also max. 10 t Achslast.

Auch die Betonpumpen liegen in dem Rahmen.

Die Auskunft eines Fertigteilherstellers ergab, dass auch hier die Achslasten 10 t nicht überschreiten werden.

Richtig ist, dass der Hang im Gartenbereich die Lasten vom Fahrbahnrand nicht unbeschadet aufnimmt.

4 Schlussfolgerungen / Empfehlungen

Der Unterzeichner ist unter Punkt 3 Feststellungen im Wesentlichen auf die Einwendungen der Familie May eingegangen.

Es wird empfohlen, vor Baubeginn und nach Fertigstellung der Baumaßnahme Veit Diem bezüglich des Wohnhauses May (einschließlich Scheune) eine Private Beweissicherung (innen und außen) durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen durchzuführen.

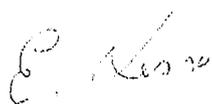
Falls die geplante Erschließungsstraße später doch gebaut werden sollte, empfiehlt der Unterzeichner, die derzeitige Zufahrtsstraße Mückental grundhaft instandzusetzen unter Beachtung der entsprechenden Vorschriften.

Die Gemeinde sollte versuchen, die Schneeberäumung Mückental so zu organisieren, dass der Schnee möglichst nicht an das Anwesen der Familie May sowie Zaun geschoben wird.

Der Unterzeichner empfiehlt, dass der beschädigte Zaun erst nach Abschluss der Baumaßnahme Veit Diem erneuert wird. Herr Diem sen. hatte sich anlässlich Ortstermin bereiterklärt, hierbei Unterstützung zu geben.

Aus Sachverständiger-Sicht besteht für das Anwesen der Familie May keine Gefährdung durch die Straßennutzung bis 12 t Achslast.
Dies betrifft gerade die unterkellerten Bereiche.

Zella-Mehlis, 29. Mai 2010



Das Gutachten wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon verbleibt eine Ausfertigung beim Sachverständigen.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Unterzeichners gestattet. Alle Rechte vorbehalten.

Das Gutachten umfasst 9 Textseiten und 26 Bildseiten (43 Bilder).