

# **BEGRÜNDUNG**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lapp-Museum“**

Gemeinde Benshausen

Satzung



# BEGRÜNDUNG

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lapp-Museum“

Gemeinde Benshausen

*Auftraggeber:*

**Gemeinde Benshausen**  
Forststraße 16  
98547 Viernau  
in Verbindung mit der  
**„Museum Lapp Stiftung“**  
Stoßäckerstraße 8a  
70563 Stuttgart

*Auftragnehmer:*

**Planungsbüro Kehrer & Horn GbR**  
*Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung*  
Platz der Deutschen Einheit 4  
98527 Suhl  
☎ 03681 / 35272-0  
📠 03681 / 35272-34  
[www.kehrer-horn.de](http://www.kehrer-horn.de)

*Bearbeiter:*

Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer  
Dipl.-Ing. M.Sc. I. L. Ballhausen  
Dipl.-Ing. (FH) H. Gromeleit  
Dipl.-Ing. (FH) K. Neubert

# Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>0. Gesetzliche Grundlagen</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Veranlassung und Ziele</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Geltungsbereich</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Vorgaben übergeordneter Planungen</b> .....	<b>6</b>
3.1    Raumordnung, Regionalplanung	
3.2    Flächennutzungsplan	
<b>4. Rahmenbedingungen</b> .....	<b>7</b>
4.1    Geografische Lage und Topografie	
4.2    Naturräumliche Verhältnisse	
4.3    Schutzgebiete	
4.4    Denkmalschutz	
4.5    Vorhandene Bebauung / Nutzung	
4.6    Verkehr	
4.7    Nutzungsbeschränkungen	
4.8    Altlasten	
4.9    Immissionen, Emissionen	
4.10   Grund und Boden	
4.11   Geologie / Rohstoffgeologie / Grundwasserschutz / Baugrundbewertung / Geotopschutz	
<b>5. Planinhalt</b> .....	<b>11</b>
5.1    Städtebauliches Grundkonzept	
5.2    Art und Maß der baulichen Nutzung	
5.3    Bauweise	
5.4    Baugestaltung	
5.5    Baugrenzen	
5.6    Verkehrstechnische Erschließung	
5.7    Technische Infrastruktur	
5.8    Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	
5.9    Übernahme	
5.10   Klimaschutzklausel	
5.11   Alternative Energien	
5.12   Immissionsschutz	
<b>6. Grünordnung</b> .....	<b>17</b>
6.1    Beschreibung des Plangebietes	
6.2    Bestandsaufnahme	
6.3    Landschaftspflegerische Maßnahmen - Grünordnerische Festsetzungen	
6.4    Flächenbilanz	

- Anlage:
- „Nachweis der erforderlichen Einstellplätze“ Würke & Partner GbR
  - Bauplanung und Baubetreuung / Zum Jahnstein 5 / 98544 Zella-Mehlis
  - Stellungnahme ZWAS mit Hydrantenmessprotokollen

## 0. Gesetzliche Grundlagen

1. **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), in der jeweils gültigen Fassung.
2. **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), in der jeweils gültigen Fassung.
3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), in der jeweils gültigen Fassung.
4. **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der jeweils gültigen Fassung.
5. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 16.03.2004 (ThürGVBl., S. 349), in der jeweils gültigen Fassung.
6. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der jeweils gültigen Fassung.
7. **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** vom 18.08.2009 (GVBl. 2009 S. 648), in der jeweils gültigen Fassung.
8. **Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG)** vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der jeweils gültigen Fassung.
9. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der jeweils gültigen Fassung.
10. **Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)** vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der jeweils gültigen Fassung.
11. **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 28. 01.2003 (GVBl. S. 41), in der jeweils gültigen Fassung.
12. **Regionalplan Südwestthüringen** Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger)
13. **Thüringer Straßengesetz (ThürStrG)** vom 07.05.1993 (GVBl 1993, S. 273), in der jeweils gültigen Fassung

## 1. Veranlassung und Ziele

Planungsziel ist die planungsrechtlich gesicherte Erweiterung des ortsansässigen Museumstandortes „Lapp-Museum“ in der Gemeinde Benshausen sowie die Sicherung des angrenzenden attraktiven Wohnstandortes.

Bei dem Areal „Lapp-Museum“ handelt es sich um eine Ausstellung zum Kleingewerbe und der Landwirtschaft vergangener Zeiten. Der bereits etablierte Museumsstandort soll weiter ausgebaut und die Attraktivität der Ausstellung durch neue Exponate gesteigert werden. Den Besuchern soll die Möglichkeit gegeben werden, den Fundus auf erweiterten Aktionsflächen zu erleben.

Der nördliche Planbereich befindet sich im unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Um Planungsrecht zu erlangen, soll ein „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ in der Gemeinde Benshausen aufgestellt werden.

Auftraggeber für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Gemeinde Benshausen in Verbindung mit der „Museum Lapp Stiftung“ / Stoßäckerstraße 8a / 70563 Stuttgart.

### Zusatzleistungen

Der Vorhaben – und Erschließungsplan (V+E-Plan) wurde vom Planungsbüro „Würke & Partner GbR Bauplanung, Baubetreuung“ / Zum Jahnstein 5 / 98544 Zella-Mehlis erstellt.

Der Grünordnungsplan wurde vom Planungsbüro für Garten- und Landschaftsgestaltung Gromeleit Riemenschneider Straße 13 / 98527 Suhl erstellt.

## 2. Geltungsbereich

Der gesamte Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lapp-Museum“ hat eine Größe von ca. 0,7636 ha. Er liegt in der Gemarkung Benshausen in der Flur 2 und 7 und beinhaltet die Flurstücke 269/6; 269/8; 931/2 teilw., 934/1 teilw. und 934/2.



Übersicht Geltungsbereich

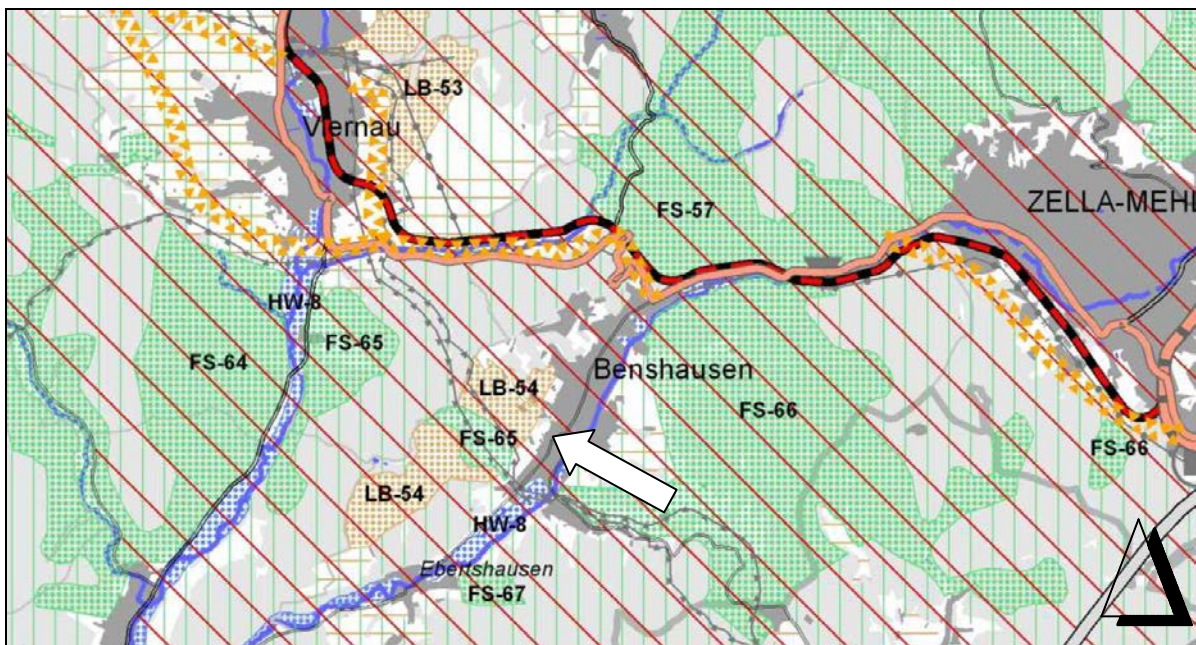
### 3. Vorgaben übergeordneter Planungen

#### 3.1 Raumordnung, Regionalplanung

##### *Allgemeine raumordnerische Ziele*

Der Raumordnungsplan ordnet die Gemeinde Benshausen gemäß Ziel **Z 1-2** dem Grundversorgungsbereich Suhl / Zella-Mehlis (Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums) zu.

Das westlich von Benshausen liegende Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung - LB-54 befindet sich nordwestlich des Plangebietes, grenzt aber nicht unmittelbar an selbiges an. Gemäß des Ziels - Z 4-4 des Regionalplanes sind verbindlich vorgegebene – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmte – Vorranggebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung für eine nachhaltige Entwicklung der Landbewirtschaftung vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind.



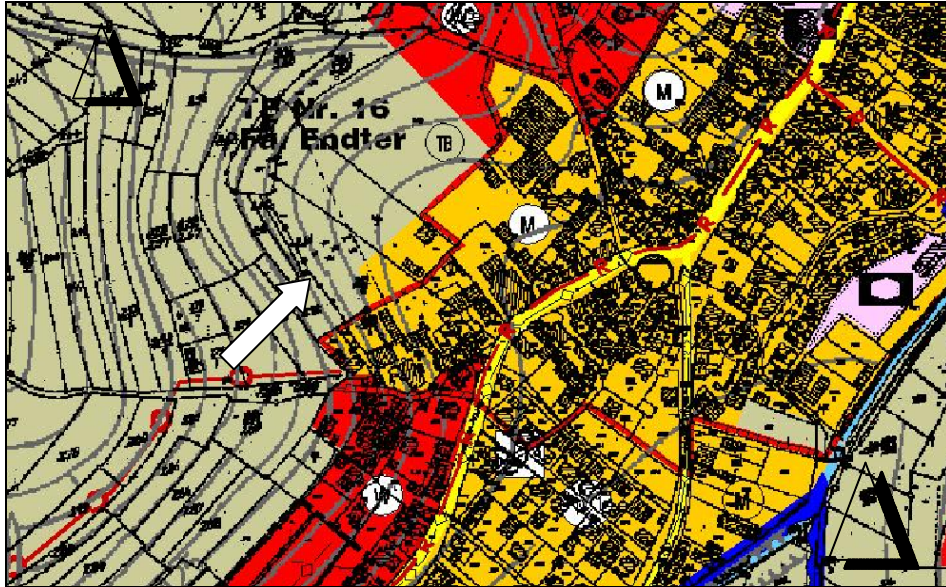
Auszug Regionalplan Südwestthüringen

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Benshausen liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplanes (FNP - genehmigt am 21.03.2006) vor.

Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem FNP entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird für den entsprechenden Bereich im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Entsprechend der beratenden Hinweise des Thüringer Landesverwaltungsamtes wird der gesamte Bereich im FNP als Sondergebiet „Museum“ dargestellt.



Auszug aus rechtskräftigen FNP

## 4. Rahmenbedingungen

### 4.1 Geografische Lage und Topografie

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Benshausen in einer Höhe von ca. 415 m ü. NN. Das Gelände fällt nach Süd-Osten hin stark ab.

Das Areal wird im Süden von der Straße „Paßberg“ mit entsprechender Wohnbebauung begrenzt. Westlich, nördlich und östlich schließen Grünflächen und Privatgärten mit Solitärgehölzen das Gelände ein.

### 4.2 Naturräumliche Verhältnisse

Der südliche Teil des Plangebietes ist bereits durch Bebauung und Versiegelung geprägt. Ein Großteil des nördlichen Geltungsbereiches besteht aus Wiesenfläche mit integrierter neu angelegter Streuobstwiese. Entlang der nordöstlichen Planungsgrenze befindet sich eine geschotterte Flächen (Zufahrt, Ausstellungsfläche) und kleinteilige Bebauung.

### 4.3 Schutzgebiete

Das Vorhaben befindet sich außerhalb von Schutzgebieten. Im Geltungsbereich sind keine Biotope betroffen. Die westlich und nördlich liegenden Biotope werden durch die Planung nicht berührt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Naturpark "Thüringer Wald" (Verordnung vom 27.06.2001, GVBl. S. 300), das Vorhaben unterliegt aber diesbezüglich keinem Genehmigungserfordernis.



Biotopkartierung - (Quelle Landratsamt - UNB)

#### 4.4 Denkmalschutz

Im 3. Geltungsbereich südwestlich der Ortslage Ebertshausen (H 5610700 R 4398600) sind uns Flurformen unbekannter, vermutlich mittelalterlich-frühneuzeitlicher Zeitstellung bekannt, deren Erhalt zu gewährleisten ist.

Darüber hinaus bestehen seitens der Denkmalbehörde keine grundsätzlichen Einwände, da im Rede stehenden Areal bislang keine Bodendenkmäler/Bodenfunde entsprechend dem „Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (ThürDschGes) vom 14. April 2004, § 2, Absatz 7“ bekannt sind.

#### Hinweis:

Bei Erdarbeiten ist jedoch jederzeit mit bislang unbekanntem Bodendenkmälern/ Bodenfundem zu rechnen. Auftretende Archäologica (Mauerreste, Erdverfärbungen, Skelette u.a.) unterliegen nach § 16 ThürDschGes der unverzüglichen Meldepflicht an unser Amt. Die Mitarbeiter der bauausführenden Firma sind auf ihre Meldepflicht hinzuweisen.

Quelle: Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie vom 08.03.2013

#### **Regelungen für den Denkmalschutz gem. § 9 (6) BauGB**

Der südliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Denkmalensembles „Historischer Ortskern“ INV/067/96 – Eintragung in das Denkmalsbuch vom 26.04.1996.

In der Denkmalliste des Landkreises Schmalkalden-Meiningen /Auszug Benshausen / Stand vom 01.03.2013/ ist das

Einzeldenkmal - hier: - Flurstück 934/2, Ehem. Weinhändlerhof, verbindlich aufgenommen.

#### 4.5 Vorhandene Bebauung / Nutzung

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes ist bereits in langjähriger Nutzung. Im Süden ist er geprägt von Bebauung, die mit Wohnnutzung oder Räumen für das Museum belegt ist. Der nördliche Teil wird teilweise als Ausstellungsfläche (entlang der östlichen Grenze) genutzt, der übrige unbebaute Teil der Fläche besteht aus Wiese mit Streuobstbaumbestand.



#### 4.6 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes über die Kreisstraße K 580 (Meininger Straße) bleibt bestehen. Die direkte Zufahrt zum Areal erfolgt von der Straße „Paßberg“. Die Zufahrt zu den Parkplätzen hinter der Wohnbebauung erfolgt über die private Hoffläche und eine Durchfahrt zwischen zwei Gebäuden.

Eine Änderung der Zufahrt ist nicht geplant.

#### 4.7 Nutzungsbeschränkungen

Nutzungsbeschränkungen sind zurzeit nicht bekannt.

#### 4.8 Altlasten

Im Geltungsbereich des B-Planes befand sich eine Altlastverdachtsfläche, die aufgrund einer 1998 durchgeführten Sanierung aus der Verdachtsflächendatei THALIS gelöscht wurde.

Quelle: Stellungnahme Landratsamt Schmalkalden-Meiningen – Untere Abfallbehörde vom 23.08.2012

#### 4.9 Immissionen, Emissionen

Gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind die Orientierungswerte der Beurteilungspegel der Lärmimmissionen, für Sondergebiete je nach Nutzungsart festzulegen.

Für das Sondergebiet „Museum“, mit der Zweckbestimmung „Lapp-Museum mit Wohn- und gewerblicher Nutzung“, wären Lärm-Beurteilungspegel vergleichbar einem Mischgebiet anzunehmen (Hinweis Untere Immissionsschutzbehörde vom 12.03.2013).

Der südliche Teil des Plangebietes war bisher im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche ausgewiesen.

Der Beurteilungspegel der Lärmimmissionen beträgt gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Mischgebiete:

<b>tags</b> (06.00 Uhr - 22.00 Uhr)	60 dB(A)
<b>nachts:</b> (22.00 Uhr - 06.00 Uhr)	45 (50) dB(A)

Der niedrigere Nacht-Wert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm; der in Klammern gesetzte Wert für Verkehrslärm.

#### Hinweis:

Die Durchführung von Sonderveranstaltungen wie „Museumsfest“, „Tag des offenen Denkmals“, o.ä. ist ausnahmsweise zulässig. Auf Grund der engen Umgebungsbebauung sind Veranstaltungen, die mit einem erhöhtem Verkehrsaufkommen und Außenwirkung auf die umliegende Bebauung z.B. durch Musikdarbietungen oder erweiterter Gastronomie verbunden sind, jedoch nur einige Male im Jahr zulässig.

Bezug: „Seltene Ereignisse“ gem. Pkt. 7.2. der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 26.08.1998).

Quelle: Stellungnahme vom Landratsamt Schmalkalden-Meiningen vom 12.03.2013

#### 4.10 Grund und Boden

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich sind bis auf die öffentliche Straße in privater Hand.

##### Hinweis:

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

Ebenso verweisen wir auf die Rechte und Pflichten von Eigentümern und anderen Berechtigten gemäß § 25 Abs. 1 bis 3 Thüringer Vermessungs- u. Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG) vom 16.12.2008 (GVBl. Nr. 14/2008 S. 574) mit dessen in Kraft treten am 01. Januar 2010.

Nach o.g. Gesetz können widerrechtlich veränderte oder entfernte Grenz- u. Vermessungsmarken nach § 33 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 5 eine Ordnungswidrigkeit darstellen.

Daher wird zuzüglich der Beteiligung der Eigentümer empfohlen, vorhandene und künftig verbleibende Grenzmarkierungen mit geeigneten Maßnahmen zu sichern. (amtliche Katastervermessung).

##### Sicherungsmaßnahmen von überregionaler Bedeutung (Landesnetzpunkte)

Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befindet sich kein amtlicher Festpunkt (TP und/oder NivP) der geodätischen Grundlagenetze Thüringens.

Quelle: Stellungnahme Landesamt für Vermessung und Geoinformation - Katasterbereich Schmalkalden vom 01.08.2012

#### 4.11 Geologie / Rohstoffgeologie / Grundwasserschutz / Baugrundbewertung / Geotopschutz

Es sind keine besonderen Vorkehrungen zu treffen.

##### Hinweis:

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

Die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen sind nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

Quelle: Stellungnahme Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie vom 24.07.2012

## 5. Planinhalt

### 5.1 Städtebauliches Grundkonzept

Mit der Überplanung des Gebietes „Lapp-Museum“ in der Gemeinde Benshausen sollen sowohl die Nutzungen im südlichen Bereich planungsrechtlich gesichert, als auch der Erweiterung des etablierten Lapp-Museums Rechnung getragen werden.

Das städtebauliche Konzept sieht den Erhalt der Gebäude (Baufelder 1, 3 und 4) sowie des Nebengebäudes am südöstlichen Rand des Gebietes (Baufeld 5b) vor. Die Gebäude sind in ihrer aktuellen Struktur zu sichern und zu erhalten. Dabei bilden die Gebäude innerhalb der Baufelder 3 und 4 eine bauliche Einheit und begrenzen zusammen mit dem Gebäude in Baufeld 1 das ehemalige Hofgelände.

Die Ausstellungsräume des Museums befinden sich aktuell innerhalb der Gebäude in den Baufeldern 2 und 4, können aber auch bei Bedarf innerhalb der anderen untergebracht werden. Flächen zu Wohnnutzungszwecken sind bzw. können in den Baufeldern 1-4 untergebracht werden.

Im hinteren Teil des Areals befinden sich die zum Gelände gehörenden Parkplätze, die sowohl von den Anwohnern als auch von den Besuchern des Museums genutzt und durch eine überdachte Zufahrt zwischen den Gebäuden in den Baufeldern 3 und 4 erreicht werden können.

Daran an gliedern sich das Lagergebäude des Museums sowie überdachte Ausstellflächen und eine großzügige private Grünfläche mit integrierter Streuobstwiese.

### 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung sonstiges Sondergebiet (SO) „Museum“ gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lapp-Museum mit Wohn- und gewerblicher Nutzung“ festgesetzt.

#### Begründung

Die Einstufung der Nutzungsart gilt für den gesamten Geltungsbereich entsprechend der besonderen Art der baulichen Nutzung (Bestandssituation) und entsprechend der geplanten Nutzung. Hierbei wird das Areal mit Museum und Wohnnutzung als ein Gebiet gesehen.

- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

#### Begründung

Die Festsetzung erfolgt gemäß § 12 (3a) BauGB. Mit dieser Festsetzung und dem Verweis, sind die konkret zulässigen Vorhaben im Durchführungsvertrag zu regeln. Damit soll einer Anpassung notwendiger Veränderung im Rahmen der Nutzung Rechnung getragen werden.

- Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Museum“ sind folgende Hauptnutzungen zulässig:
  - Wohngebäude
  - Gebäude und Anlagen für Museen und Ausstellungen
  - Verwaltungsgebäude
  - die der Versorgung des Museums dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
  - Pension und Ferienwohnungen
  - die der Unterhaltung des Museums dienenden nicht störende Werkstätten

### Begründung

Die Einstufung der zulässigen Nutzungen orientiert sich an den vorhandenen Nutzungen und an den aktuellen und zukünftigen Bedürfnissen des ansässigen Museums mit Möglichkeit zur Erweiterung des Angebotes.

- Innerhalb der Baufelder 4, 5a, 5b und 5c sind Wohngebäude und Gebäude für Beherbergungen unzulässig.

### Begründung

Dieser Bereich soll durch die Nähe zum naturnahen Raum und der komplizierten Erschließung von Wohnbebauung freigehalten werden und lediglich Flächen für das etablierte Lapp-Museum beherbergen.

- Nutzung Baufeld 5a  
Die Nutzung des Baufeldes 5a kann durch den Investor noch nicht abschließend bestimmt werden. Hier sollen Erweiterungsmöglichkeiten aufgezeigt werden, deren städtebaulicher Rahmen aber durch die Gemeinde Benshausen vorgegeben wird.  
Wenn diese Erweiterung konkret wird, ist eine Anpassung des Durchführungsvertrages erforderlich.
- Die GRZ wird auf 0,8 festgesetzt.

### Begründung

Die GRZ von 0,8 für sonstige Sondergebiete entspricht dem Maximalwert der gesetzlichen Vorgabe laut BauNVO (Baunutzungsverordnung).

- max. Gebäudegrundfläche  
Für das Baufeld 5a wird eine maximale Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> für ein Gebäudeanbau zugelassen.

### Begründung

Mit dieser Grundflächenvorgabe soll die zukünftige Überbauung auf ein Höchstmaß begrenzt werden.

- Hauptfirstrichtung  
hier: -zulässig sind abweichende Dachgauben / Zwerchgiebel

### Begründung

Mit der Vorgabe der Hauptfirstrichtung soll die eindeutige Richtung eines späteren Anbaus an das Bestandsgebäude (Museum) im Baufeld 5b bestimmt werden. Da es nur um eine Vorgabe zum Hauptgebäude handelt, werden Abweichungen bei Dachgauben / Zwerchgiebeln zugelassen.

Die maximalen Maße zur Begrenzung der Höhenentwicklung sind für die einzelnen Teilgebiete über die "max. Oberkante baulicher Anlagen" festgesetzt.

- Definition - Oberkante der baulichen Anlage (OK) Baufelder 1 – 4  
Die im Plan angegebene Oberkante der baulichen Anlage (OK) bezeichnet den höchsten Punkt einer baulichen Anlage in Meter über der Oberkante des Straßenniveaus Mitte Einfahrt (+0,00m). Technische Aufbauten (Lüftungstechnik, Fahrstuhlanschlüsse u.ä.) sind hierbei zu berücksichtigen.
- Definition - Oberkante der baulichen Anlage (OK) Baufelder 5a, 5b und 5c  
Die im Plan angegebene Oberkante der baulichen Anlage (OK) bezeichnet den höchsten Punkt einer baulichen Anlage in Meter über der Oberkante des vorhandenen Geländes vor jeder Geländeregulierung.  
Technische Aufbauten (Lüftungstechnik, Fahrstuhlanschlüsse u.ä.) sind hierbei zu berücksichtigen.

### Begründung

Die Definition dient der eindeutigen Begriffsbestimmung. Die unterschiedlichen Definitionen der OK wurden gewählt, da für die Bereiche der Bestandsgebäude die Geländehöhe feststeht und nicht geändert werden soll. Im Bereich der Neubebauung der Baufelder 5b und 5c sind so starke Geländeunterschiede vorhanden, dass sich ein Bezug auf die Zufahrtshöhe 0,0 nicht anbietet, um eindeutige Höhenentwicklungen vorzugeben.

## **5.3 Bauweise**

- Für die Baufelder 2, 3 und 4 wird abweichende Bauweise festgesetzt.

### Begründung

Das Gebäude-Ensemble soll erhalten werden, da der Ursprung auf eine alte Hofanlage zurückgeht. Dadurch ergeben sich Gebäudelängen von über 50 m und Unterschreitungen von Grenzabständen, die bei einer offenen Bauweise unzulässig sind.

### Definition - abweichende Bauweise

Bei der von der offenen Bauweise abweichenden Bauweise darf die Gesamtlänge der Gebäude 50 m überschreiten.

Bei der von der offenen Bauweise abweichenden Bauweise dürfen die Abstandsflächen gemäß § 6 ThürBO von 3,0 m unterschritten werden.

Bei eventuellen Ersatzbauten und Eigentümerwechsel kann der Eintrag von Baulasten erforderlich werden.

- Für die Baufelder 1, 5a, 5b und 5c wird offene Bauweise festgesetzt.

### Begründung

Die Festsetzung einer offenen Bauweise der Gebäude in den Baufeldern 5a, 5b und 5c orientiert sich an der umgebenden Bebauung und ist ortstypisch.

## **5.4 Baugestaltung**

- Dächer

Für die Baufelder 1 - 5b sind nur geneigte Dächer zulässig. Flachdächer und Pultdächer sind unzulässig.

Für Dächer im Baufeld 5c sind Dachbegrünungen grundsätzlich zugelassen.

### Begründung

Die Gebäude in den Baufeldern 1 – 5b sollen geneigt sein. Die empfohlene Dachform wäre Satteldach (aber nicht zwingend). Für das Baufeld 5c soll die Dachform freigestellt werden, da hier ein gewisser Abstand zu den Denkmalbereichen und somit keine besonderen Anforderungen bestehen.

## **5.5 Baugrenzen**

Die festgesetzten Baugrenzen erfassen bei den Baufeldern 1, 3, 4 und 5b die Bestandsgebäude.

Das Gebäude innerhalb des Baufeldes 2 erhält lediglich auf der Nordseite durch die Baugrenze eine Fläche für Erweiterungen.

Das Baufeld 5 wird unterteilt in 5a, 5b und 5c. Das Baufeld 5a wird durch Festsetzungen der überbaubaren Grundfläche begrenzt.

### Begründung

Gegenüber dem Vorentwurf wurden die überbaubaren Bereiche der Baufelder 5a, 5b und 5c (vorher 5) reduziert. Dies erfolgt, um im hinteren Grundstücksbereich keine weitere Bebauung zuzulassen, die den Landschaftscharakter weiter verändert, sowie den Denkmalschutzbereich beeinträchtigt.

## **5.6 Verkehrstechnische Erschließung**

### *Verkehr*

Die Erschließung des Plangebietes über die Kreisstraße K 580 (Meininger Straße) bleibt bestehen. Die direkte Zufahrt zum Areal erfolgt von der Straße „Paßberg“. Eine geänderte Zufahrt ist nicht geplant.

### *Ruhender Verkehr*

Die benötigten Stellflächen für den ruhenden Verkehr stehen auf den Hofbereichen und nördlich des Baufeldes 3 zur Verfügung. Letztere unterliegen einer Doppelnutzung durch die Anwohner (nachts) und tagsüber zusätzlich durch die Museumsbesucher.

Nachgewiesen werden insgesamt 22 Einstellplätze. Es entfallen 18 Einstellplätze auf die Wohnungen der Hausnummern Paßberg 7, 7a, 7b, 7c, 9, incl. zweier Besucherparkplätze. Weiterhin werden 4 Einstellplätze für Besucher des Museums nachgewiesen (siehe Anlage „Nachweis der erforderlichen Einstellplätze“ - Büro Würke & Partner GbR).

## **5.7 Technische Infrastruktur**

### **Elektroversorgung**

Der Bereich des Gewerbegebietes ist bereits an das Versorgungsnetz angebunden. Das Versorgende Unternehmen ist die TEN Thüringer Energienetze GmbH. Der Leitungsbestand ist auf der Planurkunde dargestellt (Angaben ohne Gewähr).

### Hinweise:

Bei unserer Zustimmung gehen wir davon aus, dass die notwendigen Schutzabstände entsprechend den Unfallverhütungsvorschriften BGV A2, BGV C22, VBG 40, ZHI/46 und der freie Bauraum 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).

Die allgemeinen technischen Hinweise der Stellungnahme - NR5/053112T vom 13.07.2012 der TEN Thüringer Energienetze GmbH / Regionaler Netzbetrieb Meiningen behalten Gültigkeit.

Quelle: Stellungnahme TEN Thüringer Energienetze GmbH vom 13.07.2012

### **Gasversorgung**

Im Baubereich befinden sich Gasleitungen der SWSZ Netz GmbH.

Überbauungen und Geländeregulierungen im Bereich der Erdgastrassen sind nicht zulässig. Tiefbauarbeiten sind manuell auszuführen. Werden Umverlegungen notwendig gelten das Verursachungsprinzip oder sonstige vertragliche Vereinbarungen.

Quelle: Stellungnahme Stadtwerke Suhl/ Zella-Mehlis vom 17.07.2012

### **Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über eine Anschlussleitung DN 40 PE von der Trinkwasserleitung DN 60 GG in der Straße „Paßberg“.

### **Schmutzwasserentsorgung**

Die Grundstücke sind grundsätzlich im Trennsystem zu erschließen. Der Anschlusspunkt für das Schmutzwasser ist die Schmutzwasserleitung DN 200 PP in der Straße „Paßberg“.

Quelle: Stellungnahme ZWAS vom 26.02.2013

### **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung wird gegenüber dem Istzustand nicht verändert. Sie kann gemäß Stellungnahme des ZWAS vom 17.05.2013 vom Unterflurhydranten (Hy 12436) in der Meininger Straße Ecke Paßbergstraße mit einer Wassermenge von 15,2 l/s bzw. 54,7 m<sup>3</sup>/h gesichert werden. Die Messung fand am 15.05.2013 statt (siehe Anlage).

In unmittelbarer Nähe (300 m Radius) befinden sich 2 weitere nutzbare Hydranten.

Am 07.05.2013 fand eine Begehung mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz und dem Ortsbrandmeister statt. Hier wurde festgestellt, dass die Feuerwehr mit ihrem Löschfahrzeug ohne Einklappen der Spiegel nicht den hinteren Gebäudekomplex erreichen kann. Damit ist die nach DIN geforderte Feuerwehrezufahrt nicht gegeben.

Es bleibt nur die Möglichkeit der Löschwasserversorgung über den Unterflurhydranten an der Einmündung der Straße Paßberg in der Meininger Straße abzusichern.

Es wurden von Seiten des Brandschutzes und der Planer (Hochbauprojektant) vor Ort folgende Einschätzungen gegeben:

- Bei einem Brand der geplanten Museumsgebäude (Fahrzeughallen) wird keine direkte Gefahr für die bestehenden bewohnten Gebäude gesehen, da der Abstand zwischen den Gebäuden sehr groß ist und ein Übergreifen des Feuers unwahrscheinlich ist.
- Die geplanten Museumsgebäude und Fahrzeughallen werden nicht bewohnt und sind nicht zum dauerhaften Aufenthalt bestimmt. Tagsüber sind nur Besucher und Museumspersonal anwesend.
- Durch die Feuerwehr ist die Zufahrt über die Einfahrt am Deutschen Hof über die privaten Grundstücke Meininger Straße 15 und 13a zu prüfen.

### **Regenwasserentsorgung**

Gemäß Planungskonzept wird das Niederschlagswasser der geplanten Maßnahmen an das vorhandene Kanalnetz auf dem Grundstück angebunden.

Der Anschlusspunkt für das unverschmutzte Niederschlagswasser ist die Mischwasserleitung DN 600 B in der Straße „Paßberg“.

Quelle: Stellungnahme ZWAS vom 26.02.2013

### **Telekommunikation**

Das Gewerbegebiet ist bereits mit Telekommunikationsanlagen vollumfänglich erschlossen. Die Leitungstrassen sind auf der Planurkunde verzeichnet (Angaben ohne Gewähr).

### **Abfallentsorgung**

Das Gebiet ist mit ausreichend Behältervolumen an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Schmalkalden-Meiningen entsprechend der jeweils geltenden Satzung angeschlossen.

Die untere Abfallbehörde stimmt der Planung ohne Forderungen zu.

## **5.8 Geh-, Fahr und Leitungsrechte**

### **Geh- und Fahrrechte**

Geh- und Fahrrechte sind im Plangebiet nicht erforderlich, da sich das gesamte Plangebiet im Eigentum des Investors befindet.

## 5.9 Übernahme

- Leitungstrassen (Elektrizitäts-, Gas-, Telekommunikations-, Trink- und Abwasserleitungen)

## 5.10 Klimaschutzklausel

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen werden.

Folgende Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

### *Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung*

- Baugrenzen schränken die überbaubare Fläche ein

### *Minimierung der Neuversiegelung*

- Begrünung der nicht zu überbauenden Flächen (20 %)
- Erhalt der Grünflächen
- Erhalt und Erweiterung der Streuobstwiese
- Förderung der Dachbegrünung

## 5.11 Alternative Energien

Aktuell ist die Energieeinsparverordnung - EnEV- vom 24. Juli 2007 (BGBl. I Nr. 34, S. 1519), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 29. April 2009 (BGBl. I Nr. 23, S. 954). Entsprechend der Verordnung sind zu errichtende Nichtwohngebäude so auszuführen, dass der Jahres-Primärenergiebedarfs für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung, Kühlung und eingebaute Beleuchtung sowie Wärmeverlust (Dämmung der Außenbauteile) vorgegebene Höchstwerte nicht überschreiten (§ 4 EnEV).

Weiter ist am 01.01.2009 das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeGErneuerbare-Energien-Wärmegesetz vom 07.08.2008, BGBl. I S. 1658; zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2009/28/EG zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619) in Kraft getreten.

Demnach ist beim Neubau von Gebäuden der Wärmeenergiebedarf durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien, wie Solarenergie, Erdwärme, Umweltwärme, div. Biomasse, zu decken.

## 5.12 Immissionsschutz

Auf Grund der Art und der Größe des Museumsstandortes, ist im Normalbetrieb, nicht mit der Entstehung erheblicher Emissionen zu rechnen.

Die Durchführung von Sonderveranstaltungen wie „Museumsfest“, „Tag des offenen Denkmals“, o.ä. ist ausnahmsweise zulässig.

Auf Grund der engen Umgebungsbebauung sind Veranstaltungen, die mit einem erhöhtem Verkehrsaufkommen und Außenwirkung auf die umliegende Bebauung z.B. durch Musikdarbietungen oder erweiterter Gastronomie verbunden sind, jedoch nur einige Male im Jahr zulässig.



## 6. Begründung zur Grünordnung

Die Aufgabe des Grünordnungsplanes ist es, die durch die Nutzungsänderungen entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu minimieren bzw. zu kompensieren.

Die Inhalte des Grünordnungsplanes sind lt. ThürNatG § 5 als Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen.

Die Erarbeitung des Grünordnungsplanes mit Festsetzungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des „Leitfaden Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung in Thüringen“.

### 6.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Ortslage Benshausen in der Straße „Paßberg“. Es grenzt direkt an die bebaute Ortslage an.

Bestandsprägend für die Flächen im Geltungsbereich ist die bestehende Nutzung als Museum, Wohnstandort und gewerbliche Nutzungen.

#### 6.1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,76 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden und Süden durch die angrenzenden Privatgärten,
- im Osten durch die Straße „Paßberg“ und die bebaute Ortslage,
- im Westen durch das mit Grünland und Heckenstrukturen geprägte Offenland.

### 6.2 Bestandsaufnahme

#### 6.2.1 Klima

Der zu betrachtende Landschaftsraum erfasst das „Südthüringer Buntsandstein-Waldland“. Dort herrscht ein verhältnismäßig trocken warmes Klima. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 6 - 7°C mit 650 - 900 mm Niederschlag pro Jahr.

In den Wiesentälern und Feuchtwiesengebieten werden bei strahlungsreichen Wetterlagen in Sommernächten Frisch- und Kaltluft produziert, welche an den Hängen abfließen, in die Siedlungsgebiete eindringen und dort klimaökologisch ausgleichend wirken können.

#### 6.2.2 Boden

Böden bestimmen maßgeblich die natürliche Vegetation und damit auch die Fauna. Sie sind Lebensraum für Bodenorganismen und übernehmen Filter- und Pufferfunktionen für Pflanzen und Grundwasser.

Das Untersuchungsgebiet gehört zum südwestlichen Vorland des Thüringer Waldes. Die regional geologische Situation wird durch triasische Gesteinskomplexe geprägt. An überwiegend herzzynisch streichenden Strömungen ist das südwestliche Triasvorland des Thüringer Waldes intensiv bruchtektonisch beansprucht worden. Die einzelnen Schollen weisen gegeneinander unterschiedliche Verwerfungen auf.

Bei den anstehenden Schichten handelt es sich um die unterste Stufe des Mittleren Buntsandsteins. Neben untergeordnet auftretenden Ton- und Schluffsteinlagen handelt es sich

überwiegend um fein- bis mittelkörnige Sandsteine in plattigen bis bankiger Ausbildung. Bedingt durch die bruchtektonische Beanspruchung fallen die Schichten im Bereich der Talquerung in südwestliche Richtung.

In Oberflächennähe sind die hellroten, grauweißen und gelben bis gelbbraunen Sandsteine meist mürbe angewittert und in den hängenden Teilen zu schluffigen Sanden mit mürben Sandsteinresten zersetzt.

In der Talsenke der Lichtenau werden die Verwitterungs- und Deckschichten des Buntsandsteines von Talsanden, Auelehm, Aueton und Flussskies überdeckt. In den Talrandbereichen kommt es dabei zu Verzahnungen zwischen den Talsedimenten und Verwitterungsschichten der Hanglagen. Im Bereich des Museums am Paßberg ist durch die menschlichen Einflüsse mit anthropogenen Bodenstrukturen zu rechnen.

### **6.2.3 Wasser**

Ausgehend von der geomorphologischen Situation und den daraus resultierenden hydrogeologischen Verhältnissen ist außerhalb der Lichtenausenke kein geschlossenes Grundwasser zu erwarten. Die Lichtenau ist ein Gewässer, das vor einiger Zeit in Ortsnähe begradigt wurde. Ihre katastermäßigen Grenzen stimmen mit dem jetzigen Verlauf nicht mehr überein.

Natürliche Stillgewässer gibt es im Untersuchungsgebiet nicht. Im Bereich des Thüringer Wald sind sie Fremdkörper, welche die Dynamik der raschfließenden Gebirgsbäche beeinträchtigen.

Das Gebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

### **6.2.4 Landschaft**

Das Untersuchungsgebiet ist Teil des Naturraumes Mittlerer Thüringer Wald. Es gehört zum südwestlichen Vorland des Thüringer Waldes. Das Gebiet ist durch Talauen und Hanglagen gekennzeichnet. Die Flächen westlich des Museums bestehen aus Wiesenflächen bzw. ehemaligen Ackerterrassen. Durch das Tal fließt die Lichtenau ein begradigter Bach, der in die Schwarza mündet.

In großräumiger Betrachtung besitzt der betroffene Naturraum wesentliche Merkmale hoher landschaftlicher Attraktivität. Dieses sind vor allem ein abwechslungsreiches Relief (Hügelland), ein hoher Wald- und Grünlandanteil, sowie ein annähernd naturnaher Bach mit einer artenreichen Ufervegetation.

### **6.2.5 Flora**

Die potenzielle natürliche Vegetation bei den gegenwärtigen Umweltbedingungen und ohne Einflüsse durch den Menschen wäre hauptsächlich Wald. Neben den geologischen Gegebenheiten, den Bodenverhältnissen und der Landschaftsstruktur sind es vor allem das Klima und die vorhandene Vegetation, die die potenziell natürlich vorkommende Vegetation beeinflussen. Im Untersuchungsgebiet handelt es sich bei der prognostizierten potentiellen natürlichen Vegetation um einen Fichtenwald, dem in unterschiedlichen Anteilen Laubgehölze, wie Rotbuche, Bergahorn und Eiche beigemischt ist. An feuchten Hängen würden Eschen-Ahorn-Wälder und in den Bachauen Erlen-Weiden-Eschen-Wälder auftreten.

Das geplante Sondergebiet entsteht ausschließlich auf bisher als Museum genutzten Grünflächen mit Streuobstbestand jüngerer Alters.

### 6.2.6 Fauna

Die Tierwelt steht eng mit der Pflanzenwelt in Kontakt. Diese wird als Lebensraum, Nahrungsplatz, Brut- und Nistplatz genutzt. Dadurch, dass die Pflanzenwelt in engen Kontakt zu allen abiotischen Schutzgütern steht, ist auch eine mittelbare Abhängigkeit der Tiere von diesen Schutzgütern vorhanden. Mit jeder Veränderung von Standort oder Pflanzengesellschaft ist die Beeinflussung der Fauna im Ganzen wahrscheinlich.

Tiere sind, wie insbesondere das Artenschutzrecht belegt, in ihrem Bestand zu sichern und zu schützen.

Die Tiervorkommen sind auf Vögel und Kleinlebewesen begrenzt. In den naturnahen Bereichen können unter anderem die Amsel, die Feldlerche, die Rabenkrähe und der Sperber vorkommen. Aus den nahegelegenen Offenlandbereichen können auch Säugetiere in das Plangebiet gelangen. Im Planungsraum selbst ist durch regelmäßige Eingriffe und allgemein ausgeprägte anthropogene Nutzung das Tiervorkommen limitiert.

### 6.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen – Grünordnerische Festsetzungen

Durch die Festsetzungen der grünordnerischen Maßnahmen wird versucht, die im Zuge der Bebauung veränderten Flächen in einem für die Umwelt relevanten Maß einzuordnen.

Es ist darauf zu achten, dass der Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich ausfällt.

#### Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes

##### Ersatzmaßnahme E1 - Pflanzung von Obstbäumen

Gemarkung Benshausen, Flur 5, Flurstücke 394/1 und 548/1

Entlang der Suhler Straße stehen Obstbäume, die in der Baumreihe Lücken aufweisen. Hier sind 10 Stück Obstbäume – Kirschen als Hochstamm, StU 12-14 cm, mit Dreibock, Schilfmatte und Verbisschutz gemäß beigefügter Sortenliste (2 Sorten auswählen, 5 Stück je Sorte) zu pflanzen.

##### Ersatzmaßnahme E2 - Pflanzung von Laubbäumen

Gemarkung Ebertshausen, Flur 2, Flurstücke 21/29, 93/3, 97 teilw. und 98 teilw.

Entlang des Weges besteht eine Eichenallee. Hier sind Lücken ersichtlich. Es sind 8 Stück Hainbuchen, StU 14-16 cm, mit Dreibock, Schilfmatte und Verbisschutz in der Baumreihe zu integrieren.

Die neuen Bäume sind zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

##### Pflanzgebot:

Die Herkunft der Baumschulwaren ist nachzuweisen.

##### Qualität des Pflanzmaterials

Obstbäume - Hochstamm      3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm

Laubbäume - Hochstamm      3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm

##### Obstbäume

Prunus avium in Sorten - Süßkirsche

Sorten: Altenburger Melonenkirsche

    Schöne von Marienhöhe

    Teickners Schwarze Herzkirsche

    Türkine

    Dönissens gelbe Knorpelkirsche

Prunus cerasus in Sorten - Sauerkirsche  
 Sorten: Fanal  
     Karneol  
     Königin Hortense  
     Köröser Weichsel  
     Naumburger Ostheimer Weichsel  
     Rote Maikirsche

Laubbäume

Carpinus betulus - Hainbuche

**6.4 Flächenbilanz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Art der baulichen Nutzung als „Sondergebiet“ (SO) festgesetzt.

**6.4.1 Geplanter Geltungsbereich**

**0,7636 ha**

---

bestehende Bebauung	0,1500 ha
bestehende Bebauung - Museum	0,0221 ha
mögliche Bebauung - Museumserweiterung (GRZ 0.8)	0,0960 ha
Private Grünfläche (0,2)	0,0240 ha
geplanter Weg am Museum - Schotter	0,0427 ha
bestehende Verkehrsflächen – Wege, Parkplatz	0,1559 ha
Private Grünfläche westlich des Museums	0,2433 ha
Private Grünfläche auf dem Gelände	0,0296 ha

---

**Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches**

E1 Obstbaumpflanzung in der Suhler Straße, Gemarkung Benshausen, Flur 5, Flurstücke 394/1 und 548/1

E2 Baumpflanzung am Kirchberg, Gemarkung Ebertshausen, Flur 2, Flurstücke 21/29, 93/3, 97 teilw. und 98 teilw.

**6.4.2 Nachweis der Ausgleichsmaßnahmen**

Die nachfolgende Tabelle zur Bewertung der Eingriffs-, Ausgleichs- und Ersatzflächen wurde nach der „Eingriffsregelung in Thüringen – Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ vom Juli 1999 und dem Bilanzierungsmodell vom Oktober 2003 sowie August 2005 erstellt.

Hiernach werden die Eingriffs- und Ausgleichsflächen vorher und nachher bewertet.

Nach der Umsetzung der o.g. grünordnerischen Maßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen gewertet werden.

Bewertung der Eingriffsflächen							
Biotop- typen Nr.	Flächen- größe	Bestand		Planung		Bedeutung sstufen Differenz  Eingriffs- schwere	Flächenäqui- valent  Wertverlust
		Biotoptyp	* Bedeu- tungs- stufe	Biotoptyp	* Bedeu- tungs- stufe		
(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G = F – D)	(H = B x G)
9351	0,0960 ha	Garten in Nutzung - Wiese	20	Versiegelung durch Museums- erweiterung	0	- 20	- 1.920
9351	0,0427 ha	Garten in Nutzung - Wiese	20	Weg am Museum - Schotter	10	- 10	- 0.427
						gesamt	- 2.347
Bewertung der Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen							
4222	0,1250 ha	Mesophiles Grünland	25	Neupflanzung von 10 Obstbäumen als Hochstamm (Gemarkung Benshausen, Flur 5, Flurstücke 394/1 und 548/1)	35	+ 10	+ 1.250
4222	0,1100 ha	Mesophiles Grünland	25	Neupflanzung von 8 Laubbäumen als Hochstamm (Gemarkung Ebertshausen, Flur 2, Flurstücke 21/29 und 93/3)	35	+ 10	+ 1.100
<b>Eingriff und Ausgleich ± 0,00</b>						gesamt	+ 2.350

- Bedeutungsstufe wurde mit 10-50 laut Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell vom August 2005 festgelegt  
10 = sehr gering, 20 = gering, 30 = mittel, 40 = hoch, 50 = sehr hoch

### 6.4.3 Maßnahmen für den Naturschutz – Pflichten des Vorhabensträgers

Die beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen sind laut BauGB § 135 a durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu finanzieren.

Die Kosten werden auf die zugeordneten Grundstücke verteilt. Der Verteilungsmaßstab ist laut § 135 b für „die überbaubare Grundstücksfläche“ festzulegen.

### Zeitraum der Umsetzung

Die vorgegebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch den Bauherrn, Herrn Lapp, im Zeitraum Ende September bis Oktober 2013 zu veranlassen bzw. können zu seinen Lasten durch die Gemeinde ausgeführt werden.

### 6.4.4 Kostenschätzung der grünordnerischen Maßnahmen

Die Kostenschätzung wurde auf der Grundlage der „Kostendateien für Ersatzmaßnahmen“ des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, 2003 und aus Abrechnungen bereits umgesetzter Maßnahmen erstellt.

Bebauungsplan „Lapp-Museum“ - Gemeinde Benshausen

---

#### Ersatzmaßnahmen

E1 - Neupflanzung von Obstbäumen - Kirschen in der Suhler Straße mit 1 Jahr Fertigstellungspflege und 2 Jahre Entwicklungspflege Gemarkung Benshausen, Flur 5, Flurstücke 394/1 und 548/1	10 St	2.000,00 €
E2 - Neupflanzung von Hochstämmen im Bereich am Kirchberg mit 1 Jahr Fertigstellungspflege und 2 Jahre Entwicklungspflege Gemarkung Ebertshausen, Flur 2, Flurstücke 21/29 und 93/3	8 St	2.900,00 €

---

Summe grünordnerische Maßnahmen – Netto	4.900,00 €
Baunebenkosten	500,00 €
MwSt. z. Z. 19 %	1.026,00 €
Summe grünordnerische Maßnahmen – Brutto	6.426,00 €

---

---

.....  
Ende der Begründung / Seite 1 - 22



Würke & Partner GbR  
Bauplanung und Baubetreuung  
Zum Jahnstein 5  
98544 Zella-Mehlis

**Bauvorhaben:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Lapp Museum“ Gemeinde Benshausen

**Bauherr:** Lapp Museumsstiftung  
Stossäckerstraße 8a  
70563 Stuttgart

### **Nachweis der erforderlichen Einstellplätze**

Erforderlich nach Ausführungsbestimmungen zu dem § 49 der VV BauO :

Mehrfamilienhäuser:	1 – 1,5 Einstpl. je Wohnung
Wohnungen:	16 Wohnungen (in den Häusern Paßberg Nr. 7, 7a, 7b, 7c, 9)
erforderliche Einstellplätze Wohnung:	16
<b>erforderliche Einstellplätze:</b>	<b>16</b>

Besucherplätze

Mehrfamilienhäuser	:	10 %
erforderliche Einstellplätze für Besucher:		1,6
<b>erforderliche Einstellplätze:</b>		<b>2</b>



Ausstellungsplätze:	1 Einstpl. je 80 – 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche
Nutzfläche Museum:	ca. 440 m <sup>2</sup>
Erforderliche Einstellplätze:	4
<b>erforderliche Einstellplätze:</b>	<b>4</b>

**Gesamt erforderliche Einstellplätze: 22**

**Nachgewiesen werden insgesamt 22 Einstellplätze.**

**Es entfallen 18 Einstellplätze auf die Wohnungen der Hausnummern Paßberg 7, 7a, 7b, 7c, 9, incl. zweier Besucherparkplätze.**

**Weiterhin werden 4 Einstellplätze für Besucher des Museums nachgewiesen.**

**Es befinden sich 4 Einstellplätze im vorderen Teil des Grundstückes 934/2 im Bereich des Hauseingangs Paßberg 7 bzw. 7a. Weitere 3 Einstellplätze liegen im Teil des Grenzbereiches Grundstück 934/1 zu 934/2 im Bereich des Hauseingangs Paßberg 9, und 15 Einstellplätze im vorderen Teil des Grundstück 269/8 im Bereich der Hauseingänge Paßberg 7b, 7c.**

Die genau Lage entnehmen Sie bitte der Anlage 1 „Lageplan mit Einstellplätzen“.

Zella- Mehlis im Mai 2013

Zella- Mehlis im Mai 2013

---

Würke & Partner GbR

---

Bauherr



**Legende:**

- zum Bebauungsplan gehörige Grundstücke
- P1-P22 Stellplatz
- Stellplatz Wohnungen (Haus Nr. 7, 7a, 7b, 7c, 9)  
18 Plätze
- Stellplatz Besucher Museum  
4 Plätze





**Würke & Partner GbR**  
Bauplanung & Baubetreuung  
98544 Zella - Mehliß, Zum Jahnstein 5, Tel.: 03682/41261, Fax.: 03682/41262  
E-Mail: wuerke-partner@t-online.de ; www.bauplanung-wuerke-partner.de

Vorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Lapp Museum" Gemeinde Benshausen		Planungsstand: Entwurf
Bauherr: Lapp Museumsstiftung Stossäckerstraße 8a 70563 Stuttgart		Datum: 08.05.2013
		Maßstab: 1: 500
Bezeichnung: Anlage 1; Lageplan mit Einstellplätzen		Blattnummer: Anlage 1
		Änderung: A B C D
Planer:		
Bauherr:		

# Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl "Mittlerer Rennsteig"



ZWAS Am Schießstand 30, 98544 Zella-Mehlis

Gemeinde Benshausen  
Markt 4  
98554 Benshausen

EINGEGANGEN 23. Mai 2013		
Hauptamt	Sekretariat	X
Kämmerei	EWO	
Kasse	Bau	X
Wiedervorf.	Ordng.	

☎ 03681 / 44710  
Fax: 03681 / 4471144  
www.zwas.de  
e-mail: mail@zwas.de  
Steuernummer: 171/144/02885

DVGW **TSM** DWA **TSM**

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Durchwahl

Datum

Bü

03681 4471112

17.05.2013

**Stellungnahme zum Objekt: Lapp-Museum Benshausen**

**Anschrift:** Benshausen Paßberg 7  
**Brandschutzobjekt:** BR00439

Sehr geehrte Damen und Herren,

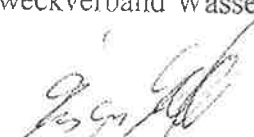
als Anlage erhalten Sie eine Aufstellung der möglichen Hydranten in einer Entfernung zu o.g. Objekt von max. 300 m.


Die zu entnehmende mögliche Wassermenge entnehmen Sie bitte aus den Hydrantenmessungen.

Zu beachten ist, dass diese Messungen Einzelwerte darstellen und nicht addiert werden können.

Mit freundlichen Grüßen

Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl

  
Karl - Heinz Eisenbach  
Technischer Werkleiter

  
Hans-Joachim Büttner  
Bereichsleiter Trinkwasser

Anlage: Lageplan, Meßprotokolle

**Brandschutzobjekt**

BR00439

Lapp-Museum Benshausen

Benshausen Paßberg 7

Benshausen (Benshausen), Flur 7, Flurstück 934/2

**Betroffene Hydranten:**

**HYDRANT: HY12435**

**ORT: BENSCHAUSEN MEININGER STRASSE 15,**

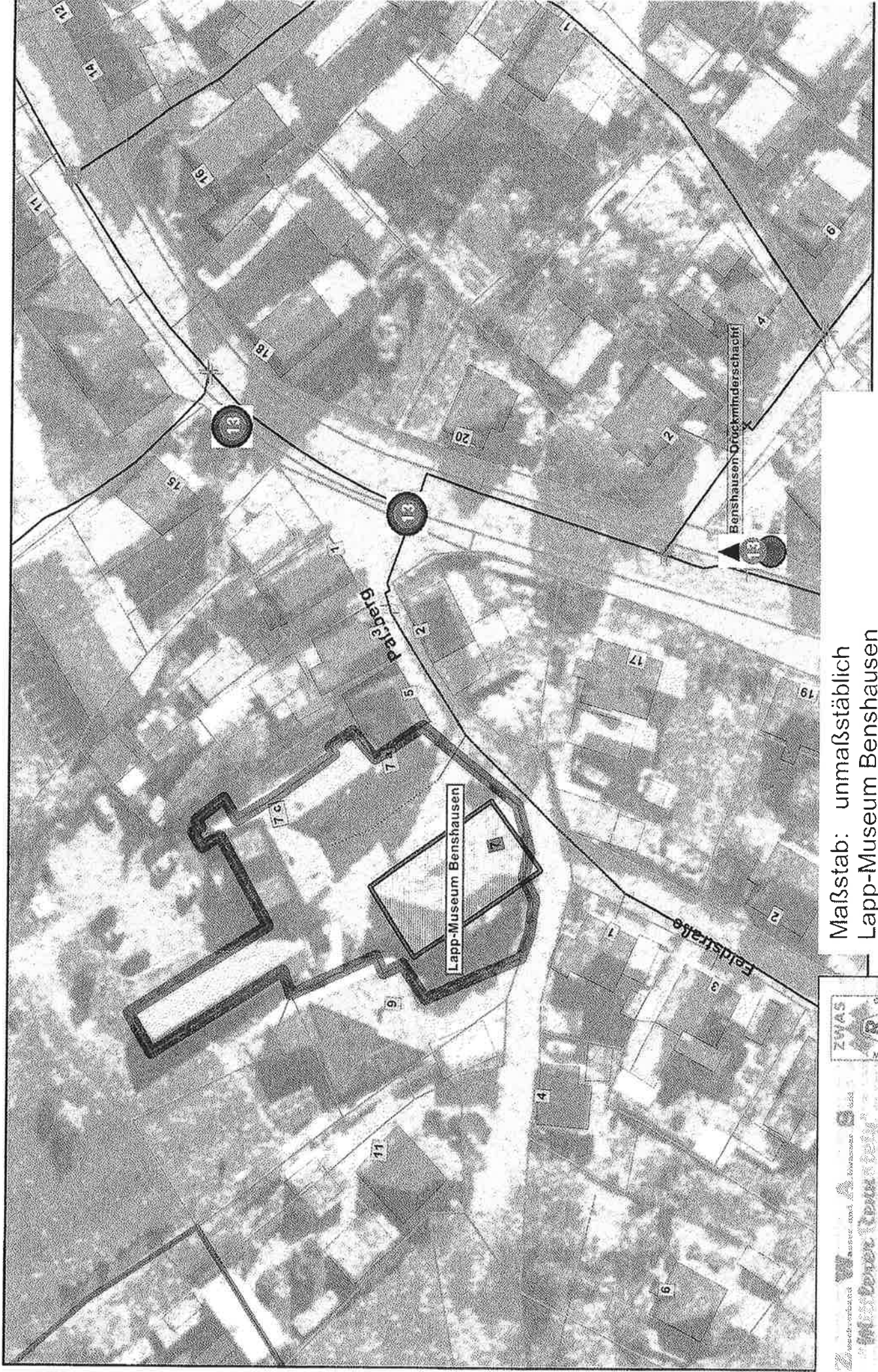
Typ	Nennweite (mm)	Ruhedruck (bar)	Fließdruck (bar)	100 l (sek)	Q (l/s)	Q (m <sup>3</sup> /h)	Kontroll-datum
UFH/VAG	DN 80	6,6	0,5	5,6	17,9	64,5	12.07.2007
UFH/VAG	DN 80	6,6	0,5	5,6	17,9	64,4	18.10.2007
UFH/VAG	DN 80	6,5	2,0	5,9	16,9	60,8	18.10.2007

**HYDRANT: HY12436****ORT: BENSCHHAUSEN MEININGER STRASSE 20, GEGENÜBER HNR 20**

Typ	Nennweite (mm)	Ruhedruck (bar)	Fließdruck (bar)	100 l (sek)	Q (l/s)	Q (m <sup>3</sup> /h)	Kontroll- datum
UFH/VAG	DN 80	6,5	0,2	5,3	18,9	68,0	12.07.2007
UFH/VAG	DN 80	6,8	2,0	6,6	15,2	54,7	15.05.2013

**HYDRANT: HY12437****ORT: BENSCHHAUSEN MEININGER STRASSE 19, KREUZ. A. WERNER STR.**

Typ	Nennweite (mm)	Ruhedruck (bar)	Fließdruck (bar)	100 l (sek)	Q (l/s)	Q (m <sup>3</sup> /h)	Kontroll- datum
OFH/Keulahütte	DN 100	3,4	0,0	8,6	11,6	41,8	12.07.2007
OFH/Keulahütte	DN 100	4,5	0,2	6,8	14,7	52,9	12.07.2007



Maßstab: unmaßstäblich  
Lapp-Museum Benshausen


  
 ZWAS  
 Zentralverband der Wirtschaftlichen Arbeitsgemeinschaften  
 ZWAS  
 Zentralverband der Wirtschaftlichen Arbeitsgemeinschaften  
 ZWAS  
 Zentralverband der Wirtschaftlichen Arbeitsgemeinschaften