

Beschluss der Gemeindevertretung Mölschow über den Abschluss des 2. Nachtrages zum Städtebaulichen Vertrag zur Planung und Erschließung des Baugebietes Nr. 7 für das „Wohngebiet nordöstlich des Mölschower Weges“ im Ortsteil Bannemin

<i>Beschlussvorlagen-Nr.:</i>	<i>Vorlagenart.:</i>
GVMö/211/2024-01-01	Beschlussvorlage
<i>Datum:</i>	<i>Vorlagenstatus:</i>
26.08.2025	öffentlich
<i>Fachamt:</i>	<i>Bearbeiter:</i>
Bauamt	Daniel Hunger
<i>beteiligtes Fachamt:</i>	<i>Verfasser.:</i>

Beratungsfolge

Hauptausschuss Mölschow (*Vorberatung*)

Gemeindevertretung Mölschow (*Entscheidung*)

Beschlussvorschlag:

1. Der Beschluss GVMö/211/2024-01 vom 15.07.2025 wird aufgehoben.
2. Die Gemeindevertretung Mölschow billigt in Ihrer Sitzung den als Anlage zum Beschluss beigefügten 2. Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Mölschow und dem Vorhabenträger zur Planung und Erschließung des Baugebietes Nr. 7 für das „Wohngebiet nordöstlich des Mölschower Weges“ im Ortsteil Bannemin.

Sachvortrag:

Aufgrund des Antrages des Vorhabenträgers soll eine Änderung in den Städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden. Diese beinhaltet einen neuen Standort für die Löschwasserentnahmestelle, die Verlängerung der Frist zum Abschluss der Erschließungsmaßnahmen sowie Regelungen zur vorübergehenden Kostenübernahme (40 %) für die CEF- Maßnahme.

Finanzielle Auswirkungen:

Vorübergehende Kostenübernahme (40 %) für die CEF- Maßnahme durch die Gemeinde Mölschow - ca. 6.000 Euro.

Anlage/n

3	Städtebaulicher Vertrag vom 14.09.2021 (nichtöffentlich)
4	2024-08-01 Gemeinde Mölschow_Bernd Thorhauer - 1. Nachtrag SV - beidseitig unterschrieben (nichtöffentlich)
6	NEU_2. NT zum STÄDTEBAULICHER VERTRAG BP 7_Möl (öffentlich)

2. NACHTRAG ZUM STÄDTEBAULICHEN VERTRAG

gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017
(BGBl. I S. 3634)

zwischen der Gemeinde Mölschow,
vertreten durch den Bürgermeister Herrn Gerd-Günter Schulz
und den 1. stellvertretenden Bürgermeister Herrn Michael Kunde

- nachfolgend „Gemeinde“ genannt -

und Herrn Bernd Thorhauer,
wohnhaft Am Berggarten 4 in 63517 Rodenbach

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

ZUR
Planung und Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 7
für das „Wohngebiet nordöstlich des Mölschower Weges“
im Ortsteil Bannemin

Für die im Rahmen des v.g. Bebauungsplanes vorgesehenen Baumaßnahmen werden folgende Änderungen in den Städtebaulichen Vertrag aufgenommen:

zu § 4

Durchführung der Erschließung (2)

...

e) Löschwasserbereitstellung

Im Einzugsbereich des Plangebietes ist keine ausreichende Löschwasserentnahmemöglichkeit vorhanden. Daher ist durch den Vorhabenträger im öffentlichen Bereich des Mölschower Weges ein Löschwasserbrunnen mit einem Mindestlöschwasservolumen von 48 m³/h, für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden also 96 m³, anzulegen.

In Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr wird unter Berücksichtigung der Leitungsbestände ein Standort nördlich des Mölschower Weges auf Höhe des Flurstückes 362/7 vorgeschlagen.

Sollte an dem vorgeschlagenen Standort kein ausreichendes Mindestlöschwasservolumen förderbar sein, so ist in Abstimmung mit der Gemeinde an einem Alternativstandort eine ausreichend dimensionierte Löschwasserentnahmestelle vorzusehen.

Agrund der Mitteilung von Bedenken zum o.g. Standortvorschlag durch die beauftragte Brunnenbohrfirma erfolgte im Rahmen eines Vor-Ort-Termins am 04.07.2025 eine finale Abstimmung mit der Gemeinde Mölschow und der Freiwilligen Feuerwehr Bannemin zum Alternativstandort des Feuerlöschbrunnens nordwestlich des Mölschower Weges auf dem Flurstück 206/2.

Die Löschwasserentnahmestelle ist betriebsbereit und kostenfrei an die Gemeinde Mölschow zu übergeben.

zu § 4

Durchführung der Erschließung

(3)

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Erschließungsmaßnahmen gemäß § 4 (2) aa), ab) und e) des Vertrages bis spätestens **30.06.2026** fertigzustellen.

zu § 6

Naturschutzrechtliche Maßnahmen

(2)

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde auf der Basis von aktuellen Bestandserhebungen zur Fauna des Plangebietes ein Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt.

Im Fachbeitrag werden Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festgelegt. Als CEF-Maßnahme wird die Schaffung eines Ersatzhabitates für Amphibien durch Renaturierung eines trockengefallenen und vermüllten Solls auf dem Flurstück 431/6, Flur 1 der Gemarkung Bannemin festgelegt.

Kostenteilung der CEF – Maßnahme durch die Vorhabenträger der Bebauungsplangebiete Nr. 6 und Nr. 7 der Gemeinde Mölschow

Die Vorhabenträger der Bebauungsplangebiete Nr. 6 der Gemeinde Mölschow „Dienstleistungspark Bannemin“ und Nr. 7 der Gemeinde Mölschow „Wohngebiet nordöstlich des Mölschower Weges“ im Ortsteil Bannemin sind gemäß den Fachbeiträgen mit Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu einer naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahme als CEF- Maßnahme verpflichtet. Seitens des Fachgutachters wurde anhand der artenschutzrechtlichen Befindlichkeiten eingeschätzt, dass die Kosten für die CEF- Maßnahme zu 40 % durch den Vorhabenträger des Bebauungsplanes Nr. 6 und zu 60 % durch den Vorhabenträger des Bebauungsplanes Nr. 7 zu tragen sind.

Anhand einer Bestandsaufnahme sowie einer von den Vorhabenträgern der Bebauungsplangebiete Nr. 6 und Nr. 7 beauftragten Rammkernbohrung wurde durch den Fachgutachter ein Leistungsverzeichnis für die Ausführung der CEF- Maßnahme erstellt und hierzu ein Kostenangebot von einem Baubetrieb eingeholt.

Enthalten sind insbesondere folgende Leistungen:

- Die Ergebnisse der Rammkernbohrung zeigen, dass es sich um ein „Echtes Soll“ handelt. Bei der Ausbaggerung sind daher die Torfschicht und die wasserhaltende bindige Sandsicht darunter zu erhalten. Die Ausbaggerung beschränkt sich auf die Bodenschichten oberhalb des Torfes.
- Die Ackerhohlform soll auf mind. 200 m² ausgebaggert werden, um zukünftig eine ökologische Funktion als Kleingewässer oder zu mindestens temporäres Kleingewässer zu erfüllen. Die Uferböschung ist nach Möglichkeit flach zu gestalten (mind. 1:5). Halbseitig sind niedrige Steilböschungen möglich. Ggf. ist es erforderlich, die seitliche Wandung des Solls abzudichten. Dazu soll eine rund 0,20 m bis 0,30 m dicke Lehm- oder Tonschicht aufgebracht und eingewalzt werden. Alternativ können Bentonitmatten verwendet werden.
- Die Ackerhohlform ist von einem Baumbestand umgrenzt, der geschont werden soll. Ein vollständig abgestorbener Baum kann entfernt werden.
- In der Hohlform befinden sich Müllablagerungen und Totholz, die fachgerecht zu beseitigen sind.

Für die fachliche Begleitung der Durchführung der CEF - Maßnahme wurde vom Fachgutachter ein Angebot eingeholt.

Der Vorhabenträger des Bebauungsplanes Nr. 7 verpflichtet sich gemeinsam mit dem Vorhabenträger des Bebauungsplangebietes Nr. 6 die Aufträge für die CEF – Maßnahme zu veranlassen.

Entsprechend dem derzeitigen Planungsstand betragen die Gesamtkosten für die CEF-Maßnahme rd. 14.170,00 € Brutto. (davon rd. 520 € für die Rammkernsondierung, rd. 12.000 € für die Baumaßnahmen und rd. 1.650 € für die Baubegleitung)

Der Vorhabenträger des Bebauungsplanes Nr. 7 verpflichtet sich die anteilig 60 % der Kosten für die CEF- Maßnahme in Höhe der abschließenden Abrechnung der zu beauftragenden Baufirma einschl. Baubegleitung zu tragen.

~~Mit dem Vorhabenträger des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde eine gesonderte vertragliche Vereinbarung für die anteilige Übernahme von 40 % der Kosten für die CEF-Maßnahme und für die zeitliche Fristsetzung zur Umsetzung abgeschlossen.~~

Das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 6 „Dienstleistungspark Bannemin“ ruht seit der Planungsanzeige im Jahr 2016. Eine vertragliche Vereinbarung mit dem Vorhabenträger ist aus diesem Grund bisher nicht zustande gekommen. Die anteiligen Kosten (40%) für die CEF- Maßnahme werden daher zunächst von der Gemeinde Mölschow getragen und bei Fortführung des Planverfahrens bzw. Neuüberplanung des Grundstückes auf Grundlage eines Städtebaulichen Vertrages auf den Vorhabenträger umgelegt.

Die CEF - Maßnahme ist vor Beginn der Erschließung umzusetzen und die Abnahme durch den baubegleitenden Fachgutachter nachzuweisen.

Für die Gemeinde Mölschow

Mölschow, den

Gerd-Günter Schulz
Bürgermeister

Michael Kunde
1. stellv. Bürgermeister

Für den Vorhabenträger:

.....

Rodenbach, den