

Gemeinde Dohren

Der Gemeindedirektor



Fachbereich: Fachbereich Bauen

Herzlake, 09.02.2016

Verfasser: Brigitte Schröder

Vorlage Nr.: 2016/0642

Vorlage Dohren

Nachfolgender Beratungsgegenstand ist in folgenden Gremien der Gemeinde Dohren zu behandeln:

Beratungsfolge	Termin	Status
Gemeinderat Dohren	18.02.2016	nicht öffentlich

Kurzbeschreibung TOP:

Bauleitplanung Sachstand Bebauungsplan Nr. 16 "An der Dorfstraße" Teil II

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 16 „An der Dorfstraße“ Teil II befindet sich im Aufstellungsverfahren. Der Entwurf und die Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht haben vom 18.12.15 bis zum 18.01.16 öffentlich ausgelegen, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖBs) beteiligt.

Zur Zeit werden die eingegangenen Stellungnahmen der TÖBs vom Büro für Stadtplanung Gieselmann und Müller, Oldenburg, gesichtet und die Abwägungen vorbereitet.

Die Kompensationsmaßnahmen sind noch festzulegen und mit dem Landkreis Emsland und der Landwirtschaftskammer Niedersachsen abzustimmen. Es wurde vom Büro für Stadtplanung ein Kompensationsdefizit von 11.517 WE ermittelt. Dieses Defizit soll wie folgt ausgeglichen werden:

Ersatzfläche 1 Gemarkung Lähden, Flur 16, Flurstück 3/71 tlw., zur Größe von 5.300 m². Mit Vereinbarung vom April 2005 hat die Kath. Kirchengemeinde St. Michael, Stavern, der Gemeinde Dohren diese Teilfläche zur Nutzung überlassen. Hierfür erhält die Kath. Kirchengemeinde St. Michael, Stavern, eine Entschädigung von 340,00 € jährlich für den Zeitraum 2005 – 2030, insgesamt somit 8.500 €. Diese Fläche mit einem alten Fischteich wurde der natürlichen Sukzession überlassen. Der Aufwertungsfaktor beträgt 2, somit 10.600 WE.

Diese Fläche sollte ursprünglich als Kompensationsfläche für den Bebauungsplan Dohren Nr. 12 „Gewerbegebiet, 2. Erweiterung“ verwendet werden. Da jedoch ein Defizit von insg. 65.000 WE für das Gewerbegebiet zu kompensieren war, wurde weiter nach Ersatzflächen gesucht. Letztendlich konnten die 65.000 WE auf 2 Flächen von J. und B. Dieker ausgeglichen werden, die von der Gemeinde Dohren langfristig gepachtet wurden.

Der Landkreis Emsland hat ein Kompensationskataster erstellt und alle

Kompensationsfläche überprüft. Bei der Gegenprüfung durch die Gemeindeverwaltung stellte sich nun heraus, dass die Fläche von der Kath. Kirchengemeinde St. Michael noch nicht als Ersatzfläche in Anspruch genommen wurde.

Ersatzfläche 2 Gemarkung Dohren, Flur 11, Flurstück 56/8, zur Größe von 7.475 m²

Die Fläche liegt an der südlichen Grenze des Naturschutzgebietes „Hahnenmoor“. Ein Teilbereich wurde bereits für das Kompensationsdefizit des Bebauungsplanes Dohren Nr. 6 „An der Dorfstraße“ in Anspruch genommen. Die Fläche wurde aus der intensiven Nutzung herausgenommen und in Extensivgrünland umgewandelt. Die gesamte kompensatorische Bewertung erfolgte am 30.12.1992 mit Hilfe des sogenannten „Osnabrücker Kompensationsmodells“. Die Verwaltung bat den Landkreis Emsland um Überprüfung der Bewertung, da diese etwas niedrig erschien. Als Ergebnis teilte der Landkreis Emsland mit, dass die Bewertung des Ist-Zustandes (Acker) mit 0,8 WF korrekt sei, jedoch die Bewertung des Soll-Zustandes (Extensives Grünland) mit 1,2 WF etwas zu niedrig bewertet wurde. Hier ist eine Bewertung von 2,0 WF angebracht und auch gerechtfertigt. Es ergibt sich folgende Bewertung: 7.475 m² x 1,2 WF (2 WF(Soll-Zustand) abzgl. 0,8 WF(Ist-Zustand)) = 8.970 WE, hiervon wurden für den Bebauungsplan Nr. 6 „An der Dorfstraße“ bereits 1.800 WE in Anspruch genommen. Die noch fehlenden 917 WE können hier ausgeglichen werden.

Das weitere Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 16 „An der Dorfstraße, Teil II“ verläuft wie folgt:

- 14.04.16 VA Vorbereitende Beschlussfassung
Abwägungsvorschläge/Satzungsbeschluss
- 28.04.16 Rat Beschlussfassung Abwägungsvorschläge und Satzung
- Gleichzeitig erfolgen die Beschlüsse im Samtgemeindeausschuss bzw. Rat zur Änderung des Flächennutzungsplanes
- Ende Juli nach der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes kann diese und der Bebauungsplan im Amtsblatt des Landkreis Emsland veröffentlicht werden.
- Ende Juli ist der Bebauungsplan voraussichtlich rechtskräftig

Das weitere Verfahren für die Erschließung des Baugebietes „An der Dorfstraße, Teil II“ soll nach Möglichkeit wie folgt ablaufen:

Anmeldung zur Vergabeprüfung	01.07.16
Veröffentlichung Ausschreibung	16.07.16
Submissionstermin	04.08.16
Angebotsprüfung durch Planer u. Gemeinde	04.08.16 bis 09.08.16
Prüfung RPA	10.08.16 bis 24.08.16
vorbereitende Auftragsvergabe durch den Verwaltungsausschuss (ungeprüft)	18.08.16
Auftragsvergabe durch Gemeinderat	01.09.16
Auftragsvergabe/	
Ende der Zuschlagsfrist	02.09.16
Ausführungszeitraum Baumaßnahme	05.09.16 bis 15.11.2016

Beschlussfassung Grundstücksverkaufspreis:

(Termin VA)	14.04.16
(Termin Rat)	28.04.16

Beschlussfassung Kaufanträge:

(Termin VA)	18.08.16
(Termin Rat)	01.09.16

Möglichkeit der Kaufantragsstellung:	01.07.2016
--------------------------------------	------------

Anlage/n:

Ermittlung Kompensationsdefizit

Flurstück 371, Flur 16, Gem Lähden

Flurstück 56 8, Flur 11, Gem Dohren