

Einladung

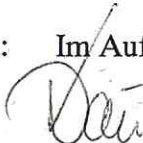
Hiermit lade ich Sie zu einer **öffentlichen/nichtöffentlichen Sitzung des Rates der Gemeinde Emtinghausen** am Dienstag, dem 18. März 2014, 19:30 Uhr, in Emtinghausen, Windmühle, Syker Straße, ein.

Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Tagesordnung und der Beschlussfähigkeit.
2. Einwohnerfragestunde.
3. Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Rates am 16.01.2014.
4. Bericht des Gemeindedirektors über wichtige Angelegenheiten und Mitteilung über den Ausführungsstand von Ratsbeschlüssen.
(DS-Nr. E.1.17.M63 ist nur für die Ratsmitglieder beigelegt.)
5. Beratung und Beschlussfassung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Emtinghausen-Mitte“
 - a) Aufstellungsbeschluss
 - b) Zustimmung zum Entwurf
 - c) Freigabe des Entwurfes mit Begründung für die Verfahrensstufe „Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung“ gem. § 3 Abs. 1 BauGB
(DS-Nr. E.4.17.64 ist beigelegt.)
6. Beratung und Beschlussfassung über die Bildung einer Kommission für das Stadtmarketing.
(Rat 16.01.2014, TOP 10)
7. Beratung und Beschlussfassung über den Antrag des Elternbeirates des Kindergartens Emtinghausen auf Erneuerung der Küche.
(DS-Nr. E.3.17.62 ist beigelegt.)
8. Entscheidung über die Annahme von Zuwendungen.
9. Mitteilungen und Anfragen.
10. Einwohnerfragestunde.

gez. Lübke
Bürgermeister

beglaubigt: Im Auftrag



(Dör)

Ablichtung an:

1. Frau Lüders, pk Plankontor, Ehnernstr. 126, 26121 Oldenburg mit der Bitte um Teilnahme zu TOP 5 der Sitzung
2. Herrn Wirtschaftsförderer Bielefeld, im Hause, mit der Bitte um Teilnahme zu TOP 6 der Sitzung.
2. Frau Gudrun Fröhlich, Verdener Str. 47, 27321 Thedinghausen-Morsum, mit der Bitte um Teilnahme zu TOP 7 der Sitzung.
3. Frau Stefanie Weisenstein, Elternbeiratsvorsitzende im Kindergarten Emtinghausen, Donnerstedter Weg 2, 27321 Emtinghausen, mit der Bitte um Teilnahme zu TOP 7 der Sitzung.

Gemeinde Emtinghausen

Beschlussvorlage

(x) öffentlich

() nicht öffentlich

Amt / Aktenzeichen	Datum	Drucksachen Nr.
4 E/4/622-21	06.02.2014	E. 4. 17. 64

Beratungsfolge	Sitzungstag	TOP	Ergebnis			
			Einstimmig	Ja	Nein	Enthaltung
(x) Rat	18.03.2014	5				

Bisheriger Beratungsgang: Rat 19.11.2013, TOP 17 a)

Betreff: Beratung und Beschlussfassung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Emtinghausen-Mitte“
a) Aufstellungsbeschluss
b) Zustimmung zum Entwurf
c) Freigabe des Entwurfes mit Begründung für die Verfahrensstufe „Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung“ gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

- a) Der Rat beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Emtinghausen-Mitte“ für den im anliegenden Kartenauszug gekennzeichneten Bereich.
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.
Planungsziel der Bebauungsplanänderung ist die Anpassung der Art der Nutzung „Dorfgebiet“ (MD) in „Mischgebiet“ (MI) und „Allgemeines Wohngebiet“ (WA).
- b) Der Rat stimmt dem vorliegenden Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Emtinghausen-Mitte“ einschl. Entwurfsbegründung zu.
- c) Der Rat beschließt, auf der Basis des unter b) beschlossenen Entwurfes die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Versammlung durchzuführen.

Sachverhalt:

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 geht aus dem Wunsch einer Familie hervor, an das vorhandene Wohnhaus an der Bremer Straße einen Wohnhausanbau vorzunehmen. Im rechtswirksamen Bebauungsplan ist der betreffende Bereich als „Dorfgebiet“ festgesetzt.

Bereits in der Ratssitzung am 19.11.2013 wurde dieser Sachverhalt von Gemeindedirektor Schröder geschildert und auf die Problematik eingegangen und näher erläutert. Im Bebauungsplan Nr. 4 – im hinteren Bereich der Bremer Straße – ist eine landwirtschaftliche Nutzung (MD) festgesetzt, mittlerweile ist dort aber keine landwirtschaftliche Nutzung mehr

vorhanden. Aufgrund dieser Festsetzung ist in dem Bereich infolge des regen Strukturwandels zukünftig keine Wohnenerweiterung möglich.

Zu dieser Problematik wurden vom pk plankontor oldenburg Ausführungen erarbeitet, die dem vg. Ratsprotokoll beigelegt wurden und daher allen Ratsmitgliedern bekannt sein dürfen.

Auch der Landkreis hat bereits vor einigen Jahren auf die Problematik bei Abweichungen zwischen festgesetzten und tatsächlichen Arten von Nutzungen hingewiesen. Die in tlw. schon sehr alten Bebauungsplänen festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht nicht mehr den tatsächlichen Nutzungen im Baugebiet. Das gilt insbesondere für festgesetzte Dorf- und Mischgebiete.

Die Struktur der Dorfgebiete hat sich in den zurückliegenden Jahren deutlich gewandelt. Etliche zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes noch aktive landwirtschaftliche Betriebe wurden aufgegeben. Ehem. vorhandene Handwerksbetriebe lassen sich nur noch in geringem Umfang vorfinden. Die betroffenen Gebäude dienen nach Aufgabe der bisherigen Nutzung entweder dem Wohnen oder der Hobbytierhaltung bzw. sie werden durch neue Wohngebäude ersetzt.

Bei einem Bauwunsch wie dem dieser Familie führt dieser Zustand dann im Baugenehmigungsverfahren zu Problemen, da die rechtskräftigen Bebauungspläne anzuwendendes öffentliches Baurecht sind und dem Landkreis als Bauaufsichtsbehörde lediglich in besonders gelagerten Ausnahmefällen ein eine Normverwerfungskompetenz zusteht.

Es ist dabei irrelevant, ob die Gemeinde das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB erteilt. Derartigen Befreiungsanträgen wird nicht zugestimmt, es sich bei der festgesetzten Nutzungsart um einen Grundzug der Planung handelt.

In Dorfgebieten ist eine quantitative Mischung der jeweils zulässigen Nutzungsarten geboten; keine der Hauptnutzungen darf dabei dominieren. Wird von der Bauaufsichtsbehörde festgestellt, dass ein Ungleichgewicht vorhanden ist, führt dieses im Normalfall zur Ablehnung des Bauantrages.

Aus vg. Gründen hat der Landkreis allen Gemeinden empfohlen, bestehende Bebauungspläne, in deren Geltungsbereich sich die Art der Nutzung anders entwickelt hat als geplant, entsprechend der tatsächlichen Entwicklung zu ändern und anzupassen.

Seitens der Verwaltung wird daher vorgeschlagen, hier eine Bebauungsplanänderung vorzunehmen, mit der die Art der Nutzung an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst wird. Dadurch könnten die im betreffenden Bereich liegenden Grundstücke besser ausgenutzt sowie auch Bürger in Emtinghausen gehalten werden. Außerdem würde durch eine Bebauungsplanänderung den Grundstückseigentümern die Möglichkeit baulicher Veränderungen ermöglicht.

Der Klarheit und Eindeutigkeit halber wurde verwaltungsseitig eine selbstständige Änderung mit neuer Planzeichnung ausgewählt. Die Gründe, die zu dieser Variante geführt haben, sind den Ausführungen des Planungsbüros zu entnehmen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt, da hier eine Nachverdichtung erfolgt. Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist bei diesem Verfahren nicht erforderlich.

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB ist eine parallele Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich. Nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung wird der Flächennutzungsplan lediglich redaktionell angepasst.

Wenn der Rat den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Emtinghausen-Mitte“ gefasst hat, wird die Verwaltung den Samtgemeindeausschuss über die beabsichtigte Anpassung des Flächennutzungsplanes unterrichten.

Des Weiteren sind bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Ausgleichsmaßnahmen nach dem BauGB erforderlich.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Vom pk plankontor oldenburg wurde bereits ein Entwurf für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 einschl. Entwurfsbegründung ausgearbeitet.


Sofern der Rat die vorliegende Bebauungsplanänderung sowie den vorliegenden Entwurf beschließt, kann das Bauleitplanverfahren mit der „Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung“ (Bürgerversammlung) eingeleitet werden. Gleichzeitig wird die Verwaltung die Verfahrensstufe „Frühzeitige Behördenbeteiligung“ gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchführen.


Der künftige Geltungsbereich der 3. Änderung ist im anliegenden Kartenauszug (Anlage I) dargestellt. Außerdem ist ein Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 (Anlage II) beigelegt.

Der Bürgermeister und die Fraktionsvorsitzenden erhalten zudem die Planungsunterlagen in der zu beschließenden Fassung.

Die Kosten für die Bebauungsplanänderung belaufen sich lt. Angebot des Planungsbüro auf 4.700,00 € zzgl. MwSt.. Hinzu kommen noch die Kosten für eine neue Planunterlage. Über die Vergabe des Planungsauftrages wird in gleicher Sitzung unter einem separaten TOP beraten und entschieden.

Der Gemeindedirektor

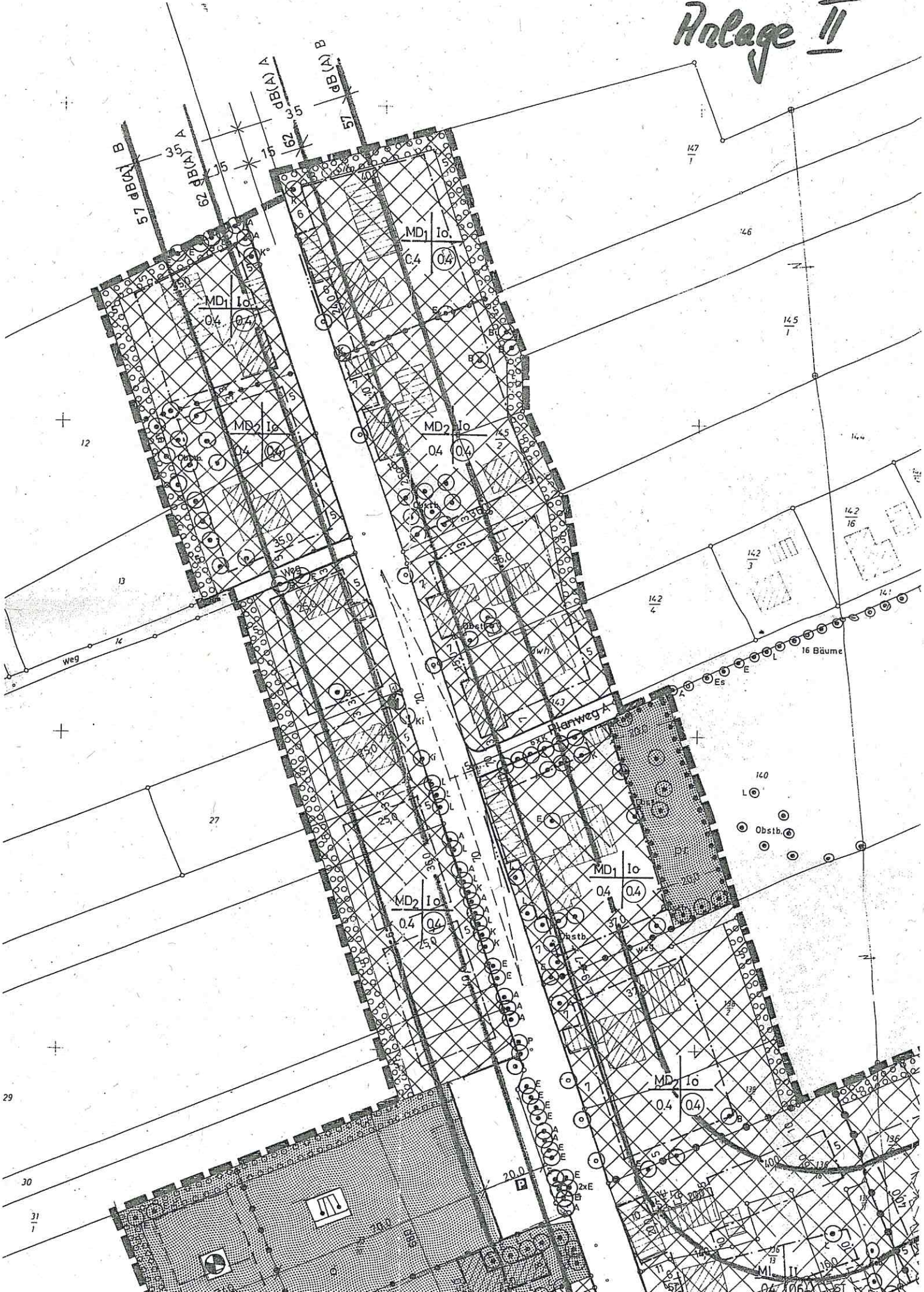
J.A. 


kb

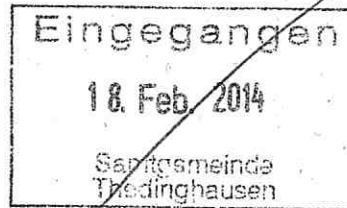
Anlage I



Anlage II



An die Samtgemeinde Thedinghausen
Gerd Schröder
Braunschweiger Strasse 10
27321 Thedinghausen



Axel Otersen
Heiligenbruch 20
27339 Riede
Fon 04294 8629020

Emtinghausen / Riede, den 15.02.2014

Küche im Kindergarten Emtinghausen

Sehr geehrter Herr Schröder,

im Kindergarten Emtinghausen herrschen akute Platzprobleme bezüglich der Räumlichkeiten, insbesondere hier zu bemängeln ist die Küche. Der schlauchartige Raum mit einer Fläche von nicht mehr 4qm bietet maximal zwei Personen Platz, Ablageflächen sind kaum vorhanden. Ein gemeinsames Kochen oder Backen ist nicht möglich. Die Möblierung ist nicht aktuell und entspricht in keiner Weise den Sicherheitsstandards, die für diese Einrichtung angemessen wären.

Da bis zu 23 Kinder in der Mittagsversorgung angemeldet sind bzw. werden finden nicht einmal die Warmhaltebehälter des angelieferten Essens ausreichend Platz. Baulich gesehen wäre die Möglichkeit, den nicht genutzten Innenhof für eine Küche umzubauen.

Ferner zu bemängeln ist auch die immer noch improvisierte Lösung des ausklappbaren Wickeltisches, wo das Kind heraufgehoben werden muss. Aufgrund der hohen Anzahl an Kleinkindern ist dies für die Erzieher ein gesundheitsbelastendes Problem. Bei größeren Räumlichkeiten wäre auch hier die Möglichkeit, ein gesundheitsschonendes Konzept zu verwirklichen, z. B. ein eigener Wickelraum in der jetzigen Küche.

Wir sehen hier akuten Handlungsbedarf, um den Kindergarten bedarfsgerecht zu gestalten und den (Kindergarten-) Standort Emtinghausen attraktiv und zukunftsorientiert zu gestalten.

Wir würden uns über einen kurzfristigen Ortstermin mit entsprechender Erörterung der Möglichkeiten sehr freuen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Axel Otersen
Im Namen aller Elternvertreter

Zum Rat Emtinghausen am
18.03.2014:

Der Rat

A handwritten signature in the bottom right corner of the page.