

STADT SCHORTENS Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 118 "Branterei"

und 4. Flächennutzungsplanänderung

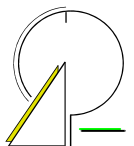
Beteiligung der Behörden und sonstiger Trä-
ger öffentlicher Belange
(§ 4 (2) BauGB)

und

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

01.11.2017



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Deutsche Telekom Technik GmbH
Hannoversche Straße 6-8
49084 Osnabrück
2. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Heisfelder Straße 2
26789 Leer
3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Nord
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Friesland
Lindenallee 1
26441 Jever
2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Aurich
Eschener Allee 31
26603 Aurich
3. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung Archäologie
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
4. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Nord
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg
5. Niedersächsische Landesforsten
Forstamt Neuenburg
Zeteler Straße 18
26340 Zetel
6. Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Friesland Lindenallee 1 26441 Jever	
Zu der o. g. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung: <u>Fachbereich Umwelt:</u> untere Naturschutzbehörde: Wie bereits in der Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB geschrieben, wird die Planung in diesem Bereich aufgrund folgender Punkte grundsätzlich kritisch gesehen: - Beeinträchtigung und Zerstörung des zusammenhängenden Gewässersystems mit seiner artenreichen Vegetation. Hier insbesondere den Rote Liste Arten Wasserschlauch und Sumpf-Schwertlilie (Umweltbericht Nr. 3.1.2). - Entfernung der Heckenstrukturen auf einer Fläche von ca. 3.000 m² Dadurch Vernichtung von Nistbäumen für Singvögel und starke Beeinträchtigungen des Jagdreviers der Fledermäuse. - Versiegelung von Grünlandflächen mit allen daraus resultierenden, negativen Erscheinungen für die Ökologie des restlichen Gebietes. - Die nördlichste Fläche, anscheinend die geplante Zuwegung, wird auf einer Kompensationsfläche geplant. Dies ist nicht möglich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Beeinträchtigung des zusammenhängenden Gewässersystems kann nicht vermieden werden. Dieser unvermeidbare zulässige Eingriff wird im Rahmen der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. Die besonders geschützte Art Sumpf-Schwertlilie wird noch vor Beginn der Bauarbeiten entnommen und an einem geeigneten Wuchsstandort wieder eingesetzt. Die gefährdete Art Wasserschlauch ist durch den Eingriff nicht betroffen, sie befindet sich nur in den Gräben nördlich des Plangebiets. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren zulässigen Eingriffe sind durch Neuanpflanzungen von Feldhecken mit standortgerechten Gehölzen bzw. durch Aufforstung und die Extensivierung von Grünland im Kompensationsflächenpool Wiedel-Bösselhausen zu kompensieren (siehe weiter unten). Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren zulässigen Eingriffe sind im Kompensationsflächenpool Wiedel-Bösselhausen zu kompensieren. Die Stellungnahme kann nicht nachvollzogen werden. Im nördlichen Bereich der geplanten Erschließungsstraßen befinden keine Kompensationsflächen. Im Nordwesten, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes grenzen Kompensationsflächen an, die durch diese Planung aber nicht berührt werden. Die einzige Ausgleichsfläche, die überplant wird, befindet sich in der Mitte des Geltungsbereiches. Hierbei handelt es sich um eine Anpflanzfläche aus dem überplanten Bebauungsplan Nr. 35 mit einer Fläche von 1.890 m². Diese wird flächengleich in den Flächenpool Wiedel-Bösselhausen verlagert.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Bei der Festlegung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf die Wichtigkeit und Besonderheit des gesamten Gebietes einzugehen. Dies bedeutet, dass die zu entfernenden Heckenstrukturen an Ort und Stelle entlang der Bebauungsplangrenzen neu anzulegen sind. Hierdurch lassen sich die Beeinträchtigungen auf die Avifauna und die Fledermauspopulation kompensieren. Die bereits entlang der Grenzen verlaufenden Hecken sind zu erhalten. Hier insbesondere die Hecken zum schon vorhandenen Gewerbegebiet. Den in ihrer Abwägung dazu gemachten Aussagen, die Bepflanzung erst mit der kommenden Bauleitplanung durchzuführen und die vorhandenen Grenzhecken nur an den öffentlichen Fuß- und Radwegen zu erhalten, kann nicht gefolgt werden. Durch die komplette Entfernung der natürlichen Strukturen kommt es zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und besonders geschützten Vogelarten. Dies erfüllt den Tatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG. Zu kompensieren ist es nur, wenn die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wären. Somit ist der Erhalt und die Pflanzung der Heckenstrukturen wie von mir beschrieben zwingend erforderlich.	Die Festlegung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen im Umweltbericht ist unter Berücksichtigung der ausführlichen Bestandsaufnahmen und der Bewertungen für die Schutzgüter ordnungsgemäß durchgeführt worden. Der Anregung wird nicht im Rahmen dieser Bauleitplanung gefolgt. Da die Stadt Schortens über den Flächennutzungsplan und die in diesem Bebauungsplan vorgesehene Erschließungsstraße eine zukünftige Erweiterung des Gewerbegebietes bereits vorbereitet, wird die Stadt eine Eingrünung zum Rand des „fertigen“ Gewerbegebietes im Rahmen des für die Erweiterung erforderlichen Bebauungsplanes festsetzen. Eine Eingrünung zum jetzigen Zeitpunkt würde einer zukünftigen gewerblichen Entwicklung im Weg stehen. Die Stadt Schorten hält weiterhin ihre Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung aufrecht, demnach können die restlichen Heckenstrukturen nicht erhalten werden, da der Erhalt einer zusammenhängenden gewerblichen Entwicklung entgegenstehen würde. Im Rahmen der vorliegenden Planung kommt es zu keiner Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen oder besonders geschützten Vogelarten. Wie im Umweltbericht ausgeführt, konnten bei den Fledermäusen keine Quartiere nachgewiesen werden, um Verbotstatbestände jedoch sicher auszuschließen, wurden zusätzlich Vermeidungsmaßnahmen bei der Entfernung von Bäumen im Hinblick auf Fledermäuse und Brutvögel im Bebauungsplan festgesetzt (Festsetzung Nr. 10). Bei den Brutvögeln ist durch die Entfernung von Gehölzen lediglich je ein Brutpaar von Star und Gartenrotschwanz betroffen, so dass von keinem Verbotstatbestand auszugehen ist, da die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird. Der Anregung wird nicht gefolgt: da keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorliegen, ist ein Erhalt oder eine Neupflanzung von Heckenstrukturen an Ort und Stelle nicht zwingend erforderlich.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Um die verbleibenden Gewässer- und Grünlandstrukturen mit ihren Rote Listearten zu stärken, ist die restliche Kompensation durch eine extensive Nutzung der nordöstlich des Waldareals vorhandenen Grünlandflächen sicherzustellen. Hier ist dann auch ein Biotopverbund mit der bereits vorhandenen Kompensationsfläche, die für die Eingriffe durch die B 210 neu geschaffen wurde, erforderlich. Zudem ist die besonders geschützte Sumpf-Schwertlilie in diesem Bereich anzusiedeln. Die Art und Weise sowie der geplante neue Standort der Umsiedlung sind vor der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. <u>untere Wasserbehörde:</u> Aus Sicht der unteren Wasserbehörde bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Gewässerausbaumaßnahmen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung. Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. <u>Fachbereich Straßenverkehr:</u> Aus Sicht des Straßenbaulastträgers ist eine erneute Stellungnahme nicht erforderlich. Ich nehme jedoch vollinhaltlich Bezug auf die Hinweise der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 15.08.2017.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die erforderliche externe Kompensation wird im Flächenpool „Wiedel/Bösselhausen“ umgesetzt. Der Flächenpool umfasst insg. eine Größe von 35 ha und befindet sich in der Geestniederung westlich von Sillenstede an der Bösselhauser Leide bei Moorhausen. Dortiges Ziel ist es, das Landschaftsbild zu verbessern, extensiv genutzte Wiesen und Weiden sowie nichtbewaldete Feuchtbiootope zu erhalten sowie Gewässerrandbereiche und Gewässerbiotope zu schützen. Dies umfasst u. a. auch das Entwicklungsziel, den naturnahen Ausbau der Bösselhauser Leide zu realisieren. Der Aufwertungsfaktor im Flächenpool beträgt 1,5. Auf Grundlage der ca. 198.980 zu kompensierenden Werteinheiten ergibt sich folglich eine Flächengröße von 132.653 m² bzw. 13,27 ha, welcher im Flächenpool vollständig umgesetzt wird. Der Anregung wird gefolgt: es wäre aber auch denkbar, die Sumpf-Schwertlilie in den Flächenpool hin anzusiedeln; dies wird mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Brand- u. Denkmalschutz:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Bauaufsicht:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Städtebau-recht:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Regional-planung:</u> <u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</u> Es bestehen keine Bedenken.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich Eschener Allee 31 26603 Aurich	
Eine erneute umfassende Stellungnahme unserer Dienststelle ist nicht erforderlich. Ich möchte jedoch auf folgende Punkte hinweisen. - <u>Begründung Pkt 5.5.:</u> Hier wird noch immer eine Bundesstraße genannt und auf das FStrG hingewiesen. Es muss Kreisstraße heißen mit Bezug auf §24 NStrG. - <u>Begründung Pkt. 5.6 und Plan:</u> Das beschriebene Zu- und Abfahrtsverbot im Bereich des öffentlichen Parkplatzes wurde im Plan leider nicht dargestellt. Dieses ist in der rechtswirksamen Fassung zu ergänzen. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.	Der Anregung wird gefolgt, die Begründung wird redaktionell korrigiert. Der Anregung wird gefolgt. Hier handelt es sich offenbar um ein Darstellungsproblem (die Straßenbegrenzungslinie verdeckt das Ausfahrtsverbot), dass zum Satzungsbeschluss behoben wird.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg	
Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken oder Anregungen vorgetragen: Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Fundplätze jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Antragsunterlagen enthalten. Dieser enthält jedoch Fehler und sollte wie unten verändert und auch beachtet werden: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis wird redaktionell angepasst.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Niedersächsische Landesforsten Forstamt Neuenburg Zeteler Straße 18 26340 Zetel	
Aus den Planunterlagen und einem Luftbild (Befliegung 01.06.2015) geht hervor, dass im Norden, auf den Flurstücken 80, 97, 98 und 423/57 der Flur 18, Wald i. S. des § 2 (3) des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) direkt an das Plangebiet anschließt. Die Baugrenze soll in diesem Bereich bis auf 10 m an den Wald heranreichen. Dieser Abstand zum Wald ist zu gering. Probleme der Verkehrssicherung können entstehen sowie Einwirkungen durch fallende Äste, Bäume, Feuchtigkeits- sowie Schattenbildung und dergleichen. Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Friesland aus dem Jahr 2004 (Gültigkeit verlängert bis zur Rechtskraft des z. Zt. In der Aufstellung befindlichen RROP) sieht bei Nr. 3.3 als Ziel der Raumordnung vor: „Aus Gründen des Landschaftsbildes, der Erholung, des Naturschutzes, der Gefahrenabwehr bei Sturmwurf etc. sind Waldränder einschließlich ihrer Übergangszone in die freie Landschaft von störenden Nutzungen und von Bebauung grundsätzlich freizuhalten. Grundsätzlich haben beeinträchtigende Nutzungen Mindestabstände von 150 m einzuhalten.“ Nach § 1 (6) Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen: - die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung - die Belange der Land- und Forstwirtschaft. Im Interesse des Eigentümers des angrenzenden Waldes ist ein Mindestabstand zwischen Bebauung und Wald von mindestens einer Baumlänge (ca. 30 m) erforderlich.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt. Der Abstand der Baugrenze zum Gewässer, welches zwischen dem Baugebiet und den genannten Flurstücken liegt soll 10 m betragen, das ist korrekt. Beidseitig des vorhandenen Gewässers ist Satzungsgemäß ein 10 m breiter Räumstreifen zur Gewässerunterhaltung freizuhalten. Wenn man von diesem 10 m breiten Räumstreifen beidseitig des Gewässers ausgeht, so ist die Baugrenze mindestens 20 m plus die Breite des Gewässers, also rund 23 m von dem benachbarten Wald entfernt. Durch diesen Abstand sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Die Stadt Schortens, als Eigentümer des Waldes wird durch pflegerische Maßnahmen (Baumrückschnitte etc.) dafür sorgen, dass der Abstand von 23 m ausreichend ist.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake	
Stellungnahme vom 28.08.2017: Mit Schreiben vom 22. Oktober 2015 haben wir zu der o.g. Bauleitplanung Stellung genommen. Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten. Stellungnahme vom 22.10.2015: <i>Wir nehmen zu dem o. g. Bebauungsplan wie folgt Stellung:</i> <i>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsleitungen und Hausanschlussleitungen des OOWV. Diese dürfen- weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</i> <i>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsanlagen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.</i> <i>Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</i> <i>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsanlagen als teilweise erschlossen angesehen werden. Wann und in welchem Umfang eine Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Stadt und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</i> <i>Da es sich bei dem vorgenannten Bebauungsgebiet um ein Gewerbegebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Schortens hält weiterhin ihr Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung aufrecht: <i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der weiteren Planung wird geprüft, ob diese Leitungen aufgehoben, oder verlegt werden können. Wenn dies nicht der Fall sein sollte, dann wird die Leitung durch ein entsprechendes Leitungsrecht gesichert. Das Ergebnis der Prüfung wird im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt.</i> <i>Alle weiteren erforderlichen Abstimmungen mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen werden im Rahmen der Ausführungsplanung vorgenommen.</i>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<i>und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden.</i> <i>Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</i> <i>Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Um die Wiederaufnahme der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach erfolgter Bebauung des Gebietes endgültig gepflastert werden.</i> <i>Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.</i> <i>Im Hinblick auf den der Stadt obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</i> <i>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.</i>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<i>Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</i> <i>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</i> <i>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Zimmering von unserer Betriebsstelle in Schoost, Telefon 044619810211, in der Örtlichkeit an.</i>	

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Fa. Diekmann
Heizung – Sanitär
Branterei 27
26419 Schortens

2. Eheleute Lemke

Laß, Stein, Gethmann
Parkstraße 18
26382 Wilhelmshaven

für
3. Eheleute Meienburg
Branterei 13
26419 Schortens

4. Herrn Mühling
Branterei 33
26419 Schortens

5. Herrn Gerdes
Branterei 6
26419 Schortens

6. Eheleute Janssen
Branterei 25
26419 Schortens

7. Eheleute Schröter
Branterei 21
26419 Schortens

8. Frau Lemke
Branterei 29
26419 Schortens

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Bürger 1:	
Als direkter Nachbar des geplanten neuen Gewerbegebietes (Bebauungsplan 118) rege ich an, das Gewerbegebiet II (Branterei) als Mischgebiet zu belassen. Als ich den Betrieb 2005 von meinem Vorgänger Dieter Diekmann übernommen habe, war das Gewerbegebiet II bereits ein Mischgebiet. Danach richtete sich auch der Kaufpreis. Durch eine Änderung in ein reines Gewerbegebiet würde mir ein Wertverlust entstehen, den ich gegenüber der Stadt Schortens geltend machen würde.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Bereich des bestehenden Gewerbegebietes war auch 2005 schon ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die Stadt Schortens möchte diesen Bereich nicht als Mischgebiet, sondern weiterhin als Gewerbegebiet festsetzen. Bestehende Nutzungen behalten ihren Bestandsschutz und im Falle eines Verkaufs kann der Käufer, die heute bereits vorhandene Nutzung weiterhin ausüben.
Bürger 2:	
Es erscheinen die Eheleute und trugen folgenden Einwand zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes B 118 „Gewerbegebiet Branterei“, gem. § 3 (2) BauGB vor: Wir beantragen, dass der von uns gekennzeichnete Bereich im Bebauungsplan nicht als „Gewerbegebiet“ sondern als „Mischgebiet“ ausgewiesen wird.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Bereich des bestehenden Gewerbegebietes war auch 2005 schon ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die Stadt Schortens möchte diesen Bereich nicht als Mischgebiet, sondern weiterhin als Gewerbegebiet festsetzen. Bestehende Nutzungen behalten ihren Bestandsschutz und im Falle eines Verkaufs kann der Käufer, die heute bereits vorhandene Nutzung weiterhin ausüben.
Bürger 3:	
Wir zeigen an, dass wir die Interessen der Eheleute Heinz und Susanne Meienburg, Branterei 13, 26419 Schortens, vertreten. Eine auf uns lautende Vollmacht fügen wir in beglaubigter Ablichtung als Anlage bei. Unsere Mandanten sind Eigentümer der Immobilie Branterei 13, 26419 Schortens. Gegen den Bebauungsplan Nr. 118 in der öffentlich ausgelegten Form machen unsere Mandanten folgende Einwendungen geltend: 1.) Zurzeit gilt für das fragliche Gebiet noch der Bebauungsplan Nr. 35 „Gewerbegebiet Heidmühle“. In den textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans heißt es unter Ziffer 4.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<i>„Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO sind Nebenanlagen für Fabrikverkauf, Shops und Cafes als Zubehör der ansässigen Betriebe ausnahmsweise zulässig, wenn diese Bauvorhaben sich der Betriebsgröße anpassen. Sie dürfen nur als unselbständiger Betrieb geführt werden und eine Größe von 10 % der Betriebsgröße (maximal 150 m²) nicht überschreiten.</i> <i>5. Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.</i> Diese nach dem bisherigen Bebauungsplan zulässigen Nutzungen sollen offensichtlich nach dem neuen Bebauungsplan vollständig ausgeschlossen werden. Dies betrifft auch unsere Mandanten, da sich ihr Grundstück im Bereich des bisherigen Bebauungsplans Nr. 35 befindet. Diese erhebliche Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten der betreffenden Grundstücke stellt einen enteignungsgleichen Eingriff dar, der sachlich bisher überhaupt nicht begründet worden ist. Es sind auch keine öffentlichen Interessen erkennbar, die eine derartige Einschränkung der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten sachlich rechtfertigen würden. Die einschneidendste Veränderung ist dabei, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auf den betreffenden Grundstücken zukünftig nicht mehr möglich sind. Würde also die Wohnimmobilie unserer Mandanten durch Brand oder andere Umstände vollständig zerstört werden, könnten sie auf ihrem Grundstück nach dem neuen Bebauungsplan keine Wohnimmobilie für Betriebspersonal oder Betriebsleiter mehr errichten. Dies stellt eine ganz erhebliche Wertminderung des Grundstücks dar, da die bauliche Ausnutzung in extremer Weise, nämlich für den wichtigen Aspekt der Wohnnutzung, eingeschränkt wird.	1) Die Ausführungen sind korrekt und der Rückschluss ebenfalls. Diese Nutzungen sollen planungsrechtlich zukünftig nicht mehr zulässig sein, da die Stadt dieses Gebiet als (reines) Gewerbegebiet sieht und andere Nutzungen, wie z. B. Wohnnutzungen sich negativ auf eine gewerbliche Entwicklung auswirken können. Wohnnutzungen genießen höhere Schutzansprüche bezüglich Lärm, was dazu führt, dass Gewerbebetriebe im Umfeld nur eingeschränkt agieren können. Diese Einschränkung des Gewerbes möchte die Stadt Schortens durch die vorliegende Planung langfristig ausräumen. Für bestehende genehmigte Betriebe und Nutzungen, auch Wohnnutzungen, besteht Bestandschutz. Ein Neubau, nach einem Brand, wäre auf dem Fundament des vorherigen Gebäudes durchaus zulässig, eine Wertminderung stellt sich somit durch die vorliegende Planung nicht ein. Alle genehmigten Nutzungen können auch zukünftig ausgeübt werden.

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Diese extrem eingeschränkte Nutzung hat mit Sicherheit eine Wertminderung des Grundstücks zur Folge. Hinzu kommt noch, dass die Gebäudeversicherung im Falle eines Brandes bei vollständiger Zerstörung des Objekts die volle Versicherungssumme nur bei Wiedererrichtung des Gebäudes auszahlt. Eine erhebliche Beeinträchtigung stellt es auch dar, dass kein Fabrikverkauf und keine Shops eingerichtet werden dürfen, um selbst gefertigte oder im Großhandel eingekaufte Artikel zu veräußern. Ein öffentliches Interesse, das derartige Einschränkungen der bisher zulässigen Nutzung rechtfertigt, ist nicht erkennbar. Das gesamte Gebiet des Bebauungsplans Nr. 35 ist ganz Überwiegend durch Gewerbebetriebe mit angeschlossenem Wohnen oder einer Betriebsleiterwohnung geprägt. Auf nahezu allen Gewerbegrundstücken im Baugebiet findet eine Wohnnutzung statt. Einige Gebäude, die zwischen 1920 und 1930 errichtet wurden, werden sogar ausschließlich ohne gewerblichen Hintergrund berechtigt ausschließlich für Wohnzwecke genutzt. Diese Nutzung hat die gewerbliche Entwicklung des Gebietes bisher in keinsten Weise beeinträchtigt. Dementsprechend ist auch nicht zu erwarten, dass die jetzt zulässige Nutzung der Grundstücke die Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes nach dem neuen Bebauungsplan in ihrer gewerblichen Entwicklung beeinträchtigen werden.	Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die textliche Festsetzung Nr. 4 aus dem Ursprungsbebauungsplan für den Bebauungsplan Nr. 118 übernommen wird. <i>„Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO sind Nebenanlagen für Fabrikverkauf, Shops und Cafes als Zubehör der ansässigen Betriebe ausnahmsweise zulässig, wenn diese Bauvorhaben sich der Betriebsgröße anpassen. Sie dürfen nur als unselbständiger Betrieb geführt werden und eine Größe von 10 % der Betriebsgröße (maximal 150 m²) nicht überschreiten.“</i> Eine mit dem Schutz der Innenstadt verträgliche Einzelhandelsnutzung wird auf diesem Weg abgesichert. Die Innenstadt wird geschützt und vorhandene, sowie kleinere, untergeordnete Einzelhandelsnutzungen können auch im Gewerbegebiet existieren. Die vorhandene Wohnnutzung schränkt die gewerbliche Nutzung seit Anbeginn ein, da die Gewerbebetriebe auf die vorhandene Wohnnutzung Rücksicht nehmen müssen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf berücksichtigt die vorhandene Wohnnutzung bereits, was dazu führt, dass die Gewerbeflächen nur eingeschränkt genutzt werden können. Langfristig will die Stadt diese Einschränkung durch Wohnnutzung beseitigen und dem Gewerbe eine freiere Entwicklung ermöglichen.

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Im Hinblick auf den Bestandsschutz ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die oben genannten Festsetzungen des neuen Bebauungsplans die Wohnnutzung im bisherigen Gewerbegebiet in absehbare Zeit "verschwindet". Bei der Genehmigung von Gewerbebetrieben im Erweiterungsgebiet wird man sich deshalb ohnehin auch zukünftig weiterhin mit den Belangen der Wohnnutzer im bisherigen Ausdehnungsbereich des Gewerbegebiets befassen müssen. Es spricht somit überhaupt nichts dagegen, die Nutzungsmöglichkeiten gemäß Ziffer 4. und 5. der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 35 auch für den neuen Bebauungsplan beizubehalten, gegebenenfalls eingeschränkt für die Grundstücke, die im Bereich des alten Bebauungsplans Nr. 35 liegen. Da keinerlei öffentliche Interessen für eine Änderung erkennbar sind, dürfte hier auch eine Ermessensreduzierung auf Null vorliegen. 2.) Aus Sicht unserer Mandanten wäre es im Übrigen geboten, das gesamte Gebiet des alten Bebauungsplans Nr. 35 in der neuen Planung als Mischgebiet aus- zuweisen. Dies aus folgendem Grunde: Wie wir oben schon ausgeführt haben, findet auf nahezu jedem Grundstück des Bebauungsplans Nr. 35 eine Wohnnutzung statt. Zum Teil eine reine	Die Feststellung ist korrekt. Wie oben bereits geschildert, ist es Ziel der Stadt langfristig das Gebiet nur noch für gewerbliche Nutzungen zugänglich zu machen. Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die textliche Festsetzung Nr. 4 aus dem Ursprungsbebauungsplan für den Bebauungsplan Nr. 118 übernommen wird. <i>„Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO sind Nebenanlagen für Fabrikverkauf, Shops und Cafes als Zubehör der ansässigen Betriebe ausnahmsweise zulässig, wenn diese Bauvorhaben sich der Betriebsgröße anpassen. Sie dürfen nur als unselbständiger Betrieb geführt werden und eine Größe von 10 % der Betriebsgröße (maximal 150 m²) nicht überschreiten.“</i> Eine mit dem Schutz der Innenstadt verträgliche Einzelhandelsnutzung wird auf diesem Weg abgesichert. Die Innenstadt wird geschützt und vorhandene, sowie kleinere, untergeordnete Einzelhandelsnutzungen können auch im Gewerbegebiet existieren. Die textliche Festsetzung Nr. 5 wird nicht aufrechterhalten. 2) Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Gebiet soll als Gewerbegebiet gesichert werden, ein Mischgebiet mit hohem Wohnanteil oder gar Einzelhandel, der in diesen Bereichen der Stadt ebenfalls ungewollt und für das Zentrum schädlich wäre will die Stadt Schortens hier in keinem Fall entwickeln

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Wohnnutzung mit Bestandsschutz, zum Teil Wohnnutzung im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung der Grundstücke. Diese tatsächliche Art der Nutzung ähnelt eher der baulichen Nutzung in einem Mischgebiet als derjenigen in einem Gewerbegebiet. Gerade wegen der bereits bestehenden intensiven Wohnnutzung besteht ein gesteigertes Interesse der Anwohner, eine Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen zuzulassen, um die Bedürfnisse des täglichen Lebens im Nahbereich abdecken zu können. Dasselbe gilt für kirchliche, kulturelle und soziale Einrichtungen. Da ohnehin eine Bebauung vorhanden ist, die eher einem Mischgebiet als einem Gewerbegebiet ähnelt und sich hieran durch den Bestandsschutz auch langfristig nichts ändern wird, besteht ein hohes Interesse der Anwohner, den tatsächlich bestehenden Zustand bauordnungsrechtlich richtig einzuordnen, nämlich als Mischgebiet. Nur durch eine Klassifizierung des Gebiets des Bebauungsplans Nr. 35 als Mischgebiet wird eine angemessene Versorgung der vielen Anwohner mit den Dingen des täglichen Lebens gewährleistet. Diese Belange der vielen Wohnnutzer des betreffenden Gebiets sind bei der Planung überhaupt nicht berücksichtigt worden. Bereits oben haben wir darauf hingewiesen, dass sich die Nutzer der Erweiterungsflächen des Gewerbegebiets sowieso mit der bestehenden Nutzung der Grundstücke im Bebauungsplan Nr. 35 auseinandersetzen müssen, wenn sie ihre Grundstücke gewerblich nutzen so dass auch die geplante Erweiterung der überplanten Fläche als solche kein Grund ist, das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 35 nicht als Mischgebiet auszuweisen. Mit diesen berechtigten Interessen der vielen Anwohner hat sich die Planung bisher nicht auseinandergesetzt. Im Übrigen dürfte dies auch dem Wunsch aller Anlieger im Gebiet des alten Bebauungsplans Nr. 35 entsprechen, dieses als Mischgebiet auszuweisen.	

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
3.) Wir konnten nicht feststellen, dass die Stadt im Rahmen der öffentlichen Auslegung die Betroffenen in der erforderlichen Weise über ihre Rechte belehrt hat. Dies halten wir für einen eklatanten Formalfehler.	3) Die Stadt Schortens hat alle gesetzlichen Vorgaben und Fristen, die für eine öffentliche Auslegung gelten, eingehalten. Ein über das gesetzlich vorgegebene Beteiligungsverfahren hinausreichende Information hat die Stadt nicht durchzuführen. Ein Formfehler wird seitens der Stadt Schortens daher nicht gesehen.
Bürger 4:	
Wir zeigen an, dass wir die Interessen des Herrn Robert Mühling, Branterei 33, 26419 Schortens, vertreten. Eine auf uns lautende Vollmacht fügen wir in beglaubigter Ablichtung als Anlage bei. Unser Mandant ist Eigentümer der Immobilie Branterei 33, 26419 Schortens. Er betreibt in seiner Immobilie einen Großhandel. Gegen den Bebauungsplan Nr. 118 in der öffentlich ausgelegten Form machen unsere Mandanten folgende Einwendungen geltend: 1.) Zurzeit gilt für das fragliche Gebiet noch der Bebauungsplan Nr. 35 „Gewerbegebiet Heidmühle“. In den textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans heißt es unter Ziffer 4. <i>„Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO sind Nebenanlagen für Fabrikverkauf, Shops und Cafes als Zubehör der ansässigen Betriebe ausnahmsweise zulässig, wenn diese Bauvorhaben sich der Betriebsgröße anpassen. Sie dürfen nur als unselbständiger Betrieb geführt werden und eine Größe von 10 % der Betriebsgröße (maximal 150 m²) nicht überschreiten.“</i> <i>5. Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.</i>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Diese nach dem bisherigen Bebauungsplan zulässigen Nutzungen sollen offensichtlich nach dem neuen Bebauungsplan vollständig ausgeschlossen werden. Dies betrifft auch unsere Mandanten, da sich ihr Grundstück im Bereich des bisherigen Bebauungsplans Nr. 35 befindet. Diese erhebliche Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten der betreffenden Grundstücke stellt einen enteignungsgleichen Eingriff dar, der sachlich bisher überhaupt nicht begründet worden ist. Es sind auch keine öffentlichen Interessen erkennbar, die eine derartige Einschränkung der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten sachlich rechtfertigen würden. Die einschneidendste Veränderung ist dabei, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auf den betreffenden Grundstücken zukünftig nicht mehr möglich sind. Würde also die Wohnimmobilie unserer Mandanten durch Brand oder andere Umstände vollständig zerstört werden, könnten sie auf ihrem Grundstück nach dem neuen Bebauungsplan keine Wohnimmobilie für Betriebspersonal oder Betriebsleiter mehr errichten. Dies stellt eine ganz erhebliche Wertminderung des Grundstücks dar, da die bauliche Ausnutzung in extremer Weise, nämlich für den wichtigen Aspekt der Wohnnutzung, eingeschränkt wird. Diese extrem eingeschränkte Nutzung hat mit Sicherheit eine Wertminderung des Grundstücks zur Folge. Hinzu kommt noch, dass die Gebäudeversicherung im Falle eines Brandes bei vollständiger Zerstörung des Objekts die volle Versicherungssumme nur bei Wiedererrichtung des Gebäudes auszahlt. Eine erhebliche Beeinträchtigung stellt es auch dar, dass kein Fabrikverkauf und keine Shops eingerichtet werden dürfen, um selbst gefertigte oder im Großhandel eingekaufte Artikel zu veräußern.	1) Die Ausführungen sind korrekt und der Rückschluss ebenfalls. Diese Nutzungen sollen planungsrechtlich zukünftig nicht mehr zulässig sein, da die Stadt dieses Gebiet als (reines) Gewerbegebiet sieht und andere Nutzungen, wie z. B. Wohnnutzungen sich negativ auf eine gewerbliche Entwicklung auswirken können. Wohnnutzungen genießen höhere Schutzansprüche bezüglich Lärm, was dazu führt, dass Gewerbebetriebe im Umfeld nur eingeschränkt agieren können. Diese Einschränkung des Gewerbes möchte die Stadt Schortens durch die vorliegende Planung langfristig ausräumen. Für bestehende genehmigte Betriebe und Nutzungen, auch Wohnnutzungen, besteht Bestandschutz. Ein Neubau, nach einem Brand, wäre auf dem Fundament des vorherigen Gebäudes durchaus zulässig, eine Wertminderung stellt sich somit durch die vorliegende Planung nicht ein. Alle genehmigten Nutzungen können auch zukünftig ausgeübt werden. Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die textliche Festsetzung Nr. 4 aus dem Ursprungsbebauungsplan für den Bebauungsplan Nr. 118 übernommen wird. <i>„Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO sind Nebenanlagen für Fabrikverkauf, Shops und Cafes als Zubehör der ansässigen Betriebe ausnahmsweise zulässig, wenn diese Bauvorhaben sich der Betriebsgröße anpassen. Sie dürfen nur als unselbständiger Betrieb geführt</i>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Ein öffentliches Interesse, das derartige Einschränkungen der bisher zulässigen Nutzung rechtfertigt, ist nicht erkennbar. Das gesamte Gebiet des Bebauungsplans Nr. 35 ist ganz Überwiegend durch Gewerbebetriebe mit angeschlossenem Wohnen oder einer Betriebsleiterwohnung geprägt. Auf nahezu allen Gewerbegrundstücken im Baugebiet findet eine Wohnnutzung statt. Einige Gebäude, die zwischen 1920 und 1930 errichtet wurden, werden sogar ausschließlich ohne gewerblichen Hintergrund berechtigt ausschließlich für Wohnzwecke genutzt. Diese Nutzung hat die gewerbliche Entwicklung des Gebietes bisher in keinsten Weise beeinträchtigt. Dementsprechend ist auch nicht zu erwarten, dass die jetzt zulässige Nutzung der Grundstücke die Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes nach dem neuen Bebauungsplan in ihrer gewerblichen Entwicklung beeinträchtigen werden. Im Hinblick auf den Bestandsschutz ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die oben genannten Festsetzungen des neuen Bebauungsplans die Wohnnutzung im bisherigen Gewerbegebiet in absehbare Zeit "verschwindet". Bei der Genehmigung von Gewerbebetrieben im Erweiterungsgebiet wird man sich deshalb ohnehin auch zukünftig weiterhin mit den Belangen der Wohnnutzer im bisherigen Ausdehnungsbereich des Gewerbegebiets befassen müssen. Es spricht somit überhaupt nichts dagegen, die Nutzungsmöglichkeiten gemäß Ziffer 4. und 5. der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 35 auch für den neuen Bebauungsplan beizubehalten, gegebenenfalls eingeschränkt für die Grundstücke, die im Bereich des alten Bebauungsplans Nr. 35 liegen.	<i>werden und eine Größe von 10 % der Betriebsgröße (maximal 150 m²) nicht überschreiten.“</i> Eine mit dem Schutz der Innenstadt verträgliche Einzelhandelsnutzung wird auf diesem Weg abgesichert. Die Innenstadt wird geschützt und vorhandene, sowie kleinere, untergeordnete Einzelhandelsnutzungen können auch im Gewerbegebiet existieren. Die textliche Festsetzung Nr. 5 wird nicht aufrechterhalten. Die vorhandene Wohnnutzung schränkt die gewerbliche Nutzung seit Anbeginn ein, da die Gewerbebetriebe auf die vorhandene Wohnnutzung Rücksicht nehmen müssen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf berücksichtigt die vorhandene Wohnnutzung bereits, was dazu führt, dass die Gewerbeflächen nur eingeschränkt genutzt werden können. Langfristig will die Stadt diese Einschränkung durch Wohnnutzung beseitigen und dem Gewerbe eine freiere Entwicklung ermöglichen. Die Feststellung ist korrekt. Wie oben bereits geschildert, ist es Ziel der Stadt langfristig das Gebiet nur noch für gewerbliche Nutzungen zugänglich zu machen. Aus den oben aufgeführten Gründen wird der Anregung nur teilweise gefolgt und nur die Festsetzung Nr. 4 aus dem alten Plan übernommen, die Stadt hält im Übrigen an den im Entwurf getroffenen Festsetzungen fest.

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Da keinerlei öffentliche Interessen für eine Änderung erkennbar sind, dürfte hier auch eine Ermessensreduzierung auf Null vorliegen. 2.) Aus Sicht unserer Mandanten wäre es im Übrigen geboten, das gesamte Gebiet des alten Bebauungsplans Nr. 35 in der neuen Planung als Mischgebiet aus- zuweisen. Dies aus folgendem Grunde: Wie wir oben schon ausgeführt haben, findet auf nahezu jedem Grundstück des Bebauungsplans Nr. 35 eine Wohnnutzung statt. Zum Teil eine reine Wohnnutzung mit Bestandsschutz, zum Teil Wohnnutzung im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung der Grundstücke. Diese tatsächliche Art der Nutzung ähnelt eher der baulichen Nutzung in einem Mischgebiet als derjenigen in einem Gewerbegebiet. Gerade wegen der bereits bestehenden intensiven Wohnnutzung besteht ein gesteigertes Interesse der Anwohner, eine Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen zuzulassen, um die Bedürfnisse des täglichen Lebens im Nahbereich abdecken zu können. Dasselbe gilt für kirchliche, kulturelle und soziale Einrichtungen. Da ohnehin eine Bebauung vorhanden ist, die eher einem Mischgebiet als einem Gewerbegebiet ähnelt und sich hieran durch den Bestandsschutz auch langfristig nichts ändern wird, besteht ein hohes Interesse der Anwohner, den tatsächlich bestehenden Zustand bauordnungsrechtlich richtig einzuordnen, nämlich als Mischgebiet. Nur durch eine Klassifizierung des Gebiets des Bebauungsplans Nr. 35 als Mischgebiet wird eine angemessene Versorgung der vielen Anwohner mit den Dingen des täglichen Lebens gewährleistet. Diese Belange der vielen Wohnnutzer des betreffenden Gebiets sind bei der Planung überhaupt nicht berücksichtigt worden. Bereits oben haben wir darauf hingewiesen, dass sich die Nutzer der Erweiterungsflächen des Gewerbegebiets sowieso mit der bestehenden Nutzung der Grundstücke im Bebauungsplan Nr. 35 auseinandersetzen müssen, wenn sie ihre Grundstücke gewerblich nutzen so dass auch die geplante Erweiterung der überplanten Fläche als solche kein Grund ist, das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 35 nicht als Mischgebiet auszuweisen.	2) Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Gebiet soll als Gewerbegebiet gesichert werden, ein Mischgebiet mit hohem Wohnanteil oder gar Einzelhandel, der in diesen Bereichen der Stadt ebenfalls ungewollt und für das Zentrum schädlich wäre will die Stadt Schortens hier in keinem Fall entwickeln

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Mit diesen berechtigten Interessen der vielen Anwohner hat sich die Planung bisher nicht auseinandergesetzt. Im Übrigen dürfte dies auch dem Wunsch aller Anlieger im Gebiet des alten Bebauungsplans Nr. 35 entsprechen, dieses als Mischgebiet auszuweisen. 3.) Wir konnten nicht feststellen, dass die Stadt im Rahmen der öffentlichen Auslegung die Betroffenen in der erforderlichen Weise über ihre Rechte belehrt hat. Dies halten wir für einen eklatanten Formalfehler.	3) Die Stadt Schortens hat alle gesetzlichen Vorgaben und Fristen, die für eine öffentliche Auslegung gelten, eingehalten. Ein über das gesetzlich vorgegebene Beteiligungsverfahren hinausreichende Information hat die Stadt nicht durchzuführen. Ein Formfehler wird seitens der Stadt Schortens daher nicht gesehen.
Bürger 5:	
Wir zeigen an, dass wir die Interessen des Herrn Manfred Gerdes, Branterei 6, 26419 Schortens, vertreten. Eine auf uns lautende Vollmacht fügen wir in beglaubigter Ablichtung als Anlage bei. Unser Mandant ist Eigentümer der Immobilie Branterei 6, 26419 Schortens. Er betreibt in seiner Immobilie eine Werkhalle. Gegen den Bebauungsplan Nr. 118 in der öffentlich ausgelegten Form machen unsere Mandanten folgende Einwendungen geltend: 1.) Zurzeit gilt für das fragliche Gebiet noch der Bebauungsplan Nr. 35 „Gewerbegebiet Heidmühle“. In den textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans heißt es unter Ziffer 4. <i>„Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO sind Nebenanlagen für Fabrikverkauf, Shops und Cafes als Zubehör der ansässigen Betriebe ausnahmsweise zulässig, wenn diese Bauvorhaben sich der Betriebsgröße anpassen. Sie dürfen nur als unselbständiger Betrieb geführt werden und eine Größe von 10 % der Betriebsgröße (maximal 150 m²) nicht überschreiten.“</i>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<i>5. Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.</i> Diese nach dem bisherigen Bebauungsplan zulässigen Nutzungen sollen offensichtlich nach dem neuen Bebauungsplan vollständig ausgeschlossen werden. Dies betrifft auch unsere Mandanten, da sich ihr Grundstück im Bereich des bisherigen Bebauungsplans Nr. 35 befindet. Diese erhebliche Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten der betreffenden Grundstücke stellt einen enteignungsgleichen Eingriff dar, der sachlich bisher überhaupt nicht begründet worden ist. Es sind auch keine öffentlichen Interessen erkennbar, die eine derartige Einschränkung der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten sachlich rechtfertigen würden. Die einschneidendste Veränderung ist dabei, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auf den betreffenden Grundstücken zukünftig nicht mehr möglich sind. Würde also die Wohnimmobilie unserer Mandanten durch Brand oder andere Umstände vollständig zerstört werden, könnten sie auf ihrem Grundstück nach dem neuen Bebauungsplan keine Wohnimmobilie für Betriebspersonal oder Betriebsleiter mehr errichten. Dies stellt eine ganz erhebliche Wertminderung des Grundstücks dar, da die bauliche Ausnutzung in extremer Weise, nämlich für den wichtigen Aspekt der Wohnnutzung, eingeschränkt wird. Diese extrem eingeschränkte Nutzung hat mit Sicherheit eine Wertminderung des Grundstücks zur Folge. Hinzu kommt noch, dass die Gebäudeversicherung im Falle eines Brandes bei vollständiger Zerstörung des Objekts die volle Versicherungssumme nur bei Wiedererrichtung des Gebäudes auszahlt.	1) Die Ausführungen sind korrekt und der Rückschluss ebenfalls. Diese Nutzungen sollen planungsrechtlich zukünftig nicht mehr zulässig sein, da die Stadt dieses Gebiet als (reines) Gewerbegebiet sieht und andere Nutzungen, wie z. B. Wohnnutzungen sich negativ auf eine gewerbliche Entwicklung auswirken können. Wohnnutzungen genießen höhere Schutzansprüche bezüglich Lärm, was dazu führt, dass Gewerbebetriebe im Umfeld nur eingeschränkt agieren können. Diese Einschränkung des Gewerbes möchte die Stadt Schortens durch die vorliegende Planung langfristig ausräumen. Für bestehende genehmigte Betriebe und Nutzungen, auch Wohnnutzungen, besteht Bestandschutz. Ein Neubau, nach einem Brand, wäre auf dem Fundament des vorherigen Gebäudes durchaus zulässig, eine Wertminderung stellt sich somit durch die vorliegende Planung nicht ein. Alle genehmigten Nutzungen können auch zukünftig ausgeübt werden.

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Eine erhebliche Beeinträchtigung stellt es auch dar, dass kein Fabrikverkauf und keine Shops eingerichtet werden dürfen, um selbst gefertigte oder im Großhandel eingekaufte Artikel zu veräußern. Ein öffentliches Interesse, das derartige Einschränkungen der bisher zulässigen Nutzung rechtfertigt, ist nicht erkennbar. Das gesamte Gebiet des Bebauungsplans Nr. 35 ist ganz Überwiegend durch Gewerbebetriebe mit angeschlossenem Wohnen oder einer Betriebsleiterwohnung geprägt. Auf nahezu allen Gewerbegrundstücken im Baugebiet findet eine Wohnnutzung statt. Einige Gebäude, die zwischen 1920 und 1930 errichtet wurden, werden sogar ausschließlich ohne gewerblichen Hintergrund berechtigt ausschließlich für Wohnzwecke genutzt. Diese Nutzung hat die gewerbliche Entwicklung des Gebietes bisher in keinsten Weise beeinträchtigt. Dementsprechend ist auch nicht zu erwarten, dass die jetzt zulässige Nutzung der Grundstücke die Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes nach dem neuen Bebauungsplan in ihrer gewerblichen Entwicklung beeinträchtigen werden. Im Hinblick auf den Bestandsschutz ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die oben genannten Festsetzungen des neuen Bebauungsplans die Wohnnutzung im bisherigen Gewerbegebiet in absehbare Zeit "verschwindet". Bei der Genehmigung von Gewerbebetrieben im Erweiterungsgebiet wird man sich deshalb ohnehin auch zukünftig weiterhin mit den Belangen der Wohnnutzer im bisherigen Ausdehnungsbereich des Gewerbegebietes befassen müssen.	Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die textliche Festsetzung Nr. 4 aus dem Ursprungsbebauungsplan für den Bebauungsplan Nr. 118 übernommen wird. <i>„Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO sind Nebenanlagen für Fabrikverkauf, Shops und Cafes als Zubehör der ansässigen Betriebe ausnahmsweise zulässig, wenn diese Bauvorhaben sich der Betriebsgröße anpassen. Sie dürfen nur als unselbständiger Betrieb geführt werden und eine Größe von 10 % der Betriebsgröße (maximal 150 m²) nicht überschreiten.“</i> Eine mit dem Schutz der Innenstadt verträgliche Einzelhandelsnutzung wird auf diesem Weg abgesichert. Die Innenstadt wird geschützt und vorhandene, sowie kleinere, untergeordnete Einzelhandelsnutzungen können auch im Gewerbegebiet existieren. Die textliche Festsetzung Nr. 5 wird nicht aufrechterhalten. Die vorhandene Wohnnutzung schränkt die gewerbliche Nutzung seit Anbeginn ein, da die Gewerbebetriebe auf die vorhandene Wohnnutzung Rücksicht nehmen müssen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf berücksichtigt die vorhandene Wohnnutzung bereits, was dazu führt, dass die Gewerbeflächen nur eingeschränkt genutzt werden können. Langfristig will die Stadt diese Einschränkung durch Wohnnutzung beseitigen und dem Gewerbe eine freiere Entwicklung ermöglichen. Die Feststellung ist korrekt. Wie oben bereits geschildert, ist es Ziel der Stadt langfristig das Gebiet nur noch für gewerbliche Nutzungen zugänglich zu machen.

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Es spricht somit Oberhaupt nichts dagegen, die Nutzungsmöglichkeiten gemäß Ziffer 4. und 5. der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 35 auch für den neuen Bebauungsplan beizubehalten, gegebenenfalls eingeschränkt für die Grundstücke, die im Bereich des alten Bebauungsplans Nr. 35 liegen. Da keinerlei öffentliche Interessen für eine Änderung erkennbar sind, dürfte hier auch eine Ermessensreduzierung auf Null vorliegen. 2.) Aus Sicht unserer Mandanten wäre es im Übrigen geboten, das gesamte Gebiet des alten Bebauungsplans Nr. 35 in der neuen Planung als Mischgebiet aus- zuweisen. Dies aus folgendem Grunde: Wie wir oben schon ausgeführt haben, findet auf nahezu jedem Grundstück des Bebauungsplans Nr. 35 eine Wohnnutzung statt. Zum Teil eine reine Wohnnutzung mit Bestandsschutz, zum Teil Wohnnutzung im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung der Grundstücke. Diese tatsächliche Art der Nutzung ähnelt eher der baulichen Nutzung in einem Mischgebiet als derjenigen in einem Gewerbegebiet. Gerade wegen der bereits bestehenden intensiven Wohnnutzung besteht ein gesteigertes Interesse der Anwohner, eine Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen zuzulassen, um die Bedürfnisse des täglichen Lebens im Nahbereich abdecken zu können. Dasselbe gilt für kirchliche, kulturelle und soziale Einrichtungen. Da ohnehin eine Bebauung vorhanden ist, die eher einem Mischgebiet als einem Gewerbegebiet ähnelt und sich hieran durch den Bestandsschutz auch langfristig nichts ändern wird, besteht ein hohes Interesse der Anwohner, den tatsächlich bestehenden Zustand bauordnungsrechtlich richtig einzuordnen, nämlich als Mischgebiet. Nur durch eine Klassifizierung des Gebiets des Bebauungsplans Nr. 35 als Mischgebiet wird eine angemessene	Aus den oben aufgeführten Gründen wird der Anregung nur teilweise gefolgt und nur die Festsetzung Nr. 4 aus dem alten Plan übernommen, die Stadt hält im Übrigen an den im Entwurf getroffenen Festsetzungen fest. 2) Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Gebiet soll als Gewerbegebiet gesichert werden, ein Mischgebiet mit hohem Wohnanteil oder gar Einzelhandel, der in diesen Bereichen der Stadt ebenfalls ungewollt und für das Zentrum schädlich wäre will die Stadt Schortens hier in keinem Fall entwickeln

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Versorgung der vielen Anwohner mit den Dingen des täglichen Lebens gewährleistet. Diese Belange der vielen Wohnnutzer des betreffenden Gebiets sind bei der Planung überhaupt nicht berücksichtigt worden. Bereits oben haben wir darauf hingewiesen, dass sich die Nutzer der Erweiterungsflächen des Gewerbegebiets sowieso mit der bestehenden Nutzung der Grundstücke im Bebauungsplan Nr. 35 auseinandersetzen müssen, wenn sie ihre Grundstücke gewerblich nutzen so dass auch die geplante Erweiterung der überplanten Fläche als solche kein Grund ist, das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 35 nicht als Mischgebiet auszuweisen. Mit diesen berechtigten Interessen der vielen Anwohner hat sich die Planung bisher nicht auseinandergesetzt. Im Übrigen dürfte dies auch dem Wunsch aller Anlieger im Gebiet des alten Bebauungsplans Nr. 35 entsprechen, dieses als Mischgebiet auszuweisen. 3.) Wir konnten nicht feststellen, dass die Stadt im Rahmen der öffentlichen Auslegung die Betroffenen in der erforderlichen Weise über ihre Rechte belehrt hat. Dies halten wir für einen eklatanten Formalfehler.	3) Die Stadt Schortens hat alle gesetzlichen Vorgaben und Fristen, die für eine öffentliche Auslegung gelten, eingehalten. Ein über das gesetzlich vorgegebene Beteiligungsverfahren hinausreichende Information hat die Stadt nicht durchzuführen. Ein Formfehler wird seitens der Stadt Schortens daher nicht gesehen.
Bürger 6:	
Wir zeigen an, dass wir die Interessen der Eheleute Anja und Olaf Janssen, Branterei 25, 26419 Schortens, vertreten. Eine auf uns lautende Vollmacht fügen wir in beglaubigter Ablichtung als Anlage bei. Unsere Mandanten sind Eigentümer der Immobilie Branterei 25, 26419 Schortens. Sie betrieben in ihrer Immobilie einen Handel mit Öfen. Gegen den Bebauungsplan Nr. 118 in der öffentlich ausgelegten Form machen unsere Mandanten folgende Einwendungen geltend: 1.) Zurzeit gilt für das fragliche Gebiet noch der Bebauungsplan Nr. 35 „Gewerbegebiet Heidmühle“.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
In den textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans heißt es unter Ziffer 4. <i>„Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO sind Nebenanlagen für Fabrikverkauf, Shops und Cafes als Zubehör der ansässigen Betriebe ausnahmsweise zulässig, wenn diese Bauvorhaben sich der Betriebsgröße anpassen. Sie dürfen nur als unselbständiger Betrieb geführt werden und eine Größe von 10 % der Betriebsgröße (maximal 150 m²) nicht überschreiten.</i> <i>5. Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.</i> Diese nach dem bisherigen Bebauungsplan zulässigen Nutzungen sollen offensichtlich nach dem neuen Bebauungsplan vollständig ausgeschlossen werden. Dies betrifft auch unsere Mandanten, da sich ihr Grundstück im Bereich des bisherigen Bebauungsplans Nr. 35 befindet. Diese erhebliche Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten der betreffenden Grundstücke stellt einen enteignungsgleichen Eingriff dar, der sachlich bisher überhaupt nicht begründet worden ist. Es sind auch keine öffentlichen Interessen erkennbar, die eine derartige Einschränkung der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten sachlich rechtfertigen würden. Die einschneidendste Veränderung ist dabei, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auf den betreffenden Grundstücken zukünftig nicht mehr möglich sind. Würde also die Wohnimmobilie unserer Mandanten durch Brand oder andere Umstände vollständig zerstört werden, könnten sie auf ihrem Grundstück nach dem neuen Bebauungsplan keine Wohnimmobilie für Betriebspersonal oder Betriebsleiter mehr errichten. Dies stellt eine ganz erhebliche	1) Die Ausführungen sind korrekt und der Rückschluss ebenfalls. Diese Nutzungen sollen planungsrechtlich zukünftig nicht mehr zulässig sein, da die Stadt dieses Gebiet als (reines) Gewerbegebiet sieht und andere Nutzungen, wie z. B. Wohnnutzungen sich negativ auf eine gewerbliche Entwicklung auswirken können. Wohnnutzungen genießen höhere Schutzansprüche bezüglich Lärm, was dazu führt, dass Gewerbebetriebe im Umfeld nur eingeschränkt agieren können. Diese Einschränkung des Gewerbes möchte die Stadt Schortens durch die vorliegende Planung langfristig ausräumen. Für bestehende genehmigte Betriebe und Nutzungen, auch Wohnnutzungen, besteht Bestandschutz. Ein Neubau, nach einem Brand, wäre auf dem Fundament des vorherigen Gebäudes durchaus zulässig, eine Wertminderung stellt sich somit durch die vorliegende Planung nicht ein. Alle genehmigten Nutzungen können auch zukünftig ausgeübt werden.

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Wertminderung des Grundstücks dar, da die bauliche Ausnutzung in extremer Weise, nämlich für den wichtigen Aspekt der Wohnnutzung, eingeschränkt wird. Diese extrem eingeschränkte Nutzung hat mit Sicherheit eine Wertminderung des Grundstücks zur Folge. Hinzu kommt noch, dass die Gebäudeversicherung im Falle eines Brandes bei vollständiger Zerstörung des Objekts die volle Versicherungssumme nur bei Wiedererrichtung des Gebäudes auszahlt. Eine erhebliche Beeinträchtigung stellt es auch dar, dass kein Fabrikverkauf und keine Shops eingerichtet werden dürfen, um selbst gefertigte oder im Großhandel eingekaufte Artikel zu veräußern. Ein öffentliches Interesse, das derartige Einschränkungen der bisher zulässigen Nutzung rechtfertigt, ist nicht erkennbar. Das gesamte Gebiet des Bebauungsplans Nr. 35 ist ganz Überwiegend durch Gewerbebetriebe mit angeschlossenem Wohnen oder einer Betriebsleiterwohnung geprägt. Auf nahezu allen Gewerbegrundstücken im Baugebiet findet eine Wohnnutzung statt. Einige Gebäude, die zwischen 1920 und 1930 errichtet wurden, werden sogar ausschließlich ohne gewerblichen Hintergrund berechtigt ausschließlich für Wohnzwecke genutzt.	Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die textliche Festsetzung Nr. 4 aus dem Ursprungsbebauungsplan für den Bebauungsplan Nr. 118 übernommen wird. <i>„Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO sind Nebenanlagen für Fabrikverkauf, Shops und Cafés als Zubehör der ansässigen Betriebe ausnahmsweise zulässig, wenn diese Bauvorhaben sich der Betriebsgröße anpassen. Sie dürfen nur als unselbständiger Betrieb geführt werden und eine Größe von 10 % der Betriebsgröße (maximal 150 m²) nicht überschreiten.“</i> Eine mit dem Schutz der Innenstadt verträgliche Einzelhandelsnutzung wird auf diesem Weg abgesichert. Die Innenstadt wird geschützt und vorhandene, sowie kleinere, untergeordnete Einzelhandelsnutzungen können auch im Gewerbegebiet existieren. Die textliche Festsetzung Nr. 5 wird nicht aufrechterhalten. Die vorhandene Wohnnutzung schränkt die gewerbliche Nutzung seit Anbeginn ein, da die Gewerbebetriebe auf die vorhandene Wohnnutzung Rücksicht nehmen müssen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf berücksichtigt die vorhandene Wohnnutzung bereits, was dazu führt, dass die Gewerbeflächen nur eingeschränkt genutzt werden können. Langfristig will

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Diese Nutzung hat die gewerbliche Entwicklung des Gebietes bisher in keinsten Weise beeinträchtigt. Dementsprechend ist auch nicht zu erwarten, dass die jetzt zulässige Nutzung der Grundstücke die Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes nach dem neuen Bebauungsplan in ihrer gewerblichen Entwicklung beeinträchtigen werden. Im Hinblick auf den Bestandsschutz ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die oben genannten Festsetzungen des neuen Bebauungsplans die Wohnnutzung im bisherigen Gewerbegebiet in absehbare Zeit "verschwindet". Bei der Genehmigung von Gewerbebetrieben im Erweiterungsgebiet wird man sich deshalb ohnehin auch zukünftig weiterhin mit den Belangen der Wohnnutzer im bisherigen Ausdehnungsbereich des Gewerbegebiets befassen müssen. Es spricht somit überhaupt nichts dagegen, die Nutzungsmöglichkeiten gemäß Ziffer 4. und 5. der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 35 auch für den neuen Bebauungsplan beizubehalten, gegebenenfalls eingeschränkt für die Grundstücke, die im Bereich des alten Bebauungsplans Nr. 35 liegen. Da keinerlei öffentliche Interessen für eine Änderung erkennbar sind, dürfte hier auch eine Ermessensreduzierung auf Null vorliegen. 2.) Aus Sicht unserer Mandanten wäre es im Übrigen geboten, das gesamte Gebiet des alten Bebauungsplans Nr. 35 in der neuen Planung als Mischgebiet aus- zuweisen. Dies aus folgendem Grunde: Wie wir oben schon ausgeführt haben, findet auf nahezu jedem Grundstück des Bebauungsplans Nr. 35 eine Wohnnutzung statt. Zum Teil eine reine Wohnnutzung mit Bestandsschutz, zum Teil Wohnnutzung im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung der Grundstücke. Diese tatsächliche Art der Nutzung ähnelt eher der baulichen Nutzung in einem Mischgebiet als derjenigen in einem Gewerbegebiet.	die Stadt diese Einschränkung durch Wohnnutzung beseitigen und dem Gewerbe eine freiere Entwicklung ermöglichen. Die Feststellung ist korrekt. Wie oben bereits geschildert, ist es Ziel der Stadt langfristig das Gebiet nur noch für gewerbliche Nutzungen zugänglich zu machen. Aus den oben aufgeführten Gründen wird der Anregung nur teilweise gefolgt und nur die Festsetzung Nr. 4 aus dem alten Plan übernommen, die Stadt hält im Übrigen an den im Entwurf getroffenen Festsetzungen fest. 2) Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Gebiet soll als Gewerbegebiet gesichert werden, ein Mischgebiet mit hohem Wohnanteil oder gar Einzelhandel, der in diesen Bereichen der Stadt ebenfalls ungewollt und für das Zentrum schädlich wäre will die Stadt Schortens hier in keinem Fall entwickeln

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Gerade wegen der bereits bestehenden intensiven Wohnnutzung besteht ein gesteigertes Interesse der Anwohner, eine Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen zuzulassen, um die Bedürfnisse des täglichen Lebens im Nahbereich abdecken zu können. Dasselbe gilt für kirchliche, kulturelle und soziale Einrichtungen. Da ohnehin eine Bebauung vorhanden ist, die eher einem Mischgebiet als einem Gewerbegebiet ähnelt und sich hieran durch den Bestandsschutz auch langfristig nichts ändern wird, besteht ein hohes Interesse der Anwohner, den tatsächlich bestehenden Zustand bauordnungsrechtlich richtig einzuordnen, nämlich als Mischgebiet. Nur durch eine Klassifizierung des Gebiets des Bebauungsplans Nr. 35 als Mischgebiet wird eine angemessene Versorgung der vielen Anwohner mit den Dingen des täglichen Lebens gewährleistet. Diese Belange der vielen Wohnnutzer des betreffenden Gebiets sind bei der Planung überhaupt nicht berücksichtigt worden. Bereits oben haben wir darauf hingewiesen, dass sich die Nutzer der Erweiterungsflächen des Gewerbegebiets sowieso mit der bestehenden Nutzung der Grundstücke im Bebauungsplan Nr. 35 auseinandersetzen müssen, wenn sie ihre Grundstücke gewerblich nutzen so dass auch die geplante Erweiterung der überplanten Fläche als solche kein Grund ist, das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 35 nicht als Mischgebiet auszuweisen. Mit diesen berechtigten Interessen der vielen Anwohner hat sich die Planung bisher nicht auseinandergesetzt. Im Übrigen dürfte dies auch dem Wunsch aller Anlieger im Gebiet des alten Bebauungsplans Nr. 35 entsprechen, dieses als Mischgebiet auszuweisen. 3.) Wir konnten nicht feststellen, dass die Stadt im Rahmen der öffentlichen Auslegung die Betroffenen in der erforderlichen Weise über ihre Rechte belehrt hat. Dies halten wir für einen eklatanten Formalfehler.	3) Die Stadt Schortens hat alle gesetzlichen Vorgaben und Fristen, die für eine öffentliche Auslegung gelten, eingehalten. Ein über das gesetzlich vorgegebene Beteiligungsverfahren hinausreichende Information hat die Stadt nicht durchzuführen. Ein Formfehler wird seitens der Stadt Schortens daher nicht gesehen.

01.11.2017

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Diese erhebliche Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten der betreffenden Grundstücke stellt einen enteignungsgleichen Eingriff dar, der sachlich bisher überhaupt nicht begründet worden ist. Es sind auch keine öffentlichen Interessen erkennbar, die eine derartige Einschränkung der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten sachlich rechtfertigen würden. Die einschneidendste Veränderung ist dabei, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auf den betreffenden Grundstücken zukünftig nicht mehr möglich sind. Würde also die Wohnimmobilie unserer Mandanten durch Brand oder andere Umstände vollständig zerstört werden, könnten sie auf ihrem Grundstück nach dem neuen Bebauungsplan keine Wohnimmobilie für Betriebspersonal oder Betriebsleiter mehr errichten. Dies stellt eine ganz erhebliche Wertminderung des Grundstücks dar, da die bauliche Ausnutzung in extremer Weise, nämlich für den wichtigen Aspekt der Wohnnutzung, eingeschränkt wird. Diese extrem eingeschränkte Nutzung hat mit Sicherheit eine Wertminderung des Grundstücks zur Folge. Hinzu kommt noch, dass die Gebäudeversicherung im Falle eines Brandes bei vollständiger Zerstörung des Objekts die volle Versicherungssumme nur bei Wiedererrichtung des Gebäudes auszahlt. Eine erhebliche Beeinträchtigung stellt es auch dar, dass kein Fabrikverkauf und keine Shops eingerichtet werden dürfen, um selbst gefertigte oder im Großhandel eingekaufte Artikel zu veräußern.	wicklung auswirken können. Wohnnutzungen genießen höhere Schutzansprüche bezüglich Lärm, was dazu führt, dass Gewerbebetriebe im Umfeld nur eingeschränkt agieren können. Diese Einschränkung des Gewerbes möchte die Stadt Schortens durch die vorliegende Planung langfristig ausräumen. Für bestehende genehmigte Betriebe und Nutzungen, auch Wohnnutzungen, besteht Bestandschutz. Ein Neubau, nach einem Brand, wäre auf dem Fundament des vorherigen Gebäudes durchaus zulässig, eine Wertminderung stellt sich somit durch die vorliegende Planung nicht ein. Alle genehmigten Nutzungen können auch zukünftig ausgeübt werden. Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die textliche Festsetzung Nr. 4 aus dem Ursprungsbebauungsplan für den Bebauungsplan Nr. 118 übernommen wird. <i>„Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO sind Nebenanlagen für Fabrikverkauf, Shops und Cafés als Zubehör der ansässigen Betriebe ausnahmsweise zulässig, wenn diese Bauvorhaben sich der Betriebsgröße anpassen. Sie dürfen nur als unselbständiger Betrieb geführt werden und eine Größe von 10 % der Betriebsgröße (maximal 150 m²) nicht überschreiten.“</i>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Ein öffentliches Interesse, das derartige Einschränkungen der bisher zulässigen Nutzung rechtfertigt, ist nicht erkennbar. Das gesamte Gebiet des Bebauungsplans Nr. 35 ist ganz Überwiegend durch Gewerbebetriebe mit angeschlossenem Wohnen oder einer Betriebsleiterwohnung geprägt. Auf nahezu allen Gewerbegrundstücken im Baugebiet findet eine Wohnnutzung statt. Einige Gebäude, die zwischen 1920 und 1930 errichtet wurden, werden sogar ausschließlich ohne gewerblichen Hintergrund berechtigt ausschließlich für Wohnzwecke genutzt. Diese Nutzung hat die gewerbliche Entwicklung des Gebietes bisher in keinsten Weise beeinträchtigt. Dementsprechend ist auch nicht zu erwarten, dass die jetzt zulässige Nutzung der Grundstücke die Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes nach dem neuen Bebauungsplan in ihrer gewerblichen Entwicklung beeinträchtigen werden. Im Hinblick auf den Bestandsschutz ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die oben genannten Festsetzungen des neuen Bebauungsplans die Wohnnutzung im bisherigen Gewerbegebiet in absehbare Zeit "verschwindet". Bei der Genehmigung von Gewerbebetrieben im Erweiterungsgebiet wird man sich deshalb ohnehin auch zukünftig weiterhin mit den Belangen der Wohnnutzer im bisherigen Ausdehnungsbereich des Gewerbegebiets befassen müssen. Es spricht somit überhaupt nichts dagegen, die Nutzungsmöglichkeiten gemäß Ziffer 4. und 5. der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 35 auch für den neuen Bebauungsplan beizubehalten, gegebenenfalls eingeschränkt für die Grundstücke, die im Bereich des alten Bebauungsplans Nr. 35 liegen. Da keinerlei öffentliche Interessen für eine Änderung erkennbar sind, dürfte hier auch eine Ermessensreduzierung auf Null vorliegen.	Eine mit dem Schutz der Innenstadt verträgliche Einzelhandelsnutzung wird auf diesem Weg abgesichert. Die Innenstadt wird geschützt und vorhandene, sowie kleinere, untergeordnete Einzelhandelsnutzungen können auch im Gewerbegebiet existieren. Die textliche Festsetzung Nr. 5 wird nicht aufrechterhalten. Die vorhandene Wohnnutzung schränkt die gewerbliche Nutzung seit Anbeginn ein, da die Gewerbebetriebe auf die vorhandene Wohnnutzung Rücksicht nehmen müssen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf berücksichtigt die vorhandene Wohnnutzung bereits, was dazu führt, dass die Gewerbeflächen nur eingeschränkt genutzt werden können. Langfristig will die Stadt diese Einschränkung durch Wohnnutzung beseitigen und dem Gewerbe eine freiere Entwicklung ermöglichen. Die Feststellung ist korrekt. Wie oben bereits geschildert, ist es Ziel der Stadt langfristig das Gebiet nur noch für gewerbliche Nutzungen zugänglich zu machen. Aus den oben aufgeführten Gründen wird der Anregung nur teilweise gefolgt und nur die Festsetzung Nr. 4 aus dem alten Plan übernommen, die Stadt hält im Übrigen an den im Entwurf getroffenen Festsetzungen fest.

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
2.) Aus Sicht unserer Mandanten wäre es im Übrigen geboten, das gesamte Gebiet des alten Bebauungsplans Nr. 35 in der neuen Planung als Mischgebiet aus- zuweisen. Dies aus folgendem Grunde: Wie wir oben schon ausgeführt haben, findet auf nahezu jedem Grundstück des Bebauungsplans Nr. 35 eine Wohnnutzung statt. Zum Teil eine reine Wohnnutzung mit Bestandsschutz, zum Teil Wohnnutzung im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung der Grundstücke. Diese tatsächliche Art der Nutzung ähnelt eher der baulichen Nutzung in einem Mischgebiet als derjenigen in einem Gewerbegebiet. Gerade wegen der bereits bestehenden intensiven Wohnnutzung besteht ein gesteigertes Interesse der Anwohner, eine Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen zuzulassen, um die Bedürfnisse des täglichen Lebens im Nahbereich abdecken zu können. Dasselbe gilt für kirchliche, kulturelle und soziale Einrichtungen. Da ohnehin eine Bebauung vorhanden ist, die eher einem Mischgebiet als einem Gewerbegebiet ähnelt und sich hieran durch den Bestandsschutz auch langfristig nichts ändern wird, besteht ein hohes Interesse der Anwohner, den tatsächlich bestehenden Zustand bauordnungsrechtlich richtig einzuordnen, nämlich als Mischgebiet. Nur durch eine Klassifizierung des Gebiets des Bebauungsplans Nr. 35 als Mischgebiet wird eine angemessene Versorgung der vielen Anwohner mit den Dingen des täglichen Lebens gewährleistet. Diese Belange der vielen Wohnnutzer des betreffenden Gebiets sind bei der Planung überhaupt nicht berücksichtigt worden. Bereits oben haben wir darauf hingewiesen, dass sich die Nutzer der Erweiterungsflächen des Gewerbegebiets sowieso mit der bestehenden Nutzung der Grundstücke im Bebauungsplan Nr. 35 auseinandersetzen müssen, wenn sie ihre Grundstücke gewerblich nutzen so dass auch die geplante Erweiterung der überplanten Fläche als solche kein Grund ist, das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 35 nicht als Mischgebiet auszuweisen. Mit diesen berechtigten Interessen der vielen Anwohner hat sich die Planung bisher nicht auseinandergesetzt.	2) Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Gebiet soll als Gewerbegebiet gesichert werden, ein Mischgebiet mit hohem Wohnanteil oder gar Einzelhandel, der in diesen Bereichen der Stadt ebenfalls ungewollt und für das Zentrum schädlich wäre will die Stadt Schortens hier in keinem Fall entwickeln

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Im Übrigen dürfte dies auch dem Wunsch aller Anlieger im Gebiet des alten Bebauungsplans Nr. 35 entsprechen, dieses als Mischgebiet auszuweisen. 3.) Wir konnten nicht feststellen, dass die Stadt im Rahmen der öffentlichen Auslegung die Betroffenen in der erforderlichen Weise über ihre Rechte belehrt hat. Dies halten wir für einen eklatanten Formalfehler.	3) Die Stadt Schortens hat alle gesetzlichen Vorgaben und Fristen, die für eine öffentliche Auslegung gelten, eingehalten. Ein über das gesetzlich vorgegebene Beteiligungsverfahren hinausreichende Information hat die Stadt nicht durchzuführen. Ein Formfehler wird seitens der Stadt Schortens daher nicht gesehen.
Bürger 8:	
Wir zeigen an, dass wir in der oben bezeichneten Angelegenheit die Interessen von Frau Merle Lemke, Branterei 29, 26419 Schortens, vertreten. Eine auf uns lautende Vollmacht fügen wir in beglaubigter Ablichtung als Anlage bei. Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Branterei 29, 26419 Schortens. Das Grundstück unserer Mandantin ist mit einem Wohnhaus aus dem Jahre 1913 bebaut, das nach diesseitigem Kenntnisstand ursprünglich als reines Wohnhaus genehmigt wurde und Bestandsschutz genießen dürfte. Unsere Mandantin macht gegen den Bebauungsplan folgende Einwendungen geltend: 1.) Aus Sicht unserer Mandanten ist es gerechtfertigt, das gesamte Gebiet des alten Bebauungsplans Nr. 35 in der neuen Planung als Mischgebiet auszuweisen. Dies aus folgendem Grunde: Im gesamten Gebiet des bisherigen Bebauungsplan Nr. 35 findet auf nahezu jedem Grundstück Wohnnutzung statt. Zum Teil eine reine Wohnnutzung in Gebäuden mit Bestandsschutz, die vor der Überplanung des Gebiets errichtet wurden und zum Teil Wohnnutzung im Zusammenhang mit	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. 1) Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Gebiet soll als Gewerbegebiet gesichert werden, ein Mischgebiet mit hohem Wohnanteil oder gar Einzelhandel, der in diesen Bereichen der Stadt ebenfalls ungewollt und für das Zentrum schädlich wäre will die Stadt Schortens hier in keinem Fall entwickeln

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
der gewerblichen Nutzung der Grundstücke nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 35. Diese tatsächliche Art der Nutzung des betreffenden Gebiets ähnelt eher der baulichen Nutzung in einem Mischgebiet als derjenigen in einem Gewerbegebiet. Gerade wegen der bereits bestehenden intensiven Wohnnutzung besteht ein gesteigertes Interesse der Anwohner, eine Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen zuzulassen, um die Bedürfnisse des täglichen Lebens im Nahbereich abdecken zu können. Dasselbe gilt für kirchliche, kulturelle und soziale Einrichtungen. Da ohnehin eine Bebauung vorhanden ist, die eher einem Mischgebiet als einem Gewerbegebiet ähnelt und sich hieran durch den Bestandsschutz auch langfristig nichts ändern wird, besteht ein hohes Interesse der Anwohner, den tatsächlich bestehenden Zustand bauordnungsrechtlich richtig einzuordnen, nämlich als Mischgebiet. Es besteht kein öffentliches Interesse, das Gebiet weiterhin als Gewerbegebiet zu klassifizieren, erst recht nicht mit den weitergehenden Einschränkungen des hier streitgegenständlichen neuen Bebauungsplans. Die Nutzer der Erweiterungsflächen des Gewerbegebiets werden sich ohnehin mit der bestehenden Nutzung der Grundstücke im alten Bebauungsplan Nr. 35 auseinandersetzen müssen, denn die dort bestehende Wohnnutzung der meisten Grundstücke genießt Bestandschutz und wird deshalb auch noch Jahrzehnte so fortbestehen. Im Übrigen dürfte die die Klassifizierung des Gebiets des Bebauungsplans Nr. 35 als Mischgebiet auch dem Wunsch aller Anlieger in diesem Gebiet entsprechen, denn alle Anwohner dort haben ein gesteigertes Interesse an gesunden und komfortablen Wohnverhältnissen mit einer angemessenen Versorgung mit den Dingen des täglichen Lebens und angemessenen kulturellen Einrichtungen. Dies gilt ganz besonders im Fall unserer Mandantschaft, die ihr Grundstück berechtigt zu allgemeinen Wohnzwecken nutzt. Diese Interessen der Anwohner, insbesondere derer wurden bei der Planaufstellung völlig unberücksichtigt gelassen.	

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
2.) Wir konnten nicht feststellen, dass die Stadt im Rahmen der öffentlichen Auslegung die Betroffenen in der erforderlichen Weise über ihre Rechte belehrt hat. Dies halten wir für einen eklatanten Formalfehler. 3.) Unserer Mandantschaft wurde bei einer persönlichen Nachfrage bei der Gemeinde ausdrücklich mitgeteilt, dass sie dann, wenn der neue Bebauungsplan rechtskräftig wird, ihr Hausgrundstück nicht mehr für Wohnzwecke weiterverkaufen oder vererben dürfte. Hierfür können wir zurzeit keine rechtlichen Anhaltspunkte finden, da das auf dem Grundstück befindliche Gebäude mit der berechtigten Wohnnutzung auch nach einem Verkauf oder nach Vererbung unabhängig von den Eigentumsverhältnissen Bestandsschutz als Wohnimmobilie genießen dürfte. Sollte dies - aus welchem Grunde auch immer - anders sein, wäre dies ein ganz eklatanter enteignungsgleicher Eingriff ohne rechtlichen Grund. Wir bitten deshalb darum, bei der Bescheidung unserer Einwendungen noch einmal ausdrücklich zum Bestandsschutz Stellung zu nehmen.	2) Die Stadt Schortens hat alle gesetzlichen Vorgaben und Fristen, die für eine öffentliche Auslegung gelten, eingehalten. Ein über das gesetzlich vorgegebene Beteiligungsverfahren hinausreichende Information hat die Stadt nicht durchzuführen. Ein Formfehler wird seitens der Stadt Schortens daher nicht gesehen. 3) Für bestehende genehmigte Betriebe und Nutzungen, auch Wohnnutzungen, besteht Bestandschutz. Ein Neubau, nach einem Brand, wäre auf dem Fundament des vorherigen Gebäudes durchaus zulässig, ein Weiterverkauf ebenfalls, eine Wertminderung stellt sich somit durch die vorliegende Planung nicht ein. Alle genehmigten Nutzungen können auch zukünftig ausgeübt werden.