

Stellungnahme in der öffentlichen Auslegung zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Titz

Nr.	Behörde / Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.	Rechtsanwälte Höhler Neumann mit Schreiben vom 04.09.2013, Teil I		
1.1	<p>Wir zeigen auf diesem Wege unter Bezugnahme auf die in der Anlage in Fotokopie beigefügte Vollmacht an, dass wir die rechtlichen Interessen der Frau Katharina Classen, Hauptstraße 54, 52445 Titz anwaltlich vertreten. Im Namen und in Vollmacht von Frau Classen erheben wir Einwendungen gegen die im Betreff genannte Planung. Die Einwendungen richten sich gleichermaßen gegen den Flächennutzungsplan wie den beabsichtigten Vorhaben- und Erschließungsplan.</p> <p>Der Vorhabenträger betreibt einen Landmaschinenbetrieb, der neben dem Verkauf insbesondere auch Wartung und Instandsetzung landwirtschaftlicher Maschinen anbietet. Der bisherige Betrieb befindet sich in einem als GE ausgewiesenen Planbereich. Auf der Grundlage der betrieblichen Ausrichtung ist bei der Betriebsführung in tatsächlicher Hinsicht zu berücksichtigen, dass insbesondere während der sommerlichen Nutzung von Landmaschinen regelmäßig kurzfristig Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten an Landmaschinen der Kunden des Vorhabenträgers ausgeführt werden müssen. Da die Ernte witterungsbedingt keine Rücksicht auf Wochentage nimmt, reparaturbedürftige Schäden zufällig auftreten, werden Instandsetzungsarbeiten deshalb an sieben Tagen in der Woche rund um die Uhr während der Sommermonate ausgeführt. Dabei kommt es zu intensiven Geräuschmissionen, verursacht durch das Laufenlassen und Testen von Dieselmotoren, es wird gehupt, es wird zur Vorbereitung von Reparaturen mit Dampfstrahlgeräten gereinigt, beim Rangieren der Landmaschinen werden Signaltöne emittiert und schließlich werden Winkelschleifer, Schlagschrauber und ähnliche stark geräuschemittierende Werkzeuge eingesetzt.</p> <p>Die von uns vertretene Frau Classen ist Eigentümerin eines Wohnhauses, gelegen an der Hauptstraße in der Ortschaft Ameln. Dieses Haus ist Bestandteil einer durchgängigen Straßenrandbebauung. Die Straßenrandbebauung knickt entlang der Dürener Straße ab und erreicht das Betriebsgelände des Vorhabenträgers. Am anderen Ende der Hauptstraße knickt die Bebauung ebenfalls ab und verläuft quasi parallel zur Dürener Straße bis zum örtlichen Friedhof. Die durchlaufende Bebauung bildet damit eine</p>	<p>Der heutige Betrieb in seiner genehmigten Funktion ist gemäß öffentlichen Recht (Eigentumsgarantie des Art. 14 GG) in seinem Bestand geschützt (passiver Bestandschutz. Dies ist hier gegeben. Die aktuell geplante Erweiterung in unmittelbarer Nähe zum heutigen Bestand stellt sich als die zweckmäßigste und wirtschaftlich wie auch naturschutzfachlich günstigste Lösung dar und ist zur Sicherung des Betriebes notwendig. Ausgehend von der Lage der geplanten Erweiterung im Außenbereich und den dortigen landwirtschaftlichen Flächen beschränken sich die empfindlichen Nutzungen auf das im nördlichen und westlichen Bereich angrenzende Siedlungsgebiet. Im vorliegenden Fall sind die Immissionsorte aufgrund des typisch dörflich- landwirtschaftlich geprägten Umfeldes zum Gebietstypus des Dorf-, Kern-, Mischgebietes zu zuordnen.</p> <p>In der Berechnung der Lärmimmissionen die künftig auftreten werden, wurde eine worst-case Betrachtung vorgenommen. Zudem wurde eine Methode zur Berechnung der künftigen Lärmimmissionen gewählt, die zu einer deutlichen Überschätzung der unter realen Bedingungen messtechnisch nachzuweisenden Beurteilungspegel nach TA-Lärm führt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Rat schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an.</p>

Nr.	Behörde / Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Spange, bei kreisförmiger Betrachtung bildet sie einen dreiviertel Kreis um das nunmehr der Planung unterworfenene Gebiet.</p> <p>Die vorhandene Bebauung entsprach früher einem dörflichen Charakter mit mehreren landwirtschaftlichen Betriebsstellen in der Bebauung. Nach Aufgabe der meisten landwirtschaftlichen Betriebsstellen ist nunmehr als tatsächlicher Bestand zu konstatieren, dass sich beginnend von dem unmittelbaren Nachbarn des Vorhabenträgers bis zum anderen Ende der Spange mit einer einzigen Ausnahme ausschließlich Wohnhäuser befinden. Lediglich der Grundbesitz Hauptstraße 62 ist ohne Bebauung eines Wohnhauses. Dort befindet sich ein Schuppen, in dem landwirtschaftliche Geräte vor Witterung geschützt werden. Zusammenfassend ist die vorhandene Umgebungsbebauung damit als Wohnbebauung zu charakterisieren. Der verbliebene, nicht intensiv genutzte Grundbesitz Hauptstraße 62 ist ein verbliebener Ausreißer, der die Gebietstypik nicht mehr prägt.</p> <p>In Richtung zum Plangebiet ist ein weiterer Dreiviertelkreis klein parzellierter Grundstücke zu konstatieren, die von der äußeren Wohnbebauung als Spange umfasst wird. Die jetzige Nutzung ist überwiegend geprägt als Garten. Aufgrund Lage und Parzellierung wäre eine Wohnbebauung aufgrund des vorhandenen Siedlungszusammenhangs nach § 34 BauGB nicht ausgeschlossen. Eine Außenbereichssatzung besteht insoweit nicht.</p>	<p>Die Berechnung ergab, dass durch den erweiterten Betrieb der Firma Zimmermann Landtechnik an den betrachteten Immissionsorten künftig für die Summe aller Immissionen die geltenden Richtwerte durch die Zusatzbelastung tagsüber unterschritten werden (vgl. Umweltbericht zur 15. FNP Änderung, Kapitel 4.6 Mensch). Im Nachtzeitraum sowie Sonn- und Feiertags ruht der Betrieb.</p> <p>Durch die geplante Maßnahme ist nicht mit einer Veränderung der Lärmimmissionen durch anlagenbezogenen Verkehr im öffentlichen Verkehrsbereich innerhalb eines Radius von 500 m zur Betriebszufahrt auf der Dürener Straße zu rechnen, daher wird gemäß des Gutachtens eine Berechnung des anlagenbezogenen Lkw- Verkehrs im öffentlichen Verkehrsbereich als nicht notwendig erachtet (ADU cologne, März 2013, S.27).</p>	

Nr.	Behörde / Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.2	<p>Sollte entsprechend der nunmehr vorgesehenen Planung dieser Gartenstreifen ebenso wie das Plangebiet als Außenbereich einzustufen sein, so würde gerade die geplante Bebauung einen Bebauungszusammenhang herstellen und die kleinteilig parzellierten Gartengrundstücke zu Innenbereichsflächen aufwerten. In diesem Falle wären bodenrechtliche Spannungen vorprogrammiert, da der Bebauungszusammenhang Wohnbebauung nahe legt, diese aber dann unmittelbar an das geplante Gewerbegebiet anknüpft.</p>	<p>Das Plangebiet wird zurzeit in nördlicher, westlicher wie auch in südlicher Richtung durch unbebaute Grundstücke sowie Fußwege von der übrigen Bebauung getrennt. Die genannten Wege und Grundstücke haben nach dem Lageplan trennende nicht verbindende Funktionen. Die unbebauten Grundstücke sind in sog. zweiter Reihe angeordnet und somit nicht erschlossen. Aufgrund der Größe der unbebauten Flächen nimmt das Grundstück auch an dem Bebauungszusammenhang der weiter umgebenden Häuser (Hauptstraße und Güstener Straße) nicht teil und vermittelt daher nicht den Eindruck der Geschlossenheit oder der Zusammengehörigkeit. Südlich schließt sich der Friedhof an die Plangebietsfläche an. Das Plangebiet liegt somit nicht in einem Bebauungszusammenhang.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Rat schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an.</p>

Nr.	Behörde / Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.3	<p>Die Planung leidet bezüglich der vorhandenen Wohnbebauung schon an der Unzulänglichkeit, dass von einem Mischgebiet ausgegangen wird. Ein Bebauungsplan für die bestehende Wohnungsbebauung besteht nicht. Die tatsächliche Nutzung ist im Laufe der Jahre durch Entfall von Fremdnutzungen als Wohnnutzung anzusehen. Das angrenzende Gebiet ist deshalb zumindest als allgemeines Wohngebiet, wenn nicht gar als reines Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung einzustufen. Mit Ausnahme der vorhandenen Wohnbebauung findet sich in der Spange kein einziges Gebäude das eine der anderen Nutzungsarten eines Mischgebietes prägt. Die Annahme eines Mischgebietes ist demnach willkürlich falsch.</p>	<p>Im vorliegenden Fall sind die Immissionsorte aufgrund des typisch dörflich- landwirtschaftlich geprägten Umfeldes zum Gebietstypus des Dorf-, Kern-, Mischgebietes zu zuordnen. In Bezug auf die Immissionsrichtwerte der TA –Lärm wird dieser Gebietstypus entsprechend berücksichtigt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Rat schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an.</p>

Nr.	Behörde / Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.4	<p>Das Emissionsverhalten des Betriebs des Vorhabenträgers ist bei zutreffender Betrachtung als störender Gewerbebetrieb einzustufen. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass die Immissionen auch nachts festzustellen sind. Aufgrund der Dauer der Erntesaison überschreiten die Emissionsspitzen die Grenzwerte sowie die zulässigen maximalen Ausnahmeereignisse, wie diese etwa nach der TA Lärm zulässig sein können. Vor diesem Hintergrund ist der beabsichtigte Ausweis des Plangebiets als Gewerbegebiet unzureichend. Ein Ausweis muss angesichts der Betriebscharakteristik des Vorhabenträgers als Industriegebiet für stark störende Gewerbebetriebe erfolgen.</p>	<p>GE – Gebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von „nicht erheblich belästigenden“ Gewerbebetrieben während in GI-Gebiete „vorwiegend“ solche Gewerbegebiete angesiedelt werden sollen, die aufgrund Ihrer „belästigender Nutzung“ in anderen Baugebieten unzulässig sind“. Der heutige Betrieb in seiner genehmigten Funktion ist gemäß öffentlichen Recht (Eigentumsgarantie des Art. 14 GG) in seinem Bestand geschützt. Die Erweiterung durch eine Halle, die vorwiegend als Ausstellungs-/ Abstell- bzw. Lagerhalle genutzt wird, lässt keine Veränderung der schalltechnischen relevanten Abläufe erwarten. Zur Prüfung des künftigen Lärms, verursacht durch die Realisierung des Vorhabens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Berechnung ergab, dass durch den erweiterten Betrieb der Firma Zimmermann Landtechnik an den betrachteten Immissionsorten künftig für die Summe aller Immissionen die geltenden Richtwerte durch die Zusatzbelastung tagsüber unterschritten werden (vgl. Umweltbericht zur 15. FNP Änderung, Kapitel 4.6 Mensch).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Rat schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an.</p>

Nr.	Behörde / Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.5	<p>Insoweit ist die Planung auch unzureichend, als sie von einer Abstandsklasse bezüglich des Vorhabenbetriebes entsprechend der Abstandsliste ausgeht, die der Abstandsklasse V entspricht. Das Emissionsniveau des Betriebs des Vorhabenträgers ist mindestens vergleichbar mit Betriebshöfen; angesichts des Maschineneinsatzes ist der Betrieb des Vorhabenträgers auch mit Schwermaschinenbau vergleichbar. Damit fällt der Betrieb des Vorhabenträgers in die Abstandsklasse IV.</p>	<p>Die Stellungnahme betrifft die Ebene des Bebauungsplanes und wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt. Die Anregung führt zu keiner Änderung des Flächennutzungsplanes</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Rat schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an.</p>

Nr.	Behörde / Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.6	<p>Das gesamte Vorhaben löst massive bodenrechtliche Spannungen aus. Die vorhandene Wohnbebauung wird straßenmäßig vollumfänglich von der dem Plangebiet abgewandten Seite erschlossen. Entsprechend befinden sich alle empfindlichen Wohnbereiche auf der straßenabgewandten Seite und öffnen sich damit gerade zu dem der Planung unterliegenden Grüngelände. In die Mitte dieser empfindlichen und von Wohnnutzung geprägten Rückseite der Häuser soll durch Erweiterung des Betriebes des Vorhabenträgers der industrieähnlich emittierende Landmaschinenreparaturbetrieb erweitert werden. Die stark störenden Schallimmissionen rücken der empfindlichen Wohnbebauung erheblich näher. Bildlich wird die Emissionsquelle in die Mitte des Wohngebiets verlagert. Diese Verstärkung einer Gemengelage ist auch mit dem Trennungsgebot nach dem Landesemissionsschutzgesetz nicht vereinbar.</p>	<p>Neben dem Trennungsgebot nach § 50 BImSchG beurteilt sich die Rechtmäßigkeit der konkreten planerischen Lösung primär nach den Maßstäben des Abwägungsgebotes gemäß § 1 Nr. 5, Nr. 6 und Nr. 7 BauGB, welches das planerische Ziel verfolgt, eine menschenwürdige Umwelt mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu sichern. Im Umweltbericht wird das Vorhaben in Hinblick auf alle Schutzgüter (Mensch, Klima, Boden, Wasser und Pflanzen und Tiere) bewertet und abgewogen. Zur Untersuchung des künftigen Lärms, verursacht durch die Realisierung des Vorhabens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Schalltechnische Untersuchung, ADU Cologne, März 2013).</p> <p>Im vorliegenden Fall sind die Immissionsorte aufgrund des typisch dörflich- landwirtschaftlich geprägten Umfeldes zum Gebietstypus des Dorf-, Kern-, Mischgebietes zu zuordnen.</p> <p>Die Berechnung ergab, dass durch den erweiterten Betrieb der Firma Zimmermann Landtechnik an den betrachteten Immissionsorten künftig für die Summe aller Immissionen die geltenden Richtwerte durch die Zusatzbelastung tagsüber unterschritten werden (vgl. Umweltbericht zur 15. FNP Änderung, Kapitel 4.6 Mensch). Im Nachtzeitraum sowie Sonn- und Feiertags ruht der Betrieb.</p> <p>Durch die geplante Maßnahme ist nicht mit einer Veränderung der Lärmimmissionen durch anlagenbezogenen Verkehr im öffentlichen Verkehrsbereich innerhalb eines Radius von 500 m zur Betriebszufahrt auf der Dürener Straße zu rechnen, daher wird gemäß des Gutachtens eine Berechnung des anlagenbezogenen Lkw- Verkehrs im öffentlichen Verkehrsbereich als nicht notwendig erachtet (ADU cologne, März 2013, S.27).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Rat schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an.</p>

Nr.	Behörde / Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.7	<p>Bodenrechtliche Spannungen werden auch dadurch verursacht, dass der störende Industriebetrieb unmittelbar an den Friedhof sowie einen Kinderspielplatz grenzen wird; wenig mehr Grünfläche verbleibt zwischen dem Gewerbebetrieb und der örtlichen Kirche.</p>	<p>Aufgrund der Außenbereichslage der Nutzungen (Kinderspielplatz und Friedhof) ist die Schutzwürdigkeit dieser herabgesetzt. Für sie sind regelmäßig nur die im jeweiligen Regelwerk für MI oder MD-Gebiete vorgesehenen Werte einschlägig. Die Einhaltung dieser Werte wird durch das Schallgutachten nachgewiesen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Rat schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an.</p>

Nr.	Behörde / Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.8	<p>Darüber hinaus zerschneidet der Betrieb das durch den ehemaligen Gleiskörper einer Bahn gekennzeichnete Grünband. Die Umsetzung der Planung und die Realisierung des Vorhabens verfestigt Störungen dieses Grünbandes unwiederbringlich.</p>	<p>Der Eingriff in die Grünflächen wird im landschaftspflegerischen Fachbeitrag auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bewertet. Er umfasst die Prüfung und Darstellung von Art, Ausmaß und Intensität des zu erwartenden Eingriffs, der möglichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen sowie geeigneten Ausgleich und Ersatz von nicht vermeid- oder verminderbaren Eingriffen. Die aktuell geplante Erweiterung in unmittelbarer Nähe zum heutigen Bestand stellt sich als die zweckmäßigste und wirtschaftlich wie auch naturschutzfachlich günstigste Lösung dar. Eine weiter westlich angeordnete Neubebauung würde insgesamt eine größere Fläche für das Vorhaben beanspruchen und aufgrund der längeren Wege mehr Verkehr und damit Lärmemissionen induzieren. Bei dem Plangebiet, wie auch der Umgebung handelt es sich um ein Steinkauzrevier. Deshalb gilt es aus naturschutz- und artenschutzfachlichen Gründen, den Eingriffsbereich wie auch eine Fragmentierung (Zerschneidung) der Landschaft möglichst gering zu halten. Die direkte Angliederung der Erweiterungsfläche an das bestehende Betriebsgebäude eignet sich am besten, um einen möglichst geringen Eingriff in die Natur zu verursachen. Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Rat schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an.</p>

Nr.	Behörde / Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.9	<p>Die mit dem Vorhaben einhergehenden bodenrechtlichen Spannungen sind auch durch eine Umplanung nicht zu beseitigen, so dass das Planvorhaben aus Rechtsgründen fallen zu lassen ist. Zahlreiche betroffene Anwohner sehen sich neben unserer Mandantin durch die vorgesehene Planung nachteilig betroffen und wehren sich gegen die Planung durch die Zeichnung einer entsprechenden Unterschriftenliste.</p> <p>Wir bitten Sie höflich um für den Fall einer aus Rechtsgründen eigentlich nicht angezeigten Fortführung der Planung auf dem Laufenden zu halten. Unsere Mandantin möchte im Zweifelsfalle gegen diese Planung ein Normenkontrollverfahren vor dem Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen durchführen.</p>	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
2.	Rechtsanwälte Höhler Neumann mit Schreiben vom 04.09.2013, Teil II		
2.1	<p>Die Gemeinde Titz wählt für die amtlichen Bekanntmachungen das Amtsblatt der Gemeinde, Als Verbreitungsmedien werden sowohl eine Printversion als auch eine Abrufbereitstellung im Internet gewählt. Die Darstellungen der Planungen weichen sowohl hinsichtlich des Flächennutzungsplans als auch hinsichtlich des VEP in den beiden Veröffentlichungsmedien voneinander ab. Insbesondere die beplanten Flächen weichen in den Medien voneinander ab, ohne dass zu erkennen wäre, was wirklich ge-</p>	<p>Gemäß § 28 der Hauptsatzung der Gemeinde Titz, sind die Öffentliche Bekanntmachungen der Gemeinde, die durch Rechtsvorschrift vorgeschrieben sind im Amtsblatt der Gemeinde Titz zu vollziehen. Eine Veröffentlichung im Internet ist daher nicht notwendig. Eventuelle Abweichungen der Pläne zwischen Amtsblatt und Verbreitungsmedien sind</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Rat schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an.</p>

Nr.	Behörde / Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	plant ist. Es wird ein Bekanntmachungsfehler gerügt.	daher unerheblich.. Maßgeblich ist die Darstellung im Amtsblatt.	
2.2	<p>Als Planungsziel wird für die Planung angeführt, dass</p> <p><i>„die Aufstellung des Bebauungsplans das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Standortsicherung und für eine künftige Erweiterung des bestehenden Betriebs (Landmaschinen und Landtechnik) zu schaffen sowie einer Sicherung und Entwicklung der örtlichen gewerblichen Wirtschaft zu dienen“</i></p> <p>hat. Der Planungsansatz verstößt gegen § 1 Absätze 3, 5 und 6 BauGB und verletzt private Belange unserer Mandantin gemäß § 1 Abs. 7 BauGB Daneben werden Annahmen im Interesse der Planrealisierung unzutreffend unterstellt.</p>	<p>Die Stellungnahme betrifft die Ebene des Bebauungsplanes und wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt. Die Anregung führt zu keiner Änderung des Flächennutzungsplanes</p> <p>Die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 BauGB ist gegeben. Denn wie das Planungsziel ausführt dient das Vorhaben der <i>„Sicherung und Entwicklung der örtlichen gewerblichen Wirtschaft“</i>.</p> <p>Es handelt sich um eine nachhaltige Entwicklung, die mit den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauGB vereinbar ist. Die einzelnen Belange bzw. Schutzgüter werden im Umweltbericht abgewogen. Zusätzlich wird im Umweltbericht und dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB) eingegangen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Rat schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an.
2.3	<p>Zunächst ist es eine bewusst unzutreffende Planannahme, dass Lärmemissionen angemessen begrenzt werden.</p> <p>Die Einstufung des Betriebes als Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstatt für Zwecke der Zuordnung zu einer Abstandsklasse verkennt mutmaßlich bewusst, dass nur formal eine Ähnlichkeit mit diesem Betriebstypus besteht. Schon die Planbezeichnung verdeutlicht, dass es sich um Landmaschinen und Landtechnik handelt. Daraus ist abzuleiten, dass die Gerätschaften, die Gegenstand der betrieblichen Tätigkeiten des Vorhabenträgers sind, nicht im Ansatz mit Kraftfahrzeugen vergleichbar sind, die den straßenverkehrsrechtlichen Zulassungsregularien zu entsprechen haben. Damit ist eine Beschränkung der Lärmemissionen auf KFZ Typische Werte nicht zu erwarten; zu bewerten sind vielmehr die spezifischen Emissionen besonders schwerer Dieselmotoren. Auf die übrigen, oben dargelegten betriebsspezifischen Lärmquellen wird nochmals Bezug genommen.</p>	<p>Im Lärmgutachten wird wie der Titel bzw. die Beschreibung darlegt die „Prognose über die zu erwartende Lärmemission und – immission durch einen Betrieb zur Reparatur und zum Verkauf von Landmaschinen der Firma Zimmermann Landtechnik nach dessen Erweiterung“ erstellt. Die Einstufung des Betriebstypus erfolgte im Rahmen eines Ortstermins sowie anhand von Planunterlagen. Die Planunterlagen wurden mit der tatsächlichen Situation abgeglichen.</p> <p>Zur Ermittlung der zu erwartenden Immission durch den Betrieb im Planzustand wurde ein auf schall-</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Rat schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an.

Nr.	Behörde / Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Eine Vergleichbarkeit mit einer Krafffahrzeug-Reparaturwerkstatt ist deshalb nicht gegeben.</p> <p>Die apodiktische Behauptung, der Betrieb des Vorhabenträgers ruhe nachts und am Wochenende ist schlicht falsch. Vielmehr entspricht der typische Betriebsablauf des Vorhabenträgers jedem vergleichbaren Landmaschinen und Landtechnik Betrieb. Während der Erntezeit wird bei Bedarf an sieben Tagen in der Woche 24 Stunden gearbeitet. Auch insoweit weicht der Betrieb des Vorhabenträgers erheblich von einer typischen Krafffahrzeug Reparaturwerkstatt ab.</p> <p>Die willkürliche Einstufung des Betriebs in eine nicht vergleichbare Vergleichsgruppe widerspricht dem Planungsrecht innewohnenden Grundsätzen. So sind in einem reinen Wohngebiet Tankstellen oder Vergnügungsstätten unzulässig, da bei typisierender Betrachtung davon ausgegangen werden kann und muss, dass von diesen Nutzungsarten erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die angestrebte Nutzungsart ausgehen.</p> <p>Die falsche Annahme einer bestimmten und unzutreffenden Nutzungsart und die falsche Annahme von Betriebszeiten führen zu einer fehlerhaften Annahme des beabsichtigten Vorhabencharakters.</p>	<p>technische Belange ausgerichtetes, dreidimensionales, digitales Gelände- und Hindernismodell des gesamten Betriebs und seiner Umgebung erstellt, in das in einem zweiten Schritt die Quelldaten (Emissionsmodell) eingearbeitet werden. Das Emissionsmodell repräsentiert einen ungünstigen (im Sinne von "lauten") Betriebszustand, der unter anderem durch eine hohe Konzentration von Betriebsvorgängen am Beurteilungstag und eine hohe Fahrzeugfrequenz gekennzeichnet ist. Die Emissionsdaten gehen auf Ergebnisse von aktuellen Messungen des Schallgutachters an vergleichbaren Anlagen zurück sowie auf einschlägige Studien und Datenblätter, die zuvor von dem Schallgutachter auf Plausibilität geprüft wurden.</p> <p>Wie es im Gutachten dargelegt wird, beschränken sich die wesentlichen betrieblichen Aktivitäten in der Regel auf die Tageskernzeit von 07:00 – 17:00 Uhr. Die Geräusche innerhalb der nach wie vor betriebenen Werkstatt im Bestandsgebäude sind nach außen hin nicht lärmrelevant, weil insbesondere bei sporadisch lärmintensiven Arbeiten die Tore geschlossen gehalten werden (Schalltechnische Untersuchung, ADU Cologne, März 2013).</p>	
2.4	<p>Kongruent geht die Planung, ohne sich mit den bisherigen Einwendungen inhaltlich auseinanderzusetzen und ohne Feststellungen hierzu zu treffen, davon aus, dass die das Plangebiet weitgehend umschließende Bebauung aufgrund ihrer tatsächlichen Nutzungsart mittlerweile den Charakter eines (reinen) Wohngebiets aufweist. Insoweit liegt ein Feststellungsdefizit vor.</p>	<p>Die umliegende Bebauung weist typische Merkmale einer Mischnutzung auf. Neben Wohnbauten befinden sich gewerbliche Betriebe der Landwirtschaft sowie des Handels- und Dienstleistungsgewerbes. Des Weiteren besteht für das nördliche Baugebiet ein rechtsgültiger Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 21, Gemeinde Titz, Ortslage Ameln), der die Nutzung entlang der Hauptstraße als Dorfgebiet ausweist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Rat schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an.</p>
2.5	<p>Erst aus dem Zusammenspiel einer Annahme falscher Grundlagen im Bereich des Plangebiets sowie der Annahme falscher Tatsachen/fehlender notwendiger Tatsachenfeststellung der Umgebungsbe-</p>	<p>Wie es im Gutachten dargelegt wird, beschränken sich die wesentlichen betrieblichen Aktivitäten in der Regel auf die Tageskernzeit von 07:00 – 17:00</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Rat schließt sich der Stellung-</p>

Nr.	Behörde / Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>bauung kommt die Planung zu dem Ergebnis, bodenrechtliche Spannungen würden nicht erzeugt.</p> <p>Da die schalltechnischen Bewertungen von der offenkundig falschen Prämisse ausgeht, der Betrieb ruhe nachts sowie an Sonn- und Feiertagen (siehe Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der UB S. 8/25), fehlt es an notwendigen Feststellungen zu der Frage, ob die tatsächlichen Schallemissionen nicht zu den gerügten und relevanten Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung führen. Dass die Annahmen der Betriebsruhezeiten falsch für die Vergangenheit und unrealistisch für die Zukunft sind, zeigt die verbrämte Aussage in der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Seite 10 zu Ziffer 4.1), wo es heißt:</p> <p>„...falls an Werktagen als auch an Sonn- und Feiertagen ein Bereitschaftsservice für Reparaturen und Ersatzteilen erforderlich wird.“</p> <p>Aus der Aussage ist einfach abzuleiten, was offenkundig dem Vorhabenträger ebenso wie der Gemeinde Titz bekannt und bewusst ist, dass die Annahme einer Betriebsunterbrechung nachts sowie an Sonn- und Feiertagen unzutreffend ist.</p> <p>Diese Planung folgt damit einer eigenen Rosinentheorie: Soweit sich ein Umstand für den Vorhabenträger als günstig erweist (Genehmigungsfähigkeit einer Wohnung) wird von einem Bereitschaftsdienst (wie er auch im dargelegten Umfang tatsächlich und in erheblich störender Form bereits jetzt vorgehalten wird) ausgegangen. Soweit es um die planungsrechtlichen relevanten Tatsachengrundlagen geht, wird die falsche Annahme zugrunde gelegt, der Betrieb sei während der gesetzlichen Ruhezeiten unterbrochen.</p>	<p>Uhr. Die Geräusche innerhalb der nach wie vor betriebenen Werkstatt im Bestandsgebäude sind nach außen hin nicht lärmrelevant, weil insbesondere bei sporadisch lärmintensiven Arbeiten die Tore geschlossen gehalten werden (Schalltechnische Untersuchung, ADU Cologne, März 2013). Die dargelegten Betriebsparameter zeigen auf, dass der Betrieb im Nachtzeitraum sowie Sonn- und Feiertags ruht.</p>	<p>nahme der Verwaltung an.</p>
2.6	<p>Vergleichbares ist auch zu erwägen, soweit auf die Feststellung von Tatsachen hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen abgesehen wird, da entscheidungsrelevant darauf abgestellt wird, dass eine Erweiterung des Betriebes nicht beabsichtigt sei, da keine höhere Anzahl von Fahrzeugen erworben werden soll (siehe Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der TÖB 5. 3/25; Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Titz, Ziffer 3.2). Diese unreflektierte apodiktische Feststellung erweist sich schon auf der Grundlage einer einfachen Plausibilitätskontrolle als nicht haltbar; Welchen Zweck soll eine erhebliche Flächen-</p>	<p>Die Gebäudeerweiterung soll hauptsächlich als eine Abstellhalle für die momentan auf dem Hof stehenden Fahrzeuge (Landmaschinen), die damit vor der Witterung geschützt werden können, genutzt werden. Der Schutz der Ausstellungsfahrzeuge vor witterungsbedingtem Schaden trägt dazu bei, dass der Betrieb gesichert wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Rat schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an.</p>

Nr.	Behörde / Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>ausweitung anders haben als betriebspezifischen Verkehr zu induzieren. Wenn es, was Planbegründung und Stellungnahme der Gemeinde nahelegen wollen, nur um das Verlegen von betrieblichen Aktivitäten von der bestehenden Betriebsfläche auf das Erweiterungsgelände ginge, ohne dass dies irgendeinen Einfluss auf den Betriebsumfang hätte, gäbe es keine erkennbare Notwendigkeit, Planungsrecht für eine Betriebserweiterung zu schaffen. Denn dann wäre die alte bestehende Betriebsfläche leer geräumt. Dies erkennt die Planbegründung natürlich auch indirekt an, wenn es im obigen Zitat aus Ziffer 1.2 der Planbegründung heißt, dass die Aufstellung des Bebauungsplans der „Erweiterung des bestehenden Betriebes“ zu dienen hat, Die Tatsachenfeststellung erfolgt also bewusst unvollständig, um die als Folge der Planung entstehende Gemengelage, die zu bodenrechtlichen Spannungen führt, im Planungsprozess nicht aufzudecken.</p>		
2.7	<p>Mit der unzureichenden Tatsachenfeststellung verkennt die Planung, dass sich bereits aufrückende Wohnbebauung gegen störende Gewerbebetriebe durchzusetzen vermag. Wenn vorliegend störende Gewerbebetriebe zur Wohnbebauung aufrücken, ist auf der Grundlage eines erst Recht Schlusses davon auszugehen, dass die Wohnbebauung sich erfolgreich wegen der absehbaren und intensivierten Störungen gegen das Vorhaben durchsetzen wird.</p> <p>Unsere Mandantin ist Eigentümerin eines Grundstücks, das durch die absehbaren Emissionen als Folge der Ausweitung des Betriebs des Vorhabenträgers nachteilig betroffen wird (Verletzung eines privaten Belangs).</p>	<p>Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Erweiterung, die hauptsächlich als Abstellhalle für die momentan auf dem Hof stehenden Fahrzeuge (Landmaschinen) dienen soll, damit diese vor der Witterung geschützt werden können.</p> <p>Auf der Fläche wird eine Festsetzung in Bezug auf die Einschränkung der Betriebsarten (i.S. d. § 1 Abs. 4 BauNVO) vorgenommen.</p> <p>Durch die Beschränkung auf Betriebe, von denen keine starken Emissionen ausgehen, soll die Verträglichkeit der Nutzungen im Plangebiet mit den umgebenden Nutzungen sichergestellt werden. Als Unterscheidungskriterium wird die Einordnung der Betriebe im Abstandserlass herangezogen. Als Hilfsmittel zur Bestimmung angemessener Abstände kann der von der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) erarbeitete Leitfaden KAS 18 „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ herangezogen werden. Daher wurde im Hinblick auf die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohngebiet, Schule,</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Rat schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an.</p>

Nr.	Behörde / Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Sportplatz) eine Gliederung in Anlehnung an den Leitfaden KAS 18 in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Der heutige Betrieb wird aufgrund seiner heutigen Nutzung in die Abstandsklasse VII des Abstandserlasses (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionschutz bedeutsame Abstände RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007) eingestuft. Der Abstandserlass sieht bei der Abstandsklasse VII einen Abstand von 100 m zur Wohnbebauung vor. Die Vorgaben des Abstandserlasses werden eingehalten. Unzulässig sind zudem genehmigungsbedürftige Anlagen nach der 4. BImSchV sowie Betriebe, die in der Abstandsliste nicht aufgeführt sind, die aber hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens einer Abstandsklasse zugeordnet werden können, deren Betriebe als nicht zulässig festgesetzt sind. Zulässig sind dagegen Betriebe, die in der Abstandsliste nicht genannt sind, die aber nach ihrem Emissionsverhalten einer Abstandsklasse zugeordnet werden können, die nach den Festsetzungen nicht als unzulässig festgesetzt ist. Weiterhin sind im Einzelfall Betriebe, die nach ihrem Typ einer bestimmten Abstandsklasse zuzuordnen sind, in Bereichen der nächst niedrigeren Abstandsklasse zulässig, wenn für diese Betriebe durch Gutachten nachgewiesen ist, dass sie hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens den Betrieben dieser nächst niedrigeren Abstandsklasse (geringeres Abstandserfordernis) vergleichbar sind. Nicht zulässig sind Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG mit Betrieben und Anlagen, in denen sicherheitstechnisch bedeutsame Mengen gefährlicher Stoffe der Abstandsklassen I bis IV des Anhangs 1 des Leitfadens KAS 18 der Kommission für Anlagensicherheit vom November 2010 vorhan-</p>	

Nr.	Behörde / Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		den sind sowie Betriebsbereiche mit Anlagen und Betrieben mit gefährlichen Stoffen, die ähnliche Stoffeigenschaften und ein vergleichbares Gefahrenpotential aufweisen.	
2.8	Die Planung setzt sich über das bestehende geschützte Grünband (Alte Bahntrasse) hinweg und schafft Fakten. Die angeblichen anderweitigen Beeinträchtigungen werden nicht beschrieben und bewertet sondern lediglich als Rechtfertigung angeführt, das Grünband weiter zu unterbrechen und dessen ökologische Vorteile unwiederbringlich zu zerstören.	Westlich des bestehenden Betriebes ist der Bereich der ehemaligen Bahntrasse (Gemarkung Titz, Flur 26, Flurstück 443) nach der ordnungsbehördlichen Verordnung des Kreises Düren zur einstweiligen Sicherstellung geschützter Landschaftsbestandteile vom 06.06.2012 als ein geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen. Die ehemalige Bahntrasse sollte als Verbindungselement bzw. Biotopverbundfläche in der weiträumig ausgeräumten Landschaft dienen. Die als geschützter Bestandteil ausgewiesene Fläche erfüllt nicht vollständig die Funktion der Vernetzung. Die Schutzverordnung läuft ab, wenn der bereits aufgestellte Landschaftsplan (LP 11) Titz/ Jülich Ost beschlossen wird. Im Landschaftsplan (LP 11) Titz/ Jülich Ost wird der geschützte Landschaftsbestandteil auf der Fläche der ehemaligen Bahntrasse nicht mehr als geschützter Landschaftsbestandteil dargestellt. Gemäß dem bisherigen Landschaftsplanentwurf ist vorgesehen weiter westlich das Flurstück 22/3, Flur 26, Gemarkung Titz als geschützten Landschaftsbestandteil auszuweisen. Für die geplante Erweiterung der Landmaschinenhalle würde entsprechend der aktuellen Landschaftsplanung ein Teilbereich (ca. 3.200 qm) der geplanten geschützten Landschaftsbestandteile (Flurstücks 22/3, Flur 26, Gemarkung Titz) beansprucht werden. Nach Abstimmungen mit der Unteren Landschaftsbehörde ist vorgesehen, dass nach positivem Abschluss der Bauleitplanung (15. Flächennutzungsplan „Titz-Ameln“, vorhabenbezogener Bebauungsplan Titz „Landmaschinen und Landtechnik“, Ortslage Ameln), die Fläche aus dem geschützten Landschaftsbestandteil im Landschaftsplan herausgenommen wird. Eingriffe ge-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Rat schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an.

Nr.	Behörde / Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>mäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz werden in diesem Bereich durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege kompensiert.</p>	
<p>2.9</p>	<p>Die beabsichtigte Dimension des Baukörpers bewirkt eine Riegelbildung, die die gesamte Maßstäblichkeit der Umgebung, wie sie sich in Gestalt kleinteiliger Wohnbebauung und Pfarrkirche einstellt (der eigentümliche Dorfcharakter) zerstört. Der Einwand des LVR wird nur nach dem Wortlaut aufgegriffen, die Planung jedoch nicht an den Einwand angepasst.</p>	<p>Die Anregung ist berücksichtigt. Der LVR ist auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der Flächennutzungsplanänderung beteiligt worden. Die Gebäudehöhe der neuen Halle wird entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung angepasst. Dazu wird die Gebäudehöhe (Firsthöhe auf 10 m und Traufhöhe auf 7 m) festgesetzt. Durch die Festsetzungen sollen zu massige Baukörper, die das Landschaftsbild negativ beeinträchtigen, verhindert werden. Es soll ein möglichst harmonischer Abschluss zur freien Landschaft bei gleichzeitiger Einfügung in das Ortsbild gewährleistet werden. Durch die getroffenen Festsetzungen wird somit der dörflichen Umgebung entsprochen und der ländliche Charakter der Ortschaft Ameln mit der St. Nikolaus Pfarrkirche als sichtbares Wahrzeichen bleibt erhalten. Zur Eingrünung soll das Plangebiet im nördlichen Bereich in Richtung der Wohnbereiche und im östlichen Bereich in Richtung der öffentlichen Straße mit einer dichten und 3,0 - 5,0 m breiten Bepflanzung eingefasst werden. Im südlichen Bereich sowie in den östlichen Randbereichen des vorhandenen Betriebsgeländes (Gemarkung Titz, Flur 26, Flurstück 305) sind nach dem geltenden Bebauungsplan Nr. 14 Titz Ameln Eingrünungsmaßnahmen in Form von Gehölzflächen festgesetzt, die im Rahmen der Eingriffsregelung zum bisherigen Stand des B-Plans bereits zum Teil umgesetzt worden sind. Diese werden durch die grünordnerischen Festsetzungen im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weiter abgesichert. Zusätzlich wird um das geplante Gebäude eine kurzrasige Wiesenfläche angelegt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Rat schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an.</p>

Nr.	Behörde / Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2.10	<p>Die Grundlagenermittlung bei der Planaufstellung hat gezeigt, dass die Vorgaben zur Bepflanzung im Zusammenhang mit der bisherigen Planung nicht umgesetzt wurden (Ziffer 2.5 Planentwurf). Die Massivität des Vorhabens soll nunmehr „ggf.“ durch Bepflanzung lediglich optisch gemildert werden. Es ist festzustellen, dass beharrliche Missachtung bisheriger Planfestsetzungen nunmehr mit einer weiterreichenden Planung belohnt wird und dass Bestandteile der Planung eine Bepflanzung ist, deren Umsetzung schon in der Vergangenheit ignoriert wurde. Naheliegender Weise ist bei der Ausübung des Planungsermessens davon auszugehen, dass auch künftig die Festsetzungen des Bebauungsplans missachtet werden, so dass als Abwägungsmaterial der beabsichtigte massive Baukörper ohne Auslösung bodenrechtlicher Spannungen gegenüber der Wahnbebauung und der denkmalgeschützten Kirche St. Nikolaus einzustellen und zu rechtfertigen sind.</p>	<p>In den Landschaftspflegerischen Begleitplänen (siehe Anlage 1) wurden der Zustand der festgesetzten Biotope (in dem derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 14) sowie der tatsächliche Zustand des westlichen Bereiches, der außerhalb des derzeit gültigen Bebauungsplans liegt, dargestellt. Dazu erfolgte eine Bilanzierung, in der der festgesetzte bzw. tatsächliche Zustand bewertet und dem geplanten Vorhaben gegenübergestellt wurde. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen reichen zur Kompensation des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffs in Natur, Boden und Landschaft nicht aus. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen in Bezug auf den Artenschutz auf den angrenzenden Flächen fungieren multifunktional auch als Ausgleichsflächen für den geplanten Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, und Flora. Diese Ausgleichsflächen begleichen den Kompensationsbedarf der durch den Eingriff entsteht.</p> <p>Die Maßnahmen werden über einen Durchführungsvertrag und über die Grunddienstbarkeit gesichert.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Rat schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an.</p>
2.11	<p>Die Planung betrifft relevante Sachverhalte nach dem BNatSchG. Der Einwand, dass im Gemeindegebiet geeignete und durch entsprechende Vornutzung besser disponierte Flächen zur Verfügung stehen, wird ignoriert. Stattdessen wird die rechtlich unzutreffende Behauptung ausgestellt, aus Art. 14 GG könne der Eigentümer des Betriebes Zimmermann (der Vorhabenträger) einen Rechtsanspruch ableiten, dass die für die Betriebserweiterung erforderliche Fläche einer zweckorientierten Planung durch die Gemeinde unterzogen werde. Ein solcher Anspruch ist gerade nach § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB ausgeschlossen. Es ist demnach davon auszugehen, dass sich die Gemeinde bei der Beschlussfassung zur Offenlegung der Planung von sachfremden Erwägungen hat leiten lassen.</p>	<p>Im Umweltbericht wird im Kapitel 5.4 auf anderweitige Planungsmöglichkeiten eingegangen. Die aktuell geplante Erweiterung in unmittelbarer Nähe zum heutigen Bestand stellt sich als die zweckmäßigste und wirtschaftlich wie auch naturschutzfachlich günstigste Lösung dar und ist zur Sicherung des Betriebes notwendig.</p> <p>Die Stellungnahme der Verwaltung i.V.m. Art 14 GG leitet keinen Rechtsanspruch in Bezug auf das Planvorhaben ab. Vielmehr wird damit die Aussage basiert, dass der jetzige Betrieb unter Bestandschutz steht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Rat schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an.</p>
2.12	<p>Die Stellungnahme der Verwaltung zur Flächenreduzierung des Nah-</p>	<p>Hierbei handelt es sich um einen redaktionellen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Rat</p>

Nr.	Behörde / Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>runghabitats ist erkennbar falsch (siehe Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der TöB S. 19/25). Eine Reduzierung des Habitats um 0,35 ha auf 1,37 ha ergibt rechnerisch keine Reduzierung des Habitats um 2 % sondern um 20 %. Zwar kann auch eine Reduzierung eines Habitats um 2 % gravierende Folgen aufweisen, wenn die Fläche zu gering ist. Eine 20 % Flächenreduzierung bedarf in jedem Fall eingehender Tatsachenfeststellungen.</p>	<p>Fehler. Der Flächenumfang des Habitats verringert sich um 20 % auf 1,37 ha. Im Artenschutzgutachten und dem Umweltbericht sowie im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird auf die richtige Dimension der Flächenreduzierung hingewiesen (rechnerische Reduzierung des Habitats um 20%) eingegangen. Es werden im Artenschutzgutachten entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und in die Planung aufgenommen.</p>	<p>schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an.</p>
2.13	<p>Die Gemeinde Titz beabsichtigt unverändert, einen stark störenden Gewerbebetrieb durch Herbeiführung entsprechendes Planungsrecht eine Expansion in Richtung einer reinen Wohnbebauung zu ermöglichen, wobei die zu genehmigenden Baukörper in denkmalpflegerischer Hinsicht den Dorfcharakter und insbesondere die denkmalgeschützte Kirche nachteilig beeinflussen.</p>	<p>Die hier geplante Gewerbebetriebserweiterung wurde in Bezug auf künftige Störungen im Hinblick auf die umgebende Bebauung überprüft. Zur Untersuchung des künftigen Lärms, verursacht durch die Realisierung des Vorhabens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Schalltechnische Untersuchung, ADU Cologne, März 2013). Im vorliegenden Fall sind die Immissionsorte aufgrund des typisch dörflich- landwirtschaftlich geprägten Umfeldes zum Gebietstypus des Dorf-, Kern-, Mischgebietes zuzuordnen. Die umliegende Bebauung weist typische Merkmale einer Mischnutzung auf. Neben Wohnbauten befinden sich gewerbliche Betriebe der Landwirtschaft sowie des Handels- und Dienstleistungsgewerbes. Des Weiteren besteht für das nördliche Baugebiet ein rechtsgültiger Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 21, Gemeinde Titz, Ortslage Ameln), der die Nutzung entlang der Hauptstraße als Dorfgebiet ausweist. Die Berechnung ergab, dass durch den erweiterten Betrieb der Firma Zimmermann Landtechnik an den betrachteten Immissionsorten künftig für die Summe aller Immissionen die geltenden Richtwerte durch die Zusatzbelastung tagsüber unterschritten werden (vgl. Umweltbericht zur 15. FNP Änderung, Kapitel 4.6 Mensch). Im Nachtzeitraum sowie Sonn- und Feiertags ruht der Betrieb. Die Gebäu-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Rat schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an.</p>

Nr.	Behörde / Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>dehöhe der neuen Halle wird entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung angepasst. Dazu wird die Gebäudehöhe (Firsthöhe auf 10 m und Traufhöhe auf 7 m) festgesetzt. Durch die Festsetzungen sollen zu massige Baukörper, die das Landschaftsbild negativ beeinträchtigen, verhindert werden. Es soll ein möglichst harmonischer Abschluss zur freien Landschaft bei gleichzeitiger Einfügung in das Ortsbild gewährleistet werden. Durch die getroffenen Festsetzungen wird somit der dörflichen Umgebung entsprochen und der ländliche Charakter der Ortschaft Ameln mit der St. Nikolaus Pfarrkirche als sichtbares Wahrzeichen bleibt erhalten.</p>	
2.14	<p>Diese Planung bezieht sich auf eine Grünfläche, die eigentlich als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen werden soll, was dort naturschutzrechtliche Beeinträchtigungen auslöst. Sie wird mit der rechtlich unzutreffenden Begründung gerechtfertigt, der Bestandbetrieb könne das notwendige Planungsrecht aus einem aus Art. 14 GG abzuleitenden aktiven Bestandsschutz herleiten.</p>	<p>Westlich des bestehenden Betriebes ist der Bereich der ehemaligen Bahntrasse (Gemarkung Titz, Flur 26, Flurstück 443) nach der ordnungsbehördlichen Verordnung des Kreises Düren zur einstweiligen Sicherstellung geschützter Landschaftsbestandteile vom 06.06.2012 als ein geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen. Die ehemalige Bahntrasse sollte als Verbindungselement bzw. Biotopverbundfläche in der weiträumig ausgeräumten Landschaft dienen. Die als geschützter Bestandteil ausgewiesene Fläche erfüllt nicht vollständig die Funktion der Vernetzung. Die Schutzverordnung läuft ab, wenn der bereits aufgestellte Landschaftsplan (LP 11) Titz/ Jülich Ost beschlossen wird. Im Landschaftsplan (LP 11) Titz/ Jülich Ost wird der geschützte Landschaftsbestandteil auf der Fläche der ehemaligen Bahntrasse nicht mehr als geschützter Landschaftsbestandteil dargestellt. Gemäß dem bisherigen Landschaftsplanentwurf ist vorgesehen weiter westlich das Flurstück 22/3, Flur 26, Gemarkung Titz als geschützten Landschaftsbestandteil auszuweisen. Für die geplante Erweiterung der Landmaschinenhalle würde entsprechend der aktuellen Landschaftspla-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Rat schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an.</p>

Nr.	Behörde / Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>nung ein Teilbereich (ca. 3.200 qm) der geplanten geschützten Landschaftsbestandteile (Flurstücks 22/3, Flur 26, Gemarkung Titz) beansprucht werden. Nach Abstimmungen mit der Unteren Landschaftsbehörde ist vorgesehen, dass nach positivem Abschluss der Bauleitplanung (15. Flächennutzungsplan „Titz-Ameln“, vorhabenbezogener Bebauungsplan Titz „Landmaschinen und Landtechnik“, Ortslage Ameln), die Fläche aus dem geschützten Landschaftsbestandteil im Landschaftsplan herausgenommen wird. Eingriffe gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz werden in diesem Bereich durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege kompensiert.</p> <p>Die Stellungnahme der Verwaltung i.V. m. Art 14 GG leitet keinen Rechtsanspruch in Bezug auf das Planvorhaben ab. Vielmehr wird damit die Aussage basiert, dass der jetzige Betrieb unter Bestandschutz steht.</p>	
2.15	<p>Soweit die Gemeinde erkennbar auf die Planungsleistungen des vom Vorhabenträger eingesetzten Planungsbüros zurückgreift, sollte sie sich auch haftungsrechtlich für die Übernahme der Planung vom Vorhabenträger freistellen lassen. Der aktuelle Planungsstand gibt keine Veranlassung zu der Annahme, dass sich ein Normenkontrollverfahren vermeiden lässt und ein solches Verfahren keinen Erfolg haben wird.</p>	<p>Die Anregung ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Die Anregung führt zu keiner Änderung des Bebauungsplanes.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Rat schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an.</p>