Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 333/2026 öffentlich			
	Mitzeichnungen				
Dezernat: III FBL: Herr Gal	FBL 9	1.3	6.2	8.3	SWBM
AbtL: Frau Marx-Flatten Verfasser/in: Frau Weiler					

Vorgesehene Beratungsfolge	
Gremium	Datum
A.f. Planung und Umwelt	18.06.2026
Rat	13.07.2026

TOP **Bebauungsplan Nr. 279 / Glessen „Glessener Mühlenhof"**
a) Information über die Ergebnisse der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
b) Information über die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
c) Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung

Beschlussvorschlag

a) Die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die dazu vom Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe am 25.06.2025 auf der Grundlage der Stellungnahmen der Verwaltung gefassten Beschlüsse werden nach erneuter Prüfung bestätigt. Die diesbezügliche Zusammenstellung ist Bestandteil des Beschlusses.

b) Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Den Stellungnahmen und Beschlussvorschlägen der Verwaltung wird zugestimmt. Die diesbezügliche Zusammenstellung ist Bestandteil des Beschlusses.

c) Der Bebauungsplan Nr. 279/Glessen „Glessener Mühlenhof" wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Städtebauliche Zielsetzung ist es, mit dem Bebauungsplan Nr. 279/Glessen „Glessener Mühlenhof" die planungsrechtliche Absicherung des bestehenden Erlebnisbauernhofes Glessener Mühlenhof zu schaffen.

Mit den o. g. Beschlüssen soll über die eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen entschieden und der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

2. Sachverhalt

Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Der Glessener Mühlenhof ist ein auf einem ca. 12 ha großen Areal errichteter Erlebnisbauernhof von regionaler Bedeutung für den Tourismus. Die Hofanlage wurde ab dem Jahr 2005 errichtet und seitdem sukzessiv mit Anbauten und Nebenanlagen erweitert bzw. ausgebaut. Die Gebäude und Anlagen wurden gemäß § 35 Baugesetzbuch im Außenbereich genehmigt. Eine wesentliche Erweiterung des Glessener Mühlenhofes ist derzeit nicht geplant, aber die bestehenden Bauten und Nutzungen sollen optimiert werden.

Im Jahr 2010 wurde der Mühlenhof für Besucher und Touristen eröffnet. Das derzeitige Angebot umfasst insbesondere ein Hofcafé, einen Hofladen, mehrere Stallungen mit verschiedenen Tieren, ein Bauernmuseum, ein Backhaus, eine Windmühle, verschiedene Präsentationsflächen für Acker- und Gartenbau, Spielemöglichkeiten und Themenführungen sowie praktische Aktivitäten und Ferienfreizeiten. Des Weiteren werden Möglichkeiten für Trauungen und Festlichkeiten angeboten.

Um diesen touristisch bedeutsamen Standort langfristig zu sichern und Umbau, Optimierungs- und Erweiterungsmöglichkeiten in einem städtebaulich geordneten Rahmen zu ermöglichen, wurde eine Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die 141. Änderung des Flächennutzungsplans „Glessener Mühlenhof" ist seit dem 27.05.2025 wirksam (s. Planerische Rahmenbedingungen).

Bebauungsplanverfahren

Im Rahmen seiner Sitzung am 22.11.2021 hat der Rat der Kreisstadt Bergheim die (erste) Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 279/Gn „Glessener Mühlenhof" gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.

Der Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe hat am 18.11.2021 für den Bebauungsplan Nr. 279 / Glessen „Glessener Mühlenhof" die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beschlossen. Die Durchführung der o. g. Verfahren erfolgte im Zeitraum vom 09.05.2022 bis einschließlich 03.06.2022. Die Auflistung der im Rahmen dieser Verfahren eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen und die dazugehörigen Abwägungs- und Beschlussvorschläge sind in Form einer tabellarischen Übersicht dargestellt und als Anlage beigefügt.

Auf Grund der Vorgaben aus dem Nahverkehrsplan des Rhein-Erft-Kreises 2025 – 2035 wurde die Planung von Bushaltestellen an der L213 erforderlich. Durch die Umplanung entstand eine Aufweitung des Plangeltungsbereiches parallel der L213 in östlicher Richtung. Dazu wurde in der Sitzung des Rates am 07.07.2025 der erste Aufstellungsbeschluss aufgehoben und die Aufstellung des Bebauungsplans mit neuem Geltungsbereich beschlossen.

Mit Blick auf die Zielsetzung der planungsrechtlichen Absicherung des Erlebnisbauernhofs in Fortführung der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans wurde auf die erneute Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet.

Der Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe hat am 25.06.2025 für den Bebauungsplan Nr. 279 / Glessen „Glessener Mühlenhof" die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beschlossen. Diese erfolgte in der Zeit vom 21.07.2025 bis einschließlich 29.08.2025.

Die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und die dazugehörigen Abwägungs- und Beschlussvorschläge der Verwaltung sind in Form einer tabellarischen Übersicht dargestellt und als Anlage beigefügt.

Plangeltungsbereich

Das Plangebiet „Glessener Mühlenhof" grenzt nördlich an den Golfplatz „Am Alten Fliess" im Stadtteil Fliesteden.

Der Planbereich erstreckt sich entlang des Erschließungs- und Wirtschaftsweges in westlicher Richtung von der L 213 über eine Strecke von etwa 750 Metern. Im Westen und Südwesten wird das Gebiet durch benachbarte Wirtschaftswege und landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Anlagen des Glessener Pferdehofs „Breuershof".

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs für den Bebauungsplan ist dem Übersichtsplan und der Plandarstellung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Planerische Rahmenbedingungen

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Teilabschnitt Region Köln - stellt den Planbereich als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche als Regionaler Grünzug" dar.

Flächennutzungsplan

Am 22.11.2021 beschloss der Rat der Kreisstadt Bergheim für das Areal die Einleitung der 141. Änderung des Flächennutzungsplans „Glessener Mühlenhof". Dargestellt war der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft. Um die Standorte des Mühlenhofs und des benachbarten Breuershof langfristig zu sichern sowie Optimierungsmaßnahmen und kleinere Erweiterungsmöglichkeiten in einem städtebaulichen geordneten Rahmen zu erlauben, wurde die Änderung notwendig. Diese stellt ein Sondergebiet „Erlebnisbauernhof" sowie Grünflächen mit den

Zweckbestimmungen Schaugärten und Präsentationsfelder, Spielplatz und Parkanlage dar. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung der Bezirksregierung Köln am 27.05.2025 wurde die Flächennutzungsplanänderung wirksam.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 7 „Rommerskirchener Lössplatte".
Das Plangebiet liegt im Freiraumbereich, in der zeichnerischen Darstellung des Landschaftsplanes werden jedoch keine Schutzausweisungen festgesetzt. Es sind verschiedene Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt, die Bepflanzungen vorgesehen, die im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Weiler. Die Verbote und genehmigungspflichtigen Tatbestände gemäß § 3 Schutz in der Zone III B der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Weiler und Worringen/Langel der Gas-, Elektrizitäts- und Wasserwerke Köln AG (Wasserschutzgebietsverordnung Weiler) vom 21. Oktober 1991, sind zu beachten.

Wesentliche Inhalte des Bebauungsplans

Nutzungen

Entsprechend der Zielsetzung, den Glessener Mühlenhof in seinem heutigen Bestand zu sichern und zukünftige kleinere Entwicklungsmöglichkeiten planungsrechtlich zu steuern, wird für den Mühlenhof und seine Frei- und Agrarbereiche ein „Sonstiges Sondergebiet" gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Erlebnisbauernhof" festgesetzt. Im vorliegenden Plangebiet wird derzeit und soll auch zukünftig eine große Vielfalt an Nutzungen ausgeübt werden, die für den Betrieb des Glessener Mühlenhofs als Erlebnisbauernhof gewünscht und erforderlich sind. Nähere Einzelheiten des umfangreichen Nutzungskataloges können der Begründung im Kapitel 3.1.1 oder auch den planungsrechtlichen Festsetzungen entnommen werden. Alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, bis auf die Verkehrsflächen und Wirtschaftswege, befinden sich im Eigentum des Betreibers und Eigentümers des Glessener Mühlenhofes.

Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem Plangebiet durch zulässige Höhen über einen Bezugspunkt, durch Grundflächenzahlen und der Zahl von Vollgeschossen bestimmt. Im Weiteren werden überbaubare Grundstücksflächen mit der Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,1 in der östlichen Sondergebietsfläche sowie von 0,3 in der zentralen Sondergebietsfläche berücksichtigt die bestehenden Nutzungen und baulichen Anlagen und ermöglicht zukünftige Entwicklungen des Glessener Mühlenhofes.

Mit der GRZ von 0,1 in den östlichen, aktuell unversiegelten Teilbereichen des Sondergebietes werden zukünftige mögliche Versiegelungen oder Teilversiegelungen berücksichtigt, die etwa für Stellplatzanlagen oder landwirtschaftliche Nebenanlagen erforderlich werden. Die GRZ von 0,3 im zentralen Bereich des Sondergebietes berücksichtigt zudem den vorhandenen Baubestand und seine möglichen Erweiterungen im Rahmen der Baugrenzen, aber auch mögliche Errichtungen von Nebenanlagen oder Befestigungen für Platz-, Hofflächen oder Wege.

Abweichend von anderen üblichen Bebauungsplänen wurde in diesem Bebauungsplan gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO eine Festsetzung aufgenommen, dass abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO die o. g. Grundflächenzahlen nicht überschritten werden dürfen. Damit sind die üblichen Überschreitungen der zulässigen Grundfläche für Stellplätze und Nebenanlagen um bis zu 50 % hier nicht zulässig. Die festgesetzten Grundflächenzahlen stellen hier somit die Obergrenze von evtl. zukünftigen Befestigungen und Versiegelungen dar.

Verkehrliche Erschließung

Auf Grund der geplanten Standortsicherung und Steigerung der Besucherzahlen ist es erforderlich, die dadurch zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen zu untersuchen. Daher wurde im Rahmen der Bauleitplanung für den Glessener Mühlenhof ein Verkehrsgutachten erstellt sowie in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW (Straßen.NRW) und der Kreisstadt Bergheim ein Vorentwurf für die Ertüchtigung des vorhandenen Erschließungs- und Wirtschaftsweges und der Optimierung der Kreuzung mit der Landesstraße L 213 durch den Ausbau einer zusätzlichen Linksabbiegespur erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Planungen wurden im Rahmen des Bebauungsplans berücksichtigt.

Die verkehrliche Erschließung des Glessener Mühlenhofes erfolgt über einen Erschließungs- und Wirtschaftsweg, der an die L 213 angebunden ist. Im Bereich der L 213 wird zukünftig eine Linksabbiegespur entstehen. Der Erschließungs- und Wirtschaftsweg, der aktuell in einer Breite von ca. 3,00 bis 3,50 m mit einer Asphaltdecke befestigt und angrenzend mit einem ca. 1,50 m breiten Seitenstreifen aus einer Schotterdecke besteht, soll zukünftig den Begegnungsfall Pkw/Pkw sowie mit ausreichenden Ausweichstellen den Begegnungsfall Bus/Bus bzw. Lkw/Lkw berücksichtigen.

Entlang des in Ost-West-Richtung verlaufenden Erschließungs- und Wirtschaftsweges und vor dem Hauptgebäude bestehen bereits heute rund 127 unbefestigte, z.T. schotterbefestigte Pkw-Stellplätze für Besucher sowie 4 Busparkplätze im westlichen Abschnitt des Weges. Östlich des Mühlenhofs befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die temporär ebenfalls als Stellplätze (ca. 234) genutzt werden. Diese Bereiche werden im Bebauungsplan als Stellplatzflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt und somit zukünftig als Stellplatzflächen planungsrechtlich gesichert. Auf dem Gelände des Glessener Mühlenhofs stehen den Mitarbeitern und Besuchern insgesamt ca. 361 Stellplätze zur Verfügung.

Die provisorische Bushaltestelle am Fahrbahnrand der L 213 wird entfallen. Stattdessen ist der Ausbau einer barrierefreien Bushaltestelle „Glessener Mühlenhof" vorgesehen. Diese Planung wird in die Planung zur Linksabbiegespur L 213 integriert.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an die vorhandene Infrastruktur sichergestellt. So wird das anfallende Schmutzwasser in das öffentliche Kanalnetz geleitet. Auch zukünftig anfallendes Schmutzwasser, das in den baulichen Erweiterungen anfällt, kann eingeleitet werden. Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen und den befestigten Flächen des Glessener Mühlenhofs wird einer Muldenversickerung zugeführt bzw. versickert in der belebten Bodenzone.

Die Wärmeversorgung erfolgt aktuell mit geothermischer Nutzung. Zukünftig ist die Erweiterung der Energieversorgung mittels Nutzung von Photovoltaik/Solarenergie vorgesehen.

Die Abfallentsorgung des Hausmülls/Gelbe Tonne erfolgt mit Abholung/Leerung der Müllbehälter durch die Stadtwerke Bergheim GmbH. Lebensmittelabfälle aus der Gastronomie und Schlachtabfälle werden durch einen zertifizierten Entsorgungsfachbetrieb abgeführt. Die Entsorgung der tierischen Abwässer (Kot und Gülle) erfolgt wie bei übrigen landwirtschaftlichen Betrieben durch Sammlung in einer Güllegrube.

Leitungsrechte

Das Plangebiet wird durch Trassen von Hoch- und Höchstspannungsfreileitungen gequert. Diese werden im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen (z. B. einem Schutzstreifen, einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) und mit nachrichtlichen Übernahmen gesichert. Zur rechtlichen Sicherung der Hoch- bzw. Höchstspannungsfreileitungen wurde bereits im Jahr 2004 im Grundbuch eine Dienstbarkeit eingetragen. Diese Dienstbarkeit sieht unter anderem vor, dass im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen.

Umweltbericht

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 279/Gn wurde als Teil B der Begründung ein Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag erstellt.

Dem Bericht kann eine Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile innerhalb des Plangeltungsbereichs und im Einwirkungsbereich des Planvorhabens sowie eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung für die einzelnen Schutzgüter entnommen werden. Darüber hinaus enthält der Umweltbericht Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

Zusammenfassend kommt der Umweltbericht zu dem Fazit, dass unter Einbeziehung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Umweltauswirkungen eine Umsetzung der Planung keine unzulässigen Umweltauswirkungen verursacht.

Artenschutzrechtliche Belange

Die Artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass mit Umsetzung der Bauleitplanung unter Einhaltung der

gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Ein Ausnahmetatbestand gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ergibt sich durch die Bauleitplanung nicht.

Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zu diesem Bebauungsplan wurde im Rahmen der Umweltprüfung auch die Naturschutzfachliche Eingriffsermittlung durchgeführt. Aufgrund der bisher im Plangebiet hergestellten Qualitäten sowie der im Bebauungsplan vorgesehene Erhalt der Gehölzstrukturen (gemäß Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) am Südrand des Plangebietes, werden die zukünftigen Eingriffe voraussichtlich zu keinem zusätzlichen externen Ausgleichsbedarf führen. Auf Grund der planungsrechtlichen Sicherung der grünordnerischen Maßnahmen kann der geplante Eingriff, nach derzeitigem Planungsstand, vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Bebauungsplanunterlagen, Gutachten

Dieser Vorlage sind ein Übersichtsplan, die Abwägungstabelle aus der frühzeitigen Beteiligung, die Abwägungstabelle aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die nachfolgend aufgeführten Unterlagen beigefügt: Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans, Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan, Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

In der Sitzung werden der Bebauungsplanentwurf und die zum Bebauungsplan gehörige verkehrliche Erschließungsplanung im Original bzw. in Originalgröße aushängen.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag, die Schalltechnische Untersuchung, das Verkehrsgutachten sowie die Straßenausbauplanung werden in der Sitzung ausliegen und können bei Bedarf den Fraktionen vorab zur Verfügung gestellt werden.

3. Alternativen/Einsparpotenziale (Prüfung einer kostengünstigeren Aufgabenerledigung einschl. der Möglichkeit der interkommunalen Zusammenarbeit)

Auf den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wird verzichtet. Als Konsequenz ist die planungsrechtliche Absicherung des Erlebnisbauernhofes nicht möglich.

4. Darstellung der Auswirkungen auf den Ergebnisplan, den Finanzplan und die Bilanz (lfd. Haushaltsjahr und Folgejahre, inkl. Folgekosten bei Investitionen)

Das Bebauungsplangebiet umfasst Flächen, auf denen der Eigentümer des Glessener Mühlenhofes in Abstimmung mit der Kreisstadt Bergheim Planungsrecht schaffen möchte. Die Kosten für die städtebaulichen Leistungen und die aus dem Planverfahren resultierenden Fachgutachten werden vom Eigentümer übernommen. Die für die Durchführung des Verfahrens erforderlichen Personalkosten sind im Haushalt der Kreisstadt Bergheim enthalten.

Der Ausbau der erforderlichen Erschließung wird durch den Eigentümer des Mühlenhofes finanziert und durch einen Städtebaulichen Vertrag zur Erschließung geregelt.

5. Darstellung der klimaschutzrelevanten Auswirkungen (ab 1. Quartal 2021)

Mit diesem Bebauungsplan soll der bestehende Erlebnisbauernhof planungsrechtlich abgesichert werden, daher sind klimaschutzrelevante Auswirkungen nicht zu erwarten. Der Umfang des ökologischen Eingriffs und die erforderlichen Maßnahmen bzw. die Bilanzierung der Eingriffe wurden ermittelt und mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) erörtert.

6. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) im Rahmen:

a) der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB;
b) der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Die eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen werden den zuständigen Fachausschüssen bzw. dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt.

7. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft.