

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 415/2021 öffentlich			
Dezernat: III FBL: Frau Bergmoser AbtL: Frau Marx-Flatten Verfasser/in: Herr Dieckmann		Mitzeichnungen			
		1.3	6.3		
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium					Datum
A.f. Planung und Städtische Betriebe					18.11.2021
Rat					22.11.2021

TOP Flächennutzungsplan - 141. Änderung - Stadtteil Glessen - "Glessener Mühlenhof"
a) Beschluss zur Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans
b) Beschluss über die frühzeitige Unterrichtung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Beschlussvorschlag

- a) Die Aufstellung der 141. Änderung des Flächennutzungsplans der Kreisstadt Bergheim – Stadtteil Glessen – „Glessener Mühlenhof“ wird gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) BauGB beschlossen.

Inhalt der 141. Flächennutzungsplanänderung:
 Änderung der Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ in
 „SO – Sonstiges Sondergebiet – Erlebnisbauernhof“

Beschlussvorschlag für den Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe

- b) Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Entwurf der 141. Flächennutzungsplanänderung die Verfahren
 gem. § 3 (1) BauGB – frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit – und
 gem. § 4 (1) BauGB – frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – durchzuführen.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Städtebauliche Zielsetzung ist es, mit der 141. Änderung des Flächennutzungsplans der Kreisstadt Bergheim – Stadtteil Glessen – „Glessener Mühlenhof“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die planungsrechtliche Absicherung des bestehenden Erlebnisbauernhofes Glessener Mühlenhof im Rahmen eines Bebauungsplanes vorzubereiten. Mit dem Aufstellungsbeschluss und dem Beschluss zur Durchführung der Frühzeitigen Unterrichtung sollen das planungsrechtliche Verfahren zur Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung eingeleitet und die Frühzeitige Unterrichtung mit dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung durchgeführt werden.

2. Sachverhalt

Anlass und Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung

Der Glessener Mühlenhof ist ein auf einem ca. 7 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, Spielmöglichkeiten 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 städtebaulichen geordneten Rahmen zu ermöglichen, ist die Aufstellung einer Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Mit der 141. Änderung des Flächennutzungsplans soll auf der ca. 12 ha großen Plangebietsfläche die derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „SO – Sonstiges Sondergebiet – Erlebnisbauernhof“ geändert werden.

Bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplans wird auf die Vorlage zum Bebauungsplan Nr. 279/Glessen „Glessener Mühlenhof“ verwiesen.

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

Auf die Änderung des Flächennutzungsplans wird verzichtet. Als Konsequenz ist die Aufstellung eines Bebauungsplans und damit eine angestrebte 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)

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst Flächen, auf denen der Eigentümer des Glessener Mühlenhofes im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes und in Abstimmung mit der Kreisstadt Bergheim Planungsrecht schaffen möchte. Die Sachkosten für die beiden Bauleitpläne werden vom Eigentümer übernommen. Die für die Durchführung der Verfahren erforderlichen Personalkosten sind im Haushalt der Kreisstadt Bergheim enthalten.

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

Mit dieser Flächennutzungsplanänderung sollen lediglich die planungsrechtlichen Grundlagen für die Aufstellung eines nachfolgenden Bebauungsplans geschaffen werden. Unmittelbare klimaschutzrelevante Auswirkungen ergeben sich mit dieser Flächennutzungsplanänderung nicht.

6. Bürgerbeteiligung

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

a) im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

b) im Rahmen der öffentlichen Auslegung 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 Fassung der o. g. Beschlüsse können das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung eingeleitet und die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt werden.