

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 251/2025 öffentlich			
		Mitzeichnungen			
Dezernat: III FBL: Herr Gal AbtL: Frau Marx-Flatten Verfasser/in: Frau Weiler		BM	FBL 1	FBL 9	8.3
					SWBM
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium					Datum
A.f. Planung und Städtische Betriebe					25.06.2025
Rat					07.07.2025

TOP	Bebauungsplan Nr. 279 / Glessen „Glessener Mühlenhof“ a) Information über die Ergebnisse der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB b) Beschluss zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 18.11.2021 c) Beschluss zur erneuten Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB d) Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung gem. § 3 (1) und gem. § 4 (1) BauGB e) Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
------------	--

Beschlussvorschlag

- Zu b) Der Beschluss des Rates der Kreisstadt Bergheim vom 22.11.2021 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 279 / Glessen „Glessener Mühlenhof“ wird aufgehoben.

Plangeltungsbereich:

Der Plangeltungsbereich wird durch beigefügten Übersichtsplan (siehe Anlage 1) näher bestimmt. Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

- Zu c) Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 279 / Glessen „Glessener Mühlenhof“ wird gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.

Plangeltungsbereich:

Der Plangeltungsbereich wird durch beigefügten Übersichtsplan (siehe Anlage 2) näher bestimmt. Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Beschlussvorschlag für den Ausschuss für Planung und städtische Betriebe:

- Zu a) Die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB eingegangenen Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Den Stellungnahmen und Beschlussvorschlägen der Verwaltung wird zugestimmt. Die diesbezügliche Zusammenstellung ist Bestandteil des Beschlusses.
- Zu d) Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wird abgesehen.
- Zu e) Für den Bebauungsplan Nr. 279 / Glessen „Glessener Mühlenhof“ wird die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.

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 können das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erneut eingeleitet und die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt werden.

2. Sachverhalt

Anlass und Gegenstand der Bebauungsplanaufstellung

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 für Bergheim und darüber hinaus für die Region touristisch bedeutsamen Standort langfristig zu sichern und zukünftige Umbau, Optimierungs- und Erweiterungsmöglichkeiten in einem städtebaulichen geordneten Rahmen zu ermöglichen, wurde eine Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Bauleitplanverfahren

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 beigelegt.

Der Rat der Kreisstadt Bergheim fasste in seiner Sitzung am 22.11.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 279 / Glessen „Glessener Mühlenhof“.

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

Anpassung des Plangeltungsbereiches

Im ursprünglichen Plangeltungsbereich musste die L 213 südlich der Einmündung zum Glessener Mühlenhof zur Unterbringung einer Linksabbiegespur auf geweitet werden. Der Nahverkehrsplan des Rhein-Erft-Kreises 2025-2035 lässt nun eine regelmäßige Anbindung des Erlebnisbauernhofs an den öffentlichen Personennahverkehr zu und macht damit die Planung und Herstellung einer Bushaltestelle erforderlich. Die Herstellung der Bushaltestelle erfordert eine zusätzliche Erweiterung der Verkehrsflächen parallel zur L 213 nach Osten.

Der Plangeltungsbereich wurde auf die notwendige Größe angepasst.

Eine Änderung des Plangeltungsbereichs im östlichen Plangebiet bedingt die Aufhebung des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses und den erneuten Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Verfahrens.

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 Mühlenhofes 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 Mühlenhofes 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.

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.

Artenschutzrechtliche Belange

Die Artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass mit Umsetzung der Bauleitplanung unter Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Ein Ausnahmetatbestand gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ergibt sich durch die Bauleitplanung nicht.

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.

Unterlagen zum Bauleitplanverfahren

Dieser Vorlage sind ein Übersichtsplan und die Entwürfe der nachfolgend aufgeführten Unterlagen beigelegt: Bebauungsplanentwurf, Textliche Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag. In der Sitzung wird der Bebauungsplanentwurf aushängen. Die Entwürfe des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, der Schalltechnischen Untersuchung, des Verkehrsgutachtens und der 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 die Aufstellung 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 Sachkosten für den Bebauungsplan 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 parallel zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens 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. Erwähnenswerte klimaschutzrelevante Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Der Umfang des ökologischen Eingriffs und die erforderlichen Maßnahmen bzw. die Bilanzierung der Eingriffe sind im Verfahren ermittelt und mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) erörtert.

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 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 Fassung der o. g. Beschlüsse können das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erneut eingeleitet und die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt werden.