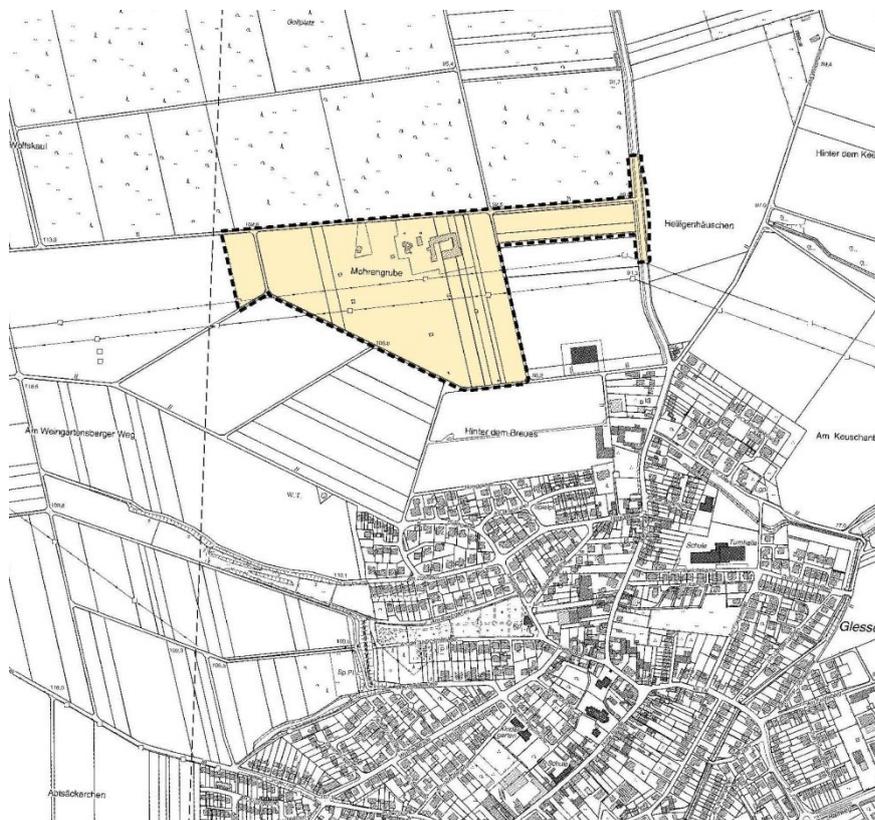


Kreisstadt Bergheim

Bebauungsplan Nr. 279/ Glessen „Glessener Mühlenhof“



Begründung Teil 1 Vorentwurf

1	ANLASS, ZIEL UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
1.1	Verfahren	3
2	PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION UND RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1	Lage, Nutzung und Umfeld des Plangebietes	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	6
2.3	Erschließung	7
2.3.1	Verkehrliche Erschließung	7
2.3.2	Ver- und Entsorgung	8
2.4	Planungsrecht	8
2.5	Schutzgebiete	9
2.6	Fachplanungen	11
2.7	Gewässer	12
2.8	Geologie und Baugrund	12
2.9	Altlasten, Kampfmittel	12
2.10	Denkmalschutz, Bodendenkmal	12
2.11	Immissionsschutz	12
2.12	Umweltbelange, Natur und Landschaft	13
2.13	Artenschutz	13
2.14	Eigentumsverhältnisse	15
3	BEBAUUNGSPLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	15
3.1	Art der baulichen Nutzung Sonstiges Sondergebiet „Zweckbestimmung Erlebnisbauernhof“	15
3.1.1	Art der Zulässige Nutzungen	16
3.2	Maß der baulichen Nutzung	17
3.3	Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen	19
3.4	Verkehrsfläche	20
3.5	Leitungsrechte	22
3.6	Festsetzungen der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	23
4	NATUR UND LANDSCHAFT	23
4.1	Rechtsgrundlage	23
4.2	Landschaftspflegerische Maßnahmen – Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	24
4.3	Artenschutzrechtliche Belange	24
5	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	25
5.1	Höchstspannungsfreileitungen	25
5.2	Wasserschutzzone	25
6	HINWEISE	26
7	AUSWIRKUNG UND KOSTEN DER PLANUNG	27
8	FLÄCHENBILANZ	28
9	VERWENDETE GUTACHTEN UND FACHPLANUNGEN	29

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1 Luftbild	4
Abbildung 2 Blick von Osten auf den Glessener Mühlenhof	5
Abbildung 3 Übersicht Geltungsbereich	7
Abbildung 4 Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln,	8
Abbildung 5 Aktueller Flächennutzungsplan Kreisstadt Bergheim, Stand 04/2015	9
Abbildung 6 Ausschnitt aus Landschaftsplan Nr. 7 Rommerskirchener Lößplatte	10
Abbildung 7 Ausschnitt aus Karte Wasserschutzgebiet Weiler	11

1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Der Glessener Mühlenhof - eine auf einem ca. 7 ha großem Areal errichtete Hofanlage - ist eine bedeutende Größe in der Bergheimer Tourismusbranche. Er zieht Besucher sowohl aus dem Umfeld, aber auch aus den nahe gelegenen Großstädten an und ist aufgrund seines Alleinstellungsmerkmals von regionaler Bedeutung. Aus der unmittelbaren Nähe zu den beliebten Radwegen der „Bergheimer Acht“, den Wanderwegen, den Reiterhöfen und dem angrenzenden Golfplatz sind touristische Synergieeffekte vorhanden.

Der Glessener Mühlenhof wurde ab dem Jahr 2005 erbaut und seit dem sukzessiv mit Anbauten und Nebenanlagen erweitert bzw. ausgebaut. Die Gebäude und Anlagen wurden gemäß § 35 BauGB im Außenbereich genehmigt. Eine wesentliche Erweiterung des Glessener Mühlenhofes ist derzeit nicht geplant, aber die bestehenden Bauten und Nutzungen sollen optimiert werden. Ziel ist es, jährliche Gästezahlen von bis zu 100.000 Personen zu erreichen. Aus diesem Grund wird es voraussichtlich notwendig, die bestehende Verkehrsführung entsprechend auszugestalten.

Aktuell liegt der Glessener Mühlenhof planungsrechtlich im Außenbereich. Um diesen Standort langfristig zu sichern und Umbau, Optimierungs- und Erweiterungsmöglichkeiten in einem städtebaulichen geordneten Rahmen zu ermöglichen, ist die Aufstellung der entsprechenden Bauleitplanverfahren erforderlich geworden.

Die Kreisstadt Bergheim ist bereit, dazu die 141. FNP-Änderung und den Bebauungsplan Nr. 279/Glessen „Glessener Mühlenhof“ im Parallelverfahren einzuleiten.

1.1 Verfahren

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 279/Glessen „Glessener Mühlenhof“ wird nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 durchgeführt. Da die Zielsetzungen des Bebauungsplans (Sicherung und Optimierung der touristischen Funktion) nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der hier Fläche für die Landwirtschaft darstellt, entwickelt ist, wird im Parallelverfahren die 141. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 i.V. m. § 1a BauGB wird zu dem Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umweltbericht gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB stellt einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan dar. Er dokumentiert bekannte und voraussichtliche Umweltauswirkungen und wird im Bauleitplanverfahren fortgeschrieben, soweit neue Erkenntnisse vorliegen.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die artenschutzrechtlichen Belange bei Eingriffen in die Natur zu prüfen, um erhebliche Beeinträchtigungen von geschützten Tier- und Pflanzenarten frühzeitig

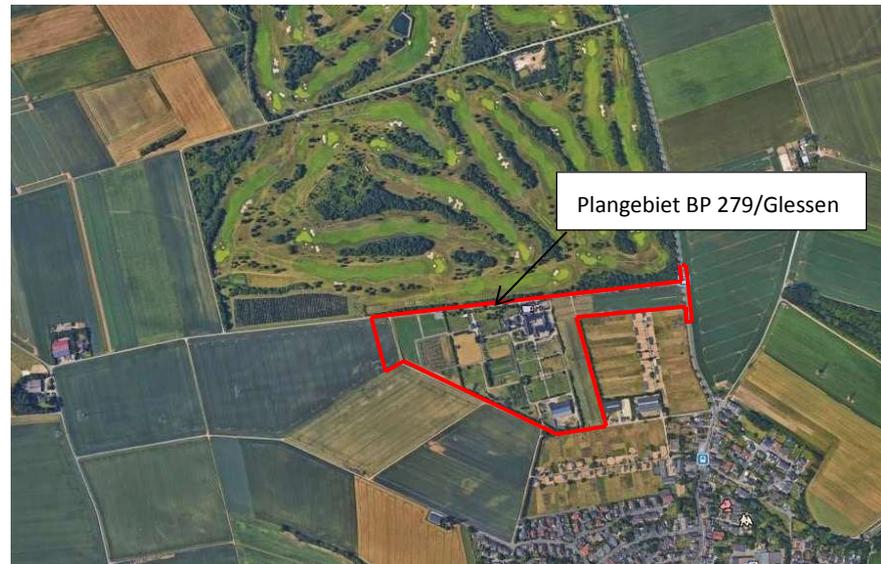
zu vermeiden und die ökologische Funktionalität der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten weiterhin zu erfüllen. Zu dem Bebauungsplan wurde daher eine artenschutzrechtliche Prüfung nach §§ 42 ff. BNatSchG für den Einwirkungsbereich der Planung durchgeführt.

2 Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Lage, Nutzung und Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet „Glessener Mühlenhof“ befindet sich nördlich des Bergheimer Stadtteils Glessen im Außenbereich in direkter Nachbarschaft zum Golfplatz „Am Alten Fließ“ in Fliesteden. Die Zufahrt erfolgt über die Landstraße L 213 zwischen Glessen und Fliesteden. Südlich des Mühlenhofs befinden sich ein Reiterhof und ein Ponyhof.

Abbildung 1 Luftbild



Quelle: Google Earth pro 2018 und eigene Darstellung

Der Glessener Mühlenhof wurde im Stil eines klassischen Vierkanthofs mit einer Windmühle erbaut (Baubeginn 2005) und für Besucher und Touristen im Jahr 2010 eröffnet. Der Hof bietet auf einem ca. 7 ha großen Gelände seinen Besuchern ein Bauernhoferlebnis mit Hofcafé und Hofladen. Der Glessener Mühlenhof ist ein wichtiger Anziehungspunkt für Tagestouristen und spricht im Schwerpunkt Familien und Kindergruppen an. Der Eigentümer und Betreiber des Mühlenhofs verfolgt hierbei das pädagogische Ziel, insbesondere Kindern landwirtschaftliche Prozesse, Maschinen sowie Erzeugnisse und Hoftiere zu erklären und näher zu bringen. Neben der gebotenen spielerischen Unterhaltung (z.B. Maislabyrinth und Bewegungspark) werden auch Themenführungen sowie praktische Aktivitäten, wie z.B. Brot-Backen im Backhaus, Ferienfreizeiten, angeboten. An vier Terminen im Jahr ist die historisch anmutende Windmühle offizieller Trauort des Standesamtes Bergheim. Für

freie Trauungen und andere Feste steht ein sogenannter „Weidendom“ zur Verfügung. Für Hochzeitsfeiern und sonstige Feste ist die Tenne sowie der Festsaal buchbar. Jahreszeitliche Feste wie Frühlingsfest, Osterfest oder Kürbiswoche runden das Angebot ab.

In den Gebäuden sind neben der Gastronomie und Hofladen auch Stallungen für verschiedene Tiere (vom Großvieh Kuh und Schwein bis zum Kleinvieh Schaf, Huhn und Wachtel) untergebracht sowie ein Backhaus, eine Spielscheune, ein Bauernmuseum und kleinere Anbauten, in denen Kindergeburtstage gefeiert werden können. Ein separates Gebäude dient als Wohnhaus der Hofeigentümer. Auf den Freiflächen gibt es Obstanlagen und Präsentationsfelder für Acker- und Gartenbau. Ferner sind auf dem Gelände Grill- und Spielplätze, ein Wassererlebnisplatz, ein Balancierparcours sowie eine Tretcarbahn untergebracht.

Im Hofladen wird derzeit auf einer Verkaufsfläche von ca. 100m² eine Auswahl ausschließlich selbst erzeugter Produkte sowie von zugekauften Bio-Lebensmittelprodukten angeboten.

Der Erlebnisbauernhof mit Gastronomie ist ganzjährig von Dienstag bis Sonntag zwischen 9:00 und 18:00 Uhr geöffnet. Das Hofcafé-Restaurant verfügt über 60-70 Sitzplätze und zusätzliche 50 Sitzplätze in den Sommermonaten auf der Terrasse. Für Hochzeiten, Konferenzen oder sonstige Feste und Feiern steht ein Bankettraum für bis zu 250 Gäste zur Verfügung.

Abbildung 2 Blick von Osten auf den Glessener Mühlenhof



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Juli 2017

Seit seiner Eröffnung konnte der Glessener Mühlenhof seine Besucherzahlen kontinuierlich steigern. In der jüngeren Vergangenheit haben ca. 55.000 Gäste den Glessener Mühlenhof jährlich besucht, was seine Bedeutung als regionales Ziel für den Tagestourismus deutlich macht.



Mittel- bis langfristig besteht das Ziel, die Besucherzahlen auf bis zu 100.000 Gäste pro Jahr zu steigern. Mögliche Konflikte hinsichtlich Lärm oder Gerüche können aufgrund der Lage abseits der bestehenden Wohngebiete von Glessen ausgeschlossen werden. Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch den nördlich angrenzenden Golfplatz „Am Alten Fließ“ sowie durch in direkter Nachbarschaft südlich-östlich liegende Pferde- und Ponyhöfe. Der Stadtteil Glessen liegt mindestens ca. 170 m südlich des Plangebietes entfernt. In ca. 750 m Entfernung westlich des Plangebietes befinden sich zwei weitere Hofanlagen (Höhenhof, Markhof) im Außenbereich.

Das Plangebiet liegt teilweise im Schutzstreifen der 220-kV-Höchstspannungsfreileitung Brauweiler – Pkt. Oberaußem, Bl. 2385 (Masten 14 bis 16) der Amprion GmbH. Parallel dazu verläuft etwas südlich eine 110-kV-Hochspannungsfreileitung der innogy Netze Deutschland GmbH. Einschränkungen und Auflagen, die sich durch den Verlauf der Leitungen für die Nutzung und Bebaubarkeit des Plangebietes ergeben, sind im Rahmen des Bebauungsplans und den nachgeordneten Planungsebenen zu berücksichtigen.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

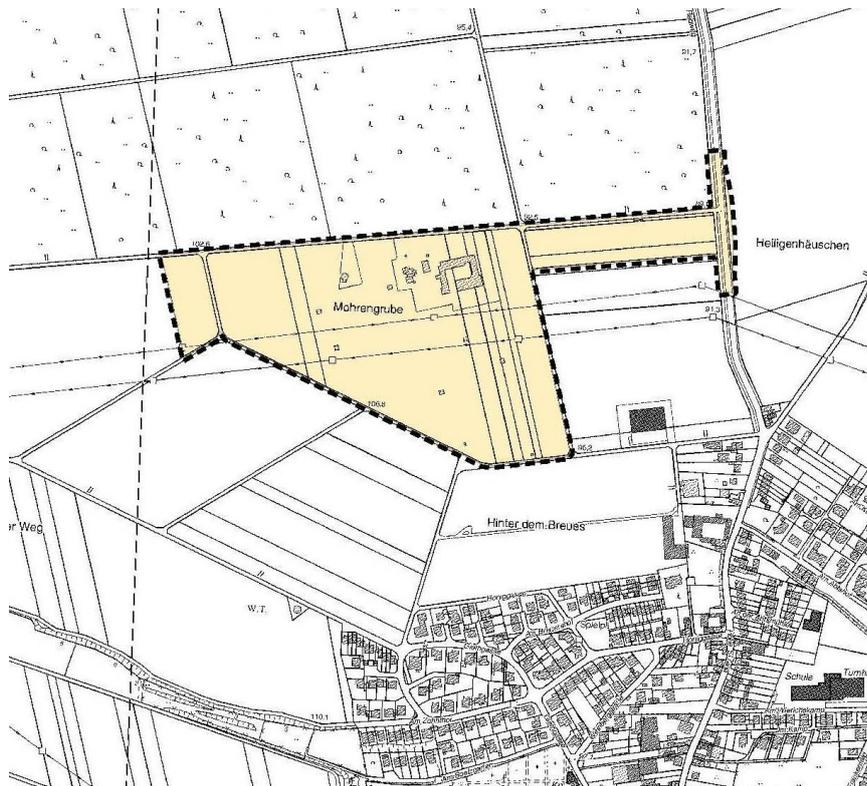
Das Plangebiet wird im Norden durch das Grundstück des Golfplatzes „Am Alten Fließ“, im Westen und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und einen Pferdehof begrenzt. Im Osten umfasst der Geltungsbereich die Flächen der Landesstraße L 213 sowie die Fläche der notwendigen Erweiterung für eine geplante zusätzliche Linksabbiegespur. Das Plangebiet umfasst insgesamt die heute bereits durch den Glessener Mühlenhof genutzten Flächen (ca. 7 ha) sowie die perspektivischen Erweiterungsflächen für die Anpflanzung von Sonderkulturen sowie für die verkehrliche Erschließung.

Das Plangebiet liegt in der Kreisstadt Bergheim, Gemarkung Hüchelhoven, Flur 22.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 279/Glessen „Glessener Mühlenhof“ ist dem Übersichtsplan und der Plandarstellung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 12,38 ha.

Abbildung 3 Übersicht Geltungsbereich



Darstellung auf DGK 5, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

2.3 Erschließung

2.3.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Glessener Mühlenhofs erfolgt über einen Wirtschaftsweg, der an die L 213 angebunden ist. Die L 213 verfügt in diesem Abschnitt auf der westlichen Seite über einen 2,50 m breiten Geh-/Radweg mit ca. 1,75 m breitem Grünstreifen.

Stellplätze für PKW und Busse sind auf dem Grundstück des Glessener Mühlenhof vorhanden.

Der Glessener Mühlenhof wird derzeit durch die Buslinien der REVG Nr. 961 (Bergheim-Oberaußem-Brauweiler-Köln/Weiden, Stadtbahn) und Nr. 923 (Schülerverkehrslinie innerhalb der Kreisstadt Bergheim) angegliedert. Die provisorische Bushaltestelle an der L 213, die als reine Bedarfshaltestelle für Besucher des Mühlenhofs eingerichtet worden war und nur gering frequentiert ist, wird zukünftig (nach Umbau des Knotens Wirtschaftsweg/L 213) entfallen.

Mit 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 und der Kreisstadt Bergheim ein Vorentwurf für die Ertüchtigung des vorhandenen Wirtschaftsweges und der Optimierung der Kreuzung mit der Landes-

straße L 213 erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Planungen werden im Rahmen des Bebauungsplans berücksichtigt.

2.3.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an die vorhandene Infrastruktur sicher gestellt. So wird das anfallende Schmutzwasser in das öffentliche Kanalnetz geleitet, unbelastetes Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück verrieselt.

Die Abfallentsorgung des Hausmülls/Gelbe Tonne erfolgt mit Abholung/Leerung der Müllbehälter durch die Stadtwerke Bergheim GmbH (swbm). Lebensmittelabfälle aus der Gastronomie und Schlachtabfälle werden durch einen zertifizierten Entsorgungsbetrieb abgeführt.

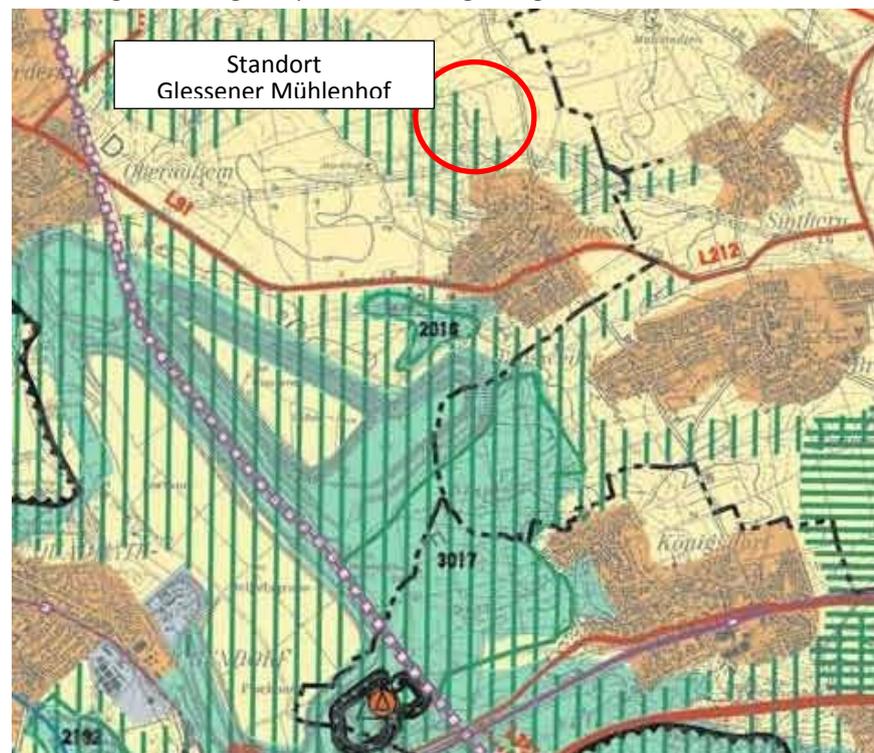
Die Entsorgung der tierischen Abwässer (Kot und Gülle) erfolgt wie bei übrigen landwirtschaftlichen Betrieben durch Sammlung in einer Güllegrube und Ausbringung auf Hofeigenen Feldern.

2.4 Planungsrecht

Regionalplan

Der Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, 21. Änderung (GV.NTW, Nr. 8 vom 30. März 2012, S. 153) stellt den Planbereich als allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich, überlagert mit Freiraumfunktionen (Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung) dar.

Abbildung 4 Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln,



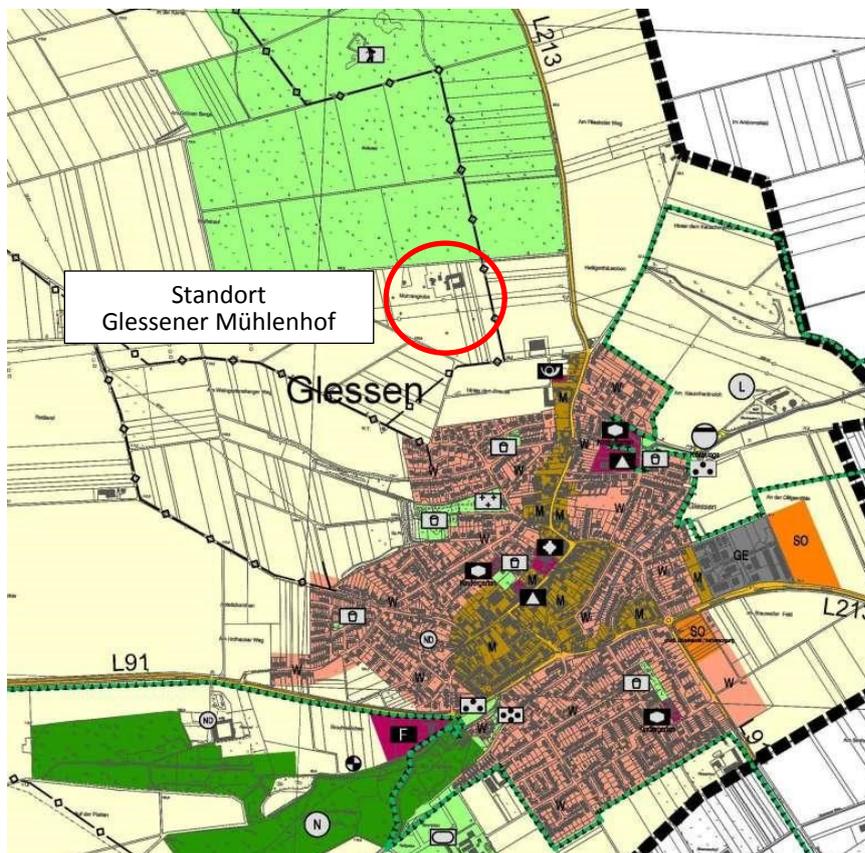
Quelle: Bezirksregierung Köln und eigene Darstellung

Im sachlichen Teilabschnitt Vorbeugender Hochwasserschutz, Teil 1 des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln von Juli 2006, liegt der Planbereich außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Gebieten der Erft.

Flächennutzungsplan

Da die Zielsetzung der Planung, diesen Standort planungsrechtlich für die touristische Nutzung und für die Freizeit- und Erholungsnutzung zu sichern, nicht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans, der für diesen Bereich landwirtschaftliche Fläche darstellt, entspricht, ist die 141. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich geworden. Sie wird im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Abbildung 5 Aktueller Flächennutzungsplan Kreisstadt Bergheim, Stand 04/2015



Quelle: Kreisstadt Bergheim und eigene Darstellung

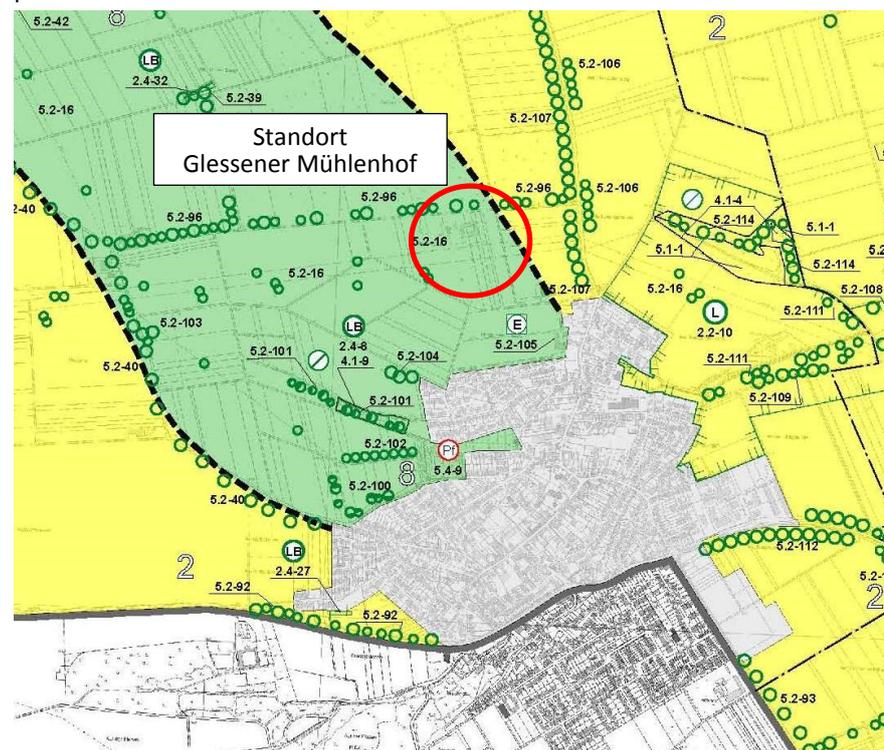
2.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 7 "Rommerskirchener Lößplatte". Für das Plangebiet „Glessener Mühlenhof“ gelten aus dem Landschaftsplan Nr. 7 folgende Entwicklungsziele für die Landschaft

- Ziel 2 (gelb): Anreicherung einer im Ganzen zu erhaltenden Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen
- Ziel 8 (grün): Betonung geomorphologischer Landschaftsstrukturen mit gliedernden und belebenden Elementen

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsschutzgebietes.

Abbildung 6 Ausschnitt aus Landschaftsplan Nr. 7 Rommerskirchener Lößplatte

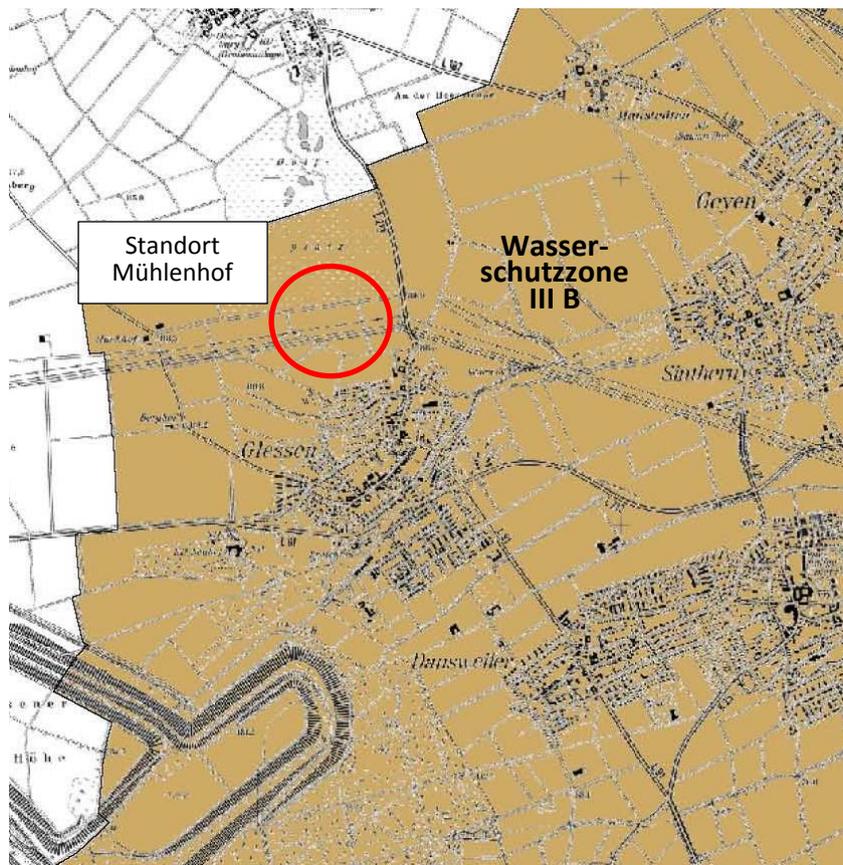


Quelle: Rhein-Erft-Kreis, Landschaftsplan 7 – Rommerskirchener Lößplatte, 9. Änderung, Stand 20.04.2016 und eigene Darstellung

Im Plangebiet und im relevanten Einwirkungsbereich bestehen keine Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiete).

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.

Abbildung 7 Ausschnitt aus Karte Wasserschutzgebiet Weiler



Quelle: Wasserschutzgebietskarten der Bezirksregierung Köln und eigene Darstellung

2.6 Fachplanungen

Im Rahmen der Bauleitplanung für den Glessener Mühlenhof wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Die Ergebnisse werden unter Berücksichtigung der Bewertung durch den Landesbetrieb Straßenbau NRW in den Bebauungsplan eingestellt. Hierzu wurde ein straßenbautechnischer Entwurf für den Einmündungsbereich der L 213 und den betreffenden Abschnitt des Wirtschaftswegs vorgelegt, der die Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan darstellt.

Für diesen Bebauungsplan wird eine Umweltprüfung mit integrierten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur Ermittlung der Auswirkungen auf Natur- und Landschaft sowie erforderlicher Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt.

Da nicht auszuschließen ist, dass besonders streng geschützte Arten im Planbereich vorkommen, erfolgt eine Artenschutzprüfung, um Planungssicherheit zu erlangen. (siehe Kap. 2.13 und 6.3)



2.7 Gewässer

Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächenwässer vorhanden.

Grundwasser

Der Grundwasserspiegel im Plangebiet liegt lt. Angaben der nordöstlich liegenden Grundwassermessstelle – Glessen 4 im Durchschnitt bei ca. 49,41 m. NHN. Die Geländehöhen variieren von ca. 94,0 m ü. NHN im Nordosten des Plangebietes, bis zu ca. 100,0 m ü. NHN in der Mitte und wieder bis zu 97,0 m ü. NHN im Süden des Plangebietes.

Schutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Weiler.

2.8 Geologie und Baugrund

Den Untergrund im Bereich des Plangebietes bilden Lößlehm/Löß, der von Sanden und Kiesen unterlagert wird. Besondere Gründungsmaßnahmen waren nach Angabe des Grundstückseigentümers im Zuge der bisherigen Baumaßnahmen im Plangebiet nicht erforderlich.

Nach der Karte der Erdbebenzonen des Geologischen Dienstes NRW aus 06/2006 liegt das Plangebiet in der Erdbebenzone 2 und ist der Untergrundklasse S zuzuordnen.

2.9 Altlasten, Kampfmittel

Altablagerungen oder Altstandorte im Plangebiet sind nicht bekannt.

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher wird zur Überprüfung des Plangebietes auf Kampfmittel / Kriegs-altlasten der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf im Rahmen des verbindlichen beteiligt.

2.10 Denkmalschutz, Bodendenkmal

Ein Vorkommen von Bodendenkmalen im Plangebiet ist nicht bekannt. Ebenfalls bestehen keine Baudenkmale im Plangebiet oder dessen unmittelbaren Nachbarschaft.

2.11 Immissionsschutz

Lärmimmissionen

Konflikte oder erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt. Auch gehen von den Nutzungen im Plangebiet keine Lärmemissionen aus, die sich auf benachbarte Nutzungen und Baugebiete störend auswirken.

Geruchsimmissionen

Beeinträchtigungen durch mögliche Geruchsemissionen, z.B. aus der landwirtschaftlichen Nutzung, sind nicht bekannt.

2.12 Umweltbelange, Natur und Landschaft

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Zu diesem Bebauungsplan wird auf Grundlage der vorliegenden Informationen ein Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) erarbeitet, der im weiteren Verfahren um die neuen Erkenntnisse fortgeschrieben wird.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Die umweltrelevanten Belange und Schutzgüter werden im landschaftspflegerischen Fachbeitrag erfasst und hinsichtlich ihrer Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet. Die Auswirkungen der Planungen werden aufgezeigt und in ihrer Erheblichkeit gewichtet. Im Bebauungsplan Nr. 279 / „Glessener Mühlenhof“ werden Maßnahmen zur Minderung, zur Kompensation und zum Ausgleich der Eingriffe festgelegt. Den Umfang des Eingriffs und der erforderlichen Maßnahmen bzw. die Bilanzierung der Eingriffe werden im weiteren Verfahren ermittelt und mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) erörtert.

2.13 Artenschutz

Im Rahmen der Genehmigung des geplanten Vorhabens ist Sorge zu tragen, dass keine artenschutzrechtlichen Belange im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten bzw. Beeinträchtigungen von europarechtlich geschützten Arten erfolgen. Zu diesem Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP Vorprüfung, Stufe I) durchgeführt.

Im Rahmen dieser Vorprüfung wurde erörtert, ob im Wirkraum des Planvorhabens von einem Vorkommen planungsrelevanter Arten auszugehen ist, ob sich vorhabenbedingt negative Auswirkungen hinsichtlich dieser Arten ergeben könnten und ob eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände erforderlich ist. Die Ergebnisse der ASP werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt.

Die Biologische Station Bonn / Rhein-Erft e.V. weist darauf hin, dass das Plangebiet im ehemaligen Vorkommensgebiet des Feldhamsters liegt. Es gibt ältere Hinweise auf Funde aus unmittelbarer Umgebung des Plangebietes, aktuelle Erkenntnisse zum Vorkommen des Feldhamsters liegen jedoch nicht vor. Als Korridor für eine Wiederbesiedlung spielt der Bereich laut Einschätzung der Biologischen Station Bonn aber eine möglicherweise wichtige Rolle. Sollte das Plangebiet im derzeitigen Zustand ein möglicher Korridor für eine Wiederbesiedlung des Umfeldes sein, werden die möglichen Entwicklungen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 279 „Glessener Mühlenhof“ keine grundlegende Verschlechterung der relevanten Faktoren mit sich bringen (z.B. großflächig-



ge Bebauung, Versiegelung, Intensivierung der Unterhaltung von Wegerändern und Böschungen sind nicht geplant).

Die Einwanderung der Haselmaus wird aufgrund der bestehenden Naturraumstruktur dagegen als wenig wahrscheinlich eingeschätzt. Für die Haselmaus sind keine essentiellen Lebensraumstrukturen im Plangebiet vorhanden.

Gemäß der Messtischblattauswertung sind für das Plangebiet und sein Umfeld insgesamt 5 Fledermausarten, davon vier Waldarten (Abendsegler, Kleinabendsegler, Rauhautfledermaus, Wasserfledermaus) und eine Gebäudeart (Zwergfledermaus) bekannt. Im Plangebiet konnten im Rahmen der Begehung an den betroffenen Gehölzen keine Höhlungen oder Spalten festgestellt werden, so dass Fledermausquartiere dort ausgeschlossen werden können. An den bestehenden Gebäuden können für die potenziell vorkommenden Arten Einzelquartiere (Sommerquartiere) nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Des Weiteren kann das Plangebiet zur Jagd oder zum Durchflug in angrenzende Gehölzbestände, z.B. den benachbarten Golfplatz, genutzt werden.

Von den europäischen Vogelarten sind folgenden planungsrelevanten Arten im Plangebiet potenziell möglich, wurden dort aber nicht festgestellt:

- Mehl- und Rauchschnalbe, Turmfalke, Schleiereule
- Saatkrähe, Star
- Bluthänfling, Feldsperling, Schwarzkehlchen und Waldohreule
- Nachtigall

Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen der sonstigen europäischen nicht planungsrelevanten Vogelarten und der potenziell betroffenen planungsrelevanten Brutvogelarten sowie Fledermausarten sind folgende grundsätzliche Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen:

- Beschränkungen notwendiger Rodungen auf den Zeitraum außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (01. Oktober bis 28.(29) Februar)
- Vor Abbruch / Umbau bestehender Gebäude sind Kontrollen möglicher Gebäudebrüter / Fledermäuse durchzuführen.
- Vogelfreundliche Gestaltung von Glasfassaden und übrigen Glaselementen
- Grundsätzlicher Erhalt der für Fledermäuse wichtigen linearen Gehölzstrukturen entlang von Wegen und im Randbereich des Plangebietes

Durch die Realisierung des Bauungsplans Nr. 279 „Glessener Mühlenhof“ gehen gegenüber dem derzeitigen Zustand des Plangebietes absehbar keine essentiellen Lebensraumstrukturen planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten verloren. Insgesamt ist festzuhalten, dass mit Umsetzung der Bauleitplanung unter Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst wer-

den. Ein Ausnahmetatbestand gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ergibt sich durch die Bauleitplanung nicht.

Sollten trotz gründlicher Kontrolle während der Arbeiten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten vorgefunden werden, ist die Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises zu benachrichtigen, damit unverzüglich geeignete Maßnahmen zum Schutz der gefährdeten Arten ergriffen werden können.

Eine vertiefende Prüfung (Stufe II der artenschutzrechtlichen Prüfung) wird als nicht erforderlich angesehen.

2.14 Eigentumsverhältnisse

Die Verkehrsflächen (Wirtschaftsweg, Landesstraße) befinden sich in öffentlicher Hand, die übrigen Flächen im Plangebiet sind im privaten Eigentum. Ziel des Projekteigentümers ist es, ggfls. erforderliche Flächen für die Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen zu erwerben.

3 Bebauungsplaninhalt und Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung Sonstiges Sondergebiet „Zweckbestimmung Erlebnisbauernhof“

Entsprechend der Zielsetzung, den Glessener Mühlenhof in seinem Bestand zu sichern und zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten planungsrechtlich zu steuern, wird für den Mühlenhof und seine Frei- und Agrarbereiche ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Erlebnisbauernhof“ festgesetzt.

Als sonstige Sondergebiete sind solche Bereiche festzusetzen, die sich von den Baugebietskategorien nach den §§ 2 bis 10 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wesentlich unterscheiden. Für Sondergebiete kann auch ein Mix verschiedener Nutzungen festgesetzt werden, sofern dieser Nutzungsmix nicht auch durch eine andere Gebietskategorie gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO definiert ist.

Im vorliegenden Plangebiet wird derzeit und soll auch zukünftig eine große Vielfalt an Nutzungen ausgeübt werden können, die für den Betrieb des Glessener Mühlenhofs als „Erlebnisbauernhof“ gewünscht und erforderlich sind. Dies sind u. a. landwirtschaftliche Tätigkeiten/Nutzungen wie z. B. gärtnerische und landwirtschaftliche Nutzflächen, Flächen und Stallungen für die Groß- und Kleintierhaltung sowie Angebote im gastronomischen und Freizeitbereich. Darüber hinaus bietet der Mühlenhof auch Räumlichkeiten für Trauungen und dient damit als Standesamt-Außenstelle der Kreisstadt Bergheim. Da dieser Nutzungsmix nicht durch eine andere Gebietskategorie der BauNVO definiert werden kann, ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO begründet.



3.1.1 Art der Zulässige Nutzungen

Im Rahmen der allgemeinen Zweckbestimmung dient das Sondergebiet „Erlebnisbauernhof“ vorwiegend der Nutzung eines Landwirtschafts- und Freizeitbetriebs, inklusive der Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte, gastgewerblicher Einrichtungen und dem Betrieb einer Verkaufsstätte. Insofern sind die heutigen Nutzungen, die auch zukünftig planungsrechtlich gesichert werden sollen, abgebildet.

Im Einzelnen sind folgende der Zweckbestimmung des Gebietes dienende Gebäude, bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig und begründet:

Zur Verwaltung des Betriebes „Erlebnisbauernhof“ sind die zugehörigen Büro- und Verwaltungsnutzungen bzw. Flächen und Räume erforderlich und daher in dem Gebiet zulässig.

Die Eigentümer-Familie (als Inhaber und Betreiber des Mühlenhofs) bewohnt ein Wohnhaus, das im räumlichen und baulichen Kontext zur Hofanlage errichtet wurde. Da vorgesehen ist, den Mühlenhof auch weiterhin in Familienbesitz zu halten und zu betreiben, ist im Westen des Plangebietes (ca. 10 Meter vom nord-süd verlaufenden Wirtschaftsweg entfernt) der Standort eines weiteren Wohnhauses als „Altenteiler-Wohnhaus“ vorgesehen. Somit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für generationenübergreifendes Wohnen, Arbeiten und Leben der Betriebsinhaber und auch ggf. Wohnmöglichkeiten für Personal des Mühlenhofes geschaffen werden. Daher begründet sich die Zulässigkeit von dem Betrieb zugehörigen Wohnungen und Wohngebäude für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.

Die Nutzungen und Anlagen, die den landwirtschaftlichen Bereich des Plankonzepts abdecken, wie Acker und Gärten, Präsentationsflächen sowie land- und forstwirtschaftliche Gebäude und bauliche Anlagen, wie z.B. Scheunen, Lagerstätten und Gewächshäuser sind innerhalb dieses Sondergebietes zulässig. Des Weiteren sind Gebäude und bauliche Anlagen zur Be- und Verarbeitung sowie Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, wie z.B. Windmühle, Wassermühle, Backhaus und Bauernhofmuseum zulässig, da diese Nutzungen und Anlagen als Bestandteil des Gesamtkonzepts „Erlebnisbauernhof“ bereits vorhanden sind und zukünftig weiterhin zulässig sein sollen. Des Weiteren besteht bereits eine zugelassene Schlachtstätte für Hausschlachtungen, da der Mühlenhof als Direktvermarkter mit kleinen Schlachtzahlen aus eigener Tierhaltung Produkte vertreibt. Daher berücksichtigen die Festsetzungen auch die Zulässigkeit eines solchen Schlachtraumes.

In den Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung fällt auch die Tierhaltung auf dem Mühlenhof. Hierbei handelt es sich um Großvieh wie Kühe Schweine, Ziegen und Schafe sowie auch Kleinvieh wie Gänse, Enten, Hühner, Kaninchen aber auch Pfauen und Fasanen. Die hierzu erforderlichen Gebäude und Stallungen sind innerhalb des Plangebietes zulässig.

Ein weiterer Bestandteil des Konzeptes ist es auch, die hofeigenen und regional erzeugten und verarbeiteten Produkte aus der Landwirtschaft inklusive Tierhaltung in einem Hofladen zum Verkauf anzubieten (Di-

rektvermarktung). In dem bestehenden Hofladen werden auf einer Fläche von ca. 100 m² ausschließlich eigenproduzierte und zugekaufte Lebensmittel angeboten. Es werden keine Non-Food-Artikel vertrieben, da dies nicht dem Konzept des Hofladen als landwirtschaftlicher Direktvertrieb entspricht. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Verkaufsstellen (Hofladen, Kiosk) für landwirtschaftliche Erzeugnisse (hofeigene sowie regional erzeugte und verarbeitete Produkte) zulässig sind.

In Ergänzung zu den landwirtschaftlichen Nutzungen gibt es als gastronomisches Angebot ein Hofcafé mit ca. 60-70 Sitzplätzen und einer Außenterrasse mit ca. 50 Sitzplätzen. Diese werden mit der entsprechenden Festsetzung „Schank- und Speisewirtschaft (Hofgastronomie)“ im Bebauungsplan berücksichtigt.

Da der Glessener Mühlenhof auch die Funktion als Standesamt-Außenstelle der Kreisstadt Bergheim übernimmt (hier finden z. B. Trauungen in der Windmühle oder im Weidendom statt), werden die vorhandenen und dafür erforderlichen Räumlichkeiten und Nutzungen „Räumlichkeiten für Trauungen“ und die notwendigen Räumlichkeiten für Veranstaltungen (z.B. Feste, Feiern, Hochzeiten) im Bebauungsplan festgesetzt. Derzeit steht im Mühlenhof für solche Anlässe (Feste und Feiern) ein Bankettraum für bis zu 250 Gäste zur Verfügung.

Ein weiterer wichtiger Sektor im Nutzungsspektrum „Erlebnisbauernhof“ ist die Freizeit. Hier bestehen bereits verschiedene Angebote für die spielerische Unterhaltung von Kindern und Erwachsene, vom Spielplatz über den Bewegungsparcours, Spielangebote in der Feldscheune und der Aufenthalt am Grillplatz. Diese Nutzungen werden ebenfalls in den Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes berücksichtigt.

Die verkehrliche Erschließung des Geländes ist über die heutigen Zufahrten und Straßen vorhanden und wird entsprechend den zu erwartenden zukünftigen Entwicklungen angepasst und festgesetzt. Die dafür erforderlichen Zufahrten und Stellplätze für Pkw und Bus sowie auch Fahrräder sind daher innerhalb des Bebauungsplans zulässig.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die einzelnen, aufgeführten Nutzungen und baulichen Anlagen jeweils der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes „Erlebnisbauernhof“ dienen und daher ihre Festsetzung im Bebauungsplan begründet ist. Dieser Nutzungsmix charakterisiert nicht nur die touristische Zweckbestimmung der Anlage, sondern bietet auch die Basis für das pädagogische Ziel, insbesondere Kindern und Familien die landwirtschaftlichen Prozesse und Erzeugnisse mit dem „Erlebnisbauernhof“ zu erklären.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Werden für ein Baugebiet Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, sind grundsätzlich die in § 17 BauNVO angeführten Orientierungswerte für Obergrenzen einzuhalten. Dies gilt auch dann, wenn eine der möglichen Festsetzungen zur Maßbestimmung im Bebauungs-



plan nicht festgesetzt wird. Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem Plangebiet durch zulässige Höhen über Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO) in Kombination mit Grundflächenzahlen (GRZ) und Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 17 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 in den westlichen und östlichen Sondergebietsflächen sowie von 0,4 in der zentralen Sondergebietsfläche berücksichtigt die bestehenden Nutzungen und baulichen Anlagen und ermöglicht zukünftige Entwicklungen des Glessener Mühlenhofs. Mit der GRZ von 0,2 in den westlichen und östlichen, aktuell unversiegelten Teilbereichen des Sondergebietes „Erlebnisbauernhof“ werden zukünftige mögliche Versiegelungen oder Teilversiegelungen berücksichtigt, die etwa für Stellplatzanlagen oder landwirtschaftliche Nebenanlagen erforderlich werden könnten. Das zulässige Maß der maximalen Versiegelungszahl GRZ 0,2 entspricht vergleichbar gemäß § 17 BauNVO den Orientierungswerten für Obergrenzen, wie sie für Kleinsiedlungsgebiete oder Wochenendhausgebiete zulässig wären.

Die Grundflächenzahl GRZ 0,4 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.

Demnach ergeben sich folgende Flächen (für den mittleren SO-Bereich des Plangebietes):

- Überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster): ca. 14.100 m²
- Bestehende Nebenanlagen (Schuppen, Scheunen etc.): ca. 1.100 m²
- Wege, Hofflächen gepflastert (außerhalb der Baugrenzen): ca. 3.700 m²

Das ergibt eine gesamt versiegelte Fläche von ca. 18.900 m². Bei einer anzurechnenden Grundstücksfläche (mittlerer Teil) von ca. 96.178 m² entspricht das einer GRZ von ca. 0,2.

Die geplante GRZ von 0,4 berücksichtigt nunmehr einen Puffer für weitere Nebenanlagen oder ggf. Befestigungen / Teilbefestigungen von Stellplätzen, Hofflächen und Wegen, die aktuell nicht konkret geplant sind aber langfristig nicht ausgeschlossen werden können. Das zulässige Maß der maximalen Versiegelungszahl GRZ 0,4 im mittleren Bereich entspricht vergleichbar gemäß § 17 BauNVO den Orientierungswerten für Obergrenzen, wie sie für Reine oder Allgemeine Wohngebiete oder auch Ferienhausgebiete zulässig wären.

Zahl der Vollgeschosse

Im Bebauungsplan wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse für die Bebauung (mit Ausnahme der bestehenden Windmühle und des möglichen Anbaus bzw. Ausbaus des heutigen Weidendoms) festgesetzt. Dabei orientiert sich die Festsetzung an den vorhandenen Bestand der Hofanlage, die maximal zwei Vollgeschosse aufweist. Die Festsetzung soll sicherstellen, dass geplante Neu-, An- und Umbauten den örtlichen Maßstab aufnehmen und auch zukünftig dem vorhandenen Ortsbild entsprechen.

Höhen baulicher Anlagen

Die Festsetzung der zulässigen baulichen Höhe über Bezugspunkt (hier Kanaldeckel mit 95,13 m ü. NHN) erfolgt aus dem Grund, da Geschosshöhen (vor allem bei landwirtschaftlichen Nutzgebäuden) stark differieren können und daher über die Zahl der Geschosse die Baumasse nur unzureichend gesteuert werden kann. Die festgesetzten Höhen berücksichtigen dabei den vorhandenen Baubestand und die Anforderungen an die landwirtschaftlichen Nutzungen (insbesondere bei Scheunen oder Stallgebäuden). Mit der Festsetzung der jeweils zulässigen Höhen über den bestehenden Kanaldeckel (Höhe 95,13 m ü. NHN) ist das Maß der zulässigen Höhe im Bebauungsplan eindeutig bestimmt. Zudem wird festgesetzt, dass der Höhenbezugspunkt vor jeder Bestimmung einer Höhe von Baumaßnahmen mit einem GPS zu überprüfen ist, damit mögliche Veränderungen des Bezugspunktes erfasst und berücksichtigt werden können.

Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der festgesetzten Höhen bei Gebäuden soll verhindern, dass insbesondere für untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Lüftungsrohre, Satellitenschüsseln oder Antennen, regelmäßig Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig werden.

3.3 Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen werden dabei so geführt, dass bei bestehenden Gebäuden notwendige bauliche Veränderungen und Umbauten vorgenommen werden können aber auch Flächen für geplante Anbauten und Erweiterungen des Bestandes berücksichtigt werden. Darüber hinaus werden überbaubare Flächen für zukünftige Neubauten (z.B. Altenteilerwohnhaus im Westen des Plangebietes oder Neubau Scheune im Süden der Hofanlage) festgelegt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt somit den vorhandenen Baubestand der Sondergebietsnutzung sowie auch die planerischen Zielsetzungen für die Erweiterungen und langfristigen Nutzungen der Hofanlage. Die im Sinne des § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, wie z.B. kleinere Stallungen, Schuppen oder Garten/Gerätehäuser sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstück-

flächen zulässig. Damit ist eine Flexibilität, die auch mittel- bis langfristige Entwicklungen der Hofanlage ermöglichen soll, gewährleistet.

3.4 Verkehrsfläche

Die Verkehrsflächen werden entsprechend Planeinschrieb festgesetzt.

Da mit der Planung eine Steigerung der Besucherzahlen und dadurch auch verkehrliche Auswirkungen zu erwarten sind, wurde für die vorliegende Bauleitplanung ein Verkehrsgutachten erstellt (vgl. BüroStadtVerkehr: Verkehrsgutachten im Rahmen der Bauleitplanung für den „Glessener Mühlenhof“ in Bergheim-Glessen, Hilden August 2017). Im Ergebnis dieses Gutachtens kann festgestellt werden, dass aus Sicht der Leistungsfähigkeit keine Baumaßnahmen erforderlich sind. Das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die gesteigerten Besucherzahlen des Glessener Mühlenhofs kann aus gutachterlicher Sicht ohne weiteres von den umliegenden maßgeblichen Knotenpunkten aufgenommen werden. Darüber hinaus schlägt der Gutachter ein mögliches Wegweisungssystem - auch unter dem Aspekt einer möglichen Ortsumgehung (L 2134n) – vor. Sollte der Bau der L 213n nicht weiter verfolgt werden, so wird vorgeschlagen, die Beschilderung im Bereich Glessen so anzupassen, dass der Verkehr grundsätzlich über die Straße „Hohe Straße“ geführt wird und nicht weiterhin über die Wohnstraße „Im Tal“.

Dem Fazit des Gutachtens, dass ergänzende, verkehrliche Maßnahmen nicht erforderlich seien, folgte der Landesbetrieb Straßenbau NRW aus Sicht der Verkehrssicherheit nicht (vgl. Schreiben des Landesbetrieb Straßenbau NRW vom 26.08.2017 an die Kreisstadt Bergheim). Die provisorische Bushaltestelle am Fahrbahnrand der L 213 hält der Landesbetrieb Straßenbau NRW für ungeeignet. Mit Verweis auf die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung (VwV-StVO) vom 26. Januar 2001 (BAnz. S. 1419, 5206), zuletzt geändert am 11. November 2014 (BAnz AT 17.11.2014 B5) ist aus Nachhaltigkeitsgründen die Anlage einer Linksabbiegespur erforderlich. Wie aus dem vorliegenden Verkehrsgutachten zu entnehmen ist, stellt dieser Knotenpunkt keinen Unfallschwerpunkt dar. Gleichwohl sollten gemäß VwV-StVO im Interesse der Verkehrssicherheit im Zuge von Vorfahrtstraßen außerhalb geschlossener Ortschaften Linksabbiegestreifen angelegt werden, auch wenn der abbiegende Verkehr nicht stark ist. Linksabbiegestreifen sind umso dringlicher, je schneller die Straße befahren wird. Im Übrigen wurde die Herstellung einer regelgerechten Linksabbiegespur in Abstimmung mit den beteiligten Behörden der Unfallkommission bereits als Auflage in die Baugenehmigung vom 26.08.2005 übernommen. Auch weist der Landesbetrieb Straßenbau NRW darauf hin, dass von Seiten des Straßenbaulastträgers die Herstellung einer Ortsumgehung Glessen zukünftig nicht mehr vorgesehen ist und damit die L 213 in diesem Bereich nicht entlastet werden wird. Da auch der Ausbauzustand des Wirtschaftswegs augenscheinlich nicht dem zu erwartenden Besucheraufkommen gerecht werden wird, sind auch hier bauliche Maßnahmen zur Ertüchtigung der Erschließungsanlagen vorzusehen.

Vor diesem Hintergrund wurde die Entwurfsplanung für den Ausbau des Knotenpunktes Wirtschaftsweg/L 213 sowie des Ausbaus des Wirtschaftsweges erstellt (vgl. Ingenieurbüro Bendig VBI.: „Linksabbiegespur zum Glessener Mühlenhof /, Straßenbau Entwurfs- und Genehmigungsplanung“, Stand 08.04.2019 / „Sanierung Wirtschaftsweg Entwurfs- und Genehmigungsplanung“, Stand 08.07.2019) und mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW sowie den Stadtwerken Bergheim vorabgestimmt.

Straßenverkehrsfläche (L 213)

Für die Fahrbahnaufweitung der L 213 zur Herstellung der Linksabbiegespur ist zusätzlicher Grunderwerb östlich der heutigen Fahrbahn der L 213 erforderlich. Hier wird der Vorhabenträger bzw. Inhaber des Glessener Mühlenhofs mit dem Grundstückseigentümer entsprechende vertragliche Vereinbarungen treffen (vor Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans). Die bisherige provisorische Bushaltestelle wird zukünftig entfallen.

Die Flächen der L 213, einschließlich der Flächen zur Herstellung der Linksabbiegespur, werden im Bebauungsplan als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Der Wirtschaftsweg, der von der L 213 zum Mühlenhof führt, ist aktuell in einer Breite von ca. 3,00 m bis 3,50 m mit einer Asphaltdecke befestigt. Der angrenzende ca. 1,50 m breite Seitenstreifen besteht aus einer Schotterdecke. Der Ausbau dieses Wirtschaftsweges soll den Begegnungsfall Pkw/Pkw sowie an ausreichenden Ausweichstellen den Begegnungsfall Bus/Bus bzw. Lkw/Lkw berücksichtigen. Die vorgelegte Sanierungsplanung für den Wirtschaftsweg berücksichtigt diese Anforderungen. Vorgesehen ist die Herstellung einer neuen Bitumen-Tragschicht in einer durchgängigen Breite von 3,50 m. Der vorhandene Seitenstreifen wird in einer Breite von 1,50 m mit einem befahrbaren Mineralgemisch angedeckt. Die heute bereits bestehenden Ausweichbuchten entlang des Wirtschaftsweges werden entsprechend beibehalten und in die Festsetzung der Verkehrsfläche bzw. auch in die ausgewiesenen Stellplatzflächen integriert. Der Wirtschaftsweg, der von der L 213 aus nach Westen führt und das Gelände des Mühlenhofs erschließt, wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „E + W“ Erschließung + Wirtschaftsweg festgesetzt. Innerhalb dieser festgesetzten Verkehrsfläche ist die Umsetzung der oben beschriebenen Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen möglich.

Von diesem Erschließungs- und Wirtschaftsweg zweigen zwei weitere Wege nach Süden ab. Hier handelt es sich um unbefestigte Wirtschaftswege, die der Erschließung der angrenzenden Landwirtschaftsflächen dienen. Daher werden diese Wege als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „W“ Wirtschaftsweg festgesetzt. Ein Ausbau dieser Wege ist nicht erforderlich oder vorgesehen.



Zufahrts- und Zugangsverbot

Entlang des gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Straßenabschnitts der L 213 dürfen keine Zugänge und Zufahrten vom Sondergebiet zur Straßenverkehrsfläche hin angelegt werden. Diese Festsetzung erfolgt aus Gründen der Verkehrssicherheit, damit keine zusätzlichen Ausfahrten und Ausgänge in der Nähe der Straßenmündung liegen und damit den Verkehrsfluss und die Sicherheit auf der L 213 gefährden könnten.

Entlang der Nordseite des gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Straßenabschnitts des „Erschließungs- und Wirtschaftsweges“ (E+W-Verkehrsfläche) sind keine Ein- oder Ausfahrten (zu/von dem bestehenden Golfplatz) zulässig. Diese Festsetzung erfolgt, damit die Erschließungsstraße nicht zusätzlich von gebietsfremden Verkehren (z.B. durch Besucher oder Nutzer der Golfanlage) belastet wird. Darüber hinaus ist eine zusätzliche Anbindung des Golfplatzes auf seiner Südseite nicht vorgesehen und nicht erforderlich.

Pkw/Bus - Stellplätze für Besucher / Mitarbeiter

Entlang des in Ost-West-Richtung verlaufenden Erschließungs- und Wirtschaftsweges bestehen bereits heute rund 100 (unbefestigte, z.T. schotterbefestigte) Pkw-Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter sowie 4 Busparkplätze im westlichen Abschnitt der Straße. Östlich des Mühlenhofs befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die temporär ebenfalls als Stellplätze (ca. 200) genutzt werden. Diese Bereiche werden im Bebauungsplan als Stellplatzflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt und somit auch zukünftig als Stellplatzflächen planungsrechtlich gesichert. Auf dem Gelände des Glessener Mühlenhofs stehen den Besuchern und Mitarbeitern somit insgesamt ca. 350 Stellplätze zur Verfügung. Aus verkehrsgutachterlicher Sicht sind demnach auch bei zukünftig gesteigerten Besucherzahlen ausreichend Stellplätze zur Verfügung.

3.5 Leitungsrechte

Im Bebauungsplan werden Flächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten sind.

Das Plangebiet wird durch Trassen von Hoch- und Höchstspannungsfreileitungen gequert. Zur rechtliche 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. Ungeachtet dieses Bauverbotes erklärte sich die RWE Transportnetz Strom GmbH mit dem Bau eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes mit Wohnhaus und Dungstätte einverstanden, wenn bestimmte Schutzbedingungen eingehalten würden. Diese Vereinbarung wurde zwischen dem Grundstückseigentümer und der RWE Transportnetz Strom GmbH ebenfalls im Jahr 2004 getroffen. Soweit in dieser Vereinbarung nicht ausdrücklich abweichende Regelungen

gen getroffen wurden, gilt der Inhalt der Dienstbarkeit auch weiterhin uneingeschränkt.

Die festgesetzte Fläche für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht berücksichtigt die im Grundbuch definierten Grenzen der Grunddienstbarkeit.

Innerhalb dieser Fläche liegt zum Teil auch der Schutzstreifen der 220 kV Höchstspannungsfreileitung (2 x 31,5 m zur Leitungssachse). Dieser 63,0 m breite Schutzstreifen wird nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplan dargestellt. (vgl. Kap. 5.1)

3.6 Festsetzungen der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet werden entsprechend der landschaftspflegerischen Konzeption Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (Hecke mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen $\geq 50\%$). Mit den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB werden wirksame Eingrünungsmaßnahmen innerhalb des geplanten Sondergebietes sichergestellt und eine landschaftsgerechte Einbindung der neuen Bauflächen in die vorhandene städtebauliche Struktur sowie dem Landschaftsbild ermöglicht bzw. weiterhin gesichert. Zudem unterstützt der grundsätzliche Erhalt dieser linearen Strukturen artenschutzerhaltende Maßnahmen.

4 Natur und Landschaft

4.1 Rechtsgrundlage

Da es Aufgabe der Bauleitplanung ist, mit dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern, sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Des Weiteren regelt § 1 a BauGB, dass über Eingriffe, die durch den Vollzug eines Bebauungsplans zu erwarten sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden ist. Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB zu berücksichtigen.

Sachlich knüpft § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB an den Begriff des Eingriffs an, wie er in § 14 Abs. 1 BNatSchG definiert ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplans müssen, damit von einem Eingriff gesprochen werden kann, solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen ermöglichen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Bei einer extensiven Auslegung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG ist fast jede bauliche Anlage ein Eingriff in Natur und Landschaft, weil sie im Einzelfall zwar nicht erheblich, aber doch nachhaltig im Sinne von dauerhaft ist. Sie führt zu einer Versiegelung einer bestimmten Bodenfläche, die daher ihre natürlichen Funktionen nicht mehr erfüllen kann. Wenn in



einem Bebauungsplan erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen durch Festsetzungen ermöglicht werden, ist diese nachhaltige Beeinträchtigung immer gegeben.

Sind gemäß § 18 BNatSchG aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Ein Ausgleich ist gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

4.2 Landschaftspflegerische Maßnahmen – Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zu diesem Bebauungsplan wird im Rahmen der Umweltprüfung (vgl. Teil 2 der Begründung) auch die Naturschutzfachliche Eingriffsermittlung durchgeführt. Die umweltrelevanten Belange und Schutzgüter werden im Umweltbericht erfasst und hinsichtlich ihrer Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet. Die Auswirkungen der Planungen werden aufgezeigt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit gewichtet. Aufgrund der bisher im Plangebiet hergestellten Qualitäten sowie der im Bebauungsplan vorgesehene Erhalt der Gehölzstrukturen (gemäß Festsetzsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) am Südrand des Plangebietes, werden die zukünftigen Eingriffe voraussichtlich zu keinem zusätzlichen externen Ausgleichsbedarf führen.

Die Abhandlung der Eingriffsreglung wird anhand der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie der weiteren Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im weiteren Verfahren erfolgen.

4.3 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.

5 Nachrichtliche Übernahme

5.1 Höchstspannungsfreileitungen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufenden Höchstspannungsfreileitungstrasse wird mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifen (2 x 31,5 m) nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

Zur Sicherung der bestehenden Höchstspannungsfreileitung sind im Grundbuch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten eingetragen. In den Dienstbarkeiten ist vereinbart, dass die entsprechenden Grundstücke für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung von Höchstspannungsfreileitungen mit dazugehörigen Masten und ihrem Zubehör einschließlich Fernmeldeluftkabel in Anspruch genommen und betreten werden dürfen. Im Schutzstreifen ist die Errichtung von Bauwerken unstatthaft.

Um die Maste herum muss eine Fläche mit einem Radius von 25,0 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung kann in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbezirk ein kostenpflichtiger Anfahrtschutz für die Masten erforderlich werden. Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Höchstspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt. Daher wird im Bebauungsplan auch der Hinweis aufgenommen, dass von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu dem Versorgungsträger Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m ü. NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden sind. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch den Versorgungsträger (hier: Amprion GmbH).

5.2 Wasserschutzzone

Das gesamte Bebauungsplangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Weiler. Daher sind 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, zu beachten.



6 Hinweise

Im Bebauungsplan werden Hinweise zu folgenden, planungsrelevanten Inhalten aufgenommen:

Baugrund

Das Plangebiet liegt gemäß der Karte der Erdbebenzonen des Geologischen Dienstes NRW aus 06/2006 in der Erdbebenzone 2 und ist der Untergrundklasse S zuzuordnen.

Es wird im Bebauungsplan drauf hingewiesen, dass die Anforderungen der DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu beachten sind.

Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher wird zur Überprüfung des Plangebietes auf Kampfmittel / Kriegsalasten der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf an diesem Bebauungsplanverfahren beteiligt.

Bodendenkmal

Ein Vorkommen an Bodendenkmälern im Plangebiet ist nicht bekannt. Gleichwohl wird auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW im Bebauungsplan ausdrücklich hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde sind die Kreisstadt Bergheim als Untere Denkmalbehörde oder der Landschaftsverband Rheinland - Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR - Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Artenschutz

Zu dem Bauleitplanverfahren wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) durchgeführt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass durch mit Umsetzung der Bauleitplanung unter Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Daher wird im Bebauungsplan ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Baufeld nur in den Monaten Oktober bis einschließlich Februar geräumt werden darf.

Beleuchtungsanlagen – Lichtimmissionen

Die Lichtemissionen sind auf ein notwendiges Maß zu beschränken und so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht nicht hervorgerufen werden können. So sollten z.B. auf Be-

leuchtungsmittel zurückgegriffen werden, die eine geringe Anziehungswirkung auf Insekten haben (z.B. warmweiße LED-Leuchten).

Versickerungsanlagen

Das Niederschlagswasser wird derzeit auf dem Grundstück verrieselt. Es wird darauf hingewiesen, dass für Anlagen, die zur Regenwasserversickerung innerhalb des Plangebietes vorgesehen werden, bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises durch den Bauherren die erforderlichen Anträge zu stellen und die Genehmigung einzuholen sind.

Versorgungsanlagen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Versorgungsanlagen Strom (u.a. Hoch- und Hochspannungsleitungen). Auf die Schutzanweisungen der Versorgungsträger wird hingewiesen. Die Versorgungsträger sind frühzeitig zu informieren und bei der Terminplanung bei Baumaßnahmen zu beteiligen.

Grundwassermessstelle

Innerhalb des nordöstlichen Plangebietes ist eine Grundwassermessstelle (Nr. 27 8816 - Glessen) vorhanden. Der Versorgungsträger ist befugt, die Grundwassermessstelle zu unterhalten. Nutzungen, welche die Unterhaltung der Grundwassermessstelle beeinträchtigen können, sind unzulässig. Während der Durchführung von Baumaßnahmen ist die Grundwassermessstelle entsprechend zu sichern.

7 Auswirkung und Kosten der Planung

Die zu erwartenden Auswirkungen der Bauleitplanung auf Umwelt, Natur und Landschaft werden ausführlich im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan dargestellt. Der Umweltbericht ist ein eigenständiger Teil 2 der Begründung und wird im Laufe des Verfahrens fortgeschrieben, wenn weitere Erkenntnisse vorliegen. In der zusammenfassenden Bewertung kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass für die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Mensch, Gesundheit, Bevölkerung / Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt / Fläche / Boden / Wasser / Klima, Luft / Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter) zum großen Teil keine Betroffenheit besteht und keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, die nicht durch Ausgleichs- und /oder Vermeidungsmaßnahmen kompensiert werden könnten.

Die Übernahme der Planungskosten erfolgt durch den Bauherren.



8 Flächenbilanz

Nutzung	ca ha	ca ha
SO Sonstiges Sondergebiet „Erlebnisbauernhof“	11,46	
SO - Westen (Schaugärten, Präsentationsfelder)		0,62
SO - Mitte (Wirtschaften/Wohnen)		9,62
SO - Osten (Schaugärten/Präsentationsfelder/Parken)		1,23
Straßenverkehrsfläche L 213	0,37	
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung gesamt	0,55	
Zweckbestimmung „E+W“		0,48
Zweckbestimmung „W“		0,07
Geltungsbereich gesamt	12,38	

Kreisstadt Bergheim, Abt. 6. 1 Planung Umwelt den 2021

9 Verwendete Gutachten und Fachplanungen

Während des Aufstellungsverfahrens wurden die folgenden Gutachten und Fachplanungen erstellt, deren Ergebnisse in die Planung und Abwägung der Belange eingeflossen sind. Diese sind als Anlage der Begründung angefügt:

1. Smeets Landschaftsarchitekten Planungsgesellschaft mbH: „Bebauungsplan Nr. 279/Glessen, Glessener Mühlenhof, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“, Erftstadt im Juni 2021
2. Büro StadtVerkehr Planungsgesellschaft mbH&Co.KG: „Verkehrsgutachten im Rahmen der Bauleitplanung für den Glessener Mühlenhof in Bergheim-Glessen“, Hilden August 2017
3. Ingenieurbüro Bendig VBI: Entwurfs- und Genehmigungsplanung „Sanierung Wirtschaftsweg“ und „Linksabbiegespur zum Glessener Mühlenhof“, Königswinter April 2019