

RHEINISCH-BERGISCHER KREIS

Naturschutzbeirat bei der Unteren Naturschutzbehörde

Vorlage zu TOP Nr. 7

10. Sitzung des Naturschutzbeirates
am 11.12.2023

öffentlich
 nicht öffentlich

verantwortlich
Dez. V, Amt 67

Gegenstand

Stadt Leichlingen, 24. Änderung des Flächennutzungsplanes „Müllerhof“ und vorhabenbezogener Bebauungsplan V 11 „Müllerhof“
hier: Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4(1) BauGB bis 22.12.2023
Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde

Beschlussvorschlag

Der Beirat bei der unteren Naturschutzbehörde delegiert die Erarbeitung einer Stellungnahme an eine die noch einzurichtende Arbeitsgruppe.

Fortsetzung umseitig

Beratungsergebnis

einstimmig mit Mehrheit Ja Nein Enthaltung lt. Beschlussvorschlag abweichend

Erläuterungen

Der Unteren Naturschutzbehörde liegt der Bebauungsplan V 11 „Müllerhof“ der Stadt Leichlingen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme vor.

Anlass und Ziel der Planung

Der „Müllerhof“ in seiner derzeitigen Erscheinung wurde nach der Zerstörung des ursprünglich deutlich kleineren landwirtschaftlichen Betriebes durch einen Brand von Anfang der 90er – Jahre bis Anfang der 2000er- Jahre errichtet. Ergänzungen und Umbauten erfolgten seitdem regelmäßig. Der Wiederaufbau der Betriebsgebäude erfolgte dabei in einem historisierenden Stilmix einem Landadelssitz ähnlich und orientierte sich eher an optischen Kriterien als an landwirtschaftlich-betrieblichen Erfordernissen. Die Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung erfolgte erst kürzlich in Form eines Gestüts.

Planungsziel für die Entwicklung des Areals ist es, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft, Pferdeanlage, Tourismus, Beherbergung + Gastronomie“ darzustellen bzw. festzusetzen. Das Sondergebiet soll vorwiegend der Landwirtschaft, der Pferdezucht und -haltung, der Versorgung und Unterbringung von Patienten-Pferden, dem landwirtschaftlich und landschaftlich orientierten Tourismus, der Umweltbildung sowie der Unterbringung von Beherbergungs- und Gastronomiebetrieben dienen.

Allgemeine Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet lässt sich grob von Nord nach Süd in drei Teile unterteilen. Im Norden sind überwiegend Grünlandflächen mit einzelnen untergeordneten landwirtschaftlichen Anlagen und aufgelassenen, nicht bespannten Fischteichen zu finden. Der zentrale Bereich wird von den Gebäuden und befestigten Flächen der ehemaligen Hofanlage eingenommen. Im südlichen Bereich schließt sich an das Haupthaus eine parkartig gestaltete Gartenfläche an. In der Südwestecke befindet sich das Bodendenkmal einer kleinen mittelalterlichen Erdhügelburg (Motte).

Die Abgrenzungen der Plangebietes der Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) und des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) weichen voneinander ab. Das Plangebiet der FNP- Änderung umfasst die bei Aufstellungsbeschluss im Juni 2019 bestehenden Anlagen des Müllerhofes sowie nördlich und südlich liegende Flächen. Die westliche Grenze des Plangebietes verläuft entlang der Grenze des Naturschutzgebietes „Wald bei Müllerhof“. Das Plangebiet des VBP erweitert diese Flächen, maßgeblich im Nordwesten in das Naturschutzgebiet „Wald bei Müllerhof“ hinein, aber auch geringfügig im Osten in Richtung Wupper. (siehe hierzu auch Anlage 2)

24. Änderung des Flächennutzungsplanes „Müllerhof“ (Anlage 3)

Die vorgelegte Planung sieht vor, die Darstellung im Änderungsbereich von „Fläche für die Landwirtschaft“ im zentralen Bereich in „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung: "Landwirtschaft, Pferdeanlage, Tourismus, Beherbergung + Gastronomie" gem. § 5 (2) Nr.1 BauGB und daran südlich angrenzend im Süden in „Private Grünfläche“ gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB zu ändern. Im nördlichen und südlichen Teil des Änderungsbereiches bleibt die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB erhalten. Im Süden bleibt die Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB in V. m. § 1a (3) BauGB erhalten. Die „Fläche für Wald“ im Westen wird in „Fläche für die Landwirtschaft“ umgewandelt.

Erläuterungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) sowie Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) V 11 „Müllerhof“ (Anlage 4)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht eine Dreiteilung des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung vor. Das nördliche Drittel und der westliche Randbereich des mittleren Drittels werden als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Enthalten sind auch zwei überbaubare Grundflächen. Davon ist eine derzeit noch nicht bebaut. Das in weiten Teilen bebaute mittlere Drittel soll als „Sonstiges Sondergebiet“ (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft, Pferdeanlage, Beherbergung, Gastronomie“ festgesetzt werden. Im Bereich der „Orangerie“ sind hier noch größere Erweiterungsmöglichkeiten geplant. Das südliche Drittel des Plangebietes soll als private Grünfläche "landwirtschaftlich orientierte Parkanlage mit Gewässern" festgesetzt werden.

Die Flächen des NSG werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt, der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) stellt hier einen Roundpen sowie eine Bewegungs- / und Trainingsfläche für Pferde dar, die vor Ort auch bereits umgesetzt wurden.

- Anlage 1 – Lage im Raum / Übersichtsplan
- Anlage 2 – Ausschnitt aus dem Landschaftsplan
- Anlage 3 – FNP Änderung Gegenüberstellung alt – neu
- Anlage 4 – Vorhabenbezogener Bebauungsplan

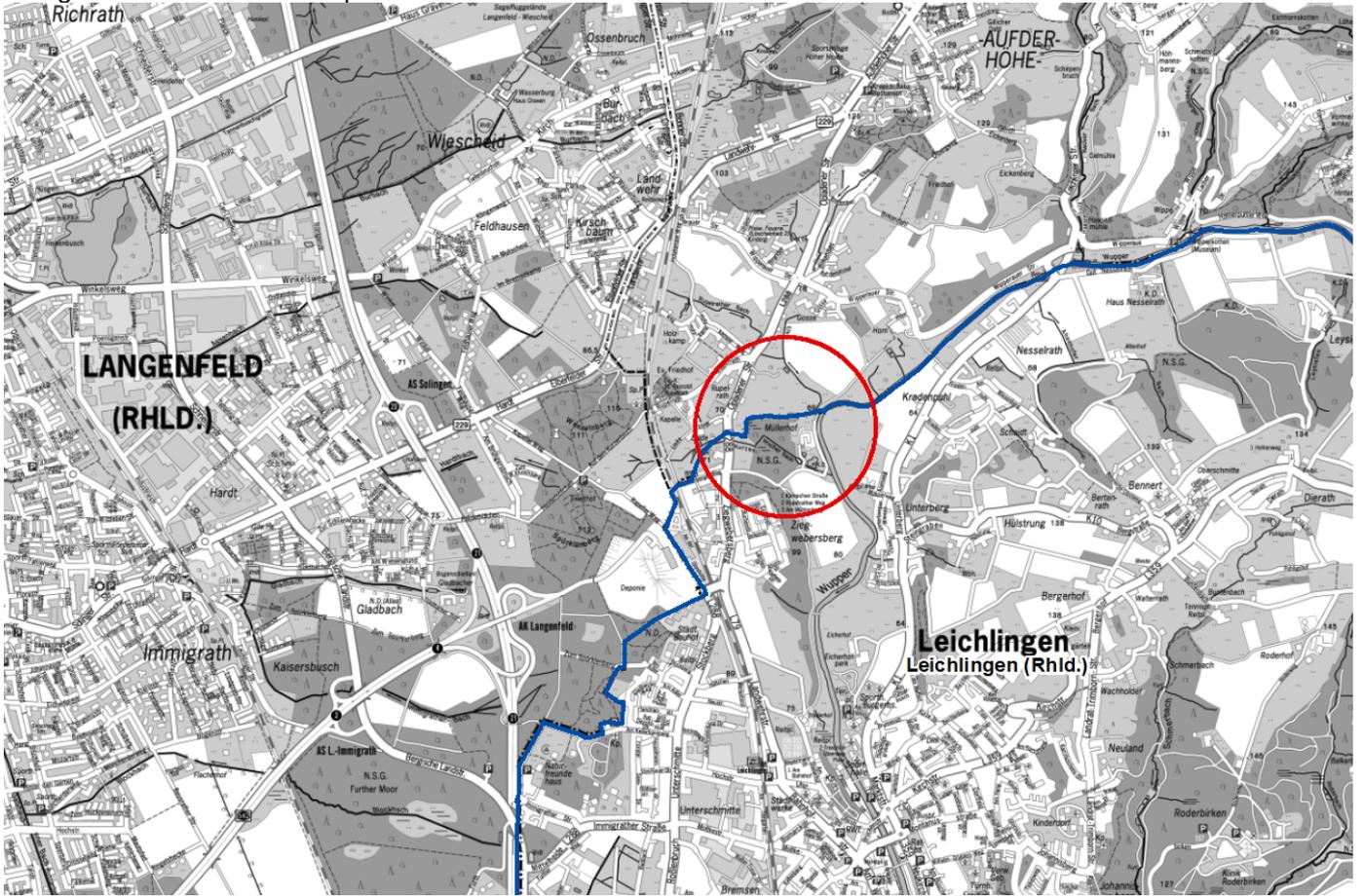
Die von Stadt Leichlingen zur Verfügung gestellten Unterlagen zur Beteiligung können über folgenden Link abgerufen werden:

<https://beteiligung.nrw.de/portal/leichlingen/beteiligung/themen/1004741?zugangscod= PJD6BGc6>

gez. Fleischer

Unterschrift

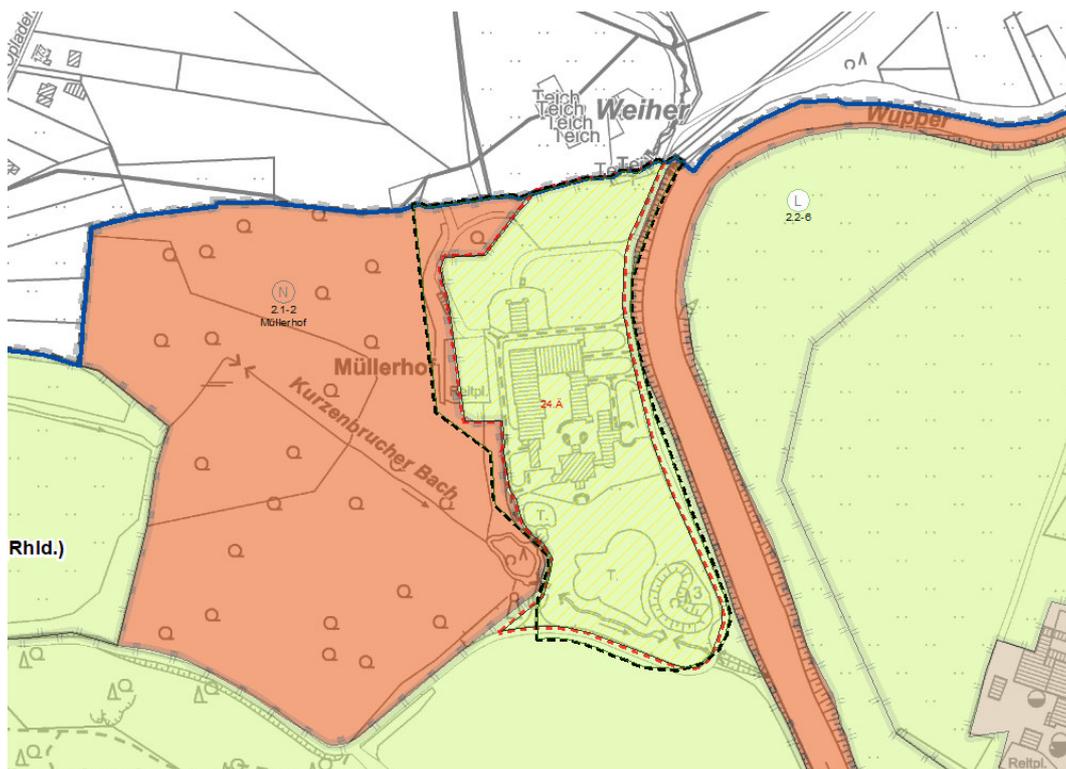
Anlage 1: Lage im Raum / Übersichtsplan



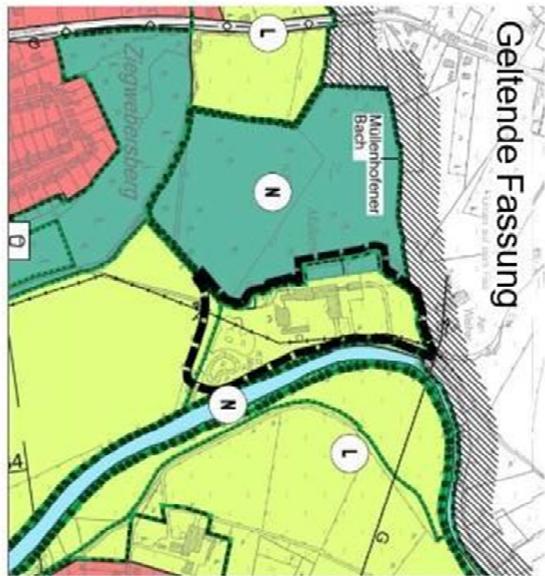
Anlage 2: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (Festsetzungskarte)



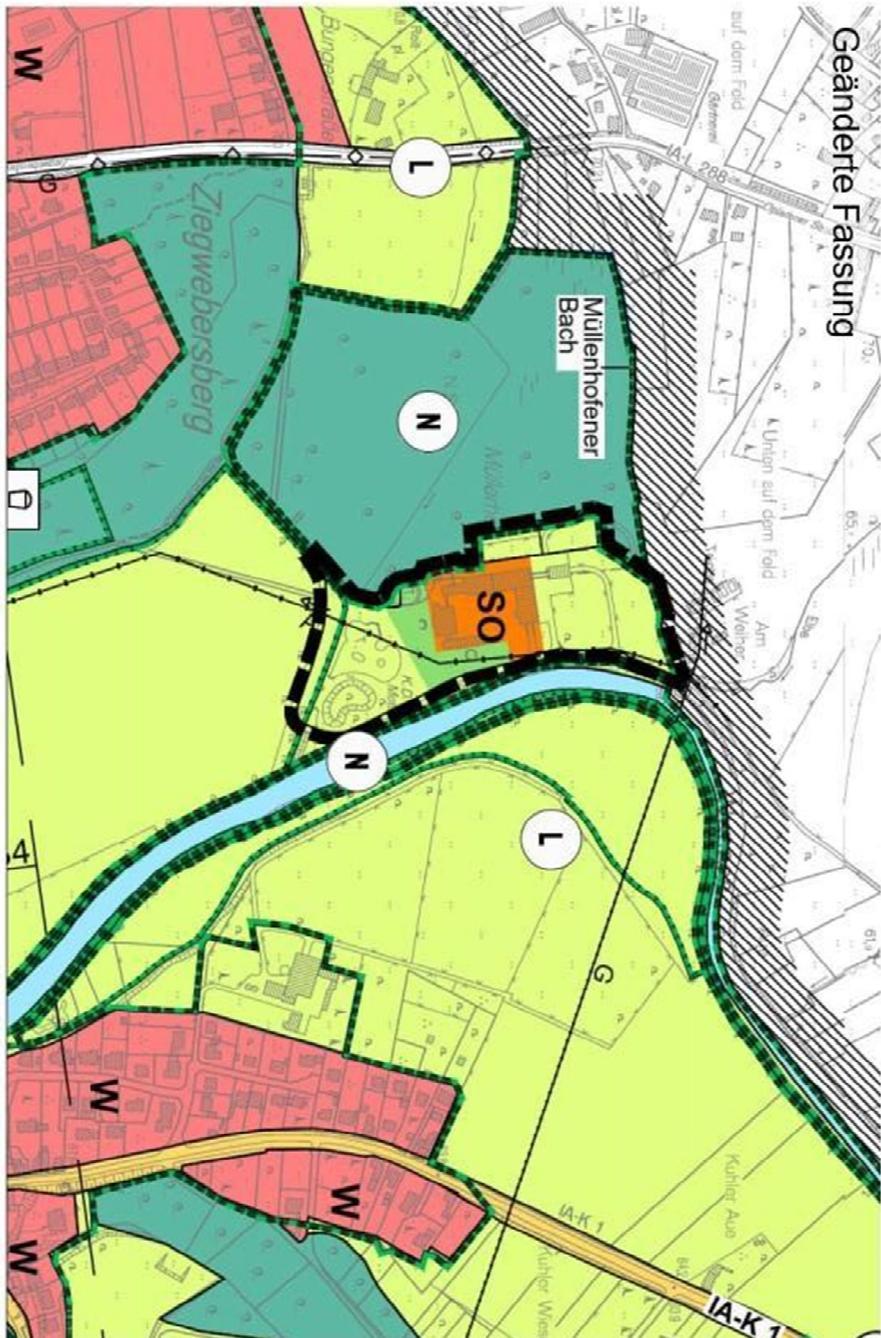
Grenzen der aktuellen Beteiligungsverfahren (rot) 24.Änderung FNP (schwarz) VBP V11



Anlage 3: FNP Änderung Gegenüberstellung alt – neu



Geltende Fassung



Geänderte Fassung

Zeichenerklärung

- SO**
Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung:
„Landwirtschaft, Pferdeanlage,
Tourismus, Behälterbergung +
Gastronomie“
gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB
- Flächen für die Landwirtschaft
gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB
- Flächen für die Forstwirtschaft
gem. § 5 (2) Nr. 9b BauGB
- Private Grünflächen
gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maß-
nahmen zum Schutz, zur Pflege und
zur Entwicklung von Natur und Land-
schaft gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB
in V. m. § 1a (3) BauGB
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturschutzgebiet

Grenze Änderungs-/Ergänzungsbereich

