Gemeinde Nörvenich

Bebauungsplan P13

„Willis Bildungs- und Erlebnishof“

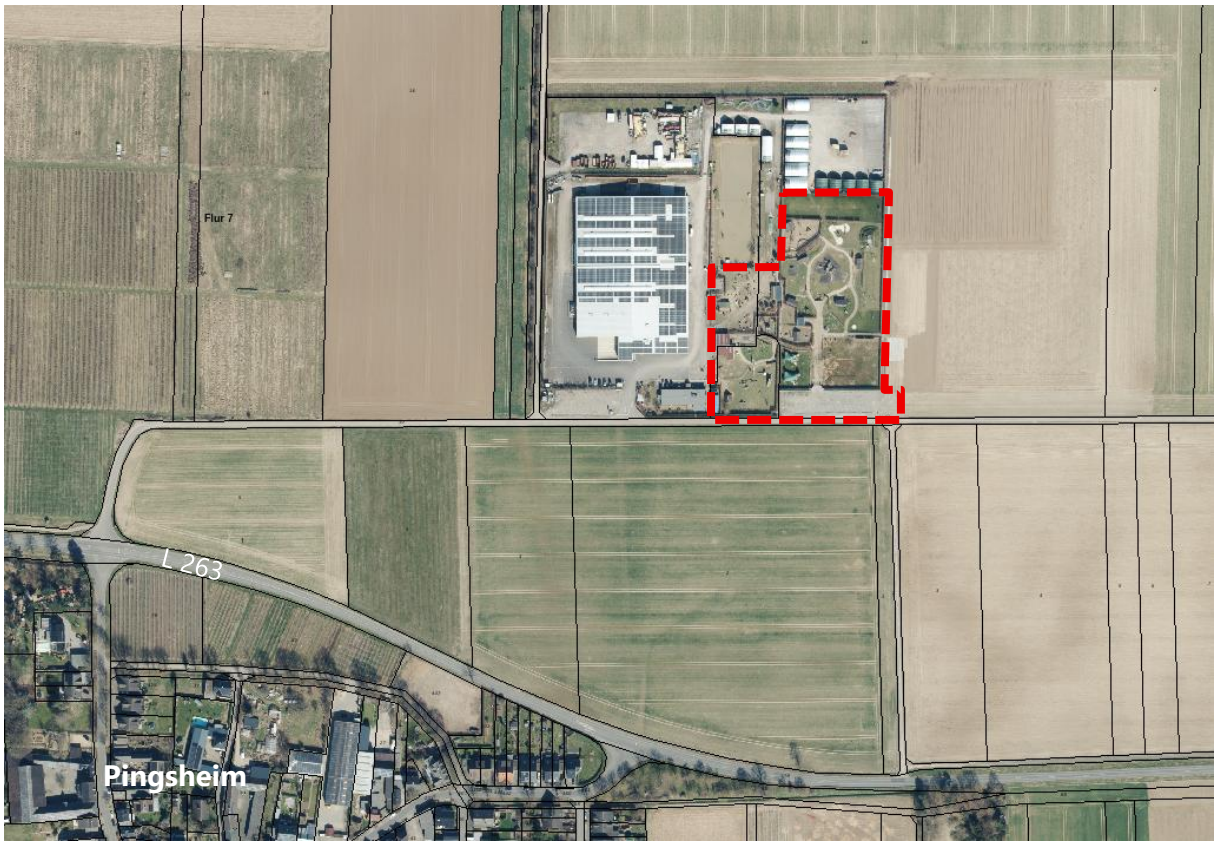
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 21.08.2026 (Entwurf)

Teil A

Übersichtskarte ohne Maßstab

© Geobasis NRW 2025



MWM STÄDTEBAU VERKEHR ENTWÄSSERUNG

Inhaltsverzeichnis

1. VORBEMERKUNGEN 4
1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck der Bauleitplanung 4
1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung 5
1.3 Verfahrensablauf 5
1.4 Fachgutachten 6

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES 6
2.1 Lage und Abgrenzung 6
2.2 Bestand 7
2.3 Umgebung 8

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 8
3.1 Landes- und Regionalplanung 8
3.2 Flächennutzungsplan 9
3.3 Landschaftsplan und Schutzgebiete nach BNatSchG 9
3.4 Derzeitiges Planungsrecht 10

4. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION 10
4.1 Verkehrserschließung 10
4.2 Bebauung 11

5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN 12
5.1 Art der baulichen Nutzung 12
5.2 Maß der baulichen Nutzung 13
5.3 Stellplätze 14
5.4 Nebenanlagen 14
5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 14
5.6 Vorschriften zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 16
5.7 Beseitigung von Niederschlagswasser 16
5.8 Gestalterische Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften 16

6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN 17
6.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation 17
6.2 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild 17
6.3 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur 17
6.4 Umweltschutz, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft 18
6.5 Boden / Baugrund 21
6.6 Belange der (Land-)Wirtschaft / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen 22
6.7 Mobilität und Verkehr 23
6.8 Ver- und Entsorgung 24

6.9 Klimaschutz und Klimaanpassung 24
6.10 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden 25
6.11 Sachgüter 26
7. FLÄCHENBILANZ 26
8. ANLAGEN 26

Umweltbericht **Teil B**

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck der Bauleitplanung

Im Bereich des bestehenden Erdbeerhofs Levenig nördlich des Ortsteils Pingsheim in der Gemeinde Nörvenich sind die zukunftsorientierte Erweiterung des Nutzungsangebots des Erdbeerhofs und eine Transformation zu einem „Bildungs- und Erlebnishof" geplant.

Der Hof wurde vor mehr als 50 Jahren in Pingsheim gegründet. Über Jahrzehnte war der Anbau von Erdbeeren der wichtigste Ertragsträger des landwirtschaftlichen Betriebes. Im Jahr 2017 erfolgte die Aussiedlung der Hofanlage ca. 300 m nördlich der Ortschaft Pingsheim.

Der Klimawandel, Veränderungen der Wettbewerbs- und Kostenstrukturen aber auch geändertes Kundenverhalten machen eine Neuausrichtung zur nachhaltigen Sicherung des Betriebes und der damit verbundenen Arbeitsplätze zwingend erforderlich. Neben der Fortsetzung des Anbaus von Getreide, Mais und Zuckerrüben wird der Anbau von Erdbeeren reduziert und der Ausbau weiterer Beerensorten (Johannisbeeren, Stachelbeeren, Brombeeren, Himbeeren) sowie Kernobst (Apfel, Pflaume, Kirsche, Aprikose) forciert.

Hinsichtlich der Vermarktung des Obstes wird die regionale und lokale Vermarktung ausgebaut. Die Direktvermarktung erfolgt über einen eigenen Hofladen (aktuell als vorübergehende Container-Lösung, die durch einen Neubau ersetzt werden soll), Hoffeste sowie im regionalen Umfeld aufgestellte Verkaufsstände.

Zur Unterstützung der Direktvermarktung und zur weiteren Diversifizierung und damit auch Risikominimierung sollen unter dem Markennamen „Willis Bildungs- und Erlebnishof" der Öffentlichkeit durch eine gewerbliche Tierhaltung und einen integrierten Spielbereich ein breites Spektrum von Lern- und Erlebnisaktivitäten angeboten werden. Um den Betrieb des Hofladens auch jenseits der Beerensaison rentabel zu machen, sollen vermehrt Erzeugnisse der Tierproduktion vermarktet werden und bauernhofpädagogische Aktivitäten mit Tieren (z. B. Kennenlernen und Beobachten von Nutztieren, Mitwirkung an der Fütterung und Versorgung der Tiere) angeboten werden.

Neben den bereits vorhandenen Nutzungen leistet die Entwicklung des Hofs Levenig zu einem Bildungs- und Erlebnishof einen wertvollen Beitrag für die Gemeinde Nörvenich, indem er landwirtschaftliche Arbeit erlebbar macht, regionale Wertschöpfung fördert und als Begegnungsort für Menschen jeden Alters dient. Durch vielfältige pädagogische Angebote vermittelt er Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen ein praxisnahes Verständnis für Natur, Tierhaltung und Lebensmittelproduktion. Gleichzeitig trägt der Bildungs- und Erlebnishof zur sozialen Vernetzung innerhalb der Gemeinde bei, schafft Freizeit-/ Lernangebote und bereichert das kulturelle und gesellschaftliche Leben vor Ort.

Um die geplanten Nutzungen dauerhaft zu etablieren und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Geltungsbereich umfasst insbesondere die Bereiche des Hofs, die für die Weiterentwicklung zu bauernhofpädagogischen Zwecken vorgesehen sind. Das

Plangebiet umfasst daher eine rund 1,8 ha große Fläche, die heute durch bestehende Hofstrukturen geprägt ist. Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 66 (tlw.), 67 und 68 (tlw.) von Flur 21 in der Gemarkung Wissersheim. Die Erschließung ist über den Wirtschaftsweg „Am Erdbeerhof", der in die L 263 mündet, gesichert.

Ziel und Zweck der Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nachhaltige Entwicklung des Hofs zu einem Bildungs- und Erlebnishof zu schaffen, der gleichzeitig zur Stärkung der Gemeinde Nörvenich u. a. in Bezug auf die regionale Wertschöpfung beiträgt.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung

Die Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt der Veröffentlichung geltenden Fassung. Zwischenzeitliche Änderungen des BauGB während des Verfahrens werden entsprechend berücksichtigt. Die sonstigen dem Planverfahren zugrunde gelegten Rechtsvorschriften sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B – Umweltbericht).

1.3 Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschloss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde am 25.09.2025 im Rat der Gemeinde Nörvenich gefasst.

Als erster formeller Verfahrensschritt wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Nun folgt die Veröffentlichung des Entwurfs / öffentliche Auslegung (Offenlage). Wesentliche Änderungen gegenüber der frühzeitigen Beteiligung sind:

- Rücknahme des östlichen Teils des Plangebiets,
- Grundlegende Überarbeitung der Artenschutzprüfung, Stufe I, mit dem Ergebnis, dass eine vertiefende Artenschutzprüfung, Stufe II, durch die Teilrücknahme des Geltungsbereichs und Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen nicht erforderlich ist,
- Ergänzung bzw. Anpassung der Grundflächenzahl (GRZ),
- Erarbeitung und Berücksichtigung des landschaftspflegerischen Fachbeitrags mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung,
- Ergänzung der Begründung um wesentliche Informationen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (u. a. zum Thema Bergbau),
- Ergänzung von Aussagen zum Thema Entwässerung und durch die Planung zu erwartenden Mehrverkehr.

1.4 Fachgutachten

Aus heutiger Sicht sind zur Untersuchung verschiedener Planungsbelange folgende Fachgutachten notwendig, deren Ergebnisse im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden:

Artenschutz / Umwelt:	Artenschutzprüfung, Stufe I
	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage und Abgrenzung

Das ca. 1,8 ha große Plangebiet befindet sich im östlichen Teil des Gemeindegebiets von Nörvenich auf dem Gelände des Erdbeerhofs Levenig, nördlich des Ortsteils Pingsheim.

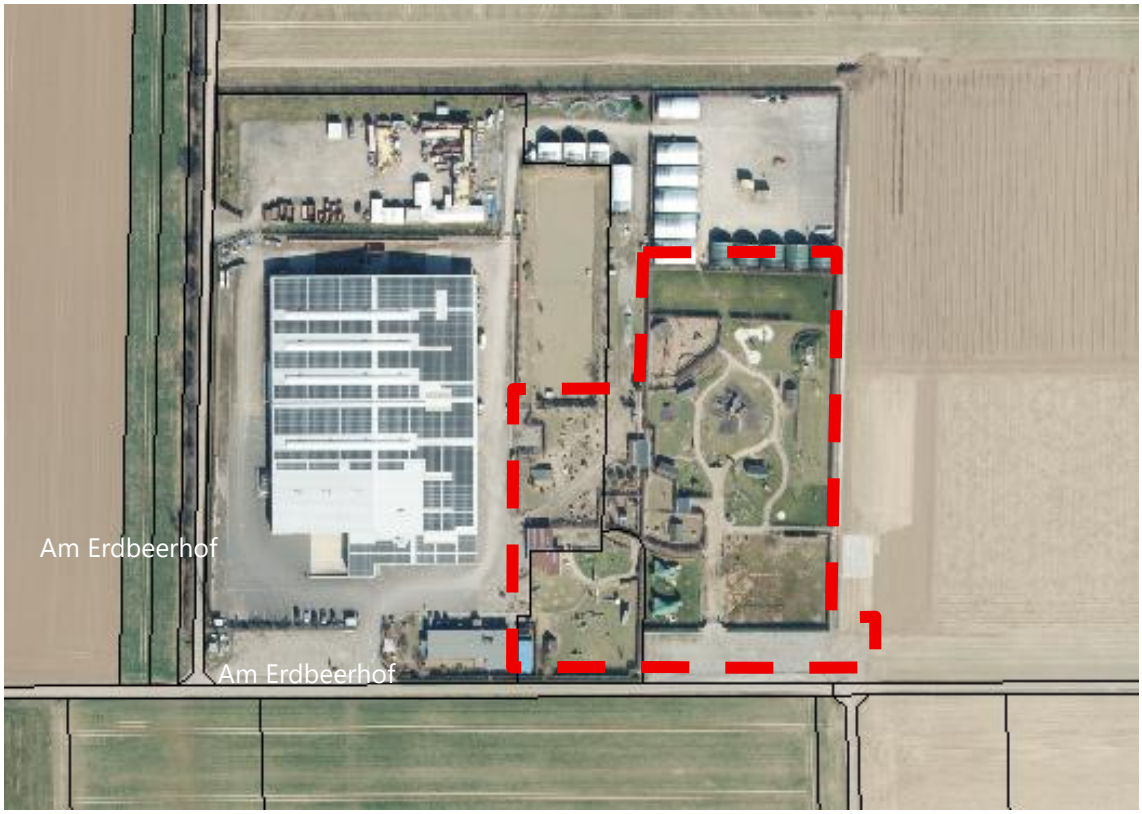


Abb. 1: Luftbild des Plangebietes (grobe Abgrenzung) und Umgebung
Quelle: Luftbild: © Geobasis NRW, 2025

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Osten durch die östliche Eingrünung des Betriebsgeländes des Hofs sowie den östlichen Rand des am Wirtschaftsweg gelegenen Parkplatzes,
- im Süden durch den Wirtschaftsweg „Am Erdbeerhof“, der südwestlich des Plangebiets in die Landesstraße L 263 mündet und somit die Verbindung nach Pingsheim und darüber hinaus herstellt,

- im Westen durch die Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstück 67 bis zum im Betriebsgelände liegenden Versickerungsbecken sowie im nördlichen Teil durch das Versickerungsbecken (Flurstücksgrenze des Flurstücks 66) sowie
- im Norden durch das Versickerungsbecken, eine zur Einfassung der Spielfläche dienende Hecke sowie im Frühjahr 2025 gepflanzte Obstbäume.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 66 (tlw.), 67 und 68 (tlw.) von Flur 21 in der Gemarkung Wissersheim. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Bestand

Das Plangebiet umfasst Teile eines landwirtschaftlichen Betriebs, wobei die Bestandsnutzungen im Plangebiet in verschiedene Bereiche gegliedert werden können. Der westliche Teil des Plangebiets südlich und östlich eines Versickerungsbeckens umfasst verschiedene Tiergehege (u. a. mit Wallabies, Nandus und Schweinen) sowie einen provisorischen Container-Hofladen. Der unmittelbar östlich von diesen Nutzungen angrenzende Bereich beinhaltet diverse Spielgeräte im Norden, Sanitäranlagen im Zentrum sowie eine für den Neubau eines Hofladens vorgesehene Brachfläche und Parkplatzflächen (mit ca. 40 Stellplätzen) im Süden.



Abb. 2: Bestandsnutzungen im Plangebiet und dessen Umgebung
Quelle Luftbild: © Geobasis NRW, 2025

Das Plangebiet ist insgesamt überwiegend eben, größere Höhenunterschiede bestehen nicht. Es weist jedoch ein leichtes West-Ost-Gefälle von rund 1,4 m über den gesamten Bereich auf. Im Südwesten liegt das Gelände auf einer Höhe von etwa 114,2 m ü. NHN und fällt nach Osten auf rund 112,8 m ü. NHN ab.

Die Erschließung erfolgt über den Wirtschaftsweg „Am Erdbeerhof". Am Plangebiet stehen rund 80 Stellplätze zur Verfügung, davon die Hälfte im südlichen Teil des Plangebiets. Weitere unbefestigte Stellplätze auf einer Wiese östlich des Plangebiets

können bei Veranstaltungen in Anspruch genommen werden. Eine direkte Busanbindung besteht nicht. Über die umliegenden Wirtschaftswege ist das Plangebiet zu Fuß und mit dem Fahrrad gut zu erreichen.

2.3 Umgebung

Das etwa 1,8 ha große Plangebiet umfasst Teile eines vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebs. Es befindet sich im östlichen Teil des Gemeindegebiets von Nörvenich und liegt rund 250 m nördlich der Landesstraße L 263 und ca. 600 m östlich der Kreisstraße K 54.

Die Umgebung des Plangebiets ist größtenteils durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Einzelne Hofanlagen (z. B. Margaretenhof, Lindenhof) und Ortschaften wie Pingsheim (250 m südwestlich) oder Rath, Wissersheim und Herrig (jeweils 1.100 bis 1.500 m entfernt) befinden sich im Umfeld. In Pingsheim befindet sich auch die nächstgelegene Bushaltestelle (ca. 10 Gehminuten).

Unmittelbar westlich und nordwestlich des Plangebiets befinden sich weitere Flächen, die zum Hof gehören, darunter eine große Lager- und Kühlhalle, ein Verwaltungsgebäude und ein Versickerungsbecken. Auf den östlich des Plangebiets liegenden Flächen wurden im Frühjahr 2025 Obstbäume und Sträucher angepflanzt. Darüber hinaus befindet sich hier ein Maislabyrinth.

Westlich des Betriebsgeländes verläuft ein schmaler Feldweg, der durch eine Baumreihe vom dahinterliegenden, etwa 30 Meter breiten Grünstreifen mit Wiesenfläche abgetrennt ist. Im Anschluss folgen weitere ackerbaulich genutzte Flächen.

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan ist die Gemeinde Nörvenich als Grundzentrum eingestuft.

In der am 29.10.2025 in Kraft getretenen Neuaufstellung des Regionalplans des Regierungsbezirks Köln, Blatt 02, Kreis Düren wird der Geltungsbereich als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ohne besondere Schutzfunktion dargestellt. In der Neuaufstellung des Regionalplans wurden die Darstellungen des bisher gültigen Regionalplans übernommen.

Da auch nach Umsetzung der Planung weiterhin eine sehr enge Verknüpfung der Nutzungen mit dem Thema Landwirtschaft verbleibt, besteht dennoch eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.

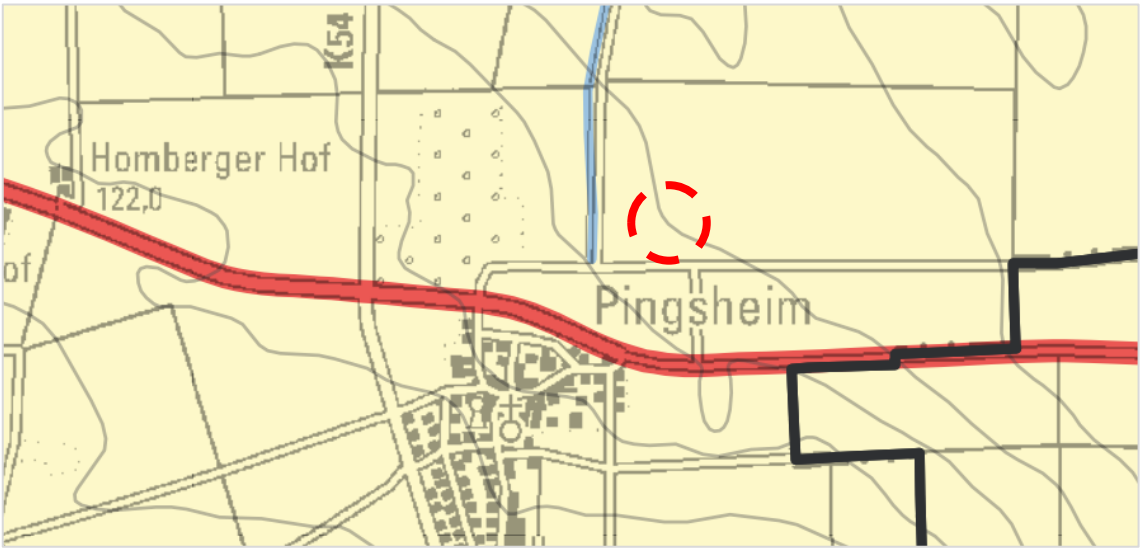


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Köln, Blatt 02 (Kreis Düren)
Quelle: Bezirksregierung Köln, 2025

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Nörvenich aus dem Jahr 2006 ist der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der geplanten Nutzungserweiterung zum Bildungs- und Erlebnishof soll im Flächennutzungsplan zukünftig eine sonstige Sonderfläche mit der Zweckbestimmung „Bildungs- und Erlebnishof" dargestellt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

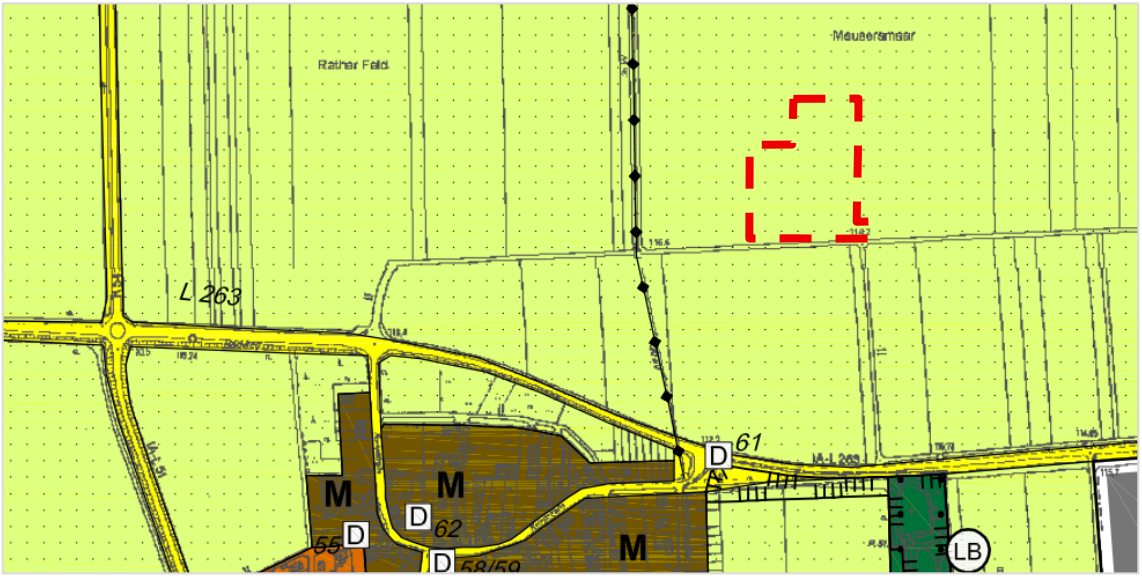


Abb. 4: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan mit Markierung des Plangebiets
Quelle: Gemeinde Nörvenich

3.3 Landschaftsplan und Schutzgebiete nach BNatSchG

Im Bereich der Gemeinde Nörvenich wurde bisher kein Landschaftsplan aufgestellt.

Innerhalb des Plangebiets und in der näheren Umgebung finden sich keine Schutzgebiete. Das nächstgelegene Naturschutz-, Landschaftsschutz- und FFH-Gebiet „Nörvenicher Wald" ist rund 2,2 km entfernt.

Rund 140 m westlich des Plangebiets befindet sich jedoch entlang des Wissersheimer Fließes das südliche Ende einer Biotopverbundfläche (VB-K-5105-010, „Neffelbachaue und Nebengräben"). Die Biotopverbundfläche ist von der Planung nicht betroffen. Aufgrund der zwischen Biotopverbundfläche und Plangebiet liegenden vorhandenen Nutzungen ist nicht mit Beeinträchtigungen des Biotopverbundes zu rechnen.

Etwa 280 m südlich des Plangebiets befinden sich zudem Fischteiche, die unter der Kennung BK-5106-034 mit der Bezeichnung „Fischteiche und Gehölz östlich Pingsheim" im Biotopkataster NRW als schutzwürdiges Biotop geführt sind.

3.4 Derzeitiges Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Im näheren Umfeld befindet sich im Ortsteil Pingsheim der Bebauungsplan P11 sowie der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung Pingsheim. Die nördliche Grenze der Innenbereichssatzung ist rund 300 m entfernt.

4. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

4.1 Verkehrserschließung

Äußere Erschließung

Die Anbindung des Plangebiets an das örtliche Straßennetz erfolgt über den Wirtschaftsweg „Am Erdbeerhof", der 350 m südwestlich des Plangebiets in die Landesstraße L 263 mündet und den Vorhabenbereich mit den umliegenden Ortschaften verbindet.

Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt ca. 10 Gehminuten entfernt in Pingsheim.

Entlang der L 263 führt ein baulich getrennter Geh- und Radweg nach Westen bis in den Hauptort Nörvenich.

Innere Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den südlich angrenzenden Wirtschaftsweg „Am Erdbeerhof". Die betriebliche Einfahrt zum sich westlich des Plangebiets befindenden Verwaltungsgebäude und der Kühl- und Lagerhalle erfolgt über eine separate Einfahrt westlich des Plangebiets. Entsprechende Stellplätze befinden sich auf dem Betriebsgelände.

Für Besucherinnen und Besucher des Bildungs- und Erlebnishofs und aller dazugehörigen Nutzungen (u. a. Hofladen) stehen Stellplätze direkt am Wirtschaftsweg „Am Erdbeerhof" zur Verfügung. So soll der motorisierte Verkehr aus dem Plangebiet herausgehalten werden. Die innere Erschließung besteht daher v. a. aus (wasserdurchlässig gestalteten) Fußwegen.

4.2 Bebauung

Städtebauliche Idee

Der landwirtschaftliche Betrieb besteht bereits seit vielen Jahren. Aus diesem Grund sind bereits zahlreiche Anlagen und Einrichtungen auf dem Betriebsgelände vorhanden. Am westlichen Rand des Plangebiets befindet sich derzeit ein provisorischer Container-Hofladen, der durch einen Neubau im südlichen Teil des Plangebiets ersetzt werden soll. Durch den Bebauungsplan soll gleichzeitig das Nutzungsspektrum des Betriebs erweitert werden. Da das Plangebiet von motorisiertem Verkehr freigehalten werden soll, sollen sich bauliche Anlagen auf den Süden des Plangebiets konzentrieren. Dies dient einerseits zur besseren Erreichbarkeit der mit den baulichen Anlagen verbundenen Nutzungen mit dem Pkw, andererseits schirmen die baulichen Anlagen aber auch die Nutzungen in den Freiflächen von den Stellplätzen ab (visuell, akustisch).

Die Freibereiche sind nördlich an die Gebäude angrenzend vorgesehen. Hier ist geplant verschiedene Nutzungen zum Thema Bildungs- und Erlebnishof bzw. Bauernhofpädagogik unterzubringen. Dazu zählen Angebote mit Tieren und Spielflächen. Diese Bereiche sind dabei von einer sehr geringen Versiegelung geprägt. Einzelne bauliche Anlagen (z. B. Unterstände, Sanitäranlagen) sind aber möglich.

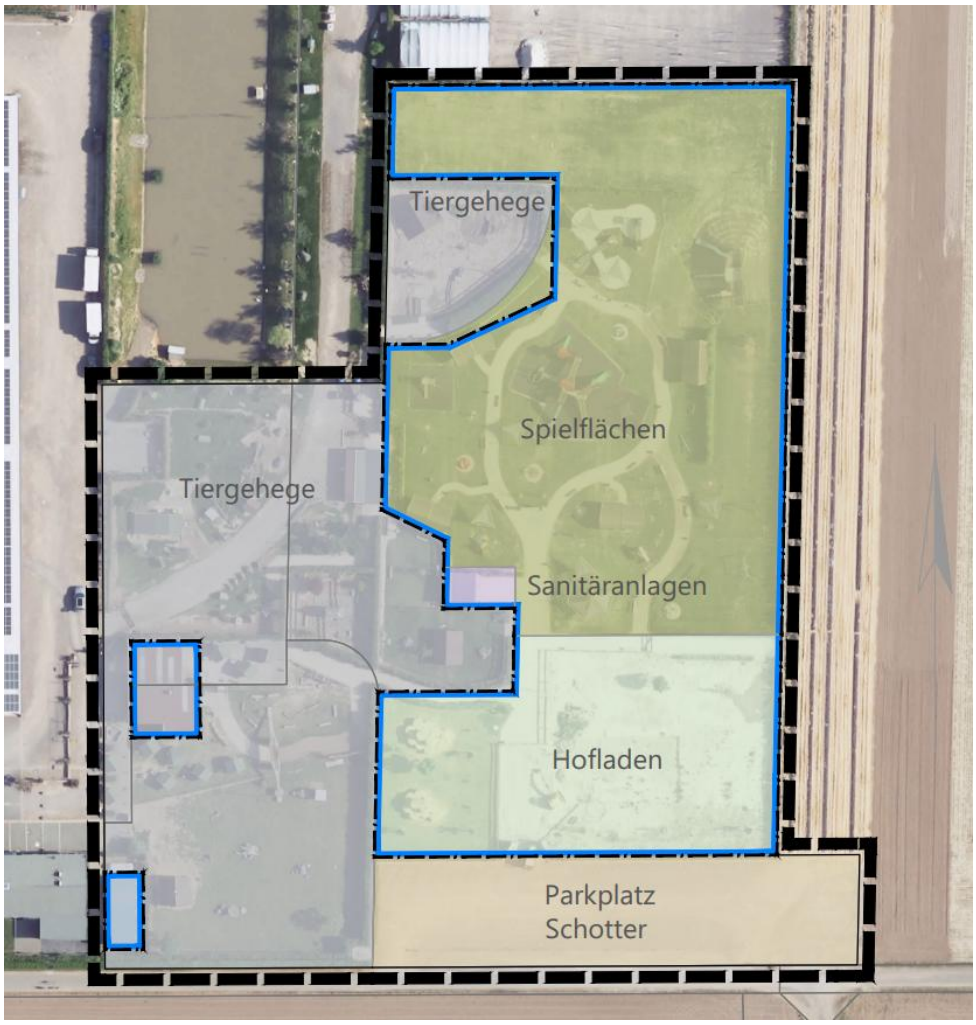


Abb. 5: Städtebauliches Grobkonzept
Quelle: Planungsgruppe MWM auf Basis © Geobasis NRW, 2025

5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Zur Umsetzung der beschriebenen Planungsabsichten, geordneten städtebaulichen Entwicklung und Einfügung der Neubebauung in die Umgebung sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die geplanten Nutzungen unterscheiden sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO, so dass das Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildungs- und Erlebnishof" festgesetzt wird. Dieses dient der Unterbringung von gewerblichen Nutzungen und Bildungsangeboten sowie der Erholung und Freizeitgestaltung mit Bezug zur Landwirtschaft.

Ziel ist es, eine bauliche und funktionale Struktur zu schaffen, die den Besuchern den direkten Bezug zu Landwirtschaft, Natur und Umwelt vermittelt und zugleich einen Beitrag zur lokalen Wertschöpfung leistet.

Um eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung zu verhindern, wird das Plangebiet in mehrere Bereiche untergliedert. Bauliche Anlagen (Hofladen, Hofcafé sowie Räumlichkeiten im Kontext der Bauernhofpädagogik, Nachnutzung provisorischer Hofladen) sollen sich insbesondere im südlichen Teil des Plangebiets konzentrieren. Diese werden im sonstigen Sondergebiet SO1 zugelassen. Der Standort bietet sich aufgrund der Erschließung über den Wirtschaftsweg „Am Erdbeerhof" und der dort bereits vorhandenen Stellplätze an. Somit lassen sich die baulichen Anlagen verkehrlich gut erreichen und Verkehre innerhalb des restlichen Plangebiets werden vermieden. Auch Nebenanlagen und Einrichtungen, die für den Betrieb des Bildungs- und Erlebnishofes erforderlich sind, sind hier zulässig. Hier sind beispielsweise Lager, Werkstätten oder Technikräume zu nennen.

In den sonstigen Sondergebieten SO2 und SO3 sollen hingegen vorwiegend „Outdoor"-Nutzungen mit geringem Versieglungsgrad etabliert werden. Hierzu zählen etwa Anlagen und Einrichtungen zur Tierhaltung (SO2) mit pädagogischem oder erlebnisorientiertem Charakter (z. B. Weidetierhaltung, Streichelzoo), Freizeit- und Erholungseinrichtungen (SO3) im Zusammenhang mit dem Hofbetrieb (z. B. Naturlehrpfade, Spiel- und Aufenthaltsflächen) sowie Nebenanlagen und Einrichtungen, die für den Betrieb des Bildungs- und Erlebnishofes erforderlich sind (z. B. Unterstände, Sanitäranlagen).

Da alle geplanten Nutzungen thematisch und pädagogisch eng miteinander verbunden sind und sich teilweise ergänzen, kann es aus bauernhofpädagogischen Gründen betrieblich erforderlich sein, dass bestimmte Nutzungen in unmittelbarer räumlicher Nähe angeordnet werden. Um hierfür die notwendige Flexibilität zu schaffen, können im sonstigen Sondergebiet SO3 ausnahmsweise auch Anlagen, Nebenanlagen und sonstige Einrichtungen zur Tierhaltung mit pädagogischem oder erlebnisorientiertem Charakter zugelassen werden, sofern sich diese Nutzungen der Hauptnutzung räumlich unterordnen.

Alle zulässigen Nutzungen haben einen engen Bezug zur Landwirtschaft im gesamtheitlichen Sinne gem. § 201 BauGB. Um eine Überprägung des Gebiets durch andere Nutzungen ohne Bezug zur Landwirtschaft zu verhindern, werden Vergnügungs- und Freizeiteinrichtungen sowie gewerbliche Nutzungen ohne Bezug zum Zweck eines Bildungs- und Erlebnishofes nicht zugelassen. Ebenso sind Einzelhandelsbetriebe, die nicht überwiegend Produkte aus eigener Erzeugung oder aus der Region anbieten, nicht zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Höhe der baulichen Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

Zur Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild und zur Verhinderung einer unverhältnismäßigen Höhenentwicklung werden Obergrenzen für die Bauhöhen und die Zahl der Vollgeschosse im Plangebiet festgesetzt.

Es sind innerhalb des Plangebietes ein bis maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Entsprechend der Dachform der vorhandenen Gebäude auf dem Betriebsgelände (z. B. Kühl-/ Lagerhalle, provisorischer Hofladen) sind im Plangebiet vor allem leicht geneigte (Sattel-)Dächer geplant. So sollen sich die Gebäude und Nebenanlagen optisch an das typische Erscheinungsbild eines landwirtschaftlichen Betriebs anpassen. Gleichzeitig werden aus Gründen des Klimaschutzes bzw. der Anpassung an den Klimawandel begrünte Pult- und Flachdächer zugelassen. Um einerseits ausreichenden Spielraum für geneigte Dächer zu ermöglichen, andererseits aber die Gebäudehöhe auf ein Minimum zu beschränken, werden die maximalen Gebäudehöhen auf 7,0 m für II-geschossige Gebäude (SO1) und 4,0 m für I-geschossige Gebäude (SO3) beschränkt. Eine geringfügige Überschreitung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen für betriebstechnisch erforderliche, untergeordnete Bauteile und gebäudetechnische Anlagen (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen oder Solaranlagen) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

5.2.2 Grundflächenzahl, überbaubare Grundstücksfläche

Gem. § 19 Abs. 2 BauNVO ist die zulässige Grundfläche der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen (hier insbesondere Gebäude inkl. Nebengebäude / Unterstände, Spielgeräte) überdeckt werden darf.

Zur Begrenzung der Flächenversiegelung und vor dem Hintergrund der Planungsziele wird für das sonstige Sondergebiet SO1, in dem im Süden ein Hofladen vorgesehen ist und im Westen die bestehenden Anlagen planungsrechtlich gesichert werden, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Die sonstigen Sondergebiete SO2 und SO3 werden hingegen durch einen sehr geringen Versiegelungsgrad geprägt. Hier stehen die Natur und der landwirtschaftliche Bezug im Fokus. Aus diesem Grund wird die GRZ für diese Gebiete auf maximal 0,3 im SO3 beschränkt.

Um Versiegelung auf das notwendige Minimum zu begrenzen, wird darüber hinaus die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ für Stellplätze, Zufahrten

und Nebenanlagen für das sonstige Sondergebiet SO1 auf maximal 0,1 (d. h. bis zu einer GRZ von 0,7) beschränkt. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass rund ein Drittel der Fläche des SO1 bereits heute durch einen Schotterparkplatz geprägt ist, der auch zukünftig erhalten bleibt und gemäß textlicher Festsetzung wasserdurchlässig anzulegen ist. Die tatsächliche Versiegelung im SO1 wird daher trotz der zulässigen Überschreitung der GRZ auch zukünftig deutlich unter der zulässigen Versiegelung liegen. In den sonstigen Sondergebieten SO2 und SO3 wird eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nur für wasserdurchlässig angelegte Flächen (SO2) bzw. nicht (SO3) zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen definiert. Die Anordnung der Baugrenzen wird so gewählt, dass ausreichend Spielraum zur baulichen Nutzung des Grundstückes zur Verfügung steht und die städtebauliche Zielsetzung einer geordneten Bebauung entlang des vorhandenen Wirtschaftsweges gewährleistet ist.

5.3 Stellplätze

Um ein ungeordnetes Entstehen von Stellplätzen im gesamten Plangebiet zu verhindern, sind überdachte Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht-überdachte Stellplätze sind darüber hinaus unter Beachtung der Vorgaben zur Wasserdurchlässigkeit (vgl. Kapitel 5.5) auch in den eigens für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.

5.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen sowie Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierzu zählen beispielsweise (Tier-)Unterstände. Zur Beschränkung des Bauvolumens auf ein angemessenes Maß, dürfen der umbaute Raum außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen je Nebenanlage bzw. Einrichtung maximal 75 m^3 und die überbaute Grundstücksfläche maximal 50 m^2 betragen.

5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Basierend auf den allgemeinen Zielen zum Klima-, Arten- und Umweltschutz werden die folgenden Maßnahmen festgesetzt:

<u>Wasserdurchlässigkeit von Wegen, Stellplätzen und sonstigen Nebenflächen</u>

Zum Schutz des Bodens und zum Erhalt des natürlichen Wasserhaushalts wird festgesetzt, dass Wege, Stellplätze und sonstige Nebenflächen wasserdurchlässig herzustellen sind, sodass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickern kann. Als Beläge sind z. B. Rasengittersteine, Pflaster mit sickerfähigen Fugen, wassergebundene Decken oder vergleichbare Materialien zu verwenden. Vollversiegelte

Oberflächen (z. B. Asphalt oder Beton) sind unzulässig. Ausnahmen können, sofern sie aus betrieblichen Gründen erforderlich sind, zugelassen werden.

Minderung von Lichtemissionen

Bei der Außenbeleuchtung sind Lichtemissionen auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Lichtemissionen in die Umgebung müssen v. a. in Richtung von Gehölzen mit potenzieller Funktion als Leitstrukturen für Fledermäuse (Baumreihen entlang des Wissersheimer Fließes) strikt vermieden werden. Lichtemissionen bzw. Lichtstreuung können durch technische Maßnahmen gemindert werden, z. B. Verwendung von vollabgeschirmten Leuchten oder direktstrahlenden LED-Leuchten mit Linsentechnik. Die Abstrahlwinkel sind gemäß den jeweiligen Erfordernissen zu optimieren.

Nur zulässig sind Leuchten mit „insekten- und fledermausfreundlichem Licht" mit geringem Blauanteil (Farbtemperatur von 1.600 bis max. 2.700 Kelvin). Bei dauerhafter Beleuchtung ist rotes Licht zu verwenden. Ausnahmen sind aus straßenverkehrsrechtlichen und betrieblichen Gründen nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren zulässig. Zu empfehlen ist eine Verwendung von Leuchten mit „insekten- und fledermausfreundlichem Licht" mit geringem Blauanteil.

Die Maßnahme ist notwendig, um Funktionen der Gehölze für den Lebensraumverbund lokaler Fledermausvorkommen aufrecht zu erhalten und mögliche verbotstatbeständliche Störwirkungen zu vermeiden. Mit der Maßnahme werden außerdem Anlockwirkungen auf Insekten reduziert.

Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen

An Neubauten sind die Empfehlungen zur Prävention von Vogelschlag zu beachten. Geeignete Maßnahmen sind die Vermeidung großflächiger Glasfronten, stark spiegelnder Glasflächen und Glaskonstruktionen mit Durchsicht (z.B. Über-Eck-Verglasung), die Verwendung von Scheiben mit geringem Reflexionsgrad sowie das Anbringen von Markierungen (Punkte-, Linienraster), Lamellen oder Vorhängen zur Sichtbarmachung transparenter Glasfronten.

Die Maßnahme dient zur Vermeidung einer möglichen anlagebedingten Erhöhung des Tötungsrisikos für wildlebende Vogelarten.

Erhalt von Nistkästen

Zum Schutz wildlebender Vogelarten sind die vorhandenen Nistkästen im Plangebiet als Brutstandorte zu erhalten. Falls Nistkästen entfernt werden müssen, sind sie an geeigneten Stellen in der Umgebung wieder anzubringen, und zwar an Stellen, die nicht in unmittelbarer Nähe zu stark von Publikum frequentierten Bereichen liegen.

Die Maßnahme dient zur Sicherstellung des Angebots an möglichen Brutplätzen für wildlebende Vogelarten, u. a. auch für die planungsrelevanten Arten Feldsperling und Star.

5.6 Vorschriften zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Sicherstellung der Durchgrünung des Plangebiets und weil zahlreiche Einzelbäume und Heckenpflanzen im Plangebiet als Bestandteil einer vorliegenden Baugenehmigung gepflanzt wurden, wird festgesetzt, dass innerhalb des Plangebiets je überplantem Baum bzw. je überplanter Heckenpflanze als Ersatz mindestens ein neuer Baum bzw. eine neue Heckenpflanze der gleichen Art oder einer anderen standortgerechten, einheimischen Art zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Die darüber hinausgehenden Regelungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Nörvenich bleiben davon unberührt und sind zu beachten.

Aus Klima- und Umweltschutzgründen sind die Dächer von Hauptbaukörpern bis zu einer Dachneigung von 15° mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind Dachflächen bzw. -anteile, die für erforderliche technische Anlagen (haustechnische Anlagen, Oberlichter, Lüftungsrohre, Kamine, Photovoltaikanlagen, etc.) genutzt werden.

5.7 Beseitigung von Niederschlagswasser

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Zur Sicherstellung der Entwässerung des Niederschlagswassers ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen von Hauptbaukörpern vollständig dem vorhandenen Versickerungsbecken zuzuführen. Die im Bestand vorhandenen baulichen Anlagen des landwirtschaftlichen Betriebs sind bereits an das Versickerungsbecken angeschlossen. Eine ausreichende Dimensionierung der Entwässerungsanlagen ist im Rahmen der Genehmigungsplanung nachzuweisen.

5.8 Gestalterische Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW sollen die Festsetzungen nach § 9 BauGB ergänzen, um negative Auswirkungen auf die Umgebung zu verringern. Sie beschränken sich im vorliegenden Fall aufgrund der Lage außerhalb von Ortschaften und der geplanten Nutzungen auf die Dachform sowie die Begrenzung von Werbeanlagen:

Entsprechend der bisherigen Bebauung auf dem Betriebsgelände sind im Plangebiet sowohl geneigte Dächer (Satteldächer, Pultdächer) als auch Flachdächer zulässig. Dächer von Hauptbaukörpern sind aus Klimaschutzgründen bis zu einer Dachneigung von 15° zu begrünen (vgl. Kapitel 5.6).

Zur Sicherstellung der Verträglichkeit mit der Umgebung sind Werbeanlagen mit beweglichem Licht, Blinklicht oder mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung nicht zulässig.

6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN

6.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation

Ausreichender Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Aus diesem Grunde sind die Beachtung allgemeiner schalltechnischer Grundregeln bei der Planung und deren rechtzeitige Berücksichtigung in den Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen sowie bei bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren geboten.

Aufgrund der Lage des Plangebiets abseits von Siedlungen und aufgrund der geplanten Nutzungen ist davon auszugehen, dass es durch die Planung nicht zu Beeinträchtigungen von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen kommt.

Andererseits bestehen im Umfeld des Plangebietes keine Nutzungen, die die geplante Bildungs- und Freizeitnutzung beeinträchtigen könnten. Die durch die landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Emissionen wie Staub, Geräusche durch landwirtschaftliche Verkehre und Tierhaltungsgerüche sind mit der vorgesehenen Nutzung vereinbar und damit gebietsverträglich.

Die Verkehrsbelastung durch Besucher wird nicht derart ansteigen, dass negative Beeinträchtigungen der bestehenden Ortsstrukturen entstehen. Das Plangebiet ist ohne die Durchfahrt eines Siedlungsbereiches an die L 263 angebunden.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich von Emissionsschutzzonen des Flugplatzes Nörvenich. Hier ist mit Lärm- und Abgasimmissionen zu rechnen. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung und der zeitlichen Beschränkung der Beeinträchtigungen, sind diese als nicht erheblich zu werten.

6.2 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild

Durch die Planung werden ausschließlich Flächen überplant, die bereits heute zum landwirtschaftlichen Betriebsgelände gehören, so dass sich Veränderungen in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild in Grenzen halten. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes (u. a. durch die Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung) fügt sich die Planung in das das Erscheinungsbild der Umgebung ein. Darüber hinaus sind alle vorhandenen und geplanten Nutzungen eng mit den Thema Landwirtschaft verbunden und passen daher in den Kontext der bisherigen Hofstruktur.

6.3 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur

Baudenkmäler sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Über das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist derzeit nichts bekannt. Etwa 380 m nordöstlich des Plangebiets befindet sich ein vermutetes Bodendenkmal, das durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 16 DSchG NRW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45 in 52385 Nideggen unverzüglich zu

informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer bzw. die Eigentümerin, die Person, die das Grundstück besitzt, der Unternehmer bzw. die Unternehmerin und der Leiter bzw. die Leiterin der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

6.4 Umweltschutz, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

6.4.1 Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Das Plangebiet umfasst ausschließlich Teile des Betriebsgeländes eines landwirtschaftlichen Betriebs. Durch die zusätzliche Bebauung werden zu einem geringen Teil heutige Freiflächen und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen in diesem Bereich überplant. Allerdings wird das Plangebiet auch zukünftig durch einen geringen Versiegelungsgrad und verschiedene Vegetation geprägt bleiben, so dass auch nach Umsetzung der Planung Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung steht. Das Ergebnis der Artenschutzprüfung Stufe I ist untenstehend dokumentiert. Im Rahmen des Verfahrens wurde zudem ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Beschreibung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie detaillierter Eingriffs-Ausgleichsbewertung erstellt, dessen Ergebnis in der Planfassung entsprechend berücksichtigt wurde.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes. Gesetzlich geschützte Biotope liegen für das Plangebiet nicht vor.

Mit der Umsetzung der Planungen gehen Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima einher, wenngleich sich die Beeinträchtigungen aufgrund eines geringen Versiegelungsgrades in Grenzen halten. Lediglich im südlichen Bereich (SO1), in dem der bereits genehmigte Hofladen entstehen soll, ist eine etwas stärkere Versiegelung möglich. Dem soll durch Festsetzungen der GRZ und der Dachgestaltung (Dachbegrünung) entgegengewirkt werden.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten. Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht bekannt. Sachgüter sind durch die Planung betroffen (teilweise Überplanung des Betriebsgeländes), jedoch wird die Fläche auch zukünftig wirtschaftlich mit einem engen Bezug zur Landwirtschaft genutzt und dient der wirtschaftlichen Sicherung eines landwirtschaftlichen Betriebes.

Das Plangebiet liegt weder in einem angemessenen Sicherheitsabstand noch im Achtungsabstand von Störfallbetrieben. Der Bebauungsplan bietet durch seine Festsetzungen keine Voraussetzungen für die Ansiedlung von Vorhaben, die zu schweren Unfällen oder Katastrophen führen können.

6.4.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit der angedachten Planung werden heutige Freiflächen zum Teil versiegelt, auch wenn sich die Versiegelung für große Teile des Plangebiets in Grenzen hält. Im Rahmen der

Eingriffsregelung erfolgt eine Bilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs in die Biotoptypen. Als Bestandssituation wird in Teilbereichen des Plangebiets die Planung des landschaftspflegerischen Begleitplans zur Aussiedlung des Landwirtschaftsbetriebes Levenig und Bau eines Erlebnishofes aus dem Jahr 2023 sowie die Ergänzung des landschaftspflegerischen Begleitplans aus selbigem Jahr zu Grunde gelegt. Für einen kleinen Teilbereich im Südosten des Plangebiets wird der Ist-Zustand herangezogen. Da für die bisherigen Eingriffe die *Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW, Stand: 2021* angewendet wurde, wird dieses Bewertungsverfahren auch der Bilanzierung im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens angewendet.

Es ergibt sich nach derzeitigem Stand ein ökologisches Defizit in Höhe von **5.358 Biotopwertpunkten** (BW), welches durch externe Maßnahmen auszugleichen ist.

Der Ausgleich findet innerhalb des Betriebsgeländes des landwirtschaftlichen Betriebs statt, jedoch außerhalb des Plangebiets des Bebauungsplanes P13 „Willis Bildungs- und Erlebnishof". Im Südwesten des Flurstücks 68, Flur 21 in der Gemarkung Wissersheim, nördlich der Hofanlage, angrenzend an eine bereits vorhandene Kompensationsfläche wird auf einer Breite von etwa 7,50 m und einer Länge von etwa 243 m durch Einsaat mit einer standortgerechten Regiosaatgutmischung für das Westdeutsche Tiefland ein Wiesensaum angelegt und dauerhaft erhalten. Die Fläche ist extensiv zu bewirtschaften. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die Mahd erfolgt max. 1x pro Jahr frühestens ab dem 01.07.

Da sich die zulässige Entwicklung innerhalb des Plangebietes voraussichtlich abschnittsweise vollzieht und bereits einzelne Vorhaben genehmigt oder umgesetzt wurden, erfolgt auch die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme gestuft. Für die bereits erfolgten Eingriffe im Plangebiet ist unter Berücksichtigung bereits umgesetzter Ausgleichsmaßnahmen aus früheren Genehmigungen ein Drittel der insgesamt erforderlichen Ausgleichsverpflichtung spätestens bis zum Ablauf des auf den Satzungsbeschluss folgenden Kalenderjahres herzustellen. Hierdurch wird sichergestellt, dass bereits realisierte oder auf bestehende Genehmigungen zurückgehende Eingriffe zeitnah einer vollständigen Kompensation zugeführt werden.

Die verbleibenden zwei Drittel der Ausgleichsverpflichtung werden entsprechend dem Umfang der künftig tatsächlich ausgelösten und bislang nicht kompensierten Eingriffe umgesetzt. Die Herstellung der jeweiligen Ausgleichsanteile erfolgt spätestens bis zum Ablauf des auf den jeweiligen Eingriff folgenden Kalenderjahres. Dadurch wird ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Kompensation gewährleistet und gleichzeitig vermieden, dass Ausgleichsmaßnahmen bereits lange vor einer tatsächlichen Inanspruchnahme der planungsrechtlich zulässigen Entwicklungsmöglichkeiten hergestellt werden müssen.

Bei der Ermittlung der Ausgleichsverpflichtung wurden bereits bestehende Genehmigungen sowie hierfür umgesetzte Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt. Bereits aufgrund bestandskräftiger Genehmigungen zulässige, umgesetzte und ausgeglichene Eingriffe lösen daher keine erneute Kompensationspflicht aus. Die

Festsetzung dient insoweit auch der Vermeidung einer Doppelkompensation. Zusätzliche Ausgleichsverpflichtungen entstehen nur für solche Eingriffe, die über den bereits genehmigten und ausgeglichenen Bestand hinausgehen bzw. durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes neu ermöglicht werden.

Durch die gewählte Regelung wird einerseits die vollständige Kompensation aller durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe sichergestellt und andererseits eine sachgerechte Berücksichtigung bereits bestehender Genehmigungen sowie bereits erbrachter Ausgleichsleistungen gewährleistet.

6.4.3 Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Stufe 1[1]

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die gesetzlich vorgeschriebene Artenschutzvorprüfung, Stufe 1 mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Für den Betrachtungsraum werden mehrere **Fledermausarten** als potenziell vorkommend eingestuft. Die Zwergfledermaus ist möglicher Nahrungsgast im Plangebiet und Umgebung. Quartiermöglichkeiten, auch für Wochenstuben, könnten in der Ortslage Pingsheim liegen. Weitere Fledermausarten (Braunes Langohr, Fransenfledermaus, Kleinabendsegler, Kleine Bartfledermaus) sind ebenfalls insbesondere in der Umgebung des Vorhabenbereiches (Ortslage Pingsheim, weitere Lebensräume mit Gehölzen) zu erwarten. Im Plangebiet sowie im Bereich der Hofanlage sind an Gebäuden bzw. baulichen Anlagen (Hofladen, Schuppen, Unterständen) vereinzelte Quartiermöglichkeiten für übertagende Einzeltiere insbesondere der Zwergfledermaus vorhanden. Diese Quartiermöglichkeiten bleiben voraussichtlich weitgehend erhalten. Falls bauliche Anlagen mit Quartiermöglichkeiten zurückgebaut werden (z. B. Holzverkleidung am derzeitigen Hofladen), betrifft dies lediglich einen geringen Anteil potenzieller Tagesverstecke im räumlichen Zusammenhang und es ist von einem Erhalt der ökologischen Funktion auszugehen. In diesem Fall sind aber Maßnahmen zu ergreifen, um mögliche Gefährdungen von Fledermausindividuen sicher zu vermeiden (z. B. Durchführung des Eingriffs während der Überwinterungszeit). Bei Berücksichtigung solcher Maßnahmen treten keine Verbotstatbestände ein.

Mögliche Betroffenheiten von im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten werden wie folgt bewertet:

Im Plangebiet sind Vorkommen der u. a. in Nistkästen brütenden Arten **Feldsperling** und **Star** nicht auszuschließen. Die baulichen Anlagen mit Nistkästen bleiben voraussichtlich weitgehend erhalten. Falls Nistkästen entfernt werden müssen, sind diese an geeigneten Stellen in der Umgebung wieder anzubringen, so dass das Angebot an Nistmöglichkeiten erhalten bleibt. In diesem Fall kommt es nicht zu Verlusten von möglichen Fortpflanzungs-/Ruhestätten. Weiterhin sind keine Funktionsverluste von Brutplätzen

[1] Aufgrund der Rücknahme des östlichen Teils des Geltungsbereichs wurde die zur frühzeitigen Beteiligung vorgelegte Artenschutzprüfung, Stufe 1 nochmals grundlegend überarbeitet. Eine vertiefende Artenschutzprüfung, Stufe 2, die aufgrund der Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen im Osten erforderlich geworden wäre, ist nach der Teilrücknahme des Geltungsbereichs und Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen nicht erforderlich.

bzw. Revieren zu erwarten, etwa durch Verluste essenzieller Teilhabitate oder durch Störwirkungen. Schädigungs- und Störungstatbestände treten nicht ein.

Als Brutvogelarten des Offenlandes könnten **Feldlerche**, **Grauammer**, **Kiebitz**, **Rebhuhn, Rohrweihe** und **Wachtel** in der Umgebung des Vorhabenbereiches vorkommen. Für die Arten sind keine artenschutzrechtlich relevanten Lebensraumverluste, Störungen und/oder Tötungsrisiken zu prognostizieren, da es nicht zu direkten Inanspruchnahmen potenzieller Brutbereiche kommt und auch keine Störwirkungen zu erwarten sind, die zur Aufgabe von Bruten oder zu Beeinträchtigungen der jeweiligen Lokalpopulationen führen könnten. Dies gilt auch im Hinblick auf eine mögliche Kulissenwirkung der geplanten Bebauung, die allenfalls zu geringfügigen Verstärkungen von durch die derzeitige Bebauung, Begrünung und Nutzung bereits vorhandenen Störwirkungen auf Offenlandbereiche südlich des Plangebietes führt.

Mäusebussard, Nachtigall, Rotmilan, Saatkrähe, Turmfalke sowie **Mehlschwalbe, Rauchschwalbe** und **Schleiereule** werden als mögliche Brutvögel in gehölzreichen Lebensräumen bzw. in/an Gebäuden im Umfeld des Vorhabenbereiches betrachtet. In Anbetracht der größeren Entfernungen möglicher Brutstandorte zum Vorhabenbereich sind keine verbotstatbeständlichen Beeinträchtigungen von Brutvorkommen durch Störwirkungen zu erwarten. Die vorhabenbedingte Flächeninanspruchnahme betrifft keinen Bereich, dem eine mögliche Bedeutung als essenzielles Nahrungshabitat für im Umfeld vorhandene Vorkommen dieser Arten zuzuweisen ist. Insgesamt sind keine artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Graureiher, Heringsmöwe, Kornweihe und **Weißstorch** werden als potenzielle Gastvögel im Betrachtungsraum eingestuft. Im Zuge der Realisierung des geplanten Vorhabens sind keine Verluste von Teil-/Nahrungshabitaten oder Störwirkungen zu erwarten, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen könnten.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass für im Betrachtungsraum potenziell vorkommende planungsrelevante Arten keine artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheiten eintreten, wenn Maßnahmen zur Vermeidung möglicher eingriffsbedingter Gefährdungen von Fledermäusen und Vögeln berücksichtigt werden und im Plangebiet vorhandene Nistkästen erhalten bleiben. Als weitere Vermeidungsmaßnahme wird eine Reduzierung von Lichtemissionen durch Außenbeleuchtungen dringend empfohlen.

6.5 Boden / Baugrund

6.5.1 Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich in der **Erdbebenzone 3** mit der **Untergrundklasse S**, gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein–Westfalen (Juni 2006).

6.5.2 Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung ergab keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Überprüfung der Fläche auf Kampfmittel ist daher nicht erforderlich. Dennoch kann

nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass sich noch Kampfmittel im Boden befinden. Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln sind die Erd-/ Bauarbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Gemeinde Nörvenich, die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

6.5.3 Bergbau / Grundwasserabsenkung

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Liblar 17". Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin ist die RWE Power AG. In den derzeit vorliegenden Unterlagen ist im Planbereich kein umgegangener Bergbau dokumentiert.

Der Vorhabenbereich ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlebergbaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Vorhabensgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sind bei Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen.

6.5.4 Altlasten

Das Vorkommen von Altlasten ist derzeit nicht bekannt.

6.6 Belange der (Land-)Wirtschaft / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gem. § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzter Fläche zu begründen.

Das Plangebiet wird heute durch einen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt. Dies ändert sich auch zukünftig nicht. Die Landwirtschaft wird innerhalb des Plangebiets weiterhin im Mittelpunkt stehen und wird lediglich durch weitere, über die reine landwirtschaftliche Produktion hinausgehende Nutzungen ergänzt. Hier sind die bauernhofpädagogischen Zwecke zu nennen, die einen engen Bezug zur Landwirtschaft haben und die Landwirtschaft erlebbar machen. Durch die Zweckbestimmung „Bildungs- und Erlebnishof" wird die Nutzung des Plangebiets auch zukünftig untrennbar mit der Landwirtschaft verbunden bleiben, so dass die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen gerechtfertigt ist. Vielmehr trägt die Planung zur sozial, ökonomisch und ökologisch nachhaltigen Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes bei, so dass die Belange der Landwirtschaft ausreichend berücksichtigt werden und es zu einer Stärkung der (Land-)Wirtschaft im Gemeindegebiet von Nörvenich kommt.

6.7 Mobilität und Verkehr

Das Plangebiet befindet sich östlich des Hauptorts der Gemeinde Nörvenich und nordöstlich des Ortsteils Pingsheim. Über die L 263 und den Wirtschaftsweg „Am Erdbeerhof" sind sowohl der Hauptort Nörvenich und die nahegelegenen Ortsteile Pingsheim und Wissersheim, als auch regionale und überregionale Ziele erreichbar (u. a. Erftstadt und die Autobahnen A 1 und A 4 nach Köln/Bonn, Aachen und Belgien/Niederlande).

Aufgrund der bereits seit langem etablierten Nutzungen (u. a. mit dem Hofladen) sind am Plangebiet ausreichend Pkw- und Fahrrad-Stellplätze vorhanden. Bereits heute wird das Plangebiet von regelmäßigem Kunden-/ Besucherverkehr (Hofladen, Maislabyrinth) angesteuert. An einzelnen Veranstaltungen (insbesondere: Hoffeste) kommt es zu einer erhöhten Besucherzahl. Im Rahmen dieser Veranstaltungen wurde für die Ein- und Ausfahrt in das Plangebiet eine Einbahnstraßenregelung von der Landesstraße aus umgesetzt. Bislang wurden auch bei diesen Veranstaltungen keine Einschränkungen in der Leistungsfähigkeit im Bereich der Landesstraße festgestellt, so dass zukünftig im normalen Alltagsbetrieb (mit im Vergleich zum Hoffest deutlich geringeren Besucherzahlen) nicht mit Qualitätseinbußen in der Leistungsfähigkeit zu rechnen ist. Nach Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen (Straßen.NRW) ist eine Verkehrsuntersuchung nicht erforderlich. Es sollten in den Unterlagen jedoch Aussagen zum erwarteten Mehrverkehr getroffen werden. Dieser stellt sich wie folgt dar:

Durch die bereits vorhandenen Nutzungen (Hofladen, Maislabyrinth) konnten in den Sommermonaten 2025 etwa 110 bis 120 Besucher täglich verzeichnet werden. Ausgenommen hiervon war das Hoffest mit deutlich mehr Besuchern, für das jedoch eine separate Genehmigung (inklusive Verkehrskonzept) eingeholt wurde.

Durch die geplante Nutzungserweiterung (Hofcafé, Tierbereich, Bildungsangebote für Schulklassen und Kindergärten) sowie Synergieeffekte, die sich auch auf die Besucherzahlen im Hofladen und Maislabyrinth auswirken, wird kurzfristig eine Steigerung auf 500 bis 600 tägliche Besucher angestrebt. Mittelfristig wird eine stetige Steigerung der Besucherzahlen auf maximal 850 Besucher pro Tag erwartet.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Zahlen einerseits Besuche von Schulklassen und Kindergärten umfassen, die mit dem (Schul-)Bus anreisen. Andererseits sind als Besucher erfahrungsgemäß insbesondere Familien mit Kindern zu erwarten, so dass von einem relativ hohen Besetzungsgrad der ankommenden Pkws auszugehen ist. Insgesamt ist daher nach derzeitigen Berechnungen von kurzfristig von maximal 210 Pkw am Tag (bzw. 40 Pkw in der Spitzenstunde) und mittelfristig maximal 310 Pkw am Tag (bzw. 60 Pkw in der Spitzenstunde) auszugehen. Für besondere Veranstaltungen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen (wie das Hoffest) wird wie bisher auch zukünftig eine separate Genehmigung beantragt. Sollte der Mehrverkehr entgegen der derzeitigen Annahme perspektivisch so stark zunehmen, dass es zu einer Minderung der Leistungsfähigkeit der Infrastruktur kommt, sind außerhalb des Bauleitplanverfahrens entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

An der Erschließung wird sich auch nach Umsetzung der Planung nichts ändern. Die vorhandenen Stellplätze entlang des Wirtschaftsweges „Am Erdbeerhof“ sowie vor dem Verwaltungsgebäude südwestlich des Plangebiets werden auch zukünftig genutzt, so dass der Publikumsverkehr aus dem Plangebiet herausgehalten wird bzw. sich lediglich auf den Süden des Plangebiets (entlang des Wirtschaftsweges) beschränkt.

Die nächste Bushaltestelle („Nörvenich Pingsheim“, Linie 212 und 232) befindet sich rund 450 m südlich des Plangebiets und ist fußläufig in rund zehn Minuten erreichbar. Über mehrere Rad- und Wirtschaftswege sind auch die umliegenden Bereiche zu Fuß oder mit dem Fahrrad abseits der Hauptstraßen gut erreichbar.

6.8 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der bestehenden Nutzungen im Plangebiet und den unmittelbar westlich angrenzenden Bereichen des Hofs sind die erforderlichen Anschlüsse für die Ver- und Entsorgung vorhanden. Die vorhandenen Leitungen verlaufen entlang des Wirtschaftsweges westlich des Hofs. Durch die Planung sind kleinere Ergänzungen der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur notwendig. Kapazitätsengpässe sind nicht zu erwarten.

Für die Entwässerung des Niederschlagswassers des Hofs befindet sich nordwestlich des Plangebiets ein Versickerungsbecken. Die Niederschlagsentwässerung des bereits vorhandenen provisorischen Hofladens sowie des zukünftigen Hofladens, für den es bereits eine Baugenehmigung gibt, ist ebenfalls über das Versickerungsbecken möglich. Innerhalb des Plangebiets befinden sich darüber hinaus kleinere (Tier-)Unterstände. Das Niederschlagswasser dieser Dachflächen wird bereits heute flächig versickert bzw. zur Bewässerung gesammelt. Kapazitätsengpässe in Bezug auf das Versickerungsbecken oder grundsätzliche Einschränkungen bei der Entwässerung des Niederschlagswassers sind nicht zu erwarten. Bei zukünftigen Erweiterungen ist auf nachfolgender Ebene die Machbarkeit der (Niederschlags-)Entwässerung im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Hierzu wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser der Dachflächen von Hauptbaukörpern an das Versickerungsbecken anzuschließen ist (vgl. Kapitel 5.7).

6.9 Klimaschutz und Klimaanpassung

Seit der BauGB Novelle 2011 ist im § 1 Abs. 5 BauGB das Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung durch die weitmöglichste Reduzierung der Inanspruchnahme neuer Flächen in Form der Förderung kompakter Siedlungsstrukturen und die Innenentwicklung der Städte, verankert.

Gem. § 1a Abs. 5 BauGB soll zudem den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Als Maßnahme zum Klimaschutzes ist hier insbesondere die Begrenzung der Flächenversiegelung zu nennen. Darüber hinaus wird durch die geplante Nutzung das Bewusstsein für Natur und Nachhaltigkeit gestärkt, wodurch indirekt auch Themen wie die Förderung von Fahrrad- und Fußverkehr gestärkt werden.

Als Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel sind die geplanten Festsetzungen zu Ersatzpflanzungen sowie zur Dachbegrünung – zu nennen, die einer thermischen Belastung entgegenwirken. Zudem trägt die Begrünung des Plangebiets dazu bei, dass klimaschädliches CO_2 gebunden wird. Ebenso werden Freiflächengestaltung und Gebäudeplanungen nach dem Grundsatz klimapositiv entwickelt, die allerdings nur beschränkt durch Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt werden können.

6.10 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Das Plangebiet liegt aufgrund der Lage abseits größerer Fließgewässer nicht innerhalb des gefährdeten Bereichs der Hochwasserrisiko- und Hochwassergefahrenkarten für das Land NRW.

Es befindet sich somit nicht innerhalb eines Risikogebiets im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG. Rund 140 m westlich des Plangebiets verläuft mit dem Wissersheimer Fließ ein als mittleres Fließgewässer klassifiziertes Gewässer. Dieses führte zum Zeitpunkt der Begehung im Juli 2025 kein Wasser.

Zudem können örtlich begrenzt, oftmals in den Sommermonaten, Starkregenereignisse eintreten. Es handelt sich dabei um Regenereignisse, die in kurzer Zeit außergewöhnlich große Niederschlagsmengen mit sich bringen. Daher sind auf Ebene der Ausführungsplanung geeignete Vorkehrungen bei möglichen Starkregenereignissen zu treffen. Hierfür wurde unter anderem das nordwestlich gelegene Versickerungsbecken angelegt.

Auf der Starkregenhinweiskarte des Landesamts für Natur, Umwelt und Klima des Landes Nordrhein-Westfalen (LANUK NRW) werden für das Plangebiet kleinere Überschwemmungsrisiken durch Starkregen ausgewiesen. Der nachfolgende Kartenausschnitt zeigt dabei die Überflutung des Plangebiets bei extremen Starkregenereignissen (90 mm/h). Es kann für Teile des Gebiets zu Wassertiefen von bis zu 30 cm kommen. Folgende Flächen sind in extremen Ereignissen davon betroffen:

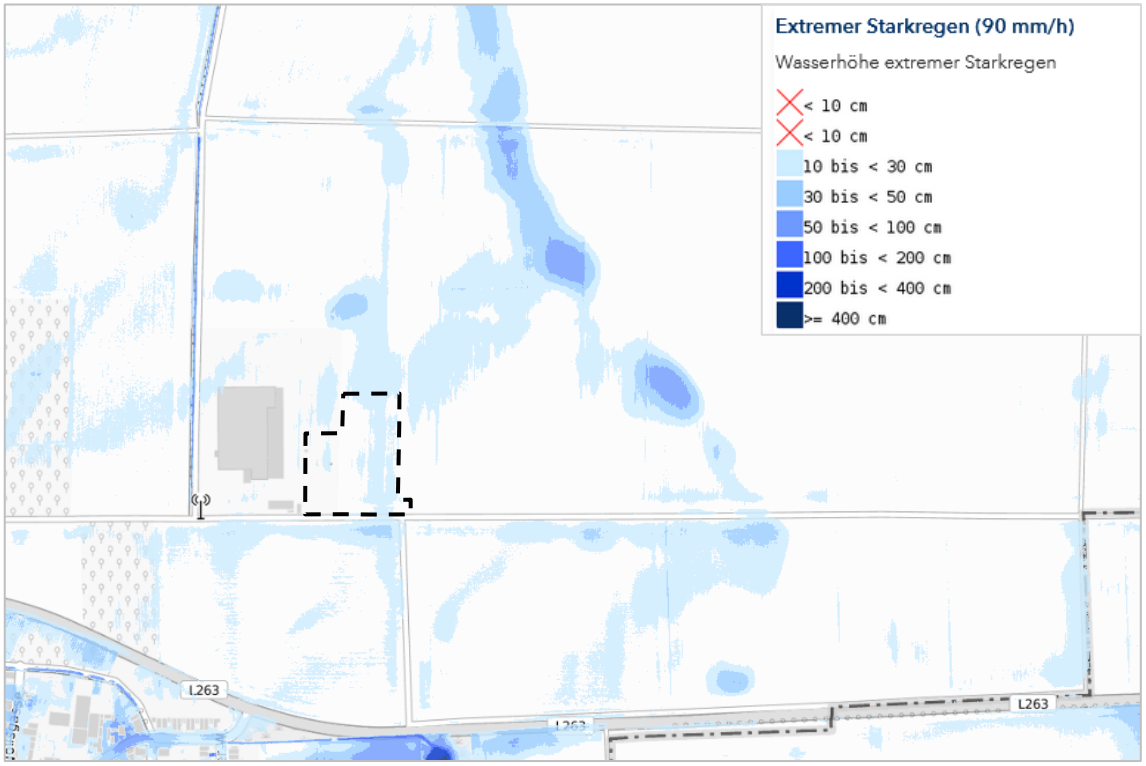


Abb. 6: Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG, extremer Starkregen 90 mm / h
Quelle: Landesamt für Natur, Umwelt, und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen

6.11 Sachgüter

Durch die Planung wird das Betriebsgelände eines landwirtschaftlichen Betriebs teilweise überplant. Jedoch wird das Plangebiet auch zukünftig weiterhin landwirtschaftlich genutzt, so dass nicht mit einer Beeinträchtigung von Sachgütern zu rechnen ist. Die Planung trägt zur Diversifizierung des Nutzungsangebots eines bestehenden Hofes und damit zur langfristigen Sicherstellung der (land-)wirtschaftlichen Nutzung der Fläche bei.

7. FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,8 ha, die zukünftig als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildungs- und Erlebnishof" festgesetzt wird.

8. ANLAGEN

- Artenschutzprüfung Stufe I, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Guido Beuster, Erkelenz, Februar 2026
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Guido Beuster, Erkelenz, August 2026

Nörvenich und Aachen, im August 2026