Bebauungsplan P13 „Willis Bildungs- und Erlebnishof“ in Nörvenich

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Vorabzug

Datum: 21. August 2026

Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Guido Beuster
Freier Landschaftsarchitekt
Im Granterath 74
41812 Erkelenz
guido-beuster@t-online.de
Tel. 02431 / 943 44 78
Fax. 02431 / 943 49 53
www.guido-beuster.de

Auftraggeber:

Planungsgruppe MWM
Neuenhofstraße 110

52078 Aachen

Bearbeitung:

Guido Beuster Landschaftsarchitekt

Erkelenz, den 21. August 2026

Inhaltsverzeichnis Seite

1.0	**EINLEITUNG**	**1**
1.1	Anlass der Planung	1
1.2	Lage im Raum	3
1.3	Planerische Vorgaben	4
2.0	**BESTANDSAUFNAHME UND BESTANDSBEWERTUNG**	**10**
2.1	Naturräumliche Grundlagen	10
2.2	Reale Vegetation/ Biotoptypen	12
2.3	Artenschutz	16
2.4	Landschaftsbild	19
3.0	**DARSTELLUNG UND BEWERTUNG DES EINGRIFFS**	**20**
3.1	Eingriffsbeschreibung	20
3.2	Konfliktvermeidung / -verminderung	22
4.0	**AUSGLEICHSMASSNAHMEN**	**25**
5.0	**EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZIERUNG**	**26**
6.0	**ERSATZMASSNAHME**	**28**
7.0	**GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**	**30**
	Kartenverzeichnis / Literaturverzeichnis	31

Anhang:

Bestandsplan	in Maßstab 1 : 1.000
Eingriffs-/ Ausgleichsplan	in Maßstab 1 : 1.000

Büro für Freiraum und Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Guido Beuster
Freier Landschaftsarchitekt
Tel. 02431/ 943 44 78
guido-beuster@t-online.de
Im Granterath 74
Fax 02431/ 943 49 53
www.guido-beuster.de
41812 Erkelenz

1.0 EINLEITUNG

1.1 ANLASS DER PLANUNG

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, Lernobstfelder 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.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag LPF vorzulegen.

Mit der Erstellung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags beauftragte die Planungsgruppe MWM im Januar 2026 das Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz.

1.2 LAGE IM RAUM

Der Geltungsbereich umfasst insbesondere die Bereiche des Hofs, die für die Weiterentwicklung zu bauernhofpädagogischen Zwecken vorgesehen sind. Das Plangebiet umfasst daher eine rund 1,7 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.

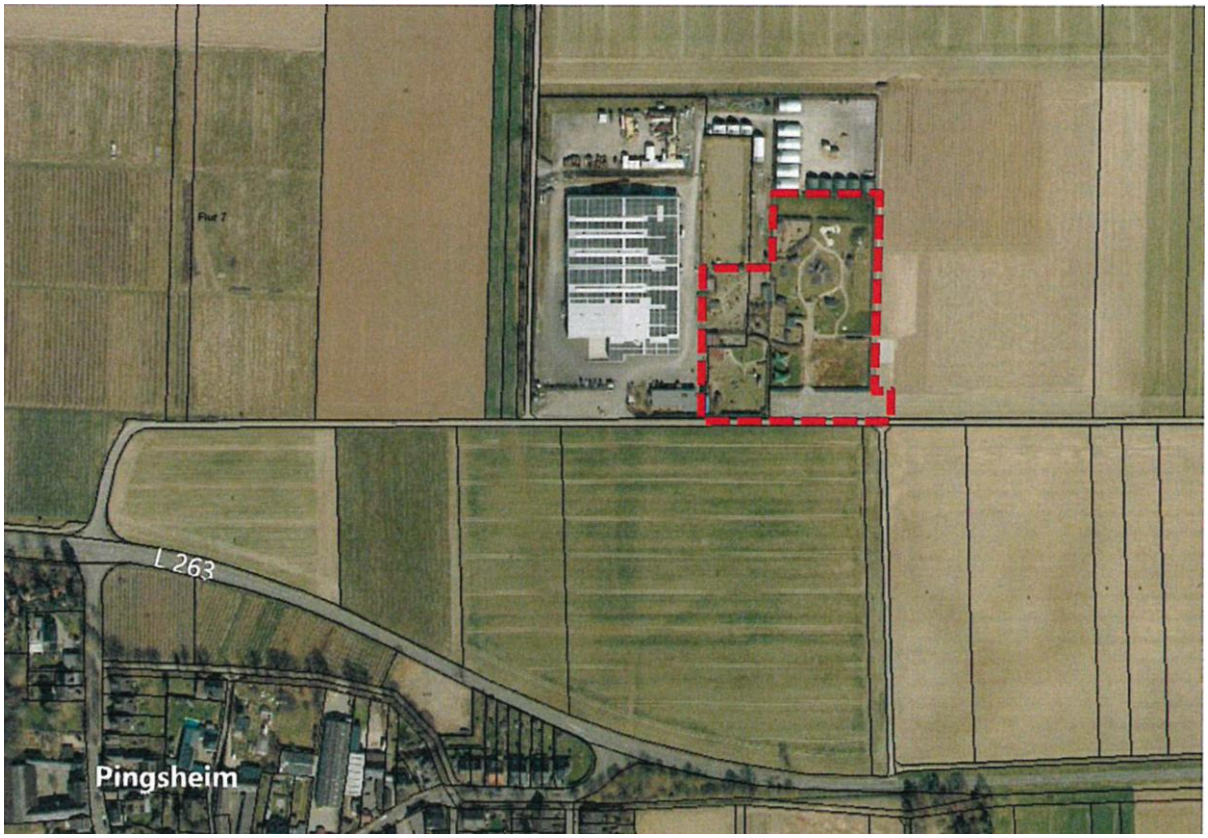


Abb. 1 Abgrenzung Plangebiet, Quelle: Begründung Teil A Bebauungsplan P13 „Willis Bildungs- und Erlebnishof“

1.3 PLANERISCHE VORGABEN

Regionalplan

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.

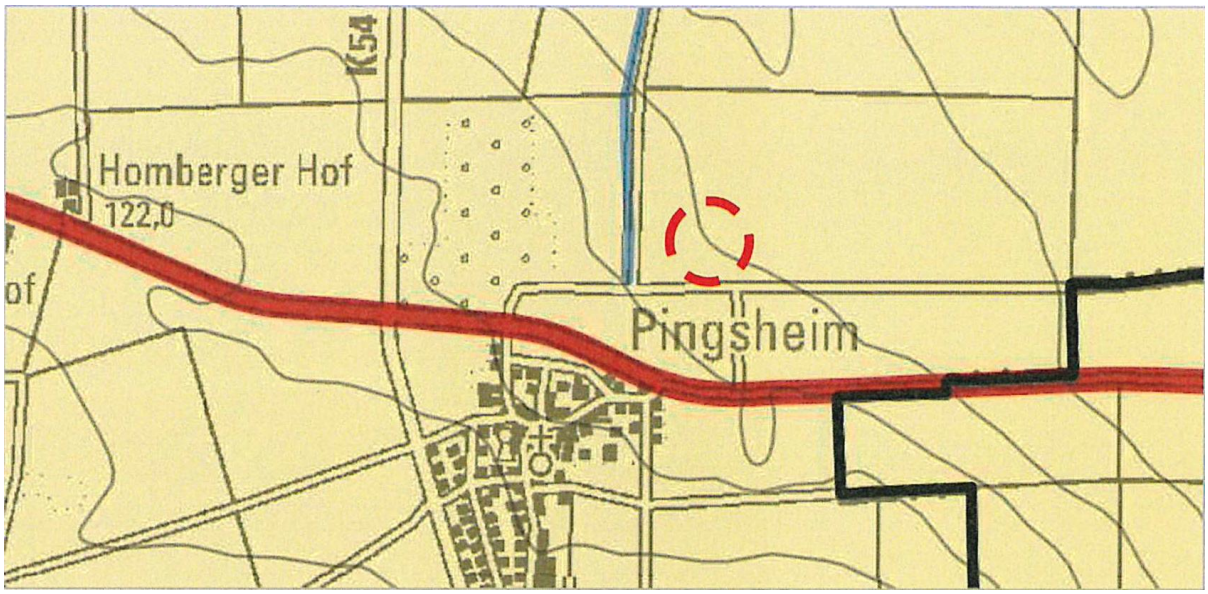


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplans Köln, Blatt 02 (Kreis Düren), Quelle: Bezirksregierung Köln, 2025

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.

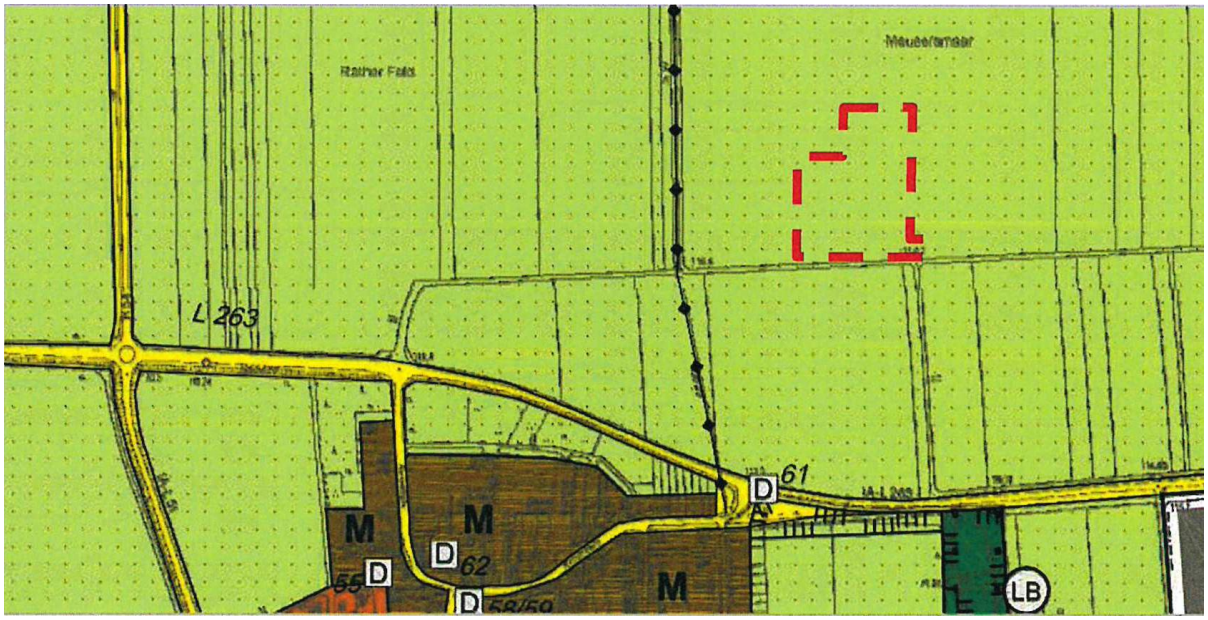


Abb. 3: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan mit Markierung des Plangebiets, Quelle: Gemeinde Nörvenich

Bestehendes Planungsrecht

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

Landschaftsplan / Schutzgebiete

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.

Bestehende Landschaftspflegerische Begleitpläne und Bauanträge

Für den Bereich des Plangebietes liegt ein Landschaftspflegerischer Begleitplan zur Aussiedlung des Landwirtschaftsbetriebes Levenig und Bau eines Erlebnishofes, (Stand: Oktober 2023) sowie eine Ergänzung zum Landschaftspflegerischen Begleitplan: Ermittlung und Zuordnung des Ausgleichsbedarfs für verschiedene Teilprojekte, (Stand: November 2023) jeweils von Ginster Landschaft + Umwelt vor. Hinsichtlich der Eingriffsbewertung zum Bebauungsplan P13 „Willis Bildungs- und Erlebnishof“ sind die Maßnahmenpläne dieser Landschaftspflegerischen Begleitpläne als Bestand zu Grunde zu legen (siehe Abb. 4 und 5).

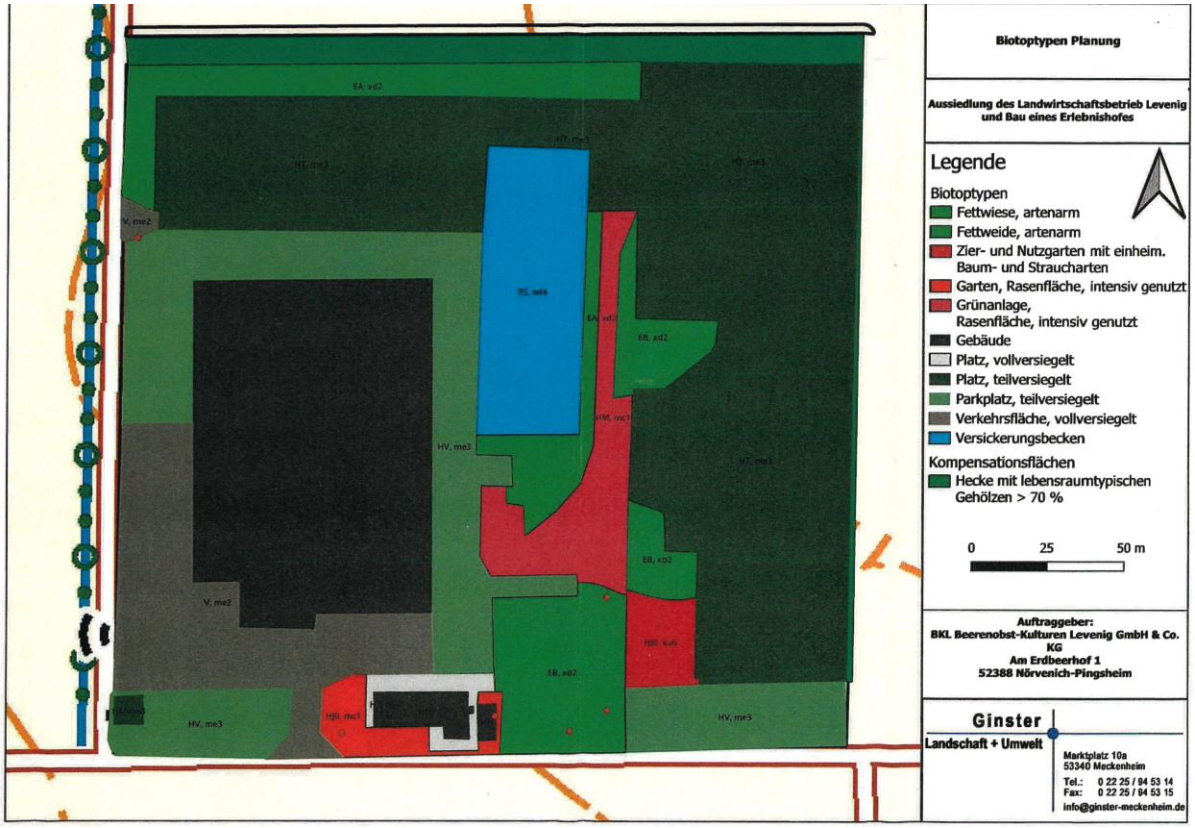


Abb. 4: Maßnahmenplan des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zur Aussiedlung des Landwirtschaftsbetriebs Levenig und Bau einer Erlebnishofes, Stand: Oktober 2023, Ginster Landschaft + Umwelt

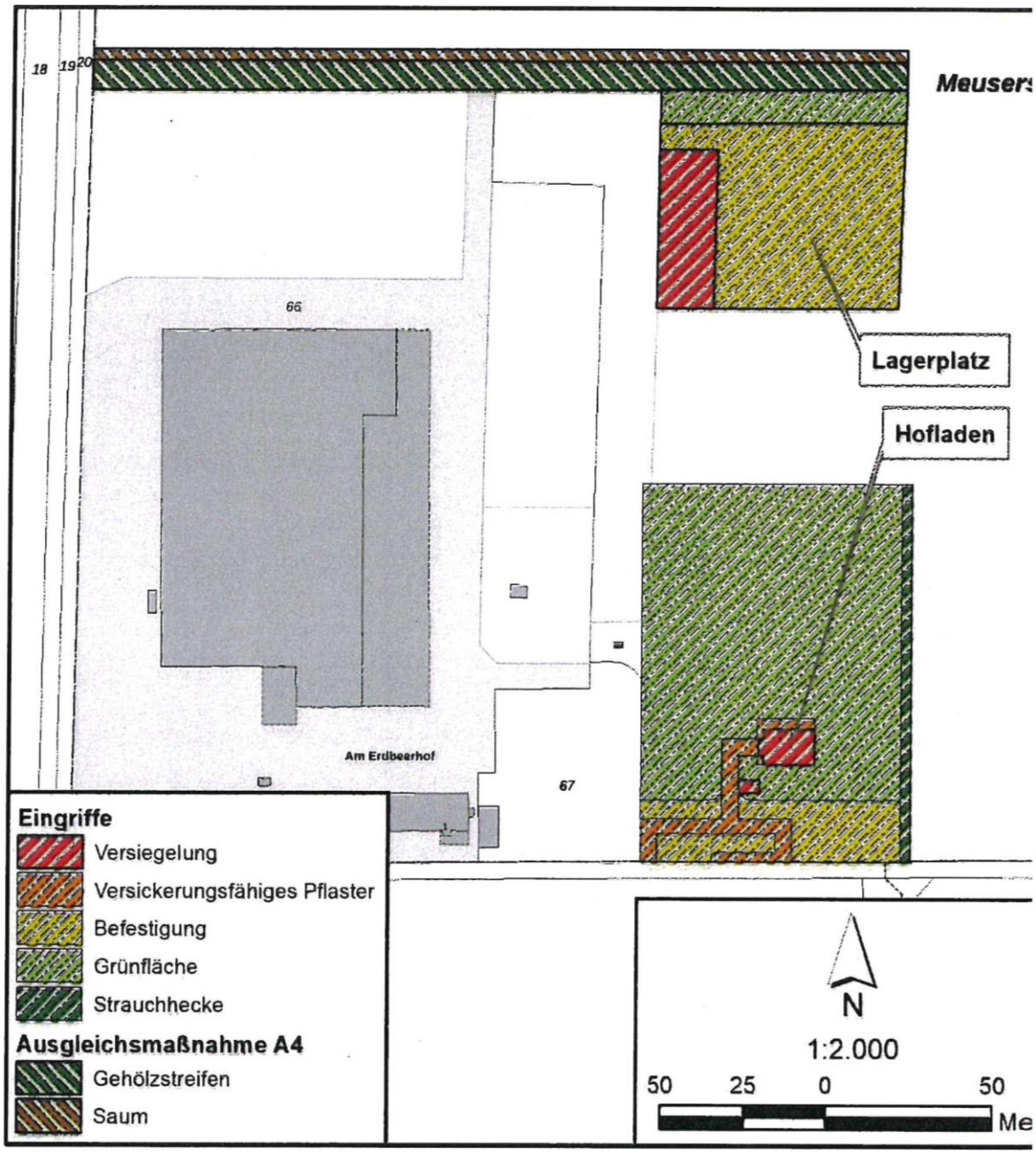


Abb. 5: Auszug aus der Ergänzung zum Landschaftspflegerischen Begleitplan: Ermittlung und Zuordnung des Ausgleichsbedarfs für verschiedene Teilprojekte, Stand: November 2023, Ginster Landschaft + Umwelt

Darüber hinaus wurde im Zuge eines Bauantrags zur Legalisierung der Erweiterung der bestehenden Landwirtschaft um Tierhaltung durch das Architekturbüro Franke ein Übersichtsplan der gepflanzten Bäume und Hecken erstellt (siehe Abb. 6). Diese bereits gepflanzten Gehölze werden in der Eingriffsbewertung zum Bebauungsplan P13 „Willis Bildungs- und Erlebnishof“ (Kap. 5.0; Tabelle: Eingriff/Planung) berücksichtigt.

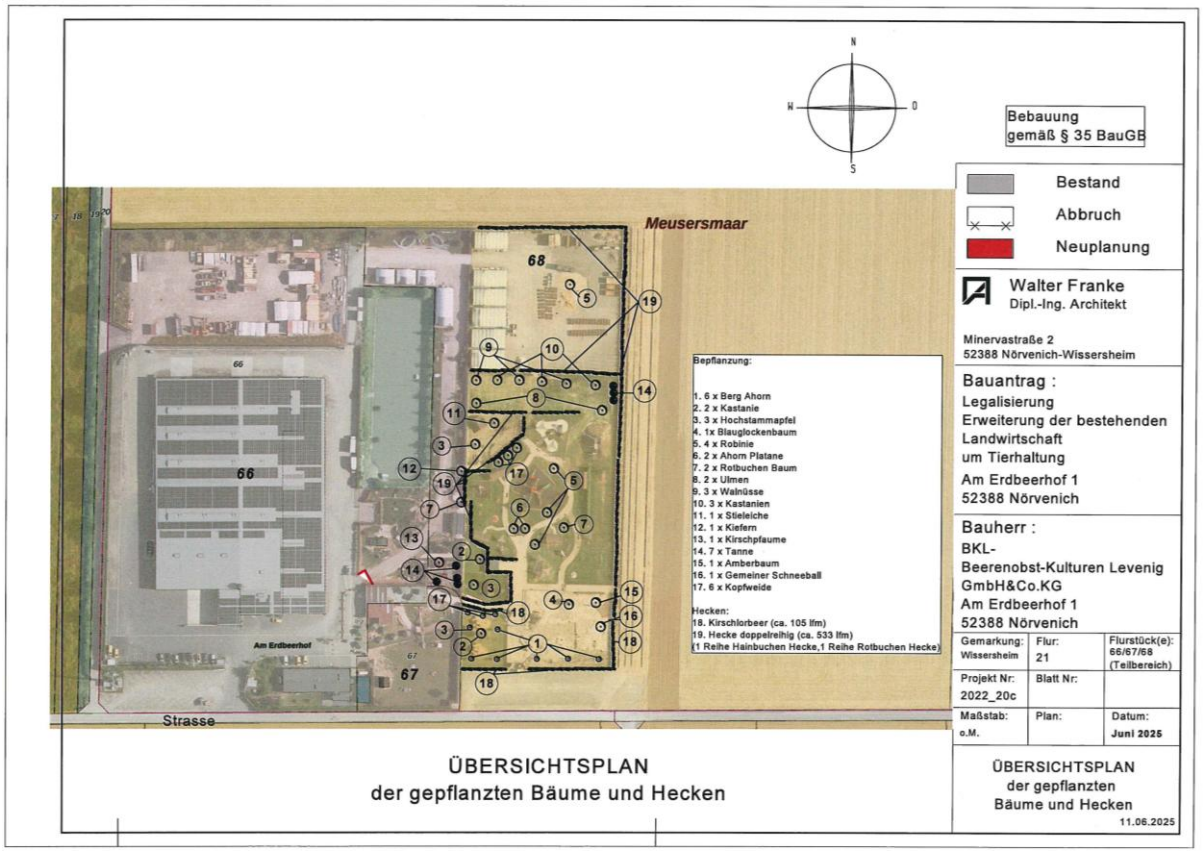


Abb. 6: Übersichtsplan der gepflanzten Bäume und Hecken zum Bauantrag: legalisierung Erweiterung der bestehenden Landwirtschaft um Tierhaltung, Stand: Juni 2025, Architekturbüro Franke

2.0 BESTANDSAUFNAHME UND BESTANDSBEWERTUNG

2.1 NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN

Landschaftsraum

Naturräumlich gehört das Plangebiet zum Landschaftsraum *Erper Lößplatte* einer Untereinheit *der Zülpicher Börde.*

Gemäß der Karte der Kompensationsräume nach § 15 (2) BNatSchG des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen befindet sich das Plangebiet im Kompensationsraum K02 Niederrheinisches Tiefland und Kölner Bucht.

Potentielle natürliche Vegetation

Gemäß der Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation Deutschlands des Bundesamtes für Naturschutz würde man im Plangebiet als potentielle natürliche Vegetation den *Waldmeister-Buchenwald, örtlich mit Flattergras-Buchenwald* vorfinden.

Topographie und Boden

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.

Gemäß den Angaben im Geoportal NRW befindet sich im Plangebiet Parabraunerde und Kolluvisol. Bei beiden Böden handelt es sich um einen stark tonigen Schluff mit einer sehr hohen nutzbaren Feldkapazität, einer mittleren Luftkapazität und einer mittleren gesättigten Wasserleitfähigkeit sowie um schutzwürdige fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit. Die Bodenwertzahl liegt bei 70 - 90.

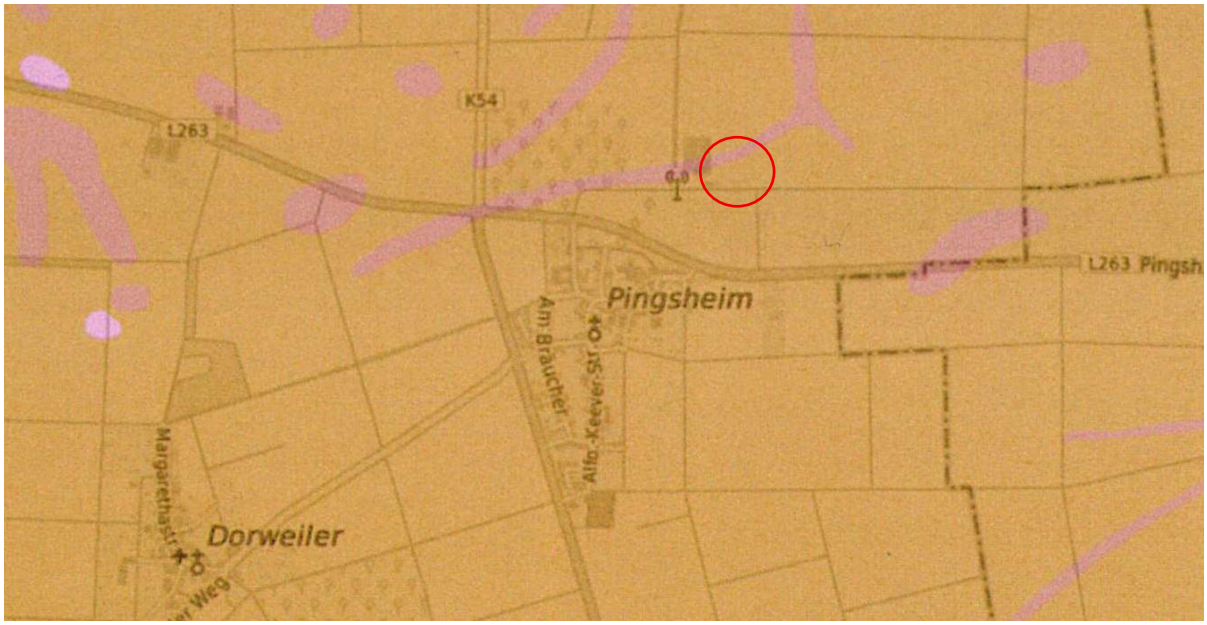


Abb. 7: Auszug aus dem Geoportal NRW BK 50 Bodenkarte von NRW 1:50.000, Stand: 02.02.2026

Das Vorkommen von Altlasten ist derzeit nicht bekannt.

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).

Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Hinsichtlich der Grundwassersituation ist für den Geltungsbereich im Geoportal NRW die Grundwasserstufe 0 - ohne Grundwasser angegeben.

Das Plangebiet liegt aufgrund der Lage abseits größerer Fließgewässer nicht innerhalb des gefährdeten Bereichs der Hochwasserrisiko- und Hochwasser-gefahrenkarten 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.

2.2 REALE VEGETATION / BIOTOPTYPEN

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 31.01.2026 ist das Plangebiet im Wesentlichen durch Spielflächen mit Spielgeräten und durch Tiergehege mit Unterständen geprägt. Die querenden Fußwege sind soweit ersichtlich in wassergebundener Form. Die Spielflächen und Tiergehege stellen sich als Rasen und intensiv genutzte Wiesen /Weiden dar. Die Flächen sind durch Hecken, Zäune und diverse heimische und nicht heimische Bäume gegliedert. Zur freien Landschaft nach Osten und Süden ist das Gebiet von hohen Schnitthecken und Zäunen umgeben. Die Hecke nach Osten besteht im nördlichen Teilabschnitt aus Hainbuche und im südlichen Teilabschnitt aus Kirschlorbeer (siehe Foto 1). Die Hecke nach Süden besteht ebenfalls aus Kirschlorbeer (siehe Foto 2). Am südwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein geschotterter Parkplatz. Am südwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich der Hofladen in Containern.

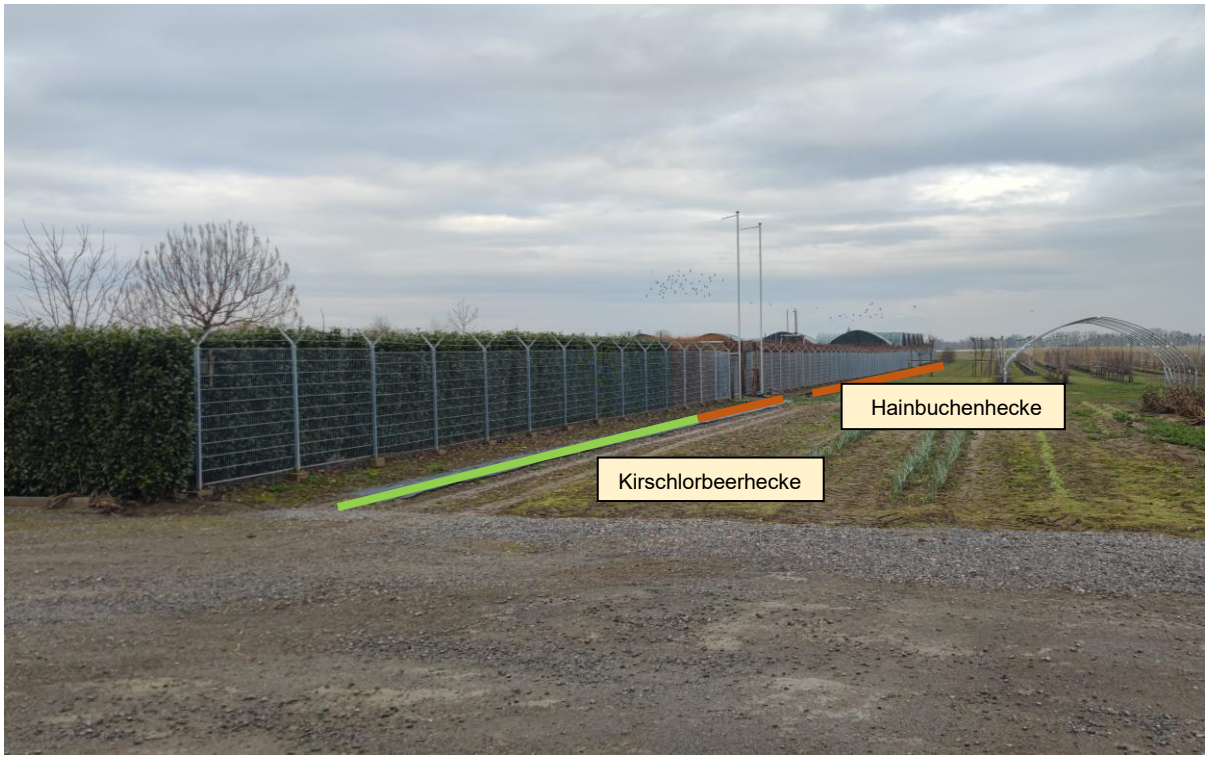


Foto 1: Östlicher Rand des Plangebietes aus südlicher Richtung (Bildnachweis: Guido Beuster 31.01.2026)



Foto 2: Südlicher Rand des Plangebietes aus östlicher Richtung (Bildnachweis: Guido Beuster 31.01.2026)



Foto 3: Mittlerer Bereich des Plangebietes aus östlicher Richtung (Bildnachweis: Guido Beuster 31.01.2026)



Foto 4: Mittlerer Bereich des Plangebietes aus südlicher Richtung (Bildnachweis: Guido Beuster 31.01.2026)



Foto 5: Südlicher Rand des Plangebietes aus westlicher Richtung (Bildnachweis: Guido Beuster 31.01.206)

Die Bestandsbewertung der Biotoptoptypen erfolgt auf Basis der Planung des Landschaftspflegerischen Begleitplans zur Aussiedlung des Landwirtschaftsbetriebs Levenig und Bau eines Erlebnishofes vom Ingenieurbüro Ginster, Stand: Oktober 2023 und der Ergänzung des Landschaftspflegerischen Begleitplans vom Ingenieurbüro Ginster, Stand: November 2023. Für einen kleinen Teilbereich im Südosten des Plangebietes wird der Ist-Zustand zu Grunde gelegt.

Die Bewertung der Biotoptypen, die nachfolgend aufgelistet werden, erfolgt nach der *Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW, Stand: 2021*, da auch bereits in den o.g. Landschaftspflegerischen Begleitplänen dieses Verfahren angewendet wurde.

In der Biotoptypenwertliste erhält jeder Biotoptyp einen Biotopwert auf einer Skala von 0 bis 10. Dabei entspricht 0 dem niedrigsten und 10 dem höchsten Wert für Naturschutz und Landschaftspflege.

Code	**Biotoptyp**	**Biotopwert**
BD0,lrg100kd4	Strauchhecke	5
EA/EB,xd2	Fettwiese / Fettweide, artenarm	3
HM,mc1	Rasenfläche, intensiv	2
Hm,ka4	Grünfläche	2
HA,aci	Acker, intensiv	2
HT/HV,me3/mf7	Teilversiegelte Fläche	1
HT,me2/3	Versickerungsfähiges Pflaster	0,5
Hat,me2	Versiegelte Fläche	0

2.3 ARTENSCHUTZ

Gemäß § 44 BNatSchG ergibt sich die Notwendigkeit einer Artenschutzprüfung.

Um dem Gesetz Rechnung zu tragen wurde durch den Dipl.-Biologen Horst Klein vom Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl. -Ing. Guido Beuster für den Vorhabenbereich eine Artenschutzprüfung der Stufe I durchgeführt.

Die Zusammenstellung potenziell betroffener planungsrelevanter Arten erfolgt auf Grundlage von Angaben der Informationssysteme des LANUK NRW (insbesondere Messtischblatt-bezogene Zusammenstellung der planungsrelevanten Arten), weiteren Angaben zu Artvorkommen (v.a. Angaben der Biologischen Station im Kreis Düren) sowie einer aktuellen Bestandsaufnahme der Lebensraumausstattung im Plangebiet und Umfeld (Ortsbegehung im Oktober 2025). Die ergänzte Auswahl planungsrelevanter Arten für den MTB-Quadranten, in dem der Betrachtungsraum liegt, enthält 7 Fledermausarten und 26 Vogelarten.

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 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.

Fazit:

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.

2.4 LANDSCHAFTSBILD

Das Plangebiet umfasst Teile eines landwirtschaftlichen Betriebs. 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 temporär in den Sommermonaten ein Maislabyrinth. Der landwirtschaftliche Betrieb ist großflächig von offener Feldflur mit weitreichenden Sichtbeziehungen umgeben.



Abb. 8: Kartenausdruck aus www.tim-online.nrw.de / Geobasisdaten des Landes NRW

3.0 DARSTELLUNG UND BEWERTUNG DES EINGRIFFS

3.1 EINGRIFFSBESCHREIBUNG

Beschreibung des Vorhabens

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.
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.
In den sonstigen Sondergebieten SO2 und SO3 sollen hingegen vorwiegend „Outdoor“-Nutzungen etabliert werden.

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.
Für die sonstigen Sondergebiete SO2 und SO3, in denen die Natur und der landwirtschaftliche Bezug im Fokus stehen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

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 nicht zugelassen.

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 auch in den eigens für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken werden erhalten (siehe hierzu Kap. 1.3 Übersichtsplan zum Bauantrag: Legalisierung Erweiterung der bestehenden Landwirtschaft um Tierhaltung dargestellten Bäume und Hecken des Architekturbüro Franke vom Juni 2025). Sollte es zum Verlust von Bäumen und / oder Hecken kommen ist für gleichwertigen Ersatz in der folgenden Pflanzperiode zu sorgen.

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 Genehmigungs-planung nachzuweisen.

Baubedingte (temporäre) Beeinträchtigungen:

- Oberbodenabtrag und -entnahme sowie Zwischenlagerung und Bodenauftrag
- Verdichtung des Bodens durch Baufahrzeuge
- Erschütterung des Untergrundes durch Baufahrzeuge
- Vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen für die Lagerung von Baumaterialien und als Arbeitsraum
- Vorübergehende Lärmbelastung durch Baumaschinen

Anlagebedingte (dauerhafte) Beeinträchtigungen

Durch den Bebauungsplan P13 „Willis Bildungs- und Erlebnishof“ kommt es zu keinen zusätzlichen anlagebedingten Beeinträchtigungen.

3.2 KONFLIKTVERMEIDUNG / -VERMINDERUNG

Es sind folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen durchzuführen:

Schutzgut Vegetation

- Die im Übersichtsplan zum Bauantrag: Legalisierung Erweiterung der bestehenden Landwirtschaft um Tierhaltung dargestellten Bäume und Hecken des Architekturbüro Franke vom Juni 2025 sind zu erhalten und im Falle von Bautätigkeiten vor Beschädigungen zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird beachtet und angewendet. Sollte es zum Verlust bei den dargestellten Bäumen und / oder Hecken kommen ist für gleichwertigen Ersatz in der folgenden Pflanzperiode zu sorgen.

Schutzgut Tiere

Im Folgenden sind Maßnahmen zusammengestellt, mit denen Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen von potenziell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäischen Vogelarten generell vermieden bzw. gemindert werden können. Mit diesen Maßnahmen können verbotstatbeständliche Tötungsrisiken vermieden sowie mögliche Verluste von Fortpflanzungs-/Ruhestätten sowie Störungen minimiert werden. Bei fachgerechter Umsetzung kommt es nicht zu Lebensraumverlusten/-beeinträchtigungen oder Störungen planungsrelevanter Arten und sonstiger artenschutzrechtlich relevanter Arten, die zur Erfüllung von Verbotstatbeständen führen könnten.

- Vermeidung eingriffsbedingter Gefährdungen von Fledermausindividuen

  Falls im Plangebiet bauliche Anlagen mit Spalten als Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse zurückgebaut werden sollen, sind Maßnahmen zu ergreifen, um mögliche Gefährdungen von in Spalten übertagenden Fledermäusen zu vermeiden:
  - Entfernung von Gebäudeteilen mit Spalten im Zeitraum 01.12. – 28.02. Aufgrund der fehlenden Eignung als Winterquartiere ist in diesem Zeitraum kein Fledermausbesatz zu erwarten

oder (bei Durchführung im Zeitraum 01.03. – 30.11.):

- Kontrolle der betroffenen Gebäudeteile mit Spalten auf Fledermausbesatz unmittelbar vor Durchführung des Eingriffs (Endoskopkamera), bei negativem Befund Verschluss der Spalte/des Hohlraumes oder Entfernung der Holzelemente, bei positivem Befund Aufschieben des Eingriffs und weitere Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

- Vermeidung eingriffsbedingter Gefährdungen von Vogelindividuen (einschl. Entwicklungsstadien) bzw. Vogelbruten

  Eingriffe in Gehölze und Vegetationsflächen sowie eine ggf. erforderliche Entfernung von Nistkästen können zu direkten Gefährdungen von Vogelindividuen (Jungvögeln), Eiern und bebrüteten Nestern führen. Diesbezügliche Risiken sind generell durch entsprechende geeignete Maßnahmen zu vermeiden, und zwar durch Durchführung der Rodung von Gehölzen, der Räumung von Vegetationsflächen und der Entfernung von Nistkästen im Zeitraum 01.10. – 28.02. (d.h. außerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten) sowie ggf. anschließendes Freihalten der Flächen von Vegetationsaufwuchs bis zum Beginn der Bauarbeiten.
  Solche Maßnahmen sind zwingend erforderlich, um eingriffsbedingte Gefährdungen von Entwicklungsstadien und Individuen wildlebender Vogelarten (einschließlich nicht-planungsrelevanter Arten) sowie die damit verbundene Auslösung artenschutzrechtlicher Tötungstatbestände zu vermeiden.

- Erhalt, ggf. Verlagern von Nistkästen im Vorhabenbereich

  Nistkästen sollten als mögliche Brutstandorte wildlebender Vogelarten im Plangebiet erhalten bleiben. 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 Angebotes an möglichen Brutplätzen für wildlebende Vogelarten, u.a. auch für die planungsrelevanten Arten Feldsperling und Star.

- Minderung von Lichtemissionen

  Falls die Errichtung und der Betrieb von Außenbeleuchtungen geplant sind, sollten Lichtemissionen generell reduziert 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. Zu empfehlen ist eine Verwendung von Leuchten mit „insekten- und fledermausfreundlichem Licht“ mit geringem Blauanteil. Mit der Maßnahme werden mögliche Störwirkungen auf Fledermäuse sowie Anlockwirkungen auf Insekten reduziert. Die Maßnahme entspricht Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (Drittes Gesetz zur Änderung des BNatSchG, BT Drs. 19/28182) zur Eindämmung von Lichtverschmutzung.

Schutzgut Boden

- Der Mutterbodenschutz ist im § 202 BauGB verankert und mit der DIN 18915 werden genaue Anweisungen zum Umgang gegeben. Die sachgerechte Zwischenlagerung und der sachgerechte Wiedereinbau des Oberbodens, der im Bebauungsplangebiet aus leistungsfähigem Ackerboden besteht, sind zu gewährleisten.
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs.
- Verwendung von Baggermatten bei verdichtungsempfindlichen Böden und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad.
- Errichtung von Bauzäunen, um besonders empfindliche Böden vor Befahren zu schützen.
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden.
- Nach Bauende sind Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens zu beseitigen.
- Anpflanzungen auf Flächen im Plangebiet zum Schutz des Bodens.
- Abfälle aller Art, die während der Bauarbeiten anfallen (Gebinde, Verpackung etc.) sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

- Eine Kontamination von Boden und Wasser während des Baubetriebs ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden.

4.0 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Gemäß § 1a (3) BauGB ist „die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz)“ zu berücksichtigen.

Nach § 15 (1) und (2) Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG ist der „Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).“

Nach derzeitigem Planstand sind im Plangebiet keine adäquaten Ausgleichs-maßnahmen umsetzbar.

5.0 EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZIERUNG

In den folgenden Tabellen werden die Biotopwertpunkte vor dem Eingriff (Bestandssituation) den Werten der Biotopstrukturen nach Realisierung des Bebauungsplanes P13 „Willis Bildungs- und Erlebnishof“ gemäß der *Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW, Stand: 2021* gegenübergestellt.

Als Bestandssituation wird in Teilbereichen des Plangebietes die Planung des Landschaftspflegerischen Begleitplans zur Aussiedlung des Landwirtschaftsbetriebs Levenig und Bau eines Erlebnishofes vom Ingenieurbüro Ginster, Stand: Oktober 2023, der Eingriff für den Hofladen gemäß der Ergänzung des Landschafts-pflegerischen Begleitplans vom Ingenieurbüro Ginster, Stand: November 2023 und für einen kleinen Teilbereich im Südosten des Plangebietes der Ist-Zustand zu Grunde gelegt.

Da für die bisherigen o.g. Eingriffe die *Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW, Stand: 2021* angewendet wurde, wird dieses Bewertungsverfahren auch in diesem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan P13 „Willis Bildungs- und Erlebnishof“ angewendet.

Ökologische Wertigkeiten der Bestandssituation

Code	Biotoptyp	Fläche in m²	Grundwert A	Flächenwert
	Eingriff gemäß LPB Okt. 2023			
EA/EB,xd2	Fettwiese / Fettweide, artenarm	3.474	3	10.422
HM,ka4	Grünfläche	158	2	316
HM,mc1	Rasenfläche, intensiv	1.436	2	2.872
HT/HV,me3	Teilversiegelte Fläche	3.429	1	3.429
HN/HT,me2	Versiegelte Fläche	125	0	0
	Eingriff Hofladen gemäß LBP Nov. 2023			
BD0,lrg100, kd4	Strauchhecke	65	5	325
HM,ka4	Grünfläche	6.606	2	13.212
HT,mf7	Teilversiegelte Fläche	1.085	1	1.085
HT,me2/3	Versickerungsfähiges Pflaster	547	0,5	273,5
HN,me2	Versiegelte Fläche	200	0	0

	Ist-Zustand			
HA,aci	Acker, intensiv	142	2	284
Summe Bestand		17.267		**32.218,5**

Ökologische Wertigkeiten nach dem Eingriff / Planung

Code	Biotoptyp	Fläche in m²	Grundwert P	Flächenwert
	SO1-Fläche			
HM,ka4*	Grünanlage mit heimischen und nicht Heimischen Gehölzbestand (30% der SO-Fläche)	1.551	2,5*	3.877,5
HT,me3	Schotterfläche (Stellplatzbereich)	1.761	1	1.761
HT,me2/3	Versickerungspflaster (Zuweg. Hofladen)	109	0,5	54,5
HT,me2	Versiegelte Fläche (70% der SO-Fläche abzügl. Schotter u. Versickerungspflaster)	1.750	0	0
	SO2-Fläche			
HM,ka4*	Grünanlage mit heimischen und nicht Heimischen Gehölzbestand (70% der SO-Fläche)	4.138	2,5*	10.345
HT,me2	Versiegelte Fläche (30% der SO-Fläche)	1.774	0	0
	SO3-Fläche			
HM,ka4*	Grünanlage mit heimischen und nicht Heimischen Gehölzbestand (70% der SO-Fläche)	4.329	2,5*	10.822,5
HT,me2	Versiegelte Fläche (30% der SO-Fläche)	1.855	0	0
Summe Planung		17.267		26.860,5
Summe Planung abzügl. Summe Bestand / ökologisches Defizit				- 5.358

*Der Biotoptyp HM,ka4 wurde aufgrund der im Plangebiet gemäß des Übersichtsplans zum Bauantrag des Architekturbüros Franke zur Legalisierung Erweiterung der bestehenden Landwirtschaft um Tierhaltung, Stand: Juni 2025 gepflanzten Bäume, die im Bebauungsplan P13 „Willis Bildungs- und Erlebnishof“ textlich zum Erhalt festgesetzt werden, um 0,5 Biotopwertpunkte aufgewertet.

Dies bedeutet, dass bei Realisierung des Bebauungsplans P13 „Willis Bildungs- und Erlebnishof“ ein Ökologisches Defizit in Höhe von 5.358 Biotopwertpunkten BW entsteht, dass noch anderweitig kompensiert werden muss.

6.0 ERSATZMASSNAHME

Gemäß der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung entsteht unter Anwendung der *Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW, Stand: 2021* ein ökologisches Defizit in Höhe von 5.358 Biotopwertpunkten BW.

Dieses ökologische Defizit in Höhe von 5.358 Biotopwertpunkten BW wird wie folgt ausgeglichen:

Anlage von Saumstreifen

Im Südwesten des Flurstücks 68, Flur 21 in der Gemarkung Wissersheim, nördlich der Hofanlage, angrenzend an die bereits vorhandene Kompensationsfläche, die aus einem 9 m breiten Gehölzstreifen und einem 3 m breiten Wiesensaum besteht, wird dieser Wiesensaum auf einer Länge von etwa 243 m durch Einsaat mit einer standortgerechten Regiosaatgutmischung für das Westdeutsche Tiefland um 7,50 m verbreitert und dauerhaft erhalten (siehe Abb. 9). Die Breite des Wiesensaums beträgt dann insgesamt 10,50 m. Die Fläche ist extensiv zu bewirtschaften. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist unzulässig. Die Mahd erfolgt max. 1 x pro Jahr frühestens ab dem 01.07.

Für die bereits erfolgten Eingriffe im Plangebiet ist – unter Berücksichtigung der bereits umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen bisheriger Genehmigungen – ein Drittel der erforderlichen Ausgleichsverpflichtung spätestens bis zum Ablauf des auf den Satzungsbeschluss folgenden Kalenderjahres umzusetzen.

Die restlichen zwei Drittel der Ausgleichsverpflichtung sind entsprechend dem Umfang der jeweils tatsächlich ausgelösten und bislang nicht kompensierten Eingriffe spätestens mit Ablauf des auf den Eingriff folgenden Kalenderjahres herzustellen. Bereits aufgrund bestandskräftiger Genehmigungen zulässige, umgesetzte und ausgeglichene Eingriffe werden bei der Ermittlung der Ausgleichsverpflichtung berücksichtigt und sind nicht erneut kompensationspflichtig.

Durch die Maßnahme kann gemäß der nachfolgenden Tabelle eine Aufwertung von 5.467,5 Biotopwertpunkten BW erzielt werden.

Bestand	m²	BW/m²	Entwicklungsziel	BW/m²	Wertsteigerung	BW-Summe
Acker	1.822,5	2	Saumstreifen	5	3	5.467,5
Summe						**5.467,5**

Somit ist das ökologische Defizit in Höhe von 5.358 Biotopwertpunkten BW vollständig kompensiert.



Abb. 9: Lage der Ersatzmaßnahme, Kartenausdruck aus www.tim-online.nrw.de, Geobasisdaten des Landes NRW

7.0 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Zur planungsrechtlichen Sicherung werden für die Vermeidungsmaßnahmen zu den Schutzgütern in Kap. 3.2 und der Ersatzmaßnahme in Kap. 6.0 entsprechende grünordnerische Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan P13 “Willis-Bildungs- und Erlebnishof“ aufgenommen.

KARTENVERZEICHNIS

BEZIRKSREGIERUNG KÖLN:

- Kartenauszug aus den Geobasisdaten des Landes NRW, www.tim-online.nrw.de Stand: Februar 2026

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ:

- Karte der potentiellen natürlichen Vegetation Deutschlands, Bonn - Bad Godesberg 2010

GEOPORTAL NRW:

- Kartenauszüge aus www.geoportal.nrw.de, Stand: Februar 2026

LITERATURVERZEICHNIS

BUNDESFORSCHUNGSANSTALT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMORDNUNG:

- Naturräumliche Gliederung Deutschlands, Blatt 122/123 Köln-Aachen; Bonn - Bad- Godesberg

BÜRO FÜR FREIRAUM-UND LANDSCHAFTSPLANUNG DIPL.-ING. GUIDO BEUSTER.:

- Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG, Stufe I zum B-Plan P13 „Willis Bildungs- und Erlebnishof“ Gemeinde Nörvenich, Stand: 05. Februar 2026

GINSTER LANDSCHATFT + UMWELT:

- Landschaftspflegerischer Begleitplan zur Aussiedlung des Landwirtschafts-betriebes Levenig und Bau eines Erlebnishofes; Stand: Oktober 2023
- Ergänzung zum Landschaftspflegerischen Begleitplan Aussiedlung des Land-wirtschaftsbetriebes Levenig, Ermittlung und Zuordnung des Ausgleichsbedarfs für verschiedene Teilprojekte; Stand: November 2023

LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND KLIMA NORDRHEIN-WESTFALEN

- Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW, Stand: 2021

PLANUNGSGRUPPE MWM:

- Bebauungsplan P13 „Willis Bildungs- und Erlebnishof“, Stand: 01.06.2026