

Bebauungsplan Nr. 141-5
„Gewerbegebiet Süchtelner Straße / Oberrahser“

In Viersen

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

In der Fassung vom Juli 2023



Innovativ in Stadt + Raum

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1
42781 Haan
Fon: 02129-566 209 – 0

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	1
1.1 Planungsanlass, Ziele und Inhalte	1
1.2 Rechtliche Grundlagen.....	1
2. Planungsgrundlagen	3
2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	3
2.2 Planerische Vorgaben.....	4
2.2.1 Regionalplan	4
2.2.2 Flächennutzungsplan	4
2.2.3 Bebauungsplan	4
2.2.4 Landschaftsplan	5
2.2.5 Schutzgebiete nach EU-Recht.....	5
2.2.6 Biotopverbund NRW.....	5
2.3 Belange von Natur und Landschaft	6
2.4 Nutzungen/Orts- und Landschaftsbild	7
2.5 Naturräumliche Gliederung	7
2.6 Abiotische Faktoren	8
2.6.1 Geologie/Boden.....	8
2.6.2 Grundwasser/Oberflächenwasser.....	9
2.6.3 Klima	10
2.7 Biotische Faktoren	10
2.7.1 Potenzielle natürliche Vegetation.....	10
2.7.2 Realvegetation/Biototypen.....	11
2.7.3 Wald im Sinne des Gesetzes (§ 2 BWaldG)	11
2.7.4 Fauna/Artenschutz	11
3. Beschreibung des Vorhabens	12
4. Eingriffsregelung	12
4.1 Methodik der Biotopbewertung und Kompensationsberechnung.....	12
4.2 Ökologischer Wert Bestand- Fläche vorher.....	12
4.3 Ökologischer Wert Planung- Fläche nachher	13
5. Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich	14
5.1 Ökologische Eingriff- Ausgleichsbilanzierung.....	14
6 Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Boden	14

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Grünordnung.....	16
7.1 Grünordnerische Maßnahmen	16
7.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	18
7.3 Kompensationsmaßnahmen	20
8. Literatur- und Quellenverzeichnis.....	22
Anlagenverzeichnis.....	22

1. Einführung

1.1 Planungsanlass, Ziele und Inhalte

Der vorliegende landschaftspflegerische Fachbeitrag wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 141-5 „Gewerbegebiet Süchtelner Straße / Oberrahser“ erstellt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141-5 „Gewerbegebiet Süchtelner Straße / Oberrahser“ wird das Ziel verfolgt, die lokale Wirtschaftsentwicklung weiter zu fördern und dafür geeignete Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen.

Aufgrund des stetig wachsenden Gewerbesektors der Stadt Viersen und dem damit verbundenen erhöhten Flächenbedarf, soll mithilfe einer Erweiterung der bestehenden gewerblichen Nutzungen entlang der Süchtelner Straße nach Norden hin durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben auf die hohe Nachfrage reagiert werden. Dies soll einer möglichen Verlagerung von expandierenden Betrieben aus dem Stadtgebiet hinaus entgegenwirken.

Unter der Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte, erscheint es sinnvoll, die bestehende gewerbliche Nutzung zur Ausbildung einer neuen Ortskante nach Norden hin zu ergänzen.

Neben einer gewerblichen Nutzung wird eine öffentliche Grünfläche zur Entwicklung einer Fuß- und Radwegeverbindung im Norden des Gebietes vorgesehen.

Entsprechend dieser grundlegenden Zielsetzung ist geplant, das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) und öffentliche Grünfläche festzusetzen.

Das Ziel im vorliegenden Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 141-5 „Gewerbegebiet Süchtelner Straße / Oberrahser“ ist, das potenziell eingriffsträchtige Vorhaben gemäß der Eingriffsregelung nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 30 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) entsprechend zu bewerten und Kompensations-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu entwickeln. Im landschaftspflegerischen Begleitplan sind die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe in ihrer Gesamtheit zu ermitteln und unter Berücksichtigung der Planung zu bewerten.

In einem ersten Schritt erfolgt eine Beschreibung der Bestandssituation, der planerischen Vorgaben sowie der abiotischen und biotischen Faktoren und Gegebenheiten im Gebiet. In einem zweiten Teil wird das Vorhaben mit den zu erwartenden Eingriffen und Konflikten beschrieben und bewertet, sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung und zum Ausgleich bzw. zur Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen dargestellt.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Nach § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist aufgrund der Aufstellung des Bauleitplans über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind in Bauleitplänen, bei denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Der landschaftspflegerische Begleitplan bildet die Grundlage der diesbezüglichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB. Im Rahmen des vorliegenden landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LPF) werden die zur Beurteilung des Eingriffes benötigten Informationen bereitgestellt und ausgewertet. Gemäß § 17 Abs. 4 BNatSchG sind das insbesondere:

- die Darstellung von Ort, Art, Umfang und zeitlichem Ablauf des Eingriffs sowie
- die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz der Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft einschließlich Angaben zur tatsächlichen und rechtlichen Verfügbarkeit der für Ausgleich und Ersatz benötigten Flächen.

In der Bestandserfassung und -bewertung werden entsprechend den §§ 1 und 2 BNatSchG Aussagen zum Naturhaushalt gemacht und der Naturhaushalt anhand ausgewählter Wert- und Funktionselemente dargestellt. Dabei werden die Naturgüter Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume (Biotope), Boden, Grundwasser/Oberflächengewässer, Klima/Luft, Landschaftsbild als Indikatoren zur Beschreibung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erfasst und bewertet. Die Darstellung von ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten, Art und Umfang des Eingriffs der eingriffsbedingten Beeinträchtigungen, Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des vorliegenden landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LPF). Im Untersuchungsgebiet sind aufgrund der lokalen Biotopstrukturen Vorkommen von streng geschützten Arten gem. § 7 BNatSchG möglich. Die Schutzbelange der gesetzlich geschützten Arten wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG betrachtet. Die Artenschutzprüfung erfolgte im Rahmen eines eigenständigen Gutachtens. Maßnahmen, die im separaten Fachbeitrag zum Artenschutz zur Vermeidung von Konflikten mit § 44 BNatSchG formuliert werden, nimmt der landschaftspflegerische Fachbeitrag auf und berücksichtigt sie bei der Zusammenstellung des gesamten Maßnahmenpakets.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes



Abbildung 1: Abgrenzung des Plangebietes im Luftbild (rot markiert), Quelle Geobasis.NRW 2022

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortslage „Oberrahser“ und nördlich des Stadtzentrums Viersens (s. Abb. 1).

Begrenzt wird der Untersuchungsraum durch:

- durch landwirtschaftliche Nutzflächen im Norden und Osten,
- durch Gewerbeflächen eines Lebensmitteldiscounters einschließlich einer entsprechenden Umfahrung zur Anlieferung sowie eines Autohändlers im Süden und
- durch die Süchtelner Straße mit angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen im Westen.

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 0,98 ha und befindet sich in der Gemarkung Viersen, Flur 85 mit den Flurstücken 1993 und 1938 (tlw.).

Die genaue Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist dem Entwurf des Bebauungsplanes zu entnehmen.

2.2 Planerische Vorgaben

2.2.1 Regionalplan

Gemäß des Regionalplans (Teilregion Viersen) der Bezirksregierung Düsseldorf wird das Plangebiet überwiegend als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) am Rande eines Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs sowie eines Regionalen Grünzugs festgesetzt. Unter Berücksichtigung einer gewissen Planunschärfe des Regionalplans als übergeordnetes Planungsinstrument zur räumlichen Entwicklung und Ordnung der Region, lässt sich für das Plangebiet das Ziel zur Entwicklung eines Ortsabschlusses durch eine Nutzung als ASB erkennen.

Gemäß §§ 3 und 4 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB sind die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der kommunalen Abwägung zu berücksichtigen.

2.2.2 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Viersen stellt den südlichen Teil des Plangebietes überwiegend als Mischfläche, den nördlichen Bereich als Grünfläche sowie einen Anschluss an die Süchtelner Straße als Verkehrsfläche und zu einem untergeordneten Teil zusätzlich als Grünfläche dar. Im Flächennutzungsplan lässt sich die ursprüngliche verkehrliche Zielsetzung in Form einer Umgehungsstraße für den Raum erkennen. Diese Schaffung einer Alternativverkehrsführung zur Süchtelner Straße durch die Verlängerung der Vogteistraße einschließlich einer Unterführung des Bahndamms mit Anschluss an die ursprünglich geplante Verbindungsstraße im Geltungsbereich, wurde aufgrund einer Unverträglichkeit der Verkehrsführung im Zusammenhang mit der Siedlung „Ninive“ verworfen.

Die umliegenden Gebiete sind durch Wohnbauflächen, Grünflächen und gemischt genutzten Flächen geprägt. Für eine Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes ist eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Der Bebauungsplan Nr. 141-5 „Gewerbegebiet Süchtelner Straße / Oberrahser“ kann somit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans entwickelt werden. Daher soll im Parallelverfahren die 98. Änderung des Flächennutzungsplans zugunsten einer vorwiegenden Darstellung des Plangebietes als Gewerbefläche durchgeführt werden.

2.2.3 Bebauungsplan

Für das vorliegende Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 141 „Oberrahserstraße West“. Der Bebauungsplan berücksichtigt einen seinerzeit vorgesehenen Kreisverkehr an der Süchtelner Straße, indem dieser aus dem Plan ausgespart wird. Eine an den Kreisverkehr angeschlossene öffentliche Verkehrsfläche führt durch das Plangebiet in Richtung Osten und verläuft außerhalb des Plangebietes nach Süden, um hier an die Oberrahserstraße anzubinden. Die veränderte Verkehrsführung, welche über die verlängerte Vogteistraße zur verkehrlichen Entlastung der Süchtelner / Düsseldorfer Straße vorgesehen war, sollte u.a. dem Anschluss an das Wohngebiet Rahser dienen. In diesem Kontext war eine Schließung der Süchtelner/Düsseldorfer Straße vorgesehen.

Im Süden der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mischgebiet -MI- bestehend aus einer gemischten Nutzung aus Wohnen und dem Wohnen nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe mit einer bis zu zweigeschossigen Bauweise, eine kleine öffentliche

Grünfläche sowie eine öffentliche Stichstraße festgesetzt. Nördlich der öffentlichen Verkehrsfläche sieht der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park sowie östlich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz mit Wegen vor.

Der südliche Bereich des Bebauungsplanes wurde zur Errichtung von einer dezentralen Tagesklinik zur Verbesserung der wohnortnahen, psychiatrischen Versorgung durch einen Bebauungsplan Nr. 141-2 überlagert. Der Bebauungsplan Nr. 141-2 „Oberrahser Straße West/ Teilbereich“ in Viersen regelt hauptsächlich, dass die bisher unzulässigen Nutzungen „Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ sowie „sonstige Gewerbebetriebe“ zulässig sind.

Seit 2023 befindet sich nordwestlich des Plangebietes der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 197 „Süchtelner Straße/Ringofen“ auf dem Grundstück eines Baustoffherstellers. Weitere rechtskräftige Bebauungspläne in der Nachbarschaft, wie „Ninive“ Nr. 4-1“ oder „Büsemfeld“ Nr. 121 zielen auf eine wohnbauliche Entwicklung ab.

2.2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes Nr. 6 „Mittlere Niers“ des Kreises Viersen. Im Landschaftsplan wird für das Plangebiet das Entwicklungsziel „Anreicherung“ dargestellt. Das Gebiet steht nicht unter Naturschutz sowie Landschaftsschutz und ist kein geschützter Landschaftsbestandteil.

2.2.5 Schutzgebiete nach EU-Recht

Als Schutzgebiete nach EU-Recht werden solche Schutzgebiete ausgewiesen, die Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten mit Bedeutung für die europäische Staatengemeinschaft (Natura-2000) aufweisen. Neben den Schutzgebieten nach der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (FFH-RL) sind dies Vogelschutzgebiete gem. der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

Das Plangebiet ist nicht als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Es finden sich keine dieser Natura-2000-Gebiete im wirkungsrelevanten Umfeld von 300 m zum Plangebiet.

2.2.6 Biotopverbund NRW

Das Informationssystem @LINFOS weist für die betroffenen Bereiche keine Flächen aus, die als Verbundfläche von besonderer oder herausragender Bedeutung für das landesweite Biotopverbundsystem sind.

In ca. 219 m westlicher Entfernung befindet sich die Verbundfläche „Süchtelner Höhen zwischen Viersen und Süchteln“ (Objektkennung VB-D-4704-002). Diese erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 297.564 ha. Schutzziel ist die Erhaltung der bewaldeten Süchtelner Höhen mit ehemaligen Buchen-Niederwäldern, naturnahen Laubwäldern, paläontologisch wertvollen Aufschlüssen, Hohlwegen, Trockentälern, Quellen, Kleingewässern und Heideresten als Vernetzungselement und als Lebensraum für eine Vielzahl teilweise gefährdeter Tier- und Pflanzenarten.

In ca. 1,4 km östlicher Entfernung befindet sich die Verbundfläche „Mittlere Niersaue“ (Objektkennung VB-D-4604-003) auf einer Fläche von ca. 1542.330 ha. Schutzziel ist u.a. die Erhaltung der grünlandgeprägten, reich gegliederten Niersniederung mit Auen- und

Bruchwäldern, artenreichen Feuchtwiesen und Flutrasen, größeren Abgrabungsgewässern und/mit alten, naturnahen Laubwäldern u.a. als Brut-, Rast- und Überwinterungsplatz für Wiesen- und Wasservögel und als Lebensraum für zahlreiche weitere, teilweise gefährdete Tier- und Pflanzenarten.

2.3 Belange von Natur und Landschaft

Die gesetzliche Grundlage für die Wahrung der Belange im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsermittlung bildet das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB).

Ziel des Naturschutzes ist es demzufolge, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern.

Dementsprechend sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu vermeiden und, wenn nicht vermeidbar, auszugleichen bzw. durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Gemäß BNatSchG werden im Rahmen der Eingriffsregelung folgende Maßnahmentypen unterschieden, um negative Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt zu begegnen.

- Minderungsmaßnahmen
- Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

Minderungsmaßnahmen dienen dem Schutz vor sowie der Vermeidung von Beeinträchtigungen u.a. durch sorgfältige Bauausführung, durch landschaftsgerechte Einbindung des Bauwerkes (Gestaltung), aber auch durch Berücksichtigung der Kriterien des ökologischen Planens und Bauens. Beeinträchtigungen, die nicht durch Minderungsmaßnahmen vermieden werden können, sind durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Mit Ausgleichsmaßnahmen werden gleichartige Landschaftselemente und -funktionen ersetzt (z.B. Wiederherstellen des Verlustes von Feldgehölzen durch entsprechende Neuanpflanzungen innerhalb bzw. außerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung).

Ersatzmaßnahmen dienen demgegenüber der Stärkung gleichwertiger Ersatzfunktionen (z.B. Förderung des natürlichen Entwicklungspotenzials einer Fläche als Kompensation der Potenzialverluste durch Überbauung und Versiegelung an anderer Stelle).

Als Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, sind in der Regel solche zu wählen, die zurzeit eine geringe ökologische Wertigkeit aufweisen, durch relativ kleine Maßnahmen also eine erhebliche Wertsteigerung erfahren können.

Im Rahmen der Bauleitplanung regelt § 1a BauGB die Umsetzung der Eingriffsregelung insoweit, als eine Unterscheidung zwischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht vorgesehen ist und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ausdrücklich der planerischen Abwägung unterliegt. Verbindlich sind prinzipiell nur Maßnahmen, die auch im Rahmen des Bauleitplanverfahrens festgesetzt werden. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren können keine nachträglichen Forderungen erhoben werden.

2.4 Nutzungen/Orts- und Landschaftsbild

Unter dem Landschaftsbild sind alle äußeren, sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsformen von Natur und Landschaft zu verstehen. Die Landschaft charakterisierenden Elemente sind zum einen die natürlichen Faktoren wie Vegetation, Relief, Gewässer etc., zum anderen anthropogene Elemente wie Bebauung, Erschließungs- und Nutzungsstrukturen, Lärm- und Geruchsbelastungen stellen ebenfalls landschaftsprägende Faktoren dar.

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Viersener Stadtzentrums am nördlichen Randbereich des Ortsteils Rahser.

Das Landschaftsbild ist überwiegend geprägt von Agrarflächen, Siedlungsbereichen sowie Gewerbebereichen. Südlich, angrenzend an das Plangebiet, befindet sich ein Lebensmitteldiscounter sowie ein Autohändler.

Im Bestand wird der Untersuchungsraum geprägt durch eine große landwirtschaftliche Nutzfläche. Im Westen grenzt die Süchtelner Straße an das Plangebiet, die durch Bäume mit Strauchunterwuchs gestaltet wird.

2.5 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet liegt im Naturraum „Kempen-Aldekerker-Platten (Objektkennung NR-573).

Bei den Kempen-Aldekerker-Platten oder Niersplatten handelt es sich um die vom mittleren Nierstal sowie zwei spätdiluvialen Rheinarmen gegliederten Krefelder Mittelterrasse. Diese wird von einer feinsandigen, mittelschweren Schotterlehmdecke eines eiszeitlichen Durchmengungsproduktes aus Löss, Terrassenkiesen und -sanden bedeckt.

An die Strälen-Grefrath-Mönchengladbacher Terrassen im Westen fügt sich im Osten das mittlere Nierstal und daran ein Streifen von drei Lehmplatten der Mittelterrasse an, der sich von Süden nach Norden aus der Büttgener, Kempener und der Aldekerker Lehmplatte zusammensetzt.

Die Strälen-Grefrath-Mönchengladbacher Terrassen weisen eine maximale Breite von 4 Metern auf und sind nach Osten den Süchtelner Höhen und dem Hauptterrassenabfall treppenartig vorgelagert. Nach Norden hin von Strälen streichen unter den hier freiliegenden, sonst von Decklehm und Flugsanden überlagerten Hauptterrassenschottern oligozäne Sande. Abhängig von deren Mächtigkeit entstanden mittelschwere, lehmige Braunerden bis arme, leichte Podsole. Früher wuchsen auf diesen Standorten mäßig saure, natürliche Eichenwälder, die vom Getreide-Hackfruchtbau und von Gemüseintensivkulturen verdrängt wurden. In Richtung Osten in Bereich des Randes des Nierstals nimmer der Grundwassereinfluss zu. In diesen Regionen wird auf den dort schweren Aueböden Grünlandnutzung betrieben.

Nach Norden senkt sich das Nierstal im Mittel 3 km breite Tal ab. Südlich der Talverengung von Süchteln-Grefrath wird das Tal durch starke Bruchbildung infolge von Stauung des Oberflächenabflusses gekennzeichnet. Auf den entstandenen Terrasseninseln haben sich teilweise noch bis heute noch feuchte Eichen- und Eichen-Birkenwaldbestände erhalten können. Auf den schweren, lehmigen Niederungsmoorböden die ursprünglich natürliche Erlenbruch- und feuchte Eichen-Hainbuchenwälder aufwiesen entwickelten sich infolge von

Meliorationsmaßnahmen ein Eichen- und Pappelbestand oder Grünflächen. Auf den sandig-lehmigen, gut dränierten Auenböden sind neben letzte Auenwaldresten überwiegend Grünlandflächen vorhanden.

Die Schotterlehmplatten, die Büttgener, Kempener und Aldekerker werden durch flache Trockenrinnen zur Niers hin zertalt. Aufgrund der dort vorhandenen höheren Bodenfeuchtigkeit siedelten sich ursprünglich potentielle natürliche feuchte Eichen- Hainbuchenwälder an, die heute überwiegend dem Grünland gewichen sind. Für die Beackerung im Getreide-Hackfrucht-Anbau wurden die Terrassenflächen größtenteils entwaldet.

2.6 Abiotische Faktoren

Die abiotischen Faktoren, die das Plangebiet charakterisieren, werden anhand der Beschreibung der geologischen Verhältnisse, der vorhandenen Böden, des Grundwassers und der Oberflächengewässer sowie des Klimas beschrieben.

2.6.1 Geologie/Boden

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein und ist damit ein wichtiger Bestandteil der natürlichen Lebensgrundlagen. Nach dem BauGB ist ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Nachverdichtung und Innenentwicklung anzustreben (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Gemäß der Bodenkarte im Maßstab 1: 50.000 des Geologischen Dienstes NRW (s. Abb. 2) stehen im Osten des Plangebietes der Bodentyp L4704_L341 eine Parabraunerde, vereinzelt Pseudogley-Parabraunerde an. Diese Böden weisen durch ihre Regulations- und Pufferfunktion sowie hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit eine besondere Schutzwürdigkeit auf. Im Westen des Plangebietes steht der Bodentyp L4704 >Q741, ein Auftrags-Regosol an. Die Schutzwürdigkeit des Bodens wurde nicht bewertet. Des Weiteren liegen keine Böden mit einer hohen Funktionserfüllung in Bezug auf ihr Wasserrückhaltevermögen vor.



Abbildung 2: Bodentypen im Plangebiet
pink (Q) Auftrags-Regosol; orange (L) Parabraunerde, vereinzelt Pseudogley-Parabraunerde;
Plangebiet in Rot (© verändert nach Geobasis NRW 2022)

Im Zuge einer Baugrunduntersuchung wurden vier Rammkernbohrungen in bis zu 5 m unter jetzigem Geländeniveau abgeteuft.

Im Ergebnis zeigte sich, dass in allen Bohrungen eine Oberschicht zwischen 0,20 bis 0,50 m festgestellt werden konnte. Darunter folgt eine schwach feinsandige Schluffschicht. Im Nordosten und Südwesten konnte diese Bodenschicht bis in eine Tiefe von 1,60 m unter Geländeoberkante (GOK) analysiert werden. Unterlagert wird diese Schicht von einem feinsandigen Mittelsand und darunter von einem grobsandigen, kiesigen Mittelsand. Im Nordwesten wurde bis 2,50 m unter GOK eine Wechsellagerung von sandigem Schluff und schwach schluffigem Sand festgestellt. Unterhalb dieser Wechsellagerung folgt ein sehr schwach feinsandiger Mittelsand wobei dieser ebenfalls von dem kiesigen, grobsandigen Mittelsand unterlagert wird.

Die Analyse der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ergab, dass die ermittelten Durchlässigkeitskoeffizienten gemäß der DWA-A 138 innerhalb des technisch zulässigen Durchlässigkeitsbereichs von $1,0 \times 10^{-3}$ [m/s] bis $1,0 \times 10^{-6}$ [m/s] liegen. Die überlagernden bindigen Bodenschichten in Form von feinsandigen Schluffen bzw. die bindige Wechsellagerung sind für die Versickerung nicht geeignet.

Kenntnisse über Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet liegen nicht vor.

2.6.2 Grundwasser/Oberflächenwasser

Grundwasser

Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebiet.

Gemäß den großräumigen Grundwasserkarten des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz (MULNV) des Landes Nordrhein-Westfalen liegen keine Grundwassermessstellen im Plangebiet.

Gemäß dem hydrogeologischen Gutachten konnte in einer Sondage ein Grundwasserstand von 4,50 m unter GOK gemessen werden. Weitere Analysen des Grundwasserniveaus wurden nicht durchgeführt, um die Ergebnisse der Versickerungsversuche nicht zu verfälschen.

Basierend auf der Baugrunderkundung und der Auswertung der Ganglinien umgebender Grundwassermesspegel wird der höchste zu erwartende Grundwasserstand bei der Kote von NHN+37,00 m und der mittel-höchste bei 36,50 NHN festgesetzt.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine dauerhaften oder temporären Oberflächengewässer (Fließ- / Stillgewässer).

In ca. 2 km östlicher Entfernung zum Plangebiet verläuft der Fluss Niers. Das Wasser fließt in nordwestliche Richtung.

Hochwasser

Das Plangebiet liegt nicht in einem durch die Bezirksregierung Düsseldorf nach § 83 Landeswassergesetz NRW festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Gemäß den Darstellungen der Hochwassergefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (MKULNV) befindet sich das Plangebiet in keinem Hochwasserrisikogebiet.

Starkregen

Am 01.09.2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) in Kraft getreten. Ziel ist es, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehende Gefahr zu verringern. Von besonderer Bedeutung sind die Sicherung und Rückgewinnung natürlicher Überschwemmungsflächen, die Risikovorsorge in potentiell überflutungsgefährdeten Bereichen und der Rückhalt des Wassers in der Fläche des gesamten Einzugsgebietes.

Im Hinblick auf das Themenfeld Starkregen sind die Auswirkungen des Klimawandels auf Hochwasserereignisse durch Starkregen zu prüfen.

Durch den Klimawandel nehmen extreme Wetterereignisse, wie bspw. extreme Starkregenereignisse nachweislich zu. Um die Gefahren durch Starkregen zu identifizieren wurde vom Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) eine Hinweiskarte für Starkregengefahren (Starkregenkarte NRW) erstellt.

Bei einem seltenen Starkregenereignis (100-jähriges Ereignis) können die südlichen Randbereiche mit Wasserhöhen von bis zu 0,5 m überschwemmt werden.

Bei extremen Ereignissen (90 mm/h) nehmen die Überflutungsbereiche zu. Punktuell sind im Untersuchungsraum Überschwemmungen mit Wasserhöhen von 0,1 m bis 0,5 m möglich.

Im Bauleitplanverfahren wurde die Überflutung und Durchströmung des Plangebietes im Falle von außergewöhnlichen Regenereignissen dargelegt und im Rahmen einer Stellungnahme eingeschätzt. Das Ingenieurbüro kommt zu dem Ergebnis, dass im Rahmen des Bauleitplanverfahrens keine besonderen Maßnahmen aufgrund der Starkregenbetrachtung erforderlich werden.

2.6.3 Klima

Im Fachinformationssystem (FIS) Klimaanpassung des LANUV wird für das Plangebiet das „Freilandklimatop“ dargestellt.

Das von Freiflächen geprägte Klimatop zeichnet sich u.a. durch einen ungestörten Temperatur-/ Feuchteverlauf, Windoffenheit und normale Strahlungsprozesse aus. Freilandbiotope besitzen eine wichtige (Austausch-) Funktion als Kaltluft- und/oder Frischluftproduktionsgebiete für klimatische Ungunsträume wie stark versiegelte Stadtflächen.

Im Übergangsbereich des Plangebietes schließen sich die Klimatope Vorstadtklima und Klima innerstädtischer Grünflächen an.

2.7 Biotische Faktoren

Die Darstellung der potenziellen natürlichen Vegetation, der realen Vegetation sowie der Fauna gibt einen Überblick über die biotischen Faktoren des Untersuchungsraumes.

2.7.1 Potenzielle natürliche Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation (pnV) bezeichnet die Vegetation, die sich nach Ausbleiben jeglicher anthropogener Einflüsse auf bestimmten heutigen Standorten als Endstufe einstellen würde. Diese entspricht den durch z.B. Klima, Relief, Boden und Wasserverhältnisse geprägten örtlichen Standortbedingungen. Mit Hilfe der potenziellen natürlichen Vegetation ergeben sich wichtige Hinweise auf die Natürlichkeit der vorhandenen

Pflanzenbestände sowie Rückschlüsse auf die standorttypischen und heimischen Pflanzenarten.

Als pnV des Plangebietes wird der Birken-Eichenwald und der Eichen-Buchenwald angegeben.

2.7.2 Realvegetation/Biotoptypen

Das Plangebiet stellt sich als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Westlich angrenzend verläuft die Süchtelner Straße. Diese wird durch Bäume mit Unterwuchs gegliedert.

2.7.3 Wald im Sinne des Gesetzes (§ 2 BWaldG)

Im Plangebiet befinden sich keine Waldflächen im Sinne des § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG). Eingriffe im forstlichen Sinne sind daher nicht zu erwarten.

2.7.4 Fauna/Artenschutz

Für die Planung wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP Stufe I) durchgeführt und in einem eigenständigen Gutachten¹ vorgelegt. Die wesentlichen Kartierergebnisse zum besonderen Artenschutz sowie die daraus resultierenden artenschutzrechtlichen Erfordernisse werden nachfolgend genannt.

Zu Beginn der ASP wurde im Zuge der Vorprüfung mittels Auswertung von Fachinformationssystemen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) ermittelt, ob und welche planungsrelevanten Arten im Plangebiet vorkommen können oder zu erwarten sind. Dazu wurden vorhandene Daten ausgewertet und im Mai 2021 eine erste Begehung durchgeführt.

Im Rahmen der Begehungen wurde zur Eingrenzung des zu erwartenden Artenspektrums die Abfrage des für das Plangebiet zutreffende LANUV- Messtischblatt 4704/1 (Viersen) mit den tatsächlich vorhandenen Lebensraumtypen kombiniert und die planungsrelevanten Arten der folgenden Lebensräume berücksichtigt:

- Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken,
- Äcker, Weinberge (Acker)

Bei den aufgeführten Arten handelt es sich um verschiedene Vogelarten u.a. auch Greifvögel wie Mäusebussard, Turmfalke. Zudem ist mit dem kleinen Wasserfrosch ein Vertreter der Amphibien angegeben.

Die avifaunistischen Untersuchungen erfolgten nach dem Methodenstandard zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Im Rahmen der Brutvogelkartierung wurden innerhalb des Untersuchungsgebietes und dessen unmittelbaren Umfeldes im Kartierzeitraum 2021 lediglich ubiquitäre Arten, also „Allerweltsarten“ nachgewiesen. Allerdings konnte ein Vorkommen von planungsrelevanten Vogelarten nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der geringen Größe und der intensiven Nutzung der Ackerfläche sind Brutvorkommen von Arten des Offenlandes jedoch eher unwahrscheinlich. Höhlen oder Nester in den Gehölzstreifen wurden zum

¹ Artenschutzprüfung (ASP Stufe I), zum Bebauungsplan Nr. 141-5 Gewerbegebiet Süchtelner Straße / Oberrahser“ in Viersen ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH 19.07.2021, Ergänzungen am 28.04.2022

Zeitpunkt der Begehung nicht dokumentiert. Eine Nutzung des Gebietes als Nahrungshabitat ist wahrscheinlich. Durch die in der Umgebung befindlichen Ausweichhabitate und die im Bestand einwirkenden Störwirkungen der Süchtelner Straße und der Wohn- und Gewerbebebauung sind die Beeinträchtigungen als nicht erheblichen einzustufen.

Das Vorkommen von Fledermäusen konnte im Plangebiet und in dessen Umgebung ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. Im Bereich der Bäume konnten keine Baumhöhlen erfasst werden. Jedoch besiedeln Fledermäuse oft Spalten und Öffnungen, die für den Menschen nicht direkt ersichtlich sein können. Ferner war aufgrund der Belaubung eine Einsicht nicht immer möglich. Hinweise auf ein Vorkommen von Fledermäusen konnten während der Kartierung nicht dokumentiert werden. Durch den teilweisen Erhalt der Bäume und der adäquaten Nahrungshabitate in der Umgebung des Plangebietes kann eine erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Aufgrund der beschriebenen Untersuchungsergebnisse und unter Berücksichtigung der in Kapitel 7.2 aufgeführten, allgemeindienenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetzes durch das Vorhaben ausgelöst werden.

3. Beschreibung des Vorhabens

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bauungsplanes Nr. 141-5 soll eine gewerbliche Nutzung ermöglicht werden.

Neben der gewerblichen Nutzung sieht der Bebauungsplan innerhalb des Gewerbegebietes die Pflanzung von Grünstrukturen vor. So wird eine Eingrünung im nördlichen, westlichen und östlichen Übergangsbereich des Plangebietes vorgesehen. Ferner ist im Norden des Gebietes eine öffentliche Grünfläche als Wegeverbindung geplant.

4. Eingriffsregelung

4.1 Methodik der Biotopbewertung und Kompensationsberechnung

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf Grundlage des geplanten Baurechts erstellt. Für das vorliegende Plangebiet besteht größtenteils der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 141 „Oberrahserstraße West“, auf dessen Grundlage der Bestand erfasst wird. Die Bereiche, die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 141 nicht abgedeckt werden, wurden anhand einer Biotopkartierung erfasst.

Der mit dem Bebauungsplan voraussichtlich verbundene landschaftsökologische Eingriff wird nachfolgend nach dem Bewertungsverfahren von LANUV (2008) bilanziert. Dabei wird das Biotoppotential der im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen sowie der aus einer Realisierung des Bebauungsplans resultierenden Flächennutzungen bewertet.

4.2 Ökologischer Wert Bestand- Fläche vorher

Der ökologische Wert der Biotoptypen im Bestand (Fläche vorher) wurde nach der Methode „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008) bewertet. Da für das Plangebiet aktuell in Teilen der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 141 „Oberrahserstraße West“ besteht, wurden die Flächen nach den aktuellen Festsetzungen

bewertet. Die Flächen, die nicht im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 141 liegen, wurden nach dem aktuell kartierten Realbestand bewertet. Die einzelnen Bereiche sind zur Verdeutlichung in der Anlage 1–Karte Biototypen Realbestand dargestellt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141-5 „Gewerbegebiet Süchtelner Straße / Oberrahser“ ergibt sich ein ökologischer Wert im Bestand von +12.316 Punkten (s. Tab. 1)

Tabelle 1: Biototypenbewertung Planung gemäß LANUV 2008

A) Bestand				
Code	Biototyp	Fläche in m²	Grundwert	Gesamtwert
Bewertung des Realbestandes gemäß Bebauungsplan Nr.141 (1992)				
Mischgebiet (GRZ 0,6 max. GRZ 0,8)		2.371		
1.1	versiegelte Fläche (Gebäude, Wege)	1.897	0	0
4.5	Intensivrasen	474	2	948
öffentliche Grünfläche		4.835		
4.5	Intensivrasen	4.835	2	9.670
Verkehrsfläche		1.718		
1.1	versiegelte Fläche (Straße)	1.718	0	0
Bewertung des Realbestandes gemäß Biotopkartierung				
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	849	2	1.698
		Fläche in m²	9.773	
Naturschutzrechtlicher Eingriff in ökologischen Wertpunkten				12.316

4.3 Ökologischer Wert Planung- Fläche nachher

Der ökologische Wert der Biototypen mit Planung (Fläche nachher) wurde nach der Methode „Numerische Bewertung von Biototypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008) bewertet. Die einzelnen Bereiche sind zur Verdeutlichung in der Anlage 2-Karte Biototypen Planung dargestellt.

Die Planung (Fläche nachher) wurde aus den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 141-5 abgeleitet. Ein Großteil der betrachteten Fläche soll als Gewerbegebiet (GE) mit einer GRZ von 0,6 zzgl. 50%-iger Überschreitung bis 0,8 festgesetzt werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141-5 „Süchtelner Straße / Oberrahser“ in Viersen “ ergibt sich ein ökologischer Biotopwert für die Planung von 5.215 Punkten (s. Tab. 2).

Tabelle 2: Biototypenbewertung Planung gemäß LANUV 2008

B) Planung				
Planung zum Bebauungsplan Nr. 141-5 „Gewerbegebiet Süchtelner Straße/Oberrahser“				
Code	Biototyp	Fläche in m²	Grundwert	Gesamtwert
Gewerbegebiet (GRZ 0,6 max. GRZ 0,8)		9.195		
1.1	versiegelte Fläche (Gebäude, Wege)	7.356	0	0
4.5	Intensivrasen	935	2	1.870
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		904		
7.1	Hecke mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen < 50% (M1)	201	3	603
4.5	Bodendecker (M2)	358	2	716
7.3	Einzelbaum, nicht lebensraumtypisch (M3)	180	3	540
4.5	Intensivrasen/Staudenrabatte (M3)	165	2	330
öffentliche Grünfläche		578		
4.7	Grünanlage inkl. teilversiegeltem Fuß- und Radweg* (M4)	578	2	1.156
		Fläche in m²	9.773	
Naturschutzrechtlicher interner Ausgleich in ökologischen Wertpunkten				5.215

* Abwertung um 2 Wertstufen aufgrund von Strukturarmut, fehlenden Baumbestand sowie teilversiegelten Flächen

5. Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

5.1 Ökologische Eingriff- Ausgleichsbilanzierung

Die ökologische Wertigkeit des Bestandes (Fläche Vorher) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann insgesamt mit + 12.316 Punkten bewertet werden. Dem gegenüber steht der ökologische Wert Planung, d.h. die Biotopwertigkeit gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 141-5 „Gewerbegebiet Süchtelner Straße / Oberrahser“ von + 5.215 Punkten.

Ökologischer Wert Bestand (Fläche vorher)	+ 12.316	Punkte
Ökologischer Wert Planung (Fläche nachher)	+ 5.215	Punkte
Ökologische Bilanz	- 7.101	Punkte

Hervorgerufen durch die Planung ergibt die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ein Defizit. Der Kompensationsfaktor beträgt 42,3 %, so dass für einen rechnerisch vollständigen Ausgleich eine externe Kompensationsmaßnahme erforderlich wird.

6 Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Boden

Mit der Durchführung der Planung resultieren bau-, betriebs- und anlagebedingte Eingriffe und Veränderungen in die Schutzgüter von Landschaft und Natur. Mit der Überbauung von bisher nicht versiegelten Flächen gehen in Bezug auf das Schutzgut Boden die Einschränkung/Verhinderung der Boden-Wasser sowie Boden-Luft Austauschvorgänge sowie der Verlust des Bodens als Standort für Vegetation und Lebensraum für Bodenorganismen einher. Durch Versiegelungen und Überbauung gehen bestehende Bodenfunktionen verloren.

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt entweder durch Versickerung oder ist (jedoch nur für eine Teilfläche) durch einen gedrosselten Anschluss an das Kanalnetz zu sichern. Gemäß § 44 Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) besteht für Grundstücke, die ab dem 01.01.1996 erstmals bebaut beziehungsweise befestigt werden, grundsätzlich eine Verpflichtung zur Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers oder der ortsnahen Einleitung in ein Gewässer. Daher wurde für das betrachtete Gebiet die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers überprüft. Sofern von den Flächen Niederschlagswasser gemeinsam mit dem anfallenden Schmutzwasser über die Mischwasserkanalisation in die Süchtelner Straße abgeleitet wird, ist dieser Abfluss für das Plangebiet in ursprünglicher Ausdehnung (ca. 1,13 ha) auf eine wirksame angeschlossene Fläche von maximal 0,19 ha zu begrenzen. Der Geltungsbereich wurde im Rahmen des zu konkretisierenden Bauleitplanverfahrens verkleinert. Inzwischen liegt die Gesamtfläche bei ca. 0,98 ha. Auch hier ist zur Erschließung der Flächen der Mischwasserkanal ON 600 in der Süchtelner Straße durch eine Kanalbaumaßnahme in offener Bauweise zu verlängern.

Ferner gehen durch die Planung Frei-, Rückzugs- und Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren bzw. werden minimiert. Vorkommen von planungsrelevanten Arten konnten im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung im Plangebiet nicht bestätigt werden. Besonders die angrenzenden Gehölzstrukturen besitzen ein hohes Potenzial als Lebensraum und Nahrungshabitat für besonders- und streng geschützte Tiere sowie für die ubiquitären Arten. Da diese Landschaftsbestandteile nur in einem geringen Maße durch den geplanten Bebauungsplan betroffen sind und die restlichen Gehölze erhalten bleiben, sind in diesem Bereich geringfügige Verluste zu erwarten.

Im Detail sind für den Bebauungsplan Nr. 141-5 die nachfolgenden Flächenfestsetzungen geplant, welche (+) positive / (o) neutrale oder (-) negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft haben können:

Gewerbegebiet (GE)

Im Gewerbegebiet (GE) ist eine gewerbliche Nutzung, mit einer GRZ von 0,6 bis max. 0,8 zulässig.

Folgende Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden prognostiziert:

- (-) *großflächige Versiegelungen*
- (-) *Verlust von schutzwürdigem Boden*
- (-) *Verlust von Freiraum- und Grünstrukturen*
- (-) *Beeinträchtigung von kleinklimatischen Funktionen*
- (-) *Verlust bzw. Einschränkung von Funktionen des Boden-Wasser-Haushalts*

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Stellplätze sind mit Bäumen zu begrünen.

Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen.

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

Im Osten des Plangebietes ist innerhalb der festgesetzten Fläche M1 ein Pflanzstreifen als Hecke anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Im Westen des Plangebietes ist innerhalb der festgesetzten Fläche M2 ein Pflanzstreifen aus Bodendeckerpflanzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Im Norden des Plangebietes ist innerhalb der festgesetzten Fläche M3 ein Pflanzstreifen mit mindestens 10 Bäumen gemäß Pflanzliste 1 anzulegen sowie dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Ferner ist innerhalb der festgesetzten Fläche M4 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Randeingrünung mit Fuß- und Radweg als intensive Rasenfläche mit einer wassergebundenen Wegefläche herzustellen.

Nicht überbaute private Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Folgende Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden prognostiziert:

- (o) *Sicherung kleinklimatischer Funktionen*
- (+) *die festgesetzten Pflanzgebote ermöglichen neue Grünstrukturen (Pflanzflächen), die als Lebens- und Rückzugsraum für Tiere dienen können*

- (+) *die Dachbegrünung führt zu einer Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses, zu einer kleinklimatischen Verbesserung durch Verdunstung und Feinstoffbindung sowie zu einer Aufrechterhaltung der nächtlichen Kaltluftproduktion*

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Grünordnung

Der Verursacher eines Eingriffes ist nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB dazu verpflichtet, alle vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen und vorübergehende, unvermeidbare Beeinträchtigungen zu mindern. Entsprechende Maßnahmen müssen angerechnet werden, wenn sie dauerhaft erhalten bleiben. Nicht vermeidbare Eingriffe müssen durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind Maßnahmen, die das Bauvorhaben verändern bzw. beeinflussen und dadurch das Ausmaß des Eingriffs reduzieren. Die Zielsetzungen für das Bearbeitungsgebiet folgen ökologischen und gestalterischen Leitbildern. Die ökologischen Leitlinien ergeben sich aus der Naturschutzgesetzgebung, wonach die

- Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
- Nutzungsfähigkeit der Naturgüter
- die Pflanzen- und Tierwelt
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

als Lebensgrundlage für den Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern sind.

7.1 Grünordnerische Maßnahmen

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen zu einer landschaftsästhetischen und ökologischen Aufwertung des Plangebietes im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes beitragen.

Die nachfolgend beschriebenen Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte Arten zu verpflanzen. Abgehende Pflanzen sind spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

HINWEIS: Es wird empfohlen, bei den Pflanzmaßnahmen klimaresistente Pflanzenarten zu verwenden.

Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Baumpflanzungen

Bei der Errichtung von Stellplatzanlagen ist je angefangene 5 Stellplätze in mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste 1 -Bäume- zu pflanzen. Die Bäume sind nach der Pflanzung gärtnerisch zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6 m² und ein Wurzelraumvolumen von 12 m³ vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen.

Dachbegrünung

Nutzbare Dachflächen, die nicht als Solarmindestfläche (s. textliche Festsetzung Nr. 8) in Anspruch genommen werden, sind mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung unter Einbringung einer Substratschicht von mindestens 10 cm Stärke zu versehen. Als nutzbare Dachflächen gelten Dachflächen abzüglich technischer Aufbauten, Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln etc.

Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Baumpflanzungen und Sträucher (M1 bis M3)

Innerhalb der mit M1 bezeichneten Fläche ist ein Pflanzstreifen als Hecke gemäß Pflanzliste 2 -Sträucher- mit einer Mindesthöhe von 2,0 m anzulegen sowie dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Innerhalb der mit M2 bezeichneten Fläche ist ein Pflanzstreifen mit Bodendeckerpflanzen anzulegen sowie dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Flächen für die notwendige Erschließung (z. B. Zufahrten, Zuwege).

Innerhalb der mit M3 bezeichneten Fläche ist ein Pflanzstreifen in gleichmäßigen Abstand mit mindestens 10 Bäumen gemäß Pflanzliste1 -Bäume- anzulegen sowie dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Öffentliche Grünfläche (M4)

Innerhalb der mit M4 bezeichneten Fläche ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Randeingrünung mit Fuß- und Radweg als intensive Rasenfläche mit einer wassergebundenen Wegefläche herzustellen.

Begrünung der nicht überbauten Flächen

Die Flächen, die nicht von Gebäuden, erforderlichen Erschließungsflächen, Stellplätzen, Hof- und Lagerflächen oder sonstigen Nebenanlagen überbaut sind, sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

7.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Die Eingriffswirkungen treten anlage- und baubedingt auf. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag führt nachfolgend schutzbezogene Empfehlungen von Maßnahmen für die Eingriffsminderung und -vermeidung auf.

Schutzgut Boden

- Für Bodenarbeiten ist die DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Bodenarbeiten) einzuhalten.
- Notwendige Befahrzeiten durch Baufahrzeuge sollen möglichst zu geeigneten Zeiten (z.B. Bodenfrost, längere Trockenperioden) erfolgen.
- Nach Möglichkeit flächensparende Lagerung von Baustoffen und Erdmaterial, keine Inanspruchnahmen von Flächen außerhalb der vorgesehenen Baustelle und Zuwegung, Wartung und Betankung von Baumaschinen nur auf versiegelten Flächen.
- Sofern möglich: Verbleib des unbelasteten Bodenaushubs im Gebiet, z. B. Zwischenlagerung in Erdmiete bzw. Weiterverwendung des fruchtbaren Oberbodens auf angrenzenden Ackerschlägen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB).
- Zwischenlagerung von boden- und wassergefährdenden Stoffen nur auf befestigten bzw. versiegelten Flächen.
- Beseitigung aller Anlagen der Baustelleneinrichtung nach Beendigung der Bauphase
- Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen (keine „Schottergärten“).
- Getrennter Abtrag von Ober- und Unterboden sowie sachgerechte Lagerung in Mieten zur Wiederverwendung nach DIN 18915.
- Beschränkung von Baustelleneinrichtungen und Lagerplätzen auf das Baufeld, Freihalten der Grünflächen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Verbindliche Maßnahmen:

- Sofern Bäume im Zuge der Planung gefällt werden müssen, sollte dies zum Schutz von Fledermäusen im Herbst, bevorzugt im Oktober, durchgeführt werden.
- Zum Schutz von Brutvögeln sind im Kontext des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG Rodungsarbeiten generell auf den Zeitraum vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zu beschränken. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gebüsch, die sich bei ausbleibenden Pflegemaßnahmen entwickeln könnten. Da einige Vogelarten auch Nester in Bodennähe, Holzstapeln oder Schnittguthaufen bauen, muss das Entfernen dieser Strukturen auch in diesen Zeitraum fallen. Die Maßnahme leitet sich aus den potenziellen Brutvorkommen von ubiquitären Vogelarten (sog. Allerweltsarten) im Plangebiet ab. Dem Verbot der Tötung unterliegen alle europäischen Vogelarten. Auszuschließen sind solche Verbotstatbestände nur, wenn diese Arbeiten außerhalb der Brutzeit erfolgen.

- Zur Vermeidung von Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ist die Baufeldfreimachung außerhalb des Hauptbrutzeitraumes in einem Zeitfenster vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen.
- Fallen Baumaßnahmen in den Zeitraum der Brutperiode, so sind vor Beginn der Brutperiode (vor dem 01. März) Vergrämuungsmaßnahmen, zum Beispiel in Form von Flatterbändern, gegen mögliche Bodenbrüter aufzustellen.
- Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Glasfronten vogelgerecht auszuführen. Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas, besonders an gehölzexponierten Gebäudefassaden und großflächigen Glasflächen, sind zu prüfen und z. B. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.
- Als Ersatz für wegfallende potentielle Quartiere im Bereich der Gehölzstrukturen sind für jeden gefälltten Höhlen- oder Nistbaum in direkter räumlicher Nähe artspezifische, künstliche Ersatzquartiere zu schaffen. Für Vogelarten ist je gefälltten Baum ein Nistkasten (bspw. Nisthöhle 1B oder 2M der Fa. Schwegler oder vergleichbare) und für Fledermäuse je gefälltten Baum zwei Fledermauskästen (bspw. Fledermaushöhle 1FD der Fa. Schwegler oder vergleichbare) fachgerecht an Bestandsbäumen zu installieren.
- Zur Beleuchtung von Werbeanlagen sowie zur Beleuchtung des Plangebietes ist ausschließlich eine Verwendung von LED-Beleuchtung mit warmweißer Lichtfarbe (unter 3.000 Kelvin) zulässig. Diese strahlen in einem Wellenlängenbereich, der für Insekten und somit für jagende Fledermäuse unattraktiv ist. Dementsprechend kann eine Gefährdung vermieden werden. Bei der Wahl der Beleuchtung ist darauf zu achten, dass eine Abstrahlung der Lampen nach oben und in etwa horizontaler Richtung durch Abschirmung verhindert wird.

Empfohlene Maßnahmen:

- Nächtliche Arbeiten bzw. Arbeiten in Dunkelheit mittels Ausleuchtung der Baustelle sind im Sinne des Vorsorgeschutzes im Zeitraum von 01.03. bis 30.09. eines Jahres zu vermeiden.

Schutzgut Wasser

- Die Wartung und Betankung von Baumaschinen und Kfz hat ausschließlich auf versiegelten Flächen zu erfolgen, um eine Kontamination des Grundwassers zu verhindern.

Schutzgut Luft und Klima

- Im Bereich der Flachdächer wird das Aufbringen von Dachbegrünungen empfohlen. Sie wirken einer Überhitzung des Plangebietes entgegen. Durch die mögliche offene Retention von Niederschlagswasser könnte zugleich eine höhere Verdunstungsrate im Plangebiet erzielt werden, welche die lokale Luftfeuchtigkeit positiv beeinflusst.

Schutzgut Landschaft

- Durch den Erhalt der Gehölzstrukturen sowie die Anlage von Grünstrukturen werden auch die Eingriffe in das Landschaftsbild vermindert.

Schutzgut Kulturelles Erbe

- Eine mit Erdeingriffen verbundene Nutzung der Fläche in den gekennzeichneten Bereichen die über den Humusabtrag hinausgeht, ist gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Bodendenkmäler nach Maßgabe einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 13 DSchG NW sichergestellt wird.
- Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist nach §§ 15 und 16 DSchG der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Viersen oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn unmittelbar zu melden. Bodendenkmale und Entdeckungsstätte sind danach zunächst unverändert zu erhalten.

7.3 Kompensationsmaßnahmen

Konflikte und Beeinträchtigungen treten stets auf, wenn Eingriffe aufgrund eines Bauvorhabens zu erwarten sind. Die Ermittlung der Erheblichkeit und Nachhaltigkeit des Eingriffes muss erfolgen um so mögliche Auswirkungen abzuwägen.

Durch die im Rahmen der Planung hervorgerufene Neu- und Umstrukturierung des Plangebietes kann das Bilanzdefizit nicht vor Ort ausgeglichen werden. Somit wird eine externe Ausgleichsmaßnahme notwendig.

Das Ergebnis der naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichsbilanz ergibt für das Plangebiet ein Punktedefizit von 7.101 Punkten.

Die Kompensation der Eingriffe aus dem Bebauungsplan Nr. 141-5 „Gewerbegebiet Süchtelner Straße / Oberrahser“ erfolgt über eine Ausgleichsfläche in der Gemeinde Viersen.

Die Ausgleichsfläche im Gemeindegebiet Viersen befindet sich in der Nähe des Stadtteils Schirick im Kreis Viersen. Die Fläche liegt in der Gemarkung Süchteln, Flur 73, Flurstück 179. Das Flurstück umfasst eine Gesamtgröße von ca. 66.834 m². Dort kann auf einer Teilfläche der für das Bebauungsplanverfahren notwendige Ausgleich umgesetzt werden. Im Bestand handelt es bei der Ausgleichsfläche um eine intensiv genutzte Ackerfläche, die im Zuge des Ausgleichs in Teilen zu einer Fläche mit Bäumen und Sträuchern entwickelt werden soll.

Gemäß der numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (2008) ist die Bestandsfläche als intensive Ackerfläche (Code: 3.1) mit 2 Wertpunkten anzusetzen. Die Pflanzung von Sträuchern ist als „Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen $\geq 50\%$ “ (Code: 7.2) mit 5 Wertpunkten anzusetzen. Die Pflanzung einer Baumreihe bzw. von Einzelbäumen ist als „Baumreihe mit lebensraumtypischen Baumarten $\geq 50\%$ und Einzelbäumen, lebensraumtypisch“ (Code: 7.4) mit 5 Wertpunkten anzusetzen.

So ist durch die teilweise Entwicklung der Ausgleichsfläche mit Bäumen und Sträuchern mit einer Aufwertung von 3 Wertpunkten pro m² zurechnen. Bezogen auf das Punktedefizit von 7.101 ist eine Ausgleichsflächengröße von 2.367 m² notwendig, um einen vollständigen Ausgleich der durch das Bebauungsplanverfahren Nr. 141-5 verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft zu gewährleisten. Die graphische Darstellungsweise der Ausgleichsfläche ist

nicht als bindend zu verstehen, sondern dient lediglich der Visualisierung der benötigten Flächengröße (s. Anlage 4).

Im städtebaulichen Vertrag wird die zuvor genannte Kompensationsmaßnahme sowie Flächengröße auf dem o.g. Flurstück verankert.

8. Literatur- und Quellenverzeichnis

BAUGB - BAUGESETZBUCH IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 3. NOVEMBER 2017 (BGBl. I S. 3634), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 04. JANUAR 2023 (BGBl. I Nr.6).

BAUNVO – VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 21. NOVEMBER 2017 (BGBl. I S. 3786), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DES GESETZES VOM 04. JANUAR 2023 (BGBl. I Nr.6).

BNATSCHG – GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BUNDESNATURSCHUTZ-GESETZ) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 29. JULI 2009 (BGBl. I S. 2542), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DES GESETZES VOM 08. DEZEMBER 2022 (BGBl. I S. 2240).

FGM INGENIEURGESELLSCHAFT MÜLLER MBH (2022) – HYDROGEOLOGISCHES GUTACHTEN, 25.01.2022

GOLDSCHMIDT ARCHÄOLOGIE & DENKMALPFLEGE (2022) KURZBERICHT ZUM BEARBEITUNGSSTAND VOM 17.06.2022, VIERSEN, GEWERBEGEBIET SÜCHTELNER STRAÙE 18.02.2022, ERGÄNZUNG AM 17.06.2022

ISR INNOVATIVE STADT- UND RAUMPLANUNG GMBH (2021) ARTENSCHUTZPRÜFUNG (ASP STUFE I), ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 141-5 GEWERBEGEBIET SÜCHTELNER STRAÙE / OBERRAHSER“ IN VIERSEN, 19.07.2021, ERGÄNZUNGEN AM 28.04.2022

LANDSCHAFTSPLAN KREIS VIERSEN

LANUV (LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NRW), NUMERISCHE BEWERTUNG VON BIOTOPTYPEN FÜR DIE BAULEITPLANUNG IN NRW, RECKLINGHAUSEN 2008.

LEINFELDER INGENIEURE (2022) STELLUNGNAHME STARKREGENBETRACHTUNG, 08.04.2022

LNATSCHG NRW – GESETZ ZUM SCHUTZ DER NATUR IN NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESNATURSCHUTZGESETZ) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 15. NOVEMBER 2016 (GV. NRW. S. 934), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 5 DES GESETZES VOM 4. MAI 2021 (GV. NRW. S. 560)

GEODATEN-ABFRAGE ÜBER

WWW.TIM-ONLINE.NRW.DE

WWW.UVO.NRW.DE

WWW.NATURSCHUTZ-FACHINFORMATIONSSYSTEME-NRW.DE

WWW.ELWASWEB.NRW.DE

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Karte- Biotoptypen Realbestand

Anlage 2: Karte- Biotoptypen Planung

Anlage 3: Tabelle- Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Anlage 4: Karte externe Ausgleichsfläche

Haan

M.Sc. Katharina Ludwig

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH



Legende

Mischgebiet

- 1.1 Versiegelte Fläche
- 4.5 Intensivrasen

Öffentliche Grünfläche

- 4.5 Intensivrasen

Verkehrsfläche

- 1.1 Versiegelte Fläche

- 3.1 Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend

- Geltungsbereich

Stadt Viersen

Bebauungsplan Nr. 141-5
 "Gewerbegebiet Süchtelner Straße / Oberrahse"

Biotypen-Realbestand
 Karte 1

ISR
 Innovativ in Stadt + Raum
 ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
 Zur Pumpstation 1 42781 Haan / Rheinland
 Tel: +49 2129 5662090 mail@isr-planung.de



2023

Legende

Gewerbegebiet

- 1.1 Versiegelte Fläche
- 4.5 Intensivrasen

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

- 7.1 Hecke mit lebensraumtypischen Gehölz-Anteilen < 50% (M1)
- 4.5 Bodendecker (M2)
- 7.3 Einzelbäume, nicht lebensraumtypisch (M3)
- 4.5 Intensivrasen/Staudenrabatte (M3)

Öffentliche Grünfläche

- 4.7 Grünanlage inkl. teilversiegeltem Fuß- und Radweg (M4)
- Baugrenze
- Geltungsbereich

Stadt Viersen

Bebauungsplan Nr. 141-5
 "Gewerbegebiet Süchtelner Straße / Oberrahse"

Biotypen-Planung
 Karte 2

ISR
 Innovativ in Stadt + Raum
 ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
 Zur Pumpstation 1 42781 Haan / Rheinland
 Tel: +49 2129 5662090 mail@isr-planung.de

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Stadt Viersen

Bebauungsplan Nr. 141-5 „Gewerbegebiet Süchtelner Straße/Oberrahser“



07.03.2023

Ermittlung der ausgleichspflichtigen Eingriffsflächen
Fläche des Geltungsbereiches: 9.773 m ²
davon eingriffsrelevante Flächen: 9.773 m ²

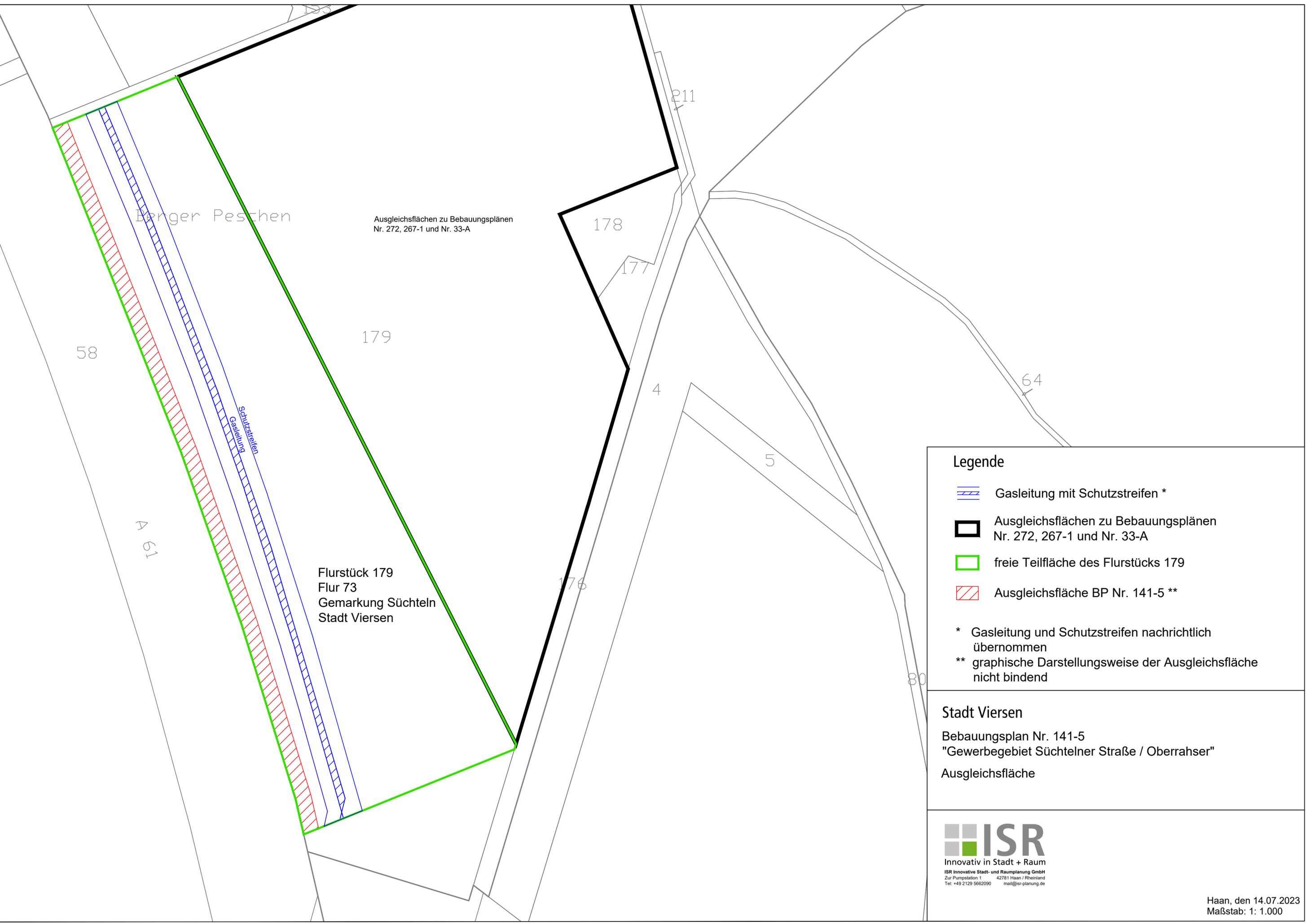
Biotoptbewertung nach: "Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW", 2008

A) Bestand				
Code	Biotoptyp	Fläche in m ²	Grundwert	Gesamtwert
Bewertung des Realbestandes gemäß Bebauungsplan Nr.141 (1992)				
Mischgebiet (GRZ 0,6 max. GRZ 0,8)		2.371		
1.1	versiegelte Fläche (Gebäude, Wege)	1.897	0	0
4.5	Intensivrasen	474	2	948
öffentliche Grünfläche		4.835		
4.5	Intensivrasen	4.835	2	9.670
Verkehrsfläche		1.718		
1.1	versiegelte Fläche (Straße)	1.718	0	0
Bewertung des Realbestandes gemäß Biotopkartierung				
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	849	2	1.698
		Fläche in m²	9.773	
Naturschutzrechtlicher Eingriff in ökologischen Wertpunkten				12.316

B) Planung				
Code	Biotoptyp	Fläche in m ²	Grundwert	Gesamtwert
Planung zum Bebauungsplan Nr. 141-5 „Gewerbegebiet Süchtelner Straße/Oberrahser“				
Gewerbegebiet (GRZ 0,6 max. GRZ 0,8)		9.195		
1.1	versiegelte Fläche (Gebäude, Wege)	7.356	0	0
4.5	Intensivrasen	935	2	1.870
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		904		
7.1	Hecke mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen < 50% (M1)	201	3	603
4.5	Bodendecker (M2)	358	2	716
7.3	Einzelbaum, nicht lebensraumtypisch (M3)	180	3	540
4.5	Intensivrasen/Staudenrabatte (M3)	165	2	330
öffentliche Grünfläche		578		
4.7	Grünanlage inkl. teilversiegeltem Fuß- und Radweg* (M4)	578	2	1.156
		Fläche in m²	9.773	
Naturschutzrechtlicher interner Ausgleich in ökologischen Wertpunkten				5.215

* Abwertung um 2 Wertstufen aufgrund von Strukturarmut, fehlenden Baumbestand sowie teilversiegelten Flächen

C) Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsbilanz	
Gegenüberstellung von Realbestand und Planung zum Bebauungsplan Nr. 141-5 „Gewerbegebiet Süchtelner Straße/Oberrahser“	
	Ökologischer Wert - Realbestand
	12.316
	Ökologischer Wert - Planung
	5.215
	Interner Ausgleichsfaktor
	42,3%
	Eingriffs-Ausgleichsbilanz in ökologischen Wertpunkten
	-7.101



Berger Pestchen

Ausgleichsflächen zu Bebauungsplänen
Nr. 272, 267-1 und Nr. 33-A

58

179

178

177

211

64

4

5

191 A

Flurstück 179
Flur 73
Gemarkung Süchteln
Stadt Viersen

176

80

Legende

-  Gasleitung mit Schutzstreifen *
-  Ausgleichsflächen zu Bebauungsplänen Nr. 272, 267-1 und Nr. 33-A
-  freie Teilfläche des Flurstücks 179
-  Ausgleichsfläche BP Nr. 141-5 **

* Gasleitung und Schutzstreifen nachrichtlich übernommen
** graphische Darstellungsweise der Ausgleichsfläche nicht bindend

Stadt Viersen
Bebauungsplan Nr. 141-5
"Gewerbegebiet Süchtelner Straße / Oberrahser"
Ausgleichsfläche


ISR
Innovativ in Stadt + Raum
ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1 42781 Haan / Rheinland
Tel: +49 2129 9862090 mail@isr-planung.de