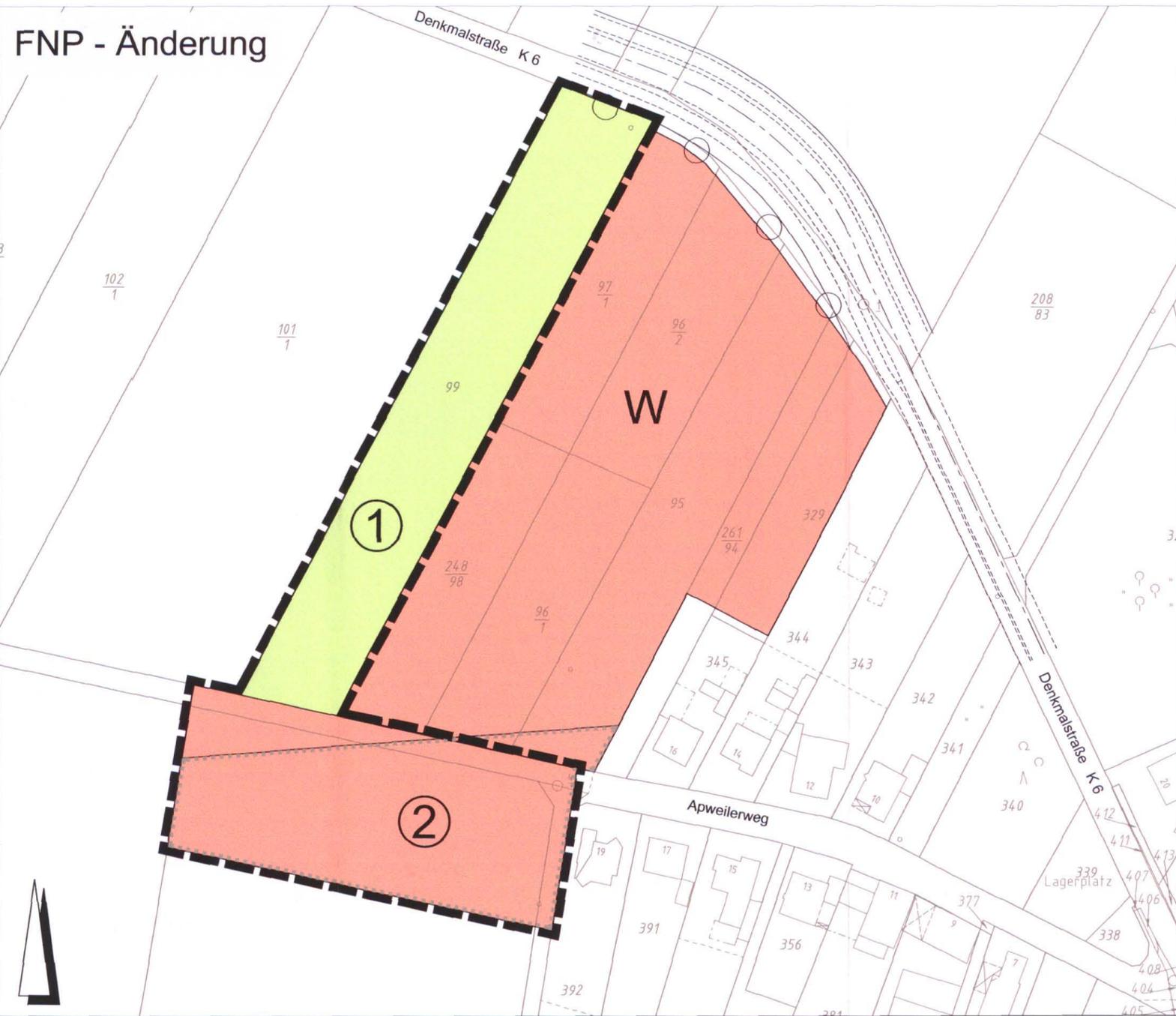
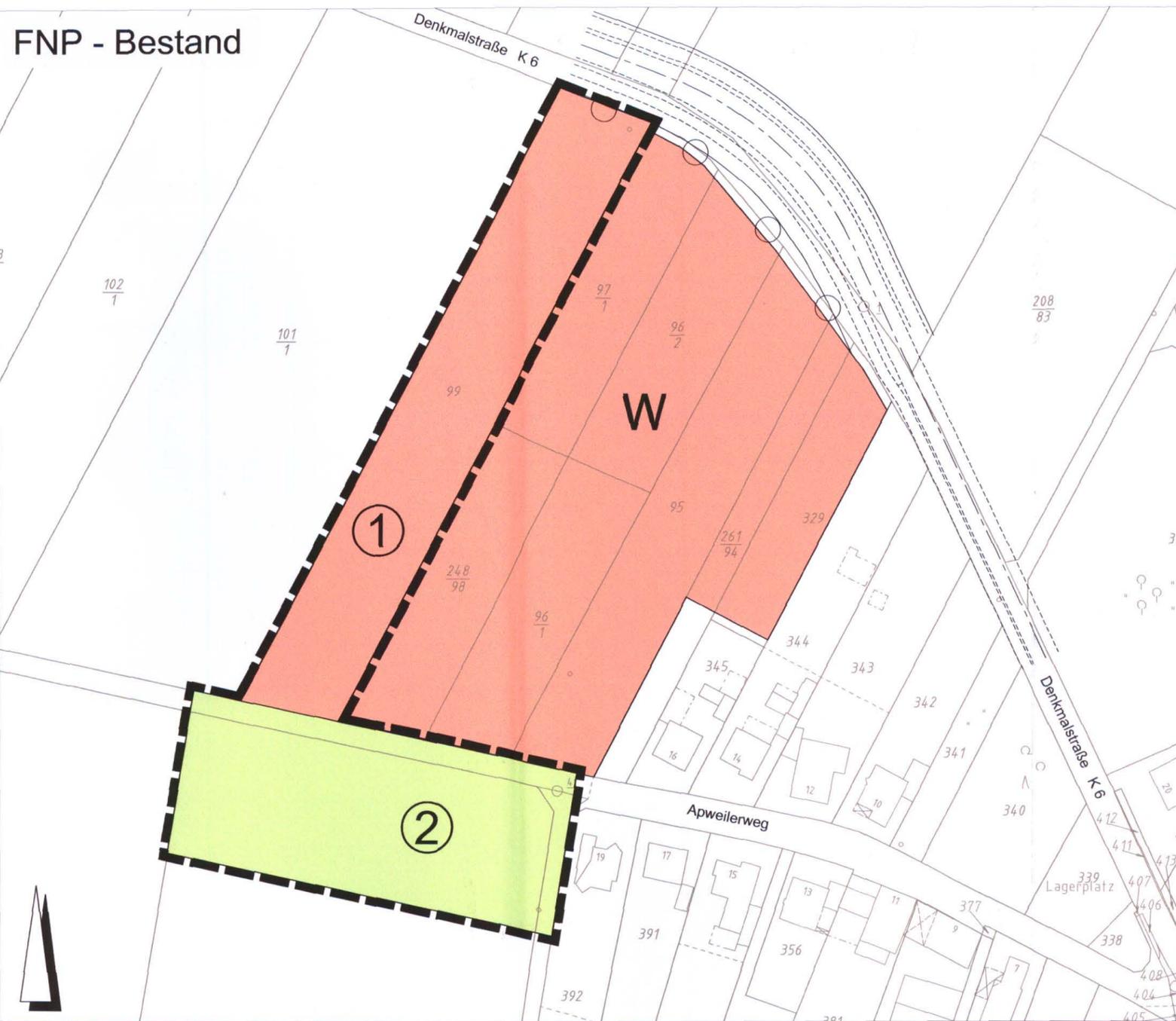


# FNP - Bestand

# FNP - Änderung



-  Änderungsbereich FNP
-  Wohnbauflächen
-  Fläche für die Landwirtschaft
-  Bereich für den humose Böden ausgewiesen sind



## Stadt Linnich

### Ederen

### 17. Änderung des Flächennutzungsplanes

AUSFERTIGUNG NR. 5

Entwurf und Bearbeitung:  
**LEG Stadtentwicklung**  
 Fachbereich Städtebau und Landschaftsplanung  
 40549 Düsseldorf Schanzenstraße 131 Tel.: 0211/4568-0 Fax.: 0211/4568-395

Datum: 10.03.2006 Maßstab: 1:1.000

**Entwurf**  
 Dieser Plan einschließlich Begründung wurde von der LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG in Zusammenarbeit mit der Stadt Linnich erarbeitet.  
 Düsseldorf, den 30.03.06 Linnich, den 30.03.2006  
 gez. Lemmen gez. Breuer  
 LEG Baudezernent (S)

**Aufstellungsbeschluss**  
 Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses der Stadt Linnich vom 06.10.2005 aufgestellt worden.  
 Linnich, den 30.03.2006  
 gez. Witkopp  
 Bürgermeister (S)

**Beteiligung Träger öffentlicher Belange**  
 Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 08.11.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
 Linnich, den 30.03.2006  
 gez. Witkopp  
 Bürgermeister (S)

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**  
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist in der Zeit vom 14.11.2005 bis 13.01.2006 einschließlich durchgeführt worden.  
 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 04.11.2005 gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
 Linnich, den 30.03.2006  
 gez. Witkopp  
 Bürgermeister (S)

**Offenlage**  
 Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 03.04.2006 bis einschließlich 02.05.2006 öffentlich ausgelegen.  
 Die Offenlage wurde am 24.03.06 gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
 Linnich, den 26.05.2006  
 gez. Witkopp  
 Bürgermeister (S)

**Feststellungsbeschluss**  
 Dieser Plan ist gemäß § 6 BauGB am 12.06.2006 beschlossen worden.  
 Linnich, den 12.06.2006  
 gez. Witkopp  
 Bürgermeister (S)

**Genehmigung**  
 Dieser Plan ist gemäß § 6 BauGB am 28.07.2006 genehmigt worden.  
 Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 28.07.2006 AZ: 35.2.11-22-107/06  
 Köln, den 28.07.2006  
 Bezirkssteg Köln i.A.  
 gez. Kuball  
 Bürgermeister (S)

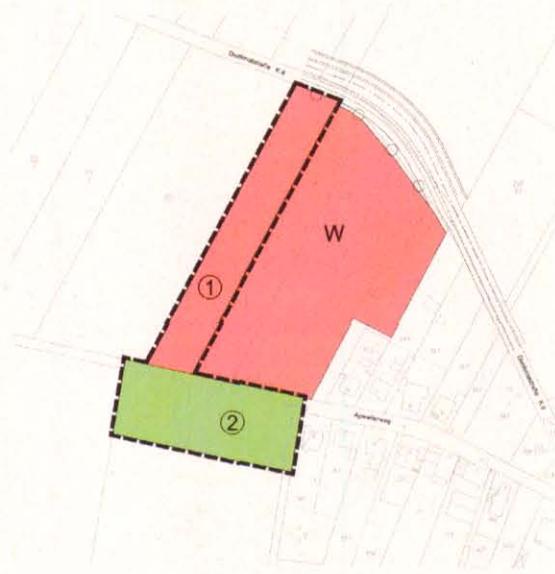
**Öffentliche Bekanntmachung**  
 Die Bekanntmachung der Genehmigung der Bezirksregierung sowie Zeit und Ort der Auslegung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist am 25.08.2006 erfolgt.  
 Linnich, den 15.11.2006  
 gez. Witkopp (S)  
 Bürgermeister

# Stadt Linnich, Stadtteil Ederen

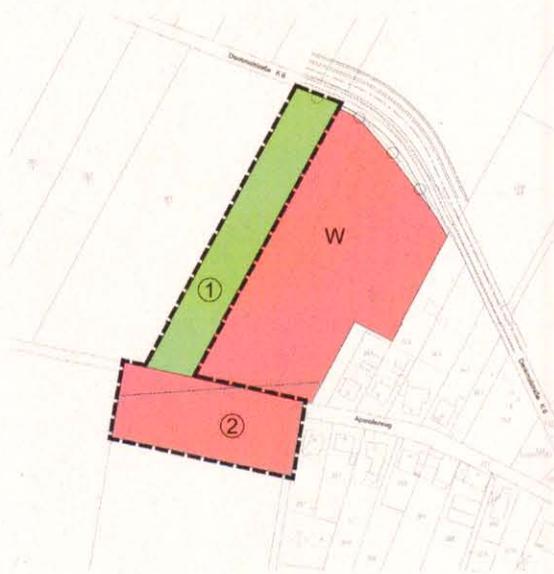
## 17. Änderung des Flächennutzungsplanes

Stand: März 2006

### Begründung



FNP-Darstellung Bestand



FNP-Änderung

### Legende

-  Änderungsbereich FNP
-  Wohnbauflächen
-  Fläche für die Landwirtschaft
-  Bereich für den humose Böden ausgewiesen sind

### 1. Örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Ederen und besteht aus zwei Teilflächen.

Das Plangebiet 1 wird  
im Norden begrenzt durch die Kreisstraße K 6,  
im Westen durch das landwirtschaftlich genutzte Flurstück 99,  
im Süden durch den Apweilerweg ,  
im Osten durch die landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 97/1 und 248/98.

Das Plangebiet 2 liegt innerhalb des Flurstücks 147 und wird  
im Norden begrenzt durch den Apweilerweg,  
im Westen durch das landwirtschaftlich genutzte Flurstück 146,  
im Süden durch das landwirtschaftlich genutzte Flurstück 147,  
im Osten durch die bestehende Wohnbebauung am Apweilerweg.

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 0,68 ha.  
Die von der Änderung betroffenen Gebiete sind mit einer unterbrochenen schwarzen Linie umgrenzt.

## **2. Planungsanlass**

Das am nordwestlichen Ortsrand von Ederen gelegene Plangebiet ist aufgrund seiner guten äußeren Erschließung für den Individualverkehr und seines Freiraumbezuges in besonderer Weise für eine ergänzende Wohnbebauung geeignet. Durch das Vorhaben wird eine Änderung des FNP erforderlich, um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Für das Plangebiet soll im Parallelverfahren der Bebauungsplan Ederen Nr. 5 „Apweilerweg“ aufgestellt werden.

## **3. Planungsrechtlich bedeutsame Bindungen**

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Linnich vom 01.12.1995 weist in dem Änderungsbereich 1 „Wohnbaufläche“, im Änderungsbereich 2 „Fläche für die Landwirtschaft“ aus.

## **4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Das Plangebiet liegt im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Genehmigungsbekanntmachung vom 10.06.2003). Der GEP stellt den maßgeblichen Bereich als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dar.

Zur raumordnerischen Beurteilung des Vorhabens hat bereits mit der Bezirksregierung Köln eine Vorabstimmung stattgefunden. Mit Schreiben vom 27.01.2005 ist eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung durch die Bezirksregierung Köln bestätigt worden.

## **5. Ziele der geplanten Flächennutzungsplan-Änderung**

Die beabsichtigte Flächennutzungsplan-Änderung dient im wesentlichen folgenden Zielen:

- Ausweisung von Wohnbaufläche
- Ausweisung von Fläche für Landwirtschaft

Die im FNP bereits dargestellte Wohnbaufläche zwischen Apweilerweg und K 6 wird verkleinert, dafür wird südlich des Apweilerweges Wohnbaufläche ausgewiesen, um eine zusammenhängende Fläche als Wohnbaufläche zu erhalten.

In der Ortslage Ederen besteht starke Nachfrage nach Baugrundstücken für den Wohnungsbau, insbesondere die Nachfrage nach preisgünstigen Familieneinheiten erfordert weitere Neubauflächen. Durch die geplante Wohnbebauung wird der Stadtteil ortstypisch abgerundet, der ländlich-dörfliche Charakter bleibt erhalten. Die Leistungsfähigkeit des vorhandenen „Apweilerweges“ ist für die Aufnahme der zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet ausreichend.

## 6. Umweltbelange

### 6.1 Ausgleichskonzept

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist erforderlich geworden, um dem dringenden Bedürfnis gerade junger Familien mit dem entsprechenden Typ von Wohnungsbau gerecht zu werden. Im Rahmen des gewünschten dörflichen Charakters wird mit Grund und Boden sparsam umgegangen.

Ein Ausgleichskonzept wurde im Rahmen des parallel geführten Bebauungsplanverfahrens Nr. 5. Ederen erarbeitet.

Da sich aus der beengten räumlichen Situation im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ederen Nr. 5 keine Möglichkeit zur planinternen Kompensation des ermittelten Ausgleichsdefizits ergibt, werden externe Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Die Stadt Linnich verfügt über eine Ersatzfläche von 2 ha in der Gemarkung Boslar, Flur 15, Flurstück 2. Diese Fläche wurde vom zuständigen Forstamt komplett mit bodenständigen Gehölzen aufgeforstet. 1,3 ha dieses Pools werden benötigt, um die Umwandlung von Wald (Fällen von Pappelreihen) zu kompensieren. Die Stadt Linnich wird die zur Verfügung stehende Restfläche von 0,7 ha für den ökologischen Ausgleich des B-Planes Nr. 5 entsprechend den Angaben des LPB sichern.

### 6.2 Geplante Entwässerung

Gemäß § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz NRW ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Für den Geltungsbereich der FNP-Änderung und des Bebauungsplanes Ederen Nr. 5 ist eine Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit erstellt worden. Das Gutachten des Ingenieurbüros für Umweltfragen von Reis, Aachen, vom 31.03.2004 kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse eine flächige Regenwasserversickerung nicht möglich ist. Eine Vertikalversickerung (etwa mittels Schluckbrunnen oder Schachtringversickerung) in die Kies-/Sand-Wechselfolgen ist aufgrund der Tiefenlage wirtschaftlich nicht sinnvoll.

Da weiterhin ein ortsnahes Gewässer zur Einleitung des Niederschlagswassers nicht vorhanden ist, kann den Vorgaben des Absatzes 1 mit vertretbarem technischen oder wirtschaftlichen Aufwand nicht nachgekommen werden. Es greift der Ausnahmetatbestand des Absatzes 4.

In der Ortschaft Ederen wird ein genehmigtes Kanalmischsystem betrieben. Die durch den neuen B-Plan geschaffenen Bauflächen sind in dieser Größe im Entwässerungsplan vom April 1983 enthalten. Das anfallende Niederschlagswasser wird gemeinsam mit dem anfallenden Schmutzwasser im Mischsystem in das städtische Kanalisationssystem eingeleitet. Hinsichtlich der Ableitungsmenge in Abhängigkeit mit dem Generalentwässerungsplan der Stadt Linnich sind in Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Aachen keine Einschränkungen zu sehen, da die neue Wohnbaufläche ungefähr der aufgegebenen Wohnbaufläche entspricht.

## **7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Humose Böden:

Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich humose Böden. Im Plan wird dieser Bereich umgrenzt und mit dem Planzeichen Nr. 15.11 Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

## **8. Umweltbericht**

Nach den Vorgaben des § 2 Abs. 4 BauGB wurde hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes bzw. des parallel aufgestellten Bebauungsplanes und in seiner Umgebung eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB dokumentiert.

Der Umweltbericht ist nachstehend angefügt. Soweit Unterlagen zur Trägerbeteiligung versandt werden, wird der gemeinsame Umweltbericht der Begründung des Bebauungsplanes angefügt.

STADT LINNICH

**Witkopp**  
Bürgermeister