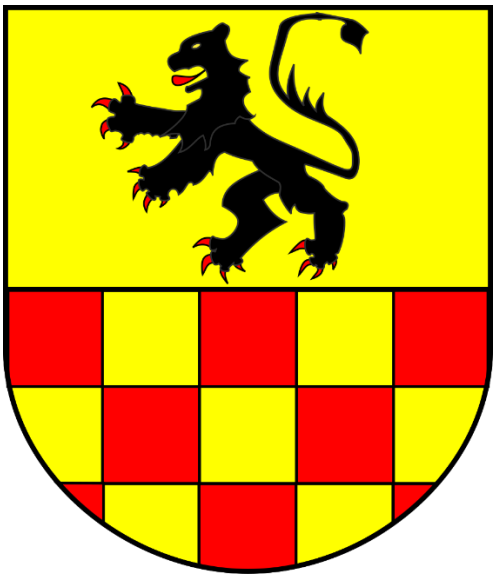
Stadt Linnich



Kofferen
37. Änderung des Flächennutzungsplanes

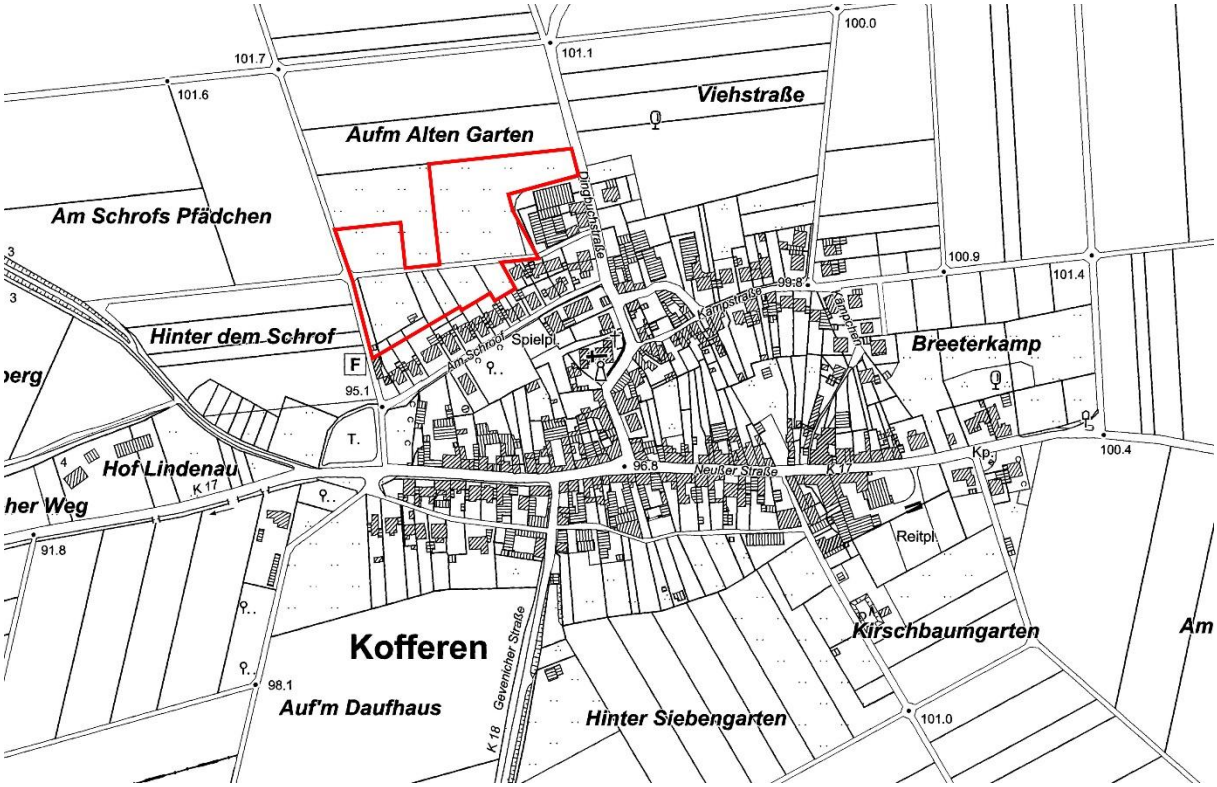
Begründung

(Stand Januar 2026)

Inhalt

1. Örtliche Verhältnisse ..... - 3 -
2. Änderungsbereich ..... - 4 -
3. Planungsanlass ..... - 5 -
4. Planungsrechtlich bedeutsame Bindungen ..... - 6 -
5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung ..... - 6 -
6. Ziele der geplanten Flächennutzungsplan- Änderung ..... - 6 -
7. Umweltbelange ..... - 7 -
8. Erschließung ..... - 8 -
9. Ver- und Entsorgung ..... - 8 -
10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen ..... - 8 -
11. Erdbebengefährdung ..... - 9 -
12. Bodendenkmal ..... - 9 -
13. Umweltbericht ..... - 10 -

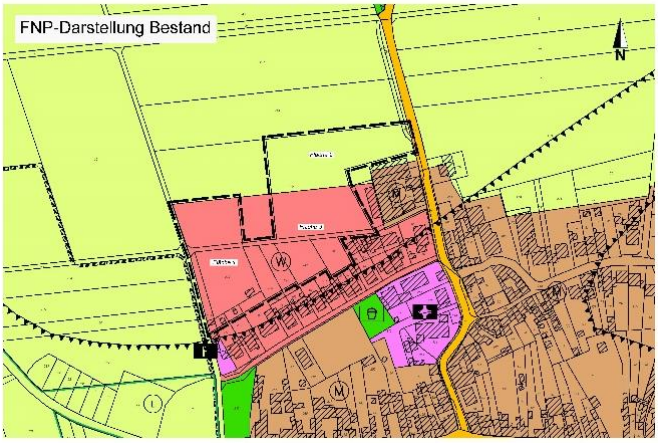
1. Örtliche Verhältnisse

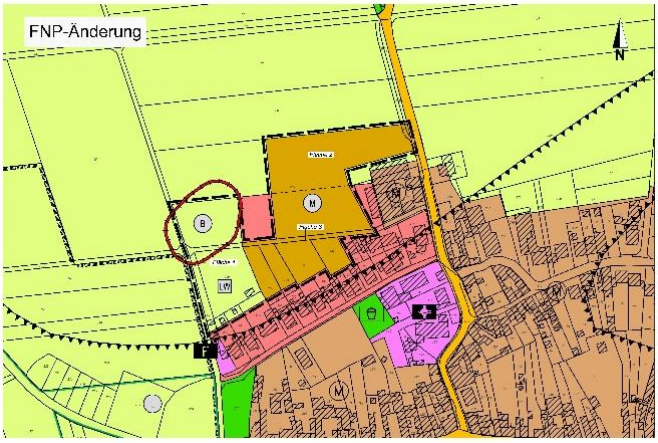


Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand von Kofferen und grenzt

- im Norden und Westen an Flächen für die Landwirtschaft
- im Süden an den bestehenden Ortsteil
- Im Osten an die Dingbuchstraße

2. Änderungsbereich





Planzeichenerklärung

Bauflächen gem. § 5 Abs.2 Nr.1 BauGB

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen

Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf gem. § 5 Abs.2 Nr.2 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Feuerwehr
- Kirchen und kirchl. Einrichtungen

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge gem. § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB

- Überörtliche oder örtliche Verkehrsstraßen

Grünflächen gem. § 5 Abs.2 Nr.5 BauGB

- Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz

Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs.2 Nr.9 BauGB

- Flächen für die Landwirtschaft

Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind gem. § 5 Abs.3 Nr.1 BauGB

- Auebereich

Nachrichtliche Übernahme gem. § 5 Abs.4 BauGB

- Bodendenkmal Linnich VBD 0023
- Landschaftsschutzgebiet (Verordnung vom 13.7.87 U. L.P. Ruraue)
- Landschaftsschutzgbiet "Niederterrasse der Rur und östliche Seitentäler zwischen Körrenzig und Jülich"

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung gem. § 5 Abs.1 BauGB
- Kennzeichnung von Teilflächen

Die von einer Änderung betroffenen Gebiete sind mit einer unterbrochenen schwarzen Linie umgrenzt.
Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Übersichtsplan zu entnehmen. Als Plangrundlage dient die amtliche Flurkarte. Die Änderungsflächen haben insgesamt eine Größe von etwa 14.958 m².

Fläche 1	4.800 m²
Fläche 2	4.424 m²
Fläche 2	5.734 m²

3. Planungsanlass

Die Stadt Linnich möchte in der Ortschaft Kofferen mit zurzeit ca. 400 Einwohner/innen, zur Deckung des örtlichen Bedarfs Bauland ausweisen. Die Fläche am nordwestlichen Ortsrand von Kofferen ist grundsätzlich zur Baulandentwicklung geeignet. Die Erschließung des Neubaugebietes soll von der „Dingbuchstraße“ aus, über einen neu anzulegenden Abzweig, in Richtung Westen erfolgen. Die Abgrenzung des Gebietes wurde so gewählt, dass weiterhin ein abgerundetes Ortsbild gewährleistet ist.

Für die im Plan bezeichneten Flächen 1, 2 und 3 soll der FNP geändert werden.

Entsprechend den Zielen der Planung sollen die Bauflächen im parallelen Bebauungsplanverfahren gemäß § 5a BauNVO als Dörfliches Wohngebiet (MDW) festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich an der im Umfeld des Bebauungsplangebietes vorkommenden Nutzung. Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Ausweisung im FNP-Änderungsverfahren hat dementsprechend im bezeichneten Gebiet in MDW dörfliches Wohngebiet zu erfolgen.

Bestand **Änderung**



Die blaue Linie zeigt die Abgrenzung des parallel geführten B-Plangebietes

Fläche 1
Die westlich an das geplante Baugebiet angrenzende Fläche 1, mit der Ausweisung W, Wohnbaufläche soll getauscht werden in L, Fläche für die Landwirtschaft. Diese Fläche wird nicht Bestandteil des parallel geführten Bebauungsplanverfahrens.

Fläche 2
Die nördliche Fläche mit der Ausweisung L, Fläche für die Landwirtschaft soll getauscht werden in M, gemischte Baufläche.

Die Flächen 1 und 2 sind die Tauschflächen.

Fläche 3
Die Fläche entlang des Rosenweges ist im geltenden im FNP als W, Wohnbaufläche ausgewiesen, diese soll umgewandelt werden in M, gemischte Baufläche.

4. Planungsrechtlich bedeutsame Bindungen

Der Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet wurde von der Bezirksregierung Köln am 13.10.95 genehmigt (AZ 35.211-2201-2055/95). Rechtskraft hat der Plan am 28.11.1995 erlangt.

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Linnich weist in den bezeichneten Änderungsbereichen Fläche 1, 2 und 3 L „Flächen für die Landwirtschaft“ und W „Wohnbauflächen“ aus.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalplanes Köln (Genehmigungsbekanntmachung vom 29.10.2025). Der Regionalplan stellt den maßgeblichen Bereich als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar.

5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Zur raumordnerische Beurteilung des Vorhabens hat mit der Bezirksregierung Köln eine Vorabstimmung stattgefunden. Mit Schreiben vom 04.03.2013 ist eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung durch die Bezirksregierung Köln bestätigt worden. Diese Zustimmung bezieht sich auf den geplanten Flächentausch der ausgewiesenen Flächen für „Wohnbauflächen“ und „Flächen für die Landwirtschaft“.

6. Ziele der geplanten Flächennutzungsplan- Änderung

Die beabsichtigte Flächennutzungsplan-Änderung dient mit der

- Ausweisung von M, „gemischte Baufläche“ und
- Ausweisung von L „Fläche für die Landwirtschaft“

einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

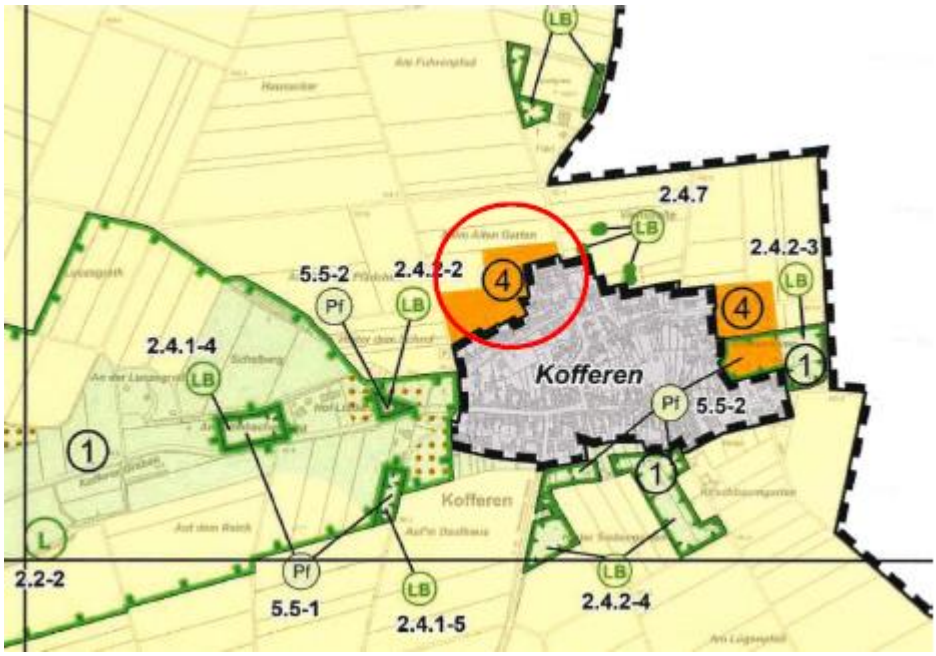
In der Ortslage Kofferen besteht starke Nachfrage nach Baugrundstücken. Insbesondere die Nachfrage nach preisgünstigen Grundstücken macht die Ausweisung neuer Bauflächen erforderlich. Im parallel geführten B-Planverfahren Linnich Kofferen Nr. 1 Neubaugebiet „Rosenweg“ erfolgt die Ausweisung der Fläche als MDW, Dörfliches Wohngebiet. Durch diese Ausweisung kann der Stadtteil Kofferen mit dem ländlich-dörflichen Charakter ortstypisch baulich abgerundet werden.

7. Umweltbelange

Landschaftsplan / Schutzgebiete

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 2 „Rur- und Indeaue“ des Kreises Düren, Stand 2024, im ungeschützten Außenbereich. Südwestlich des Änderungsbereichs befindet sich das Landschaftsschutzgebiet 2.2.-2 „Niederterrasse der Rur und östliche Seitentäler zwischen Körrenzig und Jülich“.
Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich rund 4,8 km südlich des Änderungsbereichs. Es handelt sich um das FFH-Gebiet DE-5003-301 Kellenberg zwischen Flossdorf und Broich“.
Sowohl für das Landschaftsschutzgebiet 2.2.-2 „Niederterrasse der Rur und östliche Seitentäler zwischen Körrenzig und Jülich“ als auch für das FFH-Gebiet DE-5003-301 Kellenberg zwischen Flossdorf und Broich“ kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Für den Änderungsbereich ist weitestgehend das Entwicklungsziel 4 „Temporäre Erhaltung der Naturraumpotentiale bis zur Realisierung einer den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Bauleitplanung oder fachplanerischen Festsetzung“ dargestellt.



Auszug dem Landschaftsplan Nr. 2 „Rur- und Indeaue“ des Kreises Düren, Stand: 2024

Ökologischer Ausgleich

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Linnich Kofferen Nr. 1 „Neubaugebiet Rosenweg“ wurde das Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz, mit der Erstellung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags, der Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG, Stufe I und Stufe II sowie dem Umweltbericht beauftragt.

8. Erschließung

Die äußere und innere Erschließung des Bebauungsplangebietes, Verkehr, Kanal, Wasser sowie die notwendigen weiteren haustechnischen Medien erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Netz in der „Dingbuchstraße“ und der Straße „Rosenweg“.
Im Rahmen des parallel geführten Bauleitplanverfahrens wurde das Ingenieurbüro Karl Berger, Am Steinberg 25, 52353 Düren, damit beauftragt das Entwässerungskonzept für das Neubaugebiet zu erstellen. Das Plangebiet Linnich Kofferen Nr. 1 „Neubaugebiet Rosenweg“ soll im Trennsystem entwässert werden.

Regenwasser
Gemäß § 51a des LWG ist Niederschlagswasser zu versickern oder einem ortsnahen Gewässer zuzuführen.
Es ist geplant, das anfallende Regenwasser zu sammeln und über zwei Kanaltrassen aus dem Neubaugebiet abzuleiten. Die erste Kanaltrasse beginnt am Schacht RW1 und verläuft von Westen nach Osten bis zum Schacht RW3. Von dort soll das Regenwasser in südlicher Richtung weitergeleitet werden, wo der Kanal an den bestehenden Regenwasserschacht 05100500 angeschlossen werden soll. Die zweite Kanaltrasse verläuft von Norden nach Süden und beginnt am Schacht RW4. Vorgesehen ist, diese Leitung über den Schacht RW5 an die bestehende Kanalhaltung 5100200-5100300 in der Straße „Rosenweg“ anzuschließen. Das Regenwasser soll anschließend über die „Dingbuchstraße“ und „Am Schroof“ in den bestehenden Löschwasserteich geleitet werden. Von dort erfolgt eine gedrosselte Einleitung in den Malefinkbach.

Schmutzwasser
Parallel zum Regenwasserkanal verlaufen die Schmutzwasserhaltungen. Beginnend bei Schacht SW1 verläuft die nördliche Haltung von Westen nach Osten bis zum Schacht SW3. Von dort soll das Schmutzwasser in südlicher Richtung weitergeleitet werden, wo der Kanal an den bestehenden Schmutzwasserschacht 05200500 angeschlossen werden soll. Die zweite Kanaltrasse verläuft von Norden nach Süden und beginnt am Schacht SW4. Vorgesehen ist, diese Leitung über den Schacht SW5 an die bestehende Kanalhaltung 5200200-5200300 im „Rosenweg“ anzuschließen.

Die Inhalte des Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept des Neubaugebietes werden verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes Linnich Kofferen Nr. 1 „Neubaugebiet Rosenweg“.

9. Ver- und Entsorgung

Im weiteren Verfahren wird ein Konzept zur Versorgung des Gebietes mit Wasser, Energie, Nachrichten, Medien etc. erarbeitet.

10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Realisierung der Maßnahme sind bodenordnerische Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches nicht erforderlich. Die Durchführung der Maßnahme erfolgt durch die NRW.URBAN GmbH als Grundstückseigentümerin.

11. Erdbebengefährdung

Bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten ist gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) zu entnehmen sind.

Das Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:

Stadt Linnich, Gemarkung Glimbach: 3 / S

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.

Ein entsprechender Hinweis erfolgt im Bebauungsplan Linnich Kofferen Nr. 1 „Neubaugebiet Rosenweg“.

12. Bodendenkmal

Im Bereich der 37. FNP-Änderung liegt das Bodendenkmal Linnich VBD 0023.
Dieses ist in der zeichnerischen Darstellung der FNP- Änderung nachrichtlich übernommen.

Im Zuge einer archäologischen Grunderfassung wurden zehn Keramikfragmente und ein Rotlehmbrocken einzeln eingemessen. Für die meisten Scherben ist eine Ansprache als neolithisch bis metallzeitlich möglich, einzelne lassen sich näher in die Metallzeit datieren. Im Südwesten der Fläche zeichnet sich eine Fundkonzentration ab, einzelne Funde streuen aber auch deutlich nach Osten. Die Funde sind als Siedlungsanzeiger zu bewerten.

Für die übrige Fläche des Plangebiets gelten die Regelungen des § 16 DSchG NRW: Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425 9039-0, Fax 02425

9039-199, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer/in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer/in und der/die Leiter/in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

13. Umweltbericht

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

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

Linnich, im Januar 2026