BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Boslar Nr. 5 „Boslar-Nordwest“

Stadt Linnich – Ortslage Boslar

Oktober 2025
Entwurf zur Veröffentlichung

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Stadt Linnich
Rurdorfer Straße 64
52441 Linnich

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 973180
E info@vdh.com
W www.vdh.com

i. A. M. Sc. Daniela Eickels

Projektnummer: 19-137

INHALT

1 EINLEITUNG 1
1.1 Planungserfordernis 1
1.2 Planungsziel 1
1.3 Beschreibung des Plangebiets 2
1.4 Planverfahren 2

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 3
2.1 Landesentwicklungsplan 3
2.2 Regionalplan 4
2.3 Flächennutzungsplan 5
2.4 Naturschutzfachliche Schutzgebiete 5
2.5 Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz 7

3 PLANUNGSKONZEPT 7
3.1 Nutzungskonzept 7
3.2 Erschließungskonzept 7
3.3 Freiraumkonzept 8
3.4 Ver- und Entsorgungskonzept 8

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN 8
4.1 Räumlicher Geltungsbereich 8
4.2 Art der baulichen Nutzung 8
4.3 Maß der baulichen Nutzung 9
4.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise 10
4.5 Flächen für Stellplätze und Garagen 10
4.6 Zulässige Zahl der Wohnungen 11
4.7 Private Grünfläche 11
4.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 11
4.9 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 12
4.10 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 12
4.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 13

5 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 13

6 HINWEISE 14

7 PLANDATEN 14

8 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 15
8.1 Ausgleich 15
8.2 Artenschutz 15

9 REFERENZLISTE DER QUELLEN 17

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Die Stadt Linnich beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 „Boslar-Nordwest“. Die Aufstellung dient ~~sowohl der Bestandssicherung der dörflich geprägten Siedlungsstruktur als auch ihrer~~ der Weiterentwicklung der dörflich geprägten Siedlungsstruktur. In den Ortsrandlagen, die gemäß Innenbereichssatzung der Stadt Linnich vom 25. April 1997 zum Außenbereich zählen, soll das Planungsrecht für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise geschaffen werden. Mit der Steuerung der Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung der Ortschaft Boslar soll ~~der Innenbereich klar vom Außenbereich abgegrenzt werden~~die Bebauung der rückwärtigen Flächen zwischen Vikarie- und Frühlingsstraße sowie südlich des Friedhofs ermöglicht werden. Die Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Hinblick auf die Baustruktur, die Nutzung und die Gestaltung von baulichen Anlagen sowie die Erschließung der Flächen erfordern die Aufstellung des Bebauungsplans.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen als „Wohnbauflächen“ und Grünflächen~~, „gemischte Bauflächen“ und „Flächen für die Landwirtschaft“~~ dar. ~~Die Flächen weisen eine komplexe planungsrechtliche Ausgangslage auf: Es handelt sich um teils bebaute Grundstücke ohne Bebauungsplan, teils unerschlossene Flächen mit Entwicklungspotenzial gemäß dem Flächennutzungsplan, Flächen unter Natur- und Landschaftsschutz und Friedhofsflächen.~~ Die Flächen zwischen Vikarie- und Frühlingsstraße befinden sich gemäß Satzung im Außenbereich. Für die Fläche südlich des Friedhofs besteht ein~~Ein~~ vorhabenbezogener Bebauungsplan ~~besteht lediglich für die Fläche südlich des Friedhofs~~der nie zur Umsetzung kam.

Die~~se~~ heterogene Gemengelage im Nordwesten der Ortslage war Anlass für den ursprünglichen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan im Jahr 2019. Zum damaligen Zeitpunkt waren noch weitere Flächen entlang des Heidewegs Bestandteil der Planung. Ziel war es, das bestehende planungsrechtliche Ungleichgewicht zu beseitigen und eine rechtlich belastbare und städtebaulich tragfähige Ordnung herzustellen. Im weiteren Verfahren zeigte sich jedoch, dass eine flächendeckende Entwicklung nicht zielführend ist. Da sich Teile des Plangebiets in einem essentiellen Nahrungshabitat befanden, konnten einige Flächen erst gar nicht überplant werden. Darüber hinaus wären weitere Flächen innerhalb des Plangebiets als artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen erforderlich gewesen. Die Flächen, die für den artenschutzrechtlichen Ausgleich gesichert und aufgewertet werden müssten, stand in einem klaren Missverhältnis zu den dann noch entwickelbaren Flächen entlang des Heidewegs. ~~Stattdessen~~ Daher wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 23. Februar 2023 beschlossen, die Planung auf die Flächen zu konzentrieren, für die eine konkrete Entwicklungsabsicht der Eigentümer vorliegt und die außerhalb der artenschutzrechtlich problematischen Bereiche liegen. Konkret umfasst die Planung zwei Teilbereiche: den Bereich zwischen Vikariestraße und Frühlingsstraße sowie die Fläche des früheren Bebauungsplans Boslar Nr. 1 „Heideweg“. Da sich Synergieeffekte bei der gemeinsamen Betrachtung der Flächen ergeben, wird auf eine Trennung der Verfahren verzichtet.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Boslar-Nordwest“ verfolgt die Stadt Linnich das Ziel~~, eine differenzierte und an den örtlichen Gegebenheiten orientierte städtebauliche Ordnung herzustellen. Es soll~~ eine Grundlage für die weitere bauliche Entwicklung der Ortschaft Boslar ~~geschaffen werden~~zu schaffen. Aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnitts sind die Flächen ~~teilweise~~ als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten. In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung des Bebauungsplans Boslar Nr. 5 „Boslar-Nordwest“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Das Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebieten durch die Aufstellung eines Bebauungsplans. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Hinblick auf die Baustruktur und die Gestaltung

von baulichen Anlagen gesichert werden. Darüber hinaus wird ein geschützter Landschaftsbestandteil in die Planung integriert und dadurch dauerhaft gesichert.

1.3 Beschreibung des Plangebiets



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (gelbe Linie), genordet (Land NRW, 2025)

Das Plangebiet besteht aus zwei Geltungsbereichen, die sich im nordwestlichen Bereich des Ortsteils Boslar befinden. Der größere Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Boslar, Flur 7, Flurstücke 62/4, 88, 127, 146, 159 und 160. Der zweite Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Boslar, Flur 2, Flurstück 209. Zusammen umfassen sie eine Fläche von ca. 1,2 ha.

Der kleinere Geltungsbereich im Westen unterliegt einer landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland und grenzt im Norden an einen Friedhof, der mit Gehölzen bestanden ist. Im Westen grenzt ein Wohngebäude an den Geltungsbereich. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an den „Heideweg“.

Der größere Geltungsbereich wird ebenfalls überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im südlichen Bereich befinden sich Weideflächen mit Stallungen für Pferde. Östlich der Pferdekoppel befindet sich eine Wiese mit mehreren Laubbäumen. Etwa im mittleren Bereich auf der Weide befindet sich ein geschützter Landschaftsbestandteil, der mit älteren Obstbäumen bestanden ist. Nördlich hiervon wird die Fläche als Grünland bewirtschaftet.

Im Westen des Geltungsbereichs verläuft die Vikariestraße, im Osten die Frühlingsstraße. Die bestehenden Siedlungsstrukturen im Umfeld sind durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in überwiegend offener Bauweise geprägt. Die rückwärtig liegenden Flächen werden als Gärten genutzt. Im Norden folgt die freie Feldflur. Etwa 2,4 km entfernt im Südosten verläuft die A 44. Auf den Ackerflächen zwischen der Autobahn und der Ortschafts Boslar befindet sich ein Windpark mit acht Windenergieanlagen.

1.4 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mitsamt der Durchführung der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB sowie der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Die frühzeitige Beteiligung im zweistufigen Regelverfahren hat bereits stattgefunden.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Landesentwicklungsplan

Kommentiert [MW1]: Bitte prüfen und ergänzen

Das Plangebiet befindet sich im regionalplanerisch festgelegten Freiraum (vgl. Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Folglich sind die Ziele 2-3 und 2-4 des LEP NRW bei der Planung zu berücksichtigen.

AKTUELLER LEP NRW

Im aktuell wirksamen Landesentwicklungsplan für das Land Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist ein Ziel 2-4 nicht enthalten.

Gemäß dem Ziel 2-3 soll sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden in den regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereichen vollziehen (MWIDE NRW, 2024). Hiervon unberührt kann sich in Ortsteilen, die im regionalplanerisch festgelegten Freiraum liegen, ebenfalls eine Siedlungsentwicklung vollziehen. Die Siedlungsentwicklung in diesen Ortsteilen ist jedoch unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche auf den Bedarf der ansässigen Bevölkerung und der vorhandenen Betriebe auszurichten.

Der Bedarf wird auf den zu entwickelnden Flächen im Flächennutzungsplan der Stadt Linnich bereits teilweise als Wohnbauflächen dargestellt. Eine Flächennutzungsplanänderung ist vorliegend nicht vorgesehen, da der FNP sich aktuell in der Neuaufstellung befindet. Im Rahmen dieses Verfahrens sollen die Flächen, die aufgrund artenschutzrechtlicher Konflikte derzeit und perspektivisch nicht entwickelt werden können, zurückgenommen werden. Diese Reserveflächen in der Ortslage sollen durch die vorliegende Planung nicht erweitert, sondern verschoben werden. Durch diese Verschiebung kann die Entwicklung kompakt in die Siedlungsstrukturen eingebunden werden.

Der kleinere Geltungsbereich im Westen unterliegt einer landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland. Der größere Geltungsbereich wird ebenfalls überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Für das Vorhaben wird somit landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. Es handelt sich jedoch nicht um gänzlich unbeanspruchte Flächen, da sie bereits teilweise bebaut sind.

Darüber hinaus ist die Planung als bedarfsgerecht und an die vorhandene Infrastruktur angepasst anzusehen. Der Bebauungsplan umfasst insgesamt ca. 1,2 ha. Innerhalb des Geltungsbereichs wird neben der Ausweisung von Wohnbauflächen auch eine vorhandene Grünfläche planungsrechtlich gesichert, die eine Größe von rund 0,45 ha hat. Zudem konzentriert sich die Planung auf Flächen, für die eine konkrete Entwicklungsabsicht der Eigentümer vorliegt. Das Vorhaben nutzt dabei die vorhandene Infrastruktur in der Ortslage und kann den Ansprüchen der Bevölkerung an Wohnraum nachkommen. Aufgrund der Nähe zur Bundesautobahn 44 verfügt Boslar über eine gute überörtliche Verkehrsanbindung.

Im Ergebnis steht der aktuelle LEP NRW dem Planvorhaben nicht entgegen.

ENTWURF ZUR 3. ÄNDERUNG DES LEP NRW

Gemäß dem Ziel 2-3 des Entwurfs zur 3. Änderung des LEP NRW können Bauflächen und Baugebiete im regionalplanerisch festgelegten Freiraum u. a. dann dargestellt und festgesetzt werden, wenn sie unmittelbar an den Siedlungsraum anschließen und die Festlegung des Siedlungsraums nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht. Diese Maßgabe wird vorliegend erfüllt.

Gemäß dem Ziel 2-4 ist in *„den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Siedlungsstruktur und Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich. Darüber hinaus ist die bedarfsgerechte Entwicklung eines solchen Ortsteils zu einem Allgemeinen Siedlungsbereich möglich, wenn ein hinreichend vielfältiges Infrastrukturangebot zur Grundversorgung sichergestellt wird.“* Die übrigen Punkte werden bereits unter den Ausführungen zum aktuell wirksamen LEP NRW berücksichtigt. Eine Entwicklung zum Allgemeinen Siedlungsbereich wird vorliegend nicht begründet oder beabsichtigt.

Insgesamt sind keine Konflikte mit den Festlegungen des Entwurfs zur 3. Änderung des LEP NRW erkennbar.

~~Das Plangebiet befindet sich im regionalplanerisch festgelegten Freiraum (vgl. Kapitel 2.2). Gemäß dem Ziel 2-3 des aktuell wirksamen Landesentwicklungsplans für das Land Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) soll sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden in den regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereichen vollziehen (MWIKE NRW, 2024).~~

~~Unberührt davon kann sich in den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum liegenden Ortsteilen ebenfalls eine Siedlungsentwicklung vollziehen. Die Siedlungsentwicklung in diesen Ortsteilen ist jedoch unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche auf den Bedarf der ansässigen Bevölkerung und vorhandenen Betriebe auszurichten. Der kleinere Geltungsbereich im Westen unterliegt einer landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland. Der größere Geltungsbereich wird ebenfalls überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Für das Vorhaben wird somit landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. Es handelt sich jedoch nicht um gänzlich unbeanspruchte Flächen, da sie bereits teilweise bebaut sind.~~

~~Darüber hinaus ist die Planung als bedarfsgerecht und an die vorhandene Infrastruktur angepasst anzusehen. Der Bebauungsplan umfasst insgesamt ca. 1,2 ha. Zudem konzentriert sich die Planung auf Flächen, für die eine konkrete Entwicklungsabsicht der Eigentümer vorliegt. Das Vorhaben nutzt dabei die vorhandene Infrastruktur in der Ortslage und kann den Ansprüchen der Bevölkerung an Wohnraum nachkommen. Aufgrund der Nähe zur Bundesautobahn 44 verfügt Hottorf über eine gute überörtliche Verkehrsanbindung.~~

2.2 Regionalplan



Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Köln mit Markierung des räumlichen Geltungsbereichs (gelber Kreis), o. M. (Bezirksregierung Köln, 2025 a)

Die Neuaufstellung des Regionalplans Köln legt das Plangebiet als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) fest. Die im Regionalplan dargestellten allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche umfassen Nutzungen und Funktionen gemäß LPlG DVO, wie z. B. Flächen für landwirtschaftliche Nutzungen und Grünflächen. Sie umfassen auch Ortsteile mit weniger als 2.000 Einwohnern, die gemäß den Vorgaben des LEP NRW entwickelt werden können. Der Verzicht auf eine zeichnerische Darstellung dieser Ortschaften hat weder ein allgemeines Bauverbot zur Folge noch wird die weitere Entwicklung dieser Ortschaften im Rahmen der Bauleitplanung verhindert. Bei einer Inanspruchnahme sollen die Funktionen des Freiraums berücksichtigt und der Verlust von Freiraum und Beeinträchtigungen der Funktionen minimiert werden (Bezirksregierung Köln, 2025 b, S. 90 ff.). Die Planung folgt somit den Festlegungen des Regionalplans.

2.3 Flächennutzungsplan

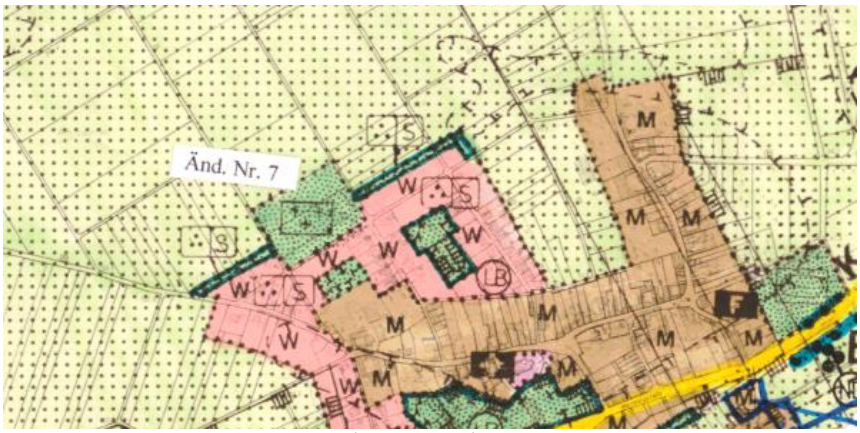


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, o. M. (Stadt Linnich, 1995)

Der seit dem 28. November 1995 rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Linnich stellt den kleineren Geltungsbereich im Nordwesten als „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dar. Der größere Geltungsbereich ist teilweise als „Wohnbauflächen“ sowie teilweise als „Grünflächen“ dargestellt. Diese werden gänzlich mit einer Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sowie teilweise mit einer Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzrechts dargestellt.

Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan der Stadt Linnich in der Neuaufstellung. Im Zuge der Planaufstellung werden die im Bebauungsplan zu entwickelnden Flächen im Flächennutzungsplan angepasst und als Wohnbauflächen ausgewiesen. Die im Landschaftsplan festgesetzten geschützten Landschaftsbestandteile werden in die Planungen übernommen (vgl. Kapitel 2.4).

2.4 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben auf eine mögliche Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Kreise und kreisfreien Städte festgesetzt (vgl. § 7 LNatSchG).

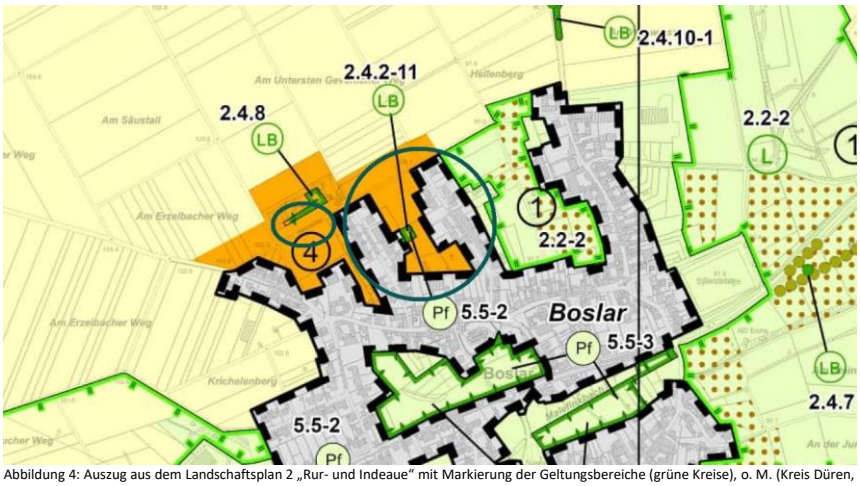


Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan 2 „Rur- und Indeaue“ mit Markierung der Geltungsbereiche (grüne Kreise), o. M. (Kreis Düren, 2024)

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplans 2 „Rur- und Indeaue“. Dieser setzt für die Geltungsbereiche das Entwicklungsziel 4 fest: *„Temporäre Erhaltung der Naturraumpotentiale bis zur Realisierung einer den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Bauleitplanung oder fachplanerischen Festsetzung“* (Kreis Düren, 2024). Zudem befindet sich im östlichen Geltungsbereich der geschützte Landschaftsbestandteil 2.4.2-11 „Gehölzbestandenes Grünland nördlich Boslar“, das den Teilbereich einer Weide, der mit älteren Einzel- bzw. Obstbäumen bestanden ist, umfasst. Für dieses ist zudem die Pflegemaßnahme 5.5-2 festgesetzt, die die *„Pflege von strukturreichen Grünlandkomplexen mit verschiedenartigen Gehölzbeständen, Einzelbäumen und Obstbäumen sowie die Pflege/angepasste Bewirtschaftung von Grünlandflächen mit Bedeutung für den Artenschutz“* umfasst. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans, in dem der geschützte Landschaftsbestandteil als Maßnahmenfläche festgesetzt wird, wird den Zielen des Landschaftsplans entsprochen.

Für die Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Nationalparken oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparken, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MUNV NRW, 2025 b).

Laut diesem wird ein Großteil der Geltungsbereiche von der Verbundfläche „Bördendörfer und Bördenstrukturen entlang des Malefinkbachs“ (VB-K-5003-010) überlagert. Die Schutzziele des Biotopverbunds sind der Erhalt der Grüngürtel in Hof- und Ortsrandlage der Bördendörfer mit strukturreichen Gärten, Gehölz- und Grünlandkomplexen und Obstbaumweiden sowie der Erhalt der Gräben und Fließe mit einzelnen begleitenden Gehölzen.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld können nach aktuellem Kenntnisstand auf Wechselwirkungen mit Natura-2000-Gebieten beschränkt werden. Beim nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Kellenberg und Rur zwischen Flossdorf und Broich“, das sich ca. 2,4 km südwestlich der Geltungsbereiche befindet. *„Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/§ 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden“* (MKULNV NRW, 2016). Somit ist eine direkte Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Zudem lässt das Planvorhaben keine Auswirkungen, wie z. B. eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate oder einen erheblichen Schadstoffausstoß, erwarten, die zu der Annahme führen könnten, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regeluntersuchungsabstand zu erhöhen sei.

Insgesamt sind keine Konflikte mit den vorliegend relevanten naturschutzfachlichen Schutzgebieten ersichtlich.

2.5 Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Laut diesem sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen.

Auf der Grundlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) werden zudem die Hochwasserrisikokarte, die Hochwassergefahrenkarte und die Starkregengefahrenhinweiskarte in die Betrachtung einbezogen. Hierfür wird auf den „Klimaatlas NRW“ zurückgegriffen (LANUK NRW, 2025).

Die Auswertung der Wasserschutzgebiete und Heilquellen erfolgt auf Basis der Datenbank ELWAS-WEB (MUNV NRW, 2025 a). Überschwemmungsgebiete sowie Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsbieten werden mithilfe der Hochwasserrisikokarte ermittelt. Hochwasserentstehungsgebiete wiederum *„sollen künftig durch die Länder als Rechtsverordnung ausgewiesen werden“* (BMUV, o. D.). Dies ist zum aktuellen Zeitpunkt jedoch noch nicht geschehen.

Trinkwasser und Heilquellen

Das Plangebiet wird von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebieten überlagert. Heilquellen sind im Plangebiet und im von der Planung betroffenen Umfeld nicht vorhanden.

Hochwasser und Starkregen

Eine Überlagerung mit Überschwemmungsgebieten besteht nicht. Die Hochwasserrisiko und die Hochwassergefahrenkarte zeigen ebenfalls keine Betroffenheit auf.

Gemäß der Starkregengefahrenhinweiskarte kann der kleinere Geltungsbereich im Westen bei seltenen und extremen Wetterereignissen von Wasseransammlungen betroffen sein. Dies betrifft jedoch nur den östlichen Randbereich. Dort werden Wasserhöhen von maximal 30 cm erreicht. Fließgeschwindigkeiten sind nicht angegeben.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Wohnentwicklung mit Einzel und Doppelhäusern in offener Bauweise vor. Die Bauweise orientiert sich grundsätzlich an der umliegenden Wohnbebauung und fügt sich in diese ein. Zusätzlich zu den Wohnnutzungen sind auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Infrastruktureinrichtungen, Läden und Handwerksbetriebe zulässig.

Im bisher unbebauten Bereich zwischen Vikariestraße und Frühlingsstraße wird ein geschützter Landschaftsbestandteil gesichert ~~und als wohnungsnahe Grünfläche ausgestaltet~~. Außerdem wird ein Obstbaumbestand im ~~„WA 1“~~östlichen Bereich zwischen Vikarie- und Frühlingsstraße erhalten.

3.2 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die übergeordnete Gereonstraße sowie den Heideweg, die Vikariestraße und die Frühlingsstraße. Für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts ist es erforderlich~~, zwei~~einen Wirtschaftsweg~~e~~ auszubauen und in das Verkehrswegenetz zu integrieren.

Der Wirtschaftsweg zwischen Vikariestraße und Frühlingsstraße wird dazu ausgebaut. Im nördlichen Bereich wird eine weitere Verkehrsfläche erforderlich, die abgehend von der Frühlingsstraße die innenliegenden Grundstücke erschließt. ~~und an die Frühlingsstraße angeschlossen. Der Wirtschaftsweg zwischen Gereonstraße und Heideweg wird ausgebaut, parallel dazu wird eine Stichstraße, die vom Heideweg abgeht, erforderlich.~~ Die Verkehrsflächen sind als verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehen.

Stellplätze werden auf den privaten Grundstücken und in den „Flächen für Stellplätzen und Garagen“ bereitgestellt. Öffentliche Stellplätze ~~werden~~ können im Rahmen der Ausführungsplanung in den Verkehrsflächen berücksichtigt werden.

3.3 Freiraumkonzept

Die Planung sieht eine Nachverdichtung in einem innenliegenden Siedlungsbereich vor. Die Flächen befinden sich im Außenbereich. ~~die Arrondierung des Ortsrands vor und bezieht Flächen des Außenbereichs in den Innenbereich ein. Dadurch entsteht eine deutliche Abgrenzung zwischen Außen- und Innenbereich.~~ Die offene Bauweise ermöglicht es, dass die grünen Strukturen im Innenbereich wahrgenommen und in Form von privaten Gärten aufgenommen und ausgestaltet werden können.

Der durch den Landschaftsplan geschützte Gehölzbestand zwischen Vikariestraße und Frühlings-straße wird als private Grünfläche in die Planung integriert ~~und als wohnungsnaher Grünraum ausgestaltet~~ und soll weiterhin als Weidefläche genutzt werden. ~~Die bestehenden Freiflächenpotenziale werden so aufgegriffen und die Naherholungsmöglichkeiten ausgebaut. Auch im „WA 1“ wird eine private Grünfläche festgesetzt.~~ Die vorhandenen Obstbäume im östlichen Bereich werden über die Ausweisung einer Grünfläche und eine Erhaltungsfestsetzung in ihrem Bestand gesichert.

3.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über den Anschluss an das bestehende öffentliche Leitungsnetz. Auch die Schmutzwasserentsorgung wird über das Kanalnetz sichergestellt.

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Boslar, Flur 7, Flurstücke 62/4, 88, 127, 146, 159 und 160, sowie Flur 2, Flurstück 209. In den räumlichen Geltungsbereich wurden die Flächen einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung oder deren Erschließung erforderlich sind.

4.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird überwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, da die Flächen vorwiegend dem Wohnen dienen sollen. Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen aufgrund ihrer Betriebsform und der damit einhergehenden Emissionen sowie des Bedarfs an Grund und Boden nicht dem bestehenden und geplanten Gebietscharakter.

1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- *Wohngebäude*

- *die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die folgenden Ausnahmen i. S. d. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- *Anlagen für Verwaltungen*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

4.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mit dem Bebauungsplan soll die Erschließung einer neuen Wohnbebauung im Nordwesten von Boslar erfolgen. Die Bebauungsstruktur soll sich am Bestand orientieren. Das Maß der baulichen Nutzung wird für die allgemeinen Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 bestimmt.

Die Festsetzung dient der Sicherung einer ortstypischen Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen bei unterschiedlichen Grundstücksgrößen und -zuschnitten. Im Hinblick auf die Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Nebenanlagen u.ä. wird~~Für~~ das allgemeine Wohngebiet „WA 1“ ~~wird~~ aufgrund der Lage und voraussichtlichen Grundstücksgrößen eine abweichende Festsetzung getroffen. Hier darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen lediglich bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

2.1 *Die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. Dies gilt nicht für das allgemeine Wohngebiet „WA 1“. Im allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.*

Für die allgemeinen Wohngebiete „WA 1“ und „WA 2“ wird die maximale Firsthöhe auf 10,0 m über dem Bezugspunkt und die maximale Traufhöhe auf 6,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Zudem wird die maximale Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse begrenzt. In Verbindung mit der Festsetzung zu Trauf- und Firsthöhen sind demnach zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss/Staffelgeschoss zulässig. Im „WA 3“ ist ein Vollgeschoss und eine Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt. Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die entstehenden Bebauungsstrukturen in die Umgebung einfügen und ein einheitliches Ortsbild gefördert wird.

2.2 *Die Höhenlage baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH) bestimmt. Der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher liegende Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.*

2.3 *Die Traufhöhe (TH) wird als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut definiert.*

2.4 *Die Firsthöhe (FH) wird bei Satteldächern als die Schnittkante der Dachhaut der Dachflächen definiert. Bei Pultdächern wird die Firsthöhe als der oberste Punkt der Dachhaut des hochseitigen Dachabschlusses definiert.*

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Es wird für die allgemeinen Wohngebiete die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die geplante Bebauungsstruktur soll sich am Bestand orientieren. Die Festsetzungen gewährleisten den Erhalt der aufgelockerten und gleichmäßigen Bebauungsstruktur der Ortslage.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. ~~Die Tiefe der Baufenster ist dabei abhängig davon, ob es sich um Bestand oder Neuplanung handelt. Bei den neu geplanten Bebauungsstrukturen~~Die Baugrenzen halten ~~die Baugrenzen~~ einen Abstand von 3,0 m zu den Verkehrsflächen ein. Mit den festgesetzten Tiefen wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum gewährleistet. Gleichzeitig erfolgt eine hinreichende Orientierung der Hauptgebäude ~~zum Straßenraum~~zu den Verkehrsflächen. Somit kann sich die vorgesehene Bebauung in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen, ohne eine Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen zu befürchten. ~~Die bestehenden Strukturen werden mit flächigen Baufenstern belegt, damit nicht zu stark in bestehendes Eigentum eingegriffen wird.~~

Damit die baulichen Anlagen und die Nebenanlagen innerhalb der Baugrenzen im „WA 1“ flexibel gestaltet werden können, wird ausnahmsweise eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch Balkone, Altane und Terrassen um bis zu 2,0 m ermöglicht. Die Überschreitung wird lediglich im „WA 1“ ermöglicht, da hier ausreichend große Grundstückszuschnitte erwartet werden. Die voraussichtlichen Grundstückstiefen in den allgemeinen Wohngebieten „WA 2 und „WA 3“ sind für eine Überschreitung der Baugrenzen nicht ausreichend groß bemessen. Zudem grenzen diese Flächen an den bebauten Bestand bzw. den Friedhof an, weshalb eine rücksichtsvolle Gestaltung der Baufenster beabsichtigt wird.

~~Der rückwertige Bereich darf durch Garagen und Carports um bis zu 2,0 m überschritten werden. Diese Festsetzung ermöglicht eine moderate Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch Nebenanlagen wie Garagen und Carports, damit eine funktionale Grundstücksnutzung gewährleistet ist. Dies gilt nicht für das „WA 3“.~~ Das „WA 3“ ~~Dieser Bereich~~ grenzt unmittelbar an einen bestehenden Friedhof, der in seiner Funktion als schutzwürdig einzustufen ist. Eine bauliche Annäherung ~~durch Garagen und Carports~~die über die festgesetzten Baugrenzen hinausgeht, wird daher im rückwärtigen Bereich ausgeschlossen. Dies dient dem Schutz vor möglichen Beeinträchtigungen durch erhöhte Einsehbarkeit, Nutzungsintensität sowie einer unerwünschten baulichen Verdichtung in diesem Bereich. Hinzu kommt, dass der zur Verfügung stehende Raum im „WA 3“ im rückwärtigen Grundstücksbereich begrenzt ist. Die Festsetzung berücksichtigt somit sowohl die funktionalen Anforderungen der privaten Grundstücksnutzung als auch das öffentliche Interesse an einem angemessenen Übergang zum angrenzenden Friedhof.

3.1 Im allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ ist eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen um bis zu 2,0 m durch Balkone, Altane und Terrassen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, ausnahmsweise zulässig.

~~*3.2 Die rückwärtige Baugrenze in den allgemeinen Wohngebieten „WA 1“ und „WA 2“ darf durch Garagen und Carports um bis zu 2,0 m überschritten werden. Im „WA 3“ ist dies nicht zulässig.*~~

4.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Die notwendigen Stellplätze sollen auf den privaten Grundstücksflächen hergestellt werden. Sie sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den „Flächen für Stellplätze und Garagen“ vorzusehen. ~~Somit wird der öffentliche Straßenraum von parkenden Fahrzeugen freigehalten.~~ Damit der Hauptbaukörper visuell betont und ausreichend Raum für Stellplätze geschaffen wird, sollen die Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straße einhalten.

Die Festsetzungen dienen zudem der Förderung der städtebaulichen Ordnung. So wird einerseits der öffentliche (Straßen-)Raum nicht durch ein zu nahes Heranrücken der Garagen beeinträchtigt. Andererseits tragen die Festsetzungen dazu bei, dass die privaten Gartenbereiche nicht als Garagenstellplatzfläche beansprucht werden. Der optische Eindruck einer „Hinterhofgarage“ soll zum Schutz der Nachbarn und des Ortsbilds vermieden werden, insbesondere da die Gartenbereiche zum Teil an bestehende Bebauung~~, die~~

~~freie Landschaft oder das öffentliche Wegenetz~~ anschließen. Ferner sollen Garagen den Hauptgebäuden räumlich zugeordnet werden.

4.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den „Flächen für Stellplätze und Garagen“ zulässig.

4.2 Der Abstand zwischen der Einfahrtsseite der Garage (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,0 m betragen.

4.6 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Damit der Charakter einer ortsteiltypischen Siedlung geschaffen werden kann, wird die Zahl der Wohneinheiten in den allgemeinen Wohngebieten auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Hierdurch kann die kleinteilige Bebauungsstruktur der angrenzenden Wohngebiete fortgesetzt werden.

5 Für Einzel- und Doppelhäuser wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude auf maximal zwei Wohneinheiten begrenzt.

4.7 Private Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der innenliegende Bereich zwischen Vikarie- und Frühlingsstraße wird gegenwärtig überwiegend als Weidefläche genutzt. Diese Funktion soll auch weiterhin gesichert werden, ohne dass eine Nutzungskonkurrenz verstärkt wird. Darüber hinaus befinden sich in dem Bereich schützenswerte Vegetationsstrukturen, denen mit der Festsetzung einer Grünfläche Rechnung getragen werden soll. Daher wird die Fläche als private Grünfläche festgesetzt. Dabei wird in den weiteren Festsetzungen zwischen dem gehölzbestandenen Stück im Osten und einem geschützten Landschaftsbestandteil differenziert.

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstbaumwiese“ dient der Erhaltung und Entwicklung einer ökologisch wertvollen, extensiv genutzten Grünstruktur im Plangebiet. Obstwiesen sind artenreiche Biotope mit hoher ökologischer Bedeutung, die wesentlich zur Förderung der Biodiversität beitragen und zudem das Landschaftsbild prägen. Um die naturnahe Nutzung dauerhaft zu sichern und eine bauliche oder versiegelnde Inanspruchnahme der Fläche auszuschließen, wird festgesetzt, dass innerhalb dieser Fläche weder bauliche Anlagen noch Nebenanlagen zulässig sind. Die Fläche ist dauerhaft unversiegelt zu erhalten. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass die Fläche ihre vorgesehene Funktion als landschaftsökologisch bedeutsames privates Grünland auch langfristig erfüllt.

6 In der privaten Grünfläche mit der ~~Festsetzung~~ Zweckbestimmung „Obstbaumwiese“ sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nicht zulässig. Die Fläche ist dauerhaft unversiegelt zu erhalten.

~~4.81.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen~~

~~(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)~~

~~Um ein Mindestmaß an Durchgrünung im Gebiet sicherzustellen, wird festgesetzt, dass je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter mittel- bis großkroniger heimischer Laubbaum oder halb- bis hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten ist. Damit der Eindruck einer durchgrünten Siedlung insbesondere am Landschaftsrand gestärkt und ein ökologischer Ausgleich geschaffen wird, sind die privaten Gartenflächen gärtnerisch anzulegen.~~

~~*7 Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter mittel- bis großkroniger heimischer Laubbaum oder halb- bis hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.*~~

~~4.9~~4.8 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Der im Landschaftsplan dargestellte geschützte Landschaftsbestandteil zwischen Vikariestraße und Frühlingsstraße wird zum Erhalt und zum Schutz der Obstbäume und der umliegenden Fläche als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Gemäß den Festsetzungen des Landschaftsplans dient die Fläche der Wiederherstellung und Pflege naturnaher Lebensräume. Die Festsetzungen umfassen u. a., dass abgängige und/oder ansteckend erkrankte Obstbäume ggf. durch bodenständige alte Kultursorten zu ersetzen sind. Einzelne Totholzer sollten insbesondere für Höhlenbrüter im Bestand verbleiben.

~~8~~7 *In den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die vorhandenen Vegetationsstrukturen zu erhalten und zu pflegen. Das Ersetzen von abgängigen und/oder ansteckend erkrankten Obstbäumen sowie ein etwaiger Ersatz bedarf der Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.*

Siehe dazu auch die nachrichtliche Übernahme des geschützten Landschaftsbestandteils sowie der Pflegemaßnahme aus dem Landschaftsplan 2 „Rur- und Indeaue“.

~~4.10~~4.9 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen dem Schutz und der Sicherung vorhandener Vegetationsstrukturen, die aus städtebaulichen und ökologischen Gründen von besonderer Bedeutung sind (siehe dazu auch 4.7). Die bestehenden Gehölze leisten einen Beitrag zur landschaftlichen Einbindung des Plangebiets, zur Gliederung des Ortsbilds sowie zur Verbesserung des Lokalklimas. Sie bieten zudem wichtige Lebensräume für Flora und Fauna und tragen zur Erhöhung der biologischen Vielfalt bei. Ziel der Festsetzung ist es, diese gewachsenen Strukturen dauerhaft zu sichern, ihre Pflege zu gewährleisten und bei unvermeidbarem Abgang durch gleichwertige Ersatzpflanzungen zu kompensieren.

~~9~~8 *In der zeichnerisch festgesetzten „Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind die Bäume dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch gleichwertige Ersatzpflanzungen zu ersetzen.*

~~*Siehe dazu auch die nachrichtliche Übernahme des geschützten Landschaftsbestandteils sowie der Pflegemaßnahme aus dem Landschaftsplan 2 „Rur- und Indeaue“.*~~

4.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Um ein Mindestmaß an Durchgrünung im Gebiet sicherzustellen, wird festgesetzt, dass je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter mittel- bis großkroniger heimischer Laubbaum oder halb- bis hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten ist. Damit der Eindruck einer durchgrünten Siedlung insbesondere am Landschaftsrand gestärkt und ein ökologischer Ausgleich geschaffen wird, sind die privaten Gartenflächen gärtnerisch anzulegen.

~~7~~9 *Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter mittel- bis großkroniger heimischer Laubbaum oder halb- bis hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.*

Formatiert: Einzug: Hängend: 1 cm

4.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

Die gestalterische Freiheit bei der Bebauung der Grundstücke wird – i. S. d. planerischen Zurückhaltung – nur in einem Mindestmaß eingeschränkt, das erforderlich ist, um ein harmonisches Ortsbild im Zusammenwirken mit den umliegenden bestehenden Wohngebieten zu gewährleisten. Damit dennoch insbesondere im empfindlichen Bereich des Ortsrands ein einheitliches, am Bestand orientiertes Ortsbild gewährleistet werden kann, wird die folgende Festsetzung getroffen:

10.1 Doppelhauseinheiten sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung sowie mit gleichen Fassadenmaterialien auszuführen.

Darüber hinaus wird aus gestalterischen und ökologischen Gründen die Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen festgesetzt. Das Anlegen von Kies- oder Splittflächen außerhalb von Wegen ist im Rahmen der naturnahen Gartengestaltung nicht zulässig. Das Unterbinden von Grünaufwuchs auf diesen Flächen gilt als vermeidbarer Eingriff in Natur- und Landschaft gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG. Der hohe Versiegelungsgrad solcher Gärten führt in Summe zur stärkeren Erwärmung der besiedelten Bereiche im Hochsommer, zu höheren Wasserabflüssen bei Starkregen, zur geringeren Bindung von Feinstäuben und zum Verlust von Lebensräumen für u. a. zahlreiche Singvogelarten. Zumutbare Alternativen i. S. d. § 15 BNatSchG sind das Anlegen von Rasenflächen oder die Bepflanzung mit pflegeextensiven Bodendeckern wie Storchschnabel, Pachysander, Efeu oder Stauden.

10.2 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Anlegen von Kies- und Splittflächen außerhalb von Wegen ist nicht zulässig. Die Vorgärten (Definition Vorgarten: Flächen zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie bzw. der gedachten Verlängerung der Baugrenze auf die seitlichen Grundstücksgrenzen und der Straßenbegrenzungslinie) sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Eine Vollversiegelung der Vorgärten ist unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Hauszugänge, Stellplätze und Zufahrten.

Durch die Festsetzung zu Einfriedungen wird das Ortsbild einheitlich gestaltet und gleichzeitig eine naturnahe Gestaltung angestrebt:

10.3 Grundstückseinfriedungen sind grundsätzlich als lebende Gehölzhecke auszubilden. In die Hecke dürfen offene Zaunkonstruktionen aus Metall oder Drahtgeflecht integriert werden. Als Sichtschutz darf die Einfriedung maximal bis zu 1/3 der Gesamtlänge des Grundstücksumfangs aus Massivbauteilen bestehen. In den Vorgartenflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

5 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 und 6 a BauGB)

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang, Denkmäler nach Landesrecht sowie festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserentstehungsgebiete sollen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete sowie als Risikogebiete bestimmte Gebiete sollen im Bebauungsplan vermerkt werden.

Der im Landschaftsplan 2 „Rur- und Indeaue“ festgesetzte geschützte Landschaftsbestandteil wird nachrichtlich in die Planung übernommen:

- „LB 2.4.2-11 Teilbereich einer Weide, der mit älteren Einzel- bzw. Obstbäumen bestanden ist, am nördlichen Ortsrand von Boslar“
- „Pf 5.5-2 Wiederherstellung und Pflege naturnaher Lebensräume. Pflege von strukturreichen Grünlandkomplexen mit verschiedenartigen Gehölzbeständen, Einzelbäumen und Obstbäumen sowie die Pflege/ angepasste Bewirtschaftung von Grünlandflächen mit Bedeutung für den Artenschutz“

6 HINWEISE

Die folgenden Hinweise werden aus Gründen der Rechtssicherheit bzw. zur Klarstellung in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. *Einsichtnahme von Vorschriften*

   Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Linnich zur Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

2. *Bodendenkmäler*

   Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als unterer Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amts für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. *Artenschutz*

   Bauzeitenregelung hinsichtlich der Entnahme von Gehölzen und dem Abriss von Gebäuden:

   Zur Vermeidung von Tötungen oder Zerstörung von Gelegen bei nicht planungsrelevanten Vogelarten dürfen Baumfällungen und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum 1. Oktober bis 29. Februar durchgeführt werden.

7 PLANDATEN

Kommentiert [DE2]: Prüfen

Bedarf an Grund und Boden			
Nutzung	**Fläche in m² (ca.)**		
	Gesamt	**Teilfläche**	**Versiegelung**
Bestand			
Grünland (Wiese)	9.264 m²	–	–
Obstbaumwiese	1.714 m²	–	–
Versiegelte und teilversiegelte Flächen	326 m²	–	326 m²
Feldweg	628 m²	–	–
Einzelbäume	93 m²	-	-
Summe	**12.025 m²**	–	**326 m²**
Planung			
Allgemeines Wohngebiet „WA 1“ (GRZ 0,4 bzw. 0,5 mit Nebenflächen)	1.786 m²	–	–
davon versiegelte Fläche (40 % bzw. 50 % mit Nebenflächen)		893 m²	893 m²
davon Gartenfläche		893m²	–
Allgemeines Wohngebiet „WA 2“ und „WA 3“ (GRZ 0,4 bzw. 0,6 mit Nebenflächen)	4.165 m²	–	–
davon versiegelte Fläche (40 % bzw. 60 % mit Nebenflächen)		2.499 m²	2.499 m²

davon Gartenfläche		1.666 m²	–
Private Grünfläche	4.309 m²	–	–
davon Grünland	3.420 m²	–	–
davon Obstbaumwiese	796 m²	–	–
davon Einzelbäume	93 m²	–	–
Straßenverkehrsflächen, öffentlich, mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“	1.540 m²	–	1.540 m²
Summe	**12.025 m²**	–	**4.932** m²

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden

8 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden in einer Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

8.1 Ausgleich

Kommentiert [MW3]: Noch ergänzen

Der erforderliche Ausgleich wurde in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelt.

8.2 Artenschutz

Das Vorkommen von besonders geschützten Arten wurde im Rahmen einer Artenschutzprüfung der Stufe 1 (Fehr, 2020) und der Stufe 2 (Fehr, 2021) untersucht. Das Plangebiet umfasste zum damaligen Zeitpunkt noch weitere Flächen entlang des Heidewegs. Im Zuge der ASP 1 und einer Datenrecherche sowie einer Begutachtung des Geländes vor Ort wurde sowohl das potenziell mögliche Vorkommen von planungsrelevanten Arten ermittelt als auch nach konkreten Hinweisen gesucht. Brutvorkommen von planungsrelevanten Arten konnten im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere stellen die innerörtlichen Grünlandflächen und Obstwiesen ein gutes Brut- und Nahrungshabitat für den Steinkauz und die Schleiereule dar. Diese Flächen könnten ein essenzieller Bestandteil des Bruthabitats bzw. eine essenzielle Nahrungsfläche sein. Ferner konnte das Vorkommen von Bluthänfling, Star, Turmfalke und Schwarzkehlchen nicht ausgeschlossen werden. Zudem konnte ein Brutvorkommen von Rebhuhn und Waldohreule nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der vertiefenden Artenschutzprüfung (ASP 2) wurden im Frühjahr/Sommer 2021 Brutvorkommen von sieben planungsrelevanten Vogelarten innerhalb oder nahe des Bebauungsplangebiets festgestellt. Feldlerche und Rebhuhn brüten nördlich außerhalb der Fläche und sind nicht betroffen.

Der ursprünglich vorgesehene Geltungsbereich umfasste auch ein am südwestlichen Rand liegendes ~~verlassenes~~ Gehöft mit Brutplätzen von Steinkauz, Schleiereule und Turmfalke. Für den Turmfalken wurde aufgrund seines großen Aktionsraums keine relevante Beeinträchtigung erwartet. Die Planung würde jedoch für den Steinkauz und die Schleiereule zum Verlust von essenziellen Nahrungshabitaten sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen. Für diesen Bereich wäre ein artenschutzrechtlicher Ausgleich zwingend erforderlich gewesen. Dieser beinhaltete bis auf eine beidseitige Bebauung südlich des Friedhofs den gesamten westlichen Bereich. Aufgrund des enormen Missverhältnisses zwischen der im Bereich vorgesehenen Bebauung und den dafür erforderlichen Maßnahmenflächen wurde die Planung an in diesem Bereich fallengelassen.

Fünf Fledermausarten wurden nachgewiesen, die Zwergfledermaus in größerer Häufigkeit. Eine relevante Beeinträchtigung dieser Artengruppe ist weitgehend auszuschließen, erfordert aber eine

Bauzeitenregelung beim Gehölz- und Gebäuderückbau. Der Hirschkäfer wurde nicht nachgewiesen, somit liegt der Fokus der Prüfung auf den Vogelarten.

Im geschützten Landschaftsbestandteil zwischen Vikarie- und Frühlingsstraße brüten Stare. Da diese Fläche planungsrechtlich als Grünfläche berücksichtigt wird, ist hier nicht von einer Beeinträchtigung auszugehen. Weitere Artengruppen sind nicht betroffen.

Diese Begründung ist ein Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt Linnich am …… den Bebauungsplan Boslar Nr. 5 „Boslar-Nordwest“ als Satzung beschlossen hat.

9 REFERENZLISTE DER QUELLEN

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3.786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1.172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.

SONSTIGE QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (Juli 2025 a). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln. Zeichnerische Darstellung – Blatt 01 Kreis Heinsberg. Köln: Bezirksregierung Köln, Dezernat 32.
- Bezirksregierung Köln. (Juli 2025 b). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln. Textliche Festlegungen. Köln: Bezirksregierung Köln, Dezernat 32.
- BMUV. (o. D.). Was sind Hochwasserentstehungsgebiete und wie wirken sie? Abgerufen am 15. Oktober 2025 von Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz: https://www.bmuv.de/FA448
- Fehr. (Oktober 2020). Artenschutzprüfung Stufe 1 zum Bebauungsplan „Boslar-Nordwest“ in Linnich-Boslar. Stolberg: Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Hartmut Fehr, Diplom-Biologe.
- Fehr. (12. Oktober 2021). Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 5 „Boslar-Nordwest“ in Linnich-Boslar. Stolberg: Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Hartmut Fehr, Diplom-Biologe.
- Kreis Düren. (2024). Landschaftsplan 2 „Rur- und Indeaue“. Entwicklungs- und Festsetzungskarte. Blatt 1: Linnich. Düren: Kreis Düren, Landschaftsplanung.
- Land NRW. (2025). TIM-online 2.0. Abgerufen am 15. Oktober 2025 von Bezirksregierung Köln, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/
- LANUK NRW. (2025). Klimaatlas Nordrhein-Westfalen. Abgerufen am 15. Oktober 2025 von Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen: https://www.klimaatlas.nrw.de/karte-klimaatlas
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). VV-Habitatschutz. Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz. Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.
- MUNV NRW. (2025 a). ELWAS-WEB – Wasserdaten NRW. Abgerufen am 15. Oktober 2025 von Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.xhtml

- MUNV NRW. (2025 b). Umweltdaten vor Ort. Abgerufen am 15. Oktober 2025 von Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: https://www.umweltportal.nrw.de/karten?lang=de
- MWIKE NRW. (3. Juli 2024). Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). Düsseldorf: Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen.
- Stadt Linnich. (1995). Flächennutzungsplan.