STADT LINNICH
Die Bürgermeisterin

Beschlussvorlage
- öffentlich -
Drucksache **B-36/2026**

Beratungsfolge	Termin	TOP
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	10.03.2026	öffentlich /
Stadtrat	25.03.2026	öffentlich /

Dienststelle	Datum:	Sachbearbeiter:	Aktenzeichen
Fachbereich FB4	23.02.2026	Herr Wolff	621.41010

Bebauungsplan Boslar Nr. 5 "Boslar-Nordwest";
Beratung über die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen gem. §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs. 1 BauGB

Finanzielle Auswirkungen
[X] Die Vorlage berührt nicht den Etat
[ ] Die Vorlage berührt den Etat auf der Einnahmeseite
[ ] Mittel stehen zur Verfügung
Hh.-Stelle
Haushaltsausgabereste
Bisher angeordnet
Investitionsprogramm
Verpflichtungsermächtigung
[ ] Mittel werden über-/außerplanmäßig bereitgestellt Hh.-Stelle

Deckungsvorschlag:

(Kämmerei)

Beratungsergebnis

[ ] Einstimmig
[ ] Mit Stimmenmehrheit Ja _____ Nein _____ Enthaltungen _____
[ ] Laut Beschlussvorschlag
[ ] Abweichender Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag:

I. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie die hierzu erstellten Abwägungsvorschläge sind den Sitzungsunterlagen *„Abwägung zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB; digital: (10) Abwägung Öffentlichkeit LI-B-BO5“* zu entnehmen.

Beschlussvorschlag zu I.:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt empfiehlt dem Rat der Stadt Linnich, sich den Abwägungsvorschlägen zu Nr. 1 bis Nr. 6 anzuschließen.

2. Der Rat der Stadt Linnich beschließt, sich den Abwägungsvorschlägen zu Nr. 1 bis Nr. 6 anzuschließen.

II. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie die hierzu erstellten Abwägungsvorschläge sind den Sitzungsunterlagen *„Abwägung zu den Stellungnahmen der Behörden und TÖB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB; digital: (11) Abwägung TÖB LI-B-BO5“* zu entnehmen.

Beschlussvorschlag zu II.:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt empfiehlt dem Rat der Stadt Linnich, sich den Abwägungsvorschlägen zu Nr. 1 bis Nr. 26 anzuschließen.

2. Der Rat der Stadt Linnich beschließt, sich den Abwägungsvorschlägen zu Nr. 1 bis Nr. 26 anzuschließen.

III. Gesamtbeschluss

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt empfiehlt dem Rat der Stadt Linnich, sich den Abwägungsvorschlägen zu I. Nr. 1 bis Nr. 6 sowie zu II. Nr. 1 bis Nr. 26 anzuschließen.

   Es wird weiterhin empfohlen, den Entwurf des Bebauungsplanes Boslar Nr. 5 „Boslar-Nordwest“ auf der Basis der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gefassten Abwägungsbeschlüsse einschließlich der Begründung und aller Gutachten für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.

2. Der Rat der Stadt Linnich beschließt, sich den Abwägungsvorschlägen zu I. Nr. 1 bis Nr. 6 sowie zu II. Nr. 1 bis Nr. 26 vollinhaltlich anzuschließen.

   Der Rat der Stadt Linnich beschließt weiterhin, den Entwurf des Bebauungsplanes Boslar Nr. 5 „Boslar-Nordwest“ auf der Basis der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gefassten Abwägungsbeschlüsse einschließlich der Begründung und aller Gutachten für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadt Linnich beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 „Boslar-Nordwest“. Die Aufstellung dient 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 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 dar. Die Flächen zwischen Vikarie- und Frühlingsstraße befinden sich gemäß Satzung im Außenbereich.

Für die Fläche südlich des Friedhofs besteht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan der nie zur Umsetzung kam.

Die 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, standen in einem klaren Missverhältnis zu den dann noch entwickelbaren Flächen entlang des Heidewegs. 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 Grundlage für die weitere bauliche Entwicklung der Ortschaft Boslar zu schaffen. Aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnitts sind die Flächen 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.

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.

Nachdem vom 28.01.2021 bis zum 04.03.2021 die frühzeitige Beteiligung stattgefunden hat und in der Zwischenzeit diverse Planungsänderungen vorgenommen wurden, gilt es nun die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen vorzunehmen und die Offenlage der im Anhang befindlichen Unterlagen zu beschließen.

Hinweis:

Gegenwärtig finden noch Abstimmungen zwischen dem Planungsbüro VDH und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren hinsichtlich der Eingriffsbilanzierung und der Ausgleichsflächen statt. Folglich können redaktionelle Änderungen in den Dokumenten der Engriffsbilanzierung und beim Landschaftspflegerischen Begleitplan erfolgen. Diese haben aber keine Auswirkungen auf die Gründzüge der Planung und sind rein redaktionell.

gez.
(digitaler Workflow,)