Stadt Bad Münstereifel
- Der Bürgermeister
Az: 61-71-05 Ma

Bad Münstereifel, den 16.06.2026

Nr. der Ratsdrucksache: **267-XII**

Beratungsfolge	Termin
Stadtentwicklungsausschuss	01.07.2026

Zur Beratung in **öffentlicher** Sitzung:

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:
Bauantrag für das Grundstücke Gem. Münstereifel, Flur 1, Flurstücke 5542 und 5543, Bad Münstereifel, Hubertusweg
hier: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gem. § 36 BauGB

Berichterstatter/in: Frau Haltenhof

( ) Kosten €:

Die Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung
( ) ja / ( ) nein
( ) Nothaushalt / Übergangswirtschaft

( ) Anlagen sind beigefügt

( ) Die Mittel müssen über-/außerplanmäßig bereitgestellt werden.

( ) Kostenstelle _____ Konto _____

( ) Folgekosten: ( ) ja / ( ) nein
_____ € jährlich

( ) Beschlussausführung bis _____

Ausgearbeitet:		Beteiligt:		Mitgezeichnet:	
	GBA		**20.1**		
	PR		**AL**		
	20				

_____
Bürgermeister

An der Abstimmung hat/haben (wegen Befangenheit) nicht teilgenommen:

( ) zurückgezogen ( ) vertagt ( ) von der Tagesordnung abgesetzt

( ) verwiesen in den _____

Abstimmungsergebnis:

StadtE	( ) einstimmig	( ) Ja-Stimmen	( ) Nein-Stimmen	( ) Enthaltungen
@GRK2@	( ) einstimmig	( ) Ja-Stimmen	( ) Nein-Stimmen	( ) Enthaltungen
@GRK3@	( ) einstimmig	( ) Ja-Stimmen	( ) Nein-Stimmen	( ) Enthaltungen
@GRK4@	( ) einstimmig	( ) Ja-Stimmen	( ) Nein-Stimmen	( ) Enthaltungen

1. Sachverhalt:

Es liegt ein Bauantrag für das Flurstück Gem. Münstereifel, Flur 1, Flurstück Nr. 5542 – Hubertusweg, Bad Münstereifel zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses vor. Das Grundstück liegt im nördlichen Bereich des Hubertuswegs. Aufgrund der Größe der bislang unbebauten Fläche im nord-westlichen Bereich des Hubertuswegs handelt es sich bei diesem unbebauten Bereich um eine sogenannte „Außenbereichslage im Innenbereich“. Das hier angefragte Flurstück Nr. 5542 ist im Flächennutzungsplan als W-Gebiet dargestellt. Auf der östlichen Seite des Hubertusweges, unmittelbar diesen unbebauten Flächen gegenüberliegend, ist bereits eine durchgängige Bebauung vorhanden. Das hier angefragte Flurstück Nr. 5542 liegt zudem im Bereich II der Gestaltungssatzung der Stadt Bad Münstereifel.
Geplant ist nun die Errichtung eines Einfamilienwohnhaus unmittelbar angrenzend an die letzte bebaute Parzelle auf der nördlichen Seite des Hubertusweges. Die Erschließung, bezogen auf Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung, ist durch die vorhandenen Leitungen im Flurstück 5543 vorgesehen, welche bereits das Objekt Hubertusstraße 35 erschließen. Die wegemäßige Erschließung, also die Zuwegung zum geplanten Objekt ist ebenfalls über eine bereits vorhandene Zufahrt (vgl. RD 441-XI) auf dem Flurstück 5543 geplant. Gemäß Antragsunterlagen soll die gesamte Erschließung öffentlich-rechtlich durch Baulast gesichert werden, somit kann die Erschließung -vorbehaltlich finaler Prüfung- als gegeben angesehen werden.

Obwohl das geplante Vorhaben streng genommen im Außenbereich gem. § 35 BauGB liegt, kann es als sonstiges Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB planungsrechtlich zugelassen werden, da es aufgrund der vorhandenen Darstellung im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gem. § 35 Abs. 3 BauGB widerspricht und die Erschließung insgesamt gesichert ist. Zudem fügt sich das Vorhaben als sog. Außenbereichsfläche im Innenbereich bezogen auf seine Größe (z. B. Baumasse, Grundfläche, etc.), seiner Lage und seiner Höhe in die Eigenart der näheren Umgebung (südlicher Bereich sowie gegenüberliegende Bebauung am Hubertusweg) ein. Durch die geplante Bebauung sollen bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaureserveflächen in eine Entwicklung gebracht werden, was auch den landesplanerischen Zielvorstellungen entspricht. Insofern kann aus planungsrechtlicher Sicht das Einvernehmen gem. § 36 BauGB zum beantragten Vorhaben insgesamt erteilt werden.

Ferner liegt das Grundstück am äußeren nördlichen Rand des Geltungsbereich II der Gestaltungssatzung. Von der Kölner Straße bzw. dem P+R am Bahnhof ist das Grundstück einsehbar. Aufgrund dieser Lage im Geltungsbereich II der Gestaltungssatzung und der zusätzlich erforderlichen denkmalrechtlichen Erlaubnis für das Gebäude sind jedoch neben einer planungsrechtlichen Zulässigkeit auch die Festsetzungen der Gestaltungssatzung im Detail zu prüfen und abzuwägen. Da der Bereich im Hubertusweg bisher überwiegend von Putzbauten geprägt ist, fügt sich das Bauvorhaben grundsätzlich ein. Aus Sicht der Unteren Denkmalbehörde ist so eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Gestaltungssatzung zugunsten eines regionaltypischen Bauens gegeben, so dass auch die Erlaubnis nach § 9 DSchG in Aussicht gestellt werden kann.

Bezüglich möglicher Straßenschäden erfolgt eine sog. Beweissicherung vor der Durchführung des Bauvorhabens durch die Stadt. Das heißt, die Stadt wird vor Baubeginn sowie erfolgter Fertigstellung eine entsprechende Zustandserfassung der Straße vornehmen und ggf. Nachbesserung oder Reparatur fordern bzw. auf Kosten der Bauherren durchführen lassen.

2. Rechtliche Würdigung

Das Bauvorhaben ist genehmigungspflichtig aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen des BauGB, der BauO und der BauNVO. Zudem ist es aufgrund der Lage im Geltungsbereich II der Gestaltungssatzung und auf Grundlage der Festsetzungen auch erlaubnispflichtig gem. § 9 DSchG.

3. Finanzielle Auswirkungen und Auswirkungen auf das Haushaltssicherungskonzept

4. Organisatorische und personelle Auswirkungen

5. Lösungsvorschlag und mögliche Alternativen und deren Auswirkungen

6. Auswirkungen auf den demographischen Wandel

7. Auswirkungen auf den Klimawandel

8. Beschlussvorschlag:
Das Einvernehmen gem. § 36 BauGB zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Gemarkung Münstereifel, Flur 1, Flurstück Nr. 5542 Hubertusweg wird erteilt.