Stadt Bad Münstereifel
- Der Bürgermeister
Az: 61-71-00 Kön.

Bad Münstereifel, den 15.04.2026

Nr. der Ratsdrucksache: **209-XII**

Beratungsfolge	Termin
Stadtentwicklungsausschuss	06.05.2026

Zur Beratung in **öffentlicher** Sitzung:

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:
Bauanträge für das Grundstück, Gemarkung Hohn, Flur 31, Flurstück 254 in Bad Münstereifel-Witscheiderhof, Weißenstein 5

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:
Der Verwaltung liegen zwei Bauanträge für das Grundstück, Gemarkung Hohn, Flur 31, Flurstück 254, Weißenstein 5 in Bad Münstereifel-Witscheiderhof vor.
Geplant ist die Errichtung eines Anbaus an das vorhandene Wohnhaus mit eigenem Eingang in Massivbauweise sowie die Errichtung einer Doppelgarage in Fertigbauweise.

Das Grundstück liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt, zudem liegt es im Landschaftsschutzgebiet.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit ist aufgrund der Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Da es sich nicht um ein privilegiertes (§ 35 Absatz 1 BauGB) handelt, ergibt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit aus § 35 Absatz 2 für sonstige Vorhaben im Außenbereich. Diese können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen im Flächennutzungsplan, der die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche darstellt. Somit wären öffentliche Belange im Sinne von § 35 Absatz 3, Nr. 3 BauGB beeinträchtigt, wovon jedoch gemäß § 35 Absatz 4 Nr. 5 BauGB im vorliegenden Fall eine Ausnahme gegeben ist.
Bei dem beantragten Anbau an das bestehende Wohnhaus sowie der Errichtung einer Doppelgarage, handelt es sich um die Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Wohngebäudes auf höchstens zwei Wohnungen. Die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude angemessen und wird vom bisherigen Eigentümer und seiner Familie selbst genutzt.

Die Erschließung für die beantragte Nutzung ist sichergestellt.
Somit ergibt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des beantragten Anbaus und Neuerrichtung einer Doppelgarage gemäß § 35 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 35 Absatz 4 Nr. 5 BauGB.

Insofern bestehen aus planungsrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben, so dass das Einvernehmen hierfür gemäß § 36 BauGB erteilt werden kann.

2. Rechtliche Würdigung
Das Bauvorhaben ist gemäß BauGB und BauO NW genehmigungspflichtig.
Die planunsrechtlicheanungsrechtliche Zulässigkeit ergibt sich aus § 35 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 35 Absatz 4Nr. 5 BauGB

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 für die beiden Bauanträge zur Errichtung eines Anbaus an das vorhandene Wohnhaus mit eigenem Eingang in Massivbauweise sowie die Errichtung einer Doppelgarage in Fertigbauweise auf dem Grundstück, Gemarkung Hohn, Flur 31, Flurstück 254, Weißenstein 5 in Bad Münstereifel-Witscheiderhof wird gemäß § 36 BauGB erteilt.