Stadt Bad Münstereifel
- Der Bürgermeister
Az: 60 Kön.

Bad Münstereifel, den 17.04.2026

Nr. der Ratsdrucksache: **141-XII**

Beratungsfolge	Termin
Stadtentwicklungsausschuss	06.05.2026

Zur Beratung in **öffentlicher** Sitzung:

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:
Bauvoranfrage für das Grundstück, Gemarkung Schönau, Flur 3, Flurstück 363 in Bad Münstereifel-Schönau, Erftstraße

---

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 liegt eine Bauvoranfrage für das Grundstück, Gemarkung Schönau, Flur 3, Flurstück 363, Erftstraße in Bad Münstereifel-Schönau vor.
Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage.

Auf dem Grundstück befinden sich bereits ein Wohnhaus sowie eine Scheune.
Der geplante Neubau soll westlich der vorhandenen Bebauung errichtet werden.

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

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im zur Bebauung geplanten Teil des Grundstücks „Fläche für die Landwirtschaft“ dar, zudem liegt dieser Grundstücksteil im Landschaftsschutzgebiet. Somit sind öffentliche Belange beeinträchtigt und die Erteilung des Einvernehmens nach § 36 BauGB durch die Stadt Bad Münstereifel nicht möglich.

Die eingereichten Planunterlagen stellen den Verlauf der Flächen des Dorfgebiets (MD) und der Fläche für die Landwirtschaft nicht richtig dar; das geplante Wohnhaus mit Garage würde vollständig in der dargestellten Grünfläche liegen.
Seitens der Bauherrschaft ist nunmehr eine Umplanung vorgesehen, um das Bauvorhaben innerhalb des MD Gebietes zu verwirklichen. Eine Umplanung ist ohnehin erforderlich, da die von der Bauherrschaft vorgesehene Garage über der vorhandenen städtischen Wasserleitung geplant ist.

Die verkehrliche Erschließung ist über die bereits vorhandene Zuwegung sichergestellt, die Abwasserbeseitigung kann über den vorhandenen Kanalanschluss in der Erftstraße erfolgen.

Grundsätzlich ist das Bauvorhaben auf dem o.g. Grundstück innerhalb der im FNP dargestellten MD-Fläche planungsrechtlich möglich, wenn die Erschließung gesichert ist und die Hauptwasserleitung auf dem Grundstück von Bebauung freigehalten wird.

2. Rechtliche Würdigung
Das Bauvorhaben ist gemäß BauGB und BauO NRW genehmigungspflichtig.
Die planungsrechtliche Zulässigkeit ergibt sich aus § 35 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 zur Bauvoranfrage für das Grundstück, Gemarkung Schönau, Flur 3, Flurstück 363, Erftstraße in Bad Münstereifel-Schönau zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage wird nach § 36 BauGB versagt.

Sofern eine Umplanung dahingehend erfolgt, dass das Bauvorhaben innerhalb der im FNP dargestellten MD-Fläche liegt und die Erschließung gesichert ist, kann das Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt werden.