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

Bad Münstereifel, den 11.02.2026

Nr. der Ratsdrucksache: **137-XII**

Beratungsfolge	Termin
Stadtentwicklungsausschuss	11.03.2026

Zur Beratung in **öffentlicher** Sitzung:

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:
Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhaus mit 4 Wohneinheiten auf dem Grundstück Gemarkung Mutscheid, Flur 13, Flurstück 134 in Bad Münstereifel-Odesheim, Odinstraße

---

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:

Für das Grundstück Gemarkung Mutscheid, Flur 13, Flurstück 134 liegt ein Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit vier Wohneinheiten mit je rd. 60 m² Wohnfläche, barrierefrei, vor.

Das Grundstück befindet sich im planungsrechtlichen Innenbereich, im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Dorfgebiet dargestellt.

Geplant ist ein zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit südseitig ausgerichteten Balkonen. Die Firsthöhe beträgt 6,36 m. Ergänzend sollen vier PKW-Stellplätze auf dem Grundstück hergestellt werden.

Die vorhandene Umgebungsbebauung ist geprägt durch ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden, sodass sich das geplante Vorhaben hinsichtlich Gebäudehöhe, Kubatur und Nutzung in die bestehende Bebauungsstruktur einfügt.

Da für den Bereich kein Bebauungsplan besteht, erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung gemäß § 34 BauGB.
Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.
Aufgrund der Darstellung als Dorfgebiet im Flächennutzungsplan stehen dem Vorhaben zudem keine öffentlichen Belange entgegen.

Insofern kann das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB erteilt werden.

2. Rechtliche Würdigung
Das Bauvorhaben ist gemäß BauGB und BauO NRW genehmigungspflichtig.
Die planungsrechtliche Zulässigkeit ergibt sich aus §34 BauGB.

3. Finanzielle Auswirkungen und Auswirkungen auf das Haushaltssicherungskonzept
keine

4. Organisatorische und personelle Auswirkungen
keine

5. Lösungsvorschlag und mögliche Alternativen und deren Auswirkungen
./.

6. Auswirkungen auf den demographischen Wandel
Durch den Bau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten mit überschaubarer Wohnfläche (hier ca. 60 m²), in einem regionalplanerischen Freiraum gelegenen Außenort von Bad Münstereifel, kann dem demographischen Wandel positiv entgegengewirkt werden. Hier finden in der Regel junge Einzelpersonen/Paare aus der direkten Umgebung, z. B. nach Auszug aus dem Elternhaus, die Möglichkeit, auf eigenen Beinen zu stehen. Auch für ältere Menschen, die sich z. B. nach Auszug der Kinder oder aus Altergründen hinsichtlich des Wohnraums verkleinern wollen, bietet sich hier die Möglichkeit, wohnortnahen, adäquat neuen Wohnraum im Alter zu finden. Diese können ggf. dann im Heimatort verbleiben. Dadurch wird die Altersstruktur ausgeglichener und die Bevölkerungszahl stabilisiert. Hierdurch bestehende Infrastrukturen und frei werdender Wohnraum können zudem wieder in eine effiziente Nutzung gebracht werden, hier u. a. durch junge Familien.

7. Auswirkungen auf den Klimawandel
Die die integrierte Lage in einem bereits umfangreich baulich geprägten Umfeld. Die Auswirkungen auf den Klimawandel werden als relativ gering eingestuft, u.a. weil ein Mehrparteienhaus meist weniger CO_2-belastend ist, in Relation zum Einfamilienwohnhaus gesetzt: Bei einem Mehrparteienhaus teilen sich mehrere Haushalte Wände, Dach und Heizsystem. Dadurch geht weniger Wärme nach außen verloren als bei mehreren freistehenden Einfamilienhäusern; der Energiebedarf pro Wohnung ist also geringer. Außerdem wird weniger Fläche pro Person bebaut und versiegelt, was Ressourcen spart und die Klimabilanz zusätzlich verbessert – immer in Relation zum Einfamilienwohnhaus.

8. Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zur beantragten Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit vier Wohneinheiten auf dem Grundstück Gemarkung Mutscheid, Flur 13, Flurstück 134 wird gemäß § 36 BauGB erteilt.