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

Bad Münstereifel, den 09.09.2026

Nr. der Ratsdrucksache: **267-XII/Z-1**

Beratungsfolge	Termin
Stadtentwicklungsausschuss	23.09.2026

Zur Beratung in **öffentlicher** Sitzung:

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:
Bauantrag für das Grundstück Gem. Münstereifel, Flur 1, Flurstücke 5542 und 5543, Bad Münstereifel, Hubertusweg
hier: Erneute Beratung und Beschlussfassung zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gem. § 36 BauGB nach Beanstandung durch den Bürgermeister gem. § 54 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 GO und eingereichtem Positions-/Diskussionspapier der CDU-Fraktion vom 07.09.2026

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 Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bad Münstereifel hat sich in seiner Sitzung am 01.07.2026 unter dem Tagesordnungspunkt 9 der öffentlichen Sitzung mit dem Bauantrag für das Grundstück Gem. Münstereifel, Flur 1, Flurstücke 5542 und 5543, Bad Münstereifel, Hubertusweg zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gem. §36 BauGB befasst. De verwaltungsseitig positiv formulierte Beschlussvorschlag zur Erteilung des Einvernehmens wurde mehrheitlich abgelehnt.

Im Rahmen der nach der Beschlussfassung erfolgten verwaltungsseitigen Prüfung des Beschlusses wurde festgestellt, dass die in der Sitzung angeführten Gründe für die Versagung des gemeindlichen Einvernehmens keine hinreichende Grundlage nach § 36 BauGB i. V. m. § 35 BauGB darstellen. Insbesondere konnte keine konkrete Beeinträchtigung öffentlicher Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB festgestellt werden. Folgerichtig wurde im Ergebnis der Beschluss gemäß § 54 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 GO NRW durch den Bürgermeister beanstandet. Die Details hierzu sind dem beigefügten Schreiben zur Beanstandung in der Anlage zu entnehmen. Im Nachgang zur Beanstandung durch den Bürgermeister wurde seitens der CDU-Fraktion, mit Schreiben vom 07.09.2026 ein „Diskussionspapier/Positionspapier zur Planungsrechtlichen Würdigung Bauvorhaben Hubertusweg“ (kurz: Positionspapier) vorgelegt. Dieses ist ebenfalls in der Anlage zur Kenntnis beigefügt. Gegenstand des Positionspapiers ist eine weitergehende planungsrechtliche Betrachtung der im Rahmen der ablehnenden Beschlussfassung angeführten Gründe.

Neben der Nennung verschiedener in § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB aufgeführter öffentlicher Belange wird insbesondere eine Betroffenheit bzw. Beeinträchtigung der „natürlichen Eigenart der Landschaft“ sowie des „Orts- und Landschaftsbildes“ als Begründung für die ablehnende Beschlussfassung zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens thematisiert. Hierzu werden im Positionspapier verschieden Fragstellungen zu den mit dem Vorhaben verbundenen Geländeveränderungen, hier insbesondere zu notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen, Geländemodellierungen, Terrassierungen und Stützkonstruktionen, aufgeworfen und entsprechende Prüfaufträge an die Verwaltung formuliert.

Die dort angesprochenen Gesichtspunkte wurden verwaltungsseitig und mit Blick auf die planungsrechtliche Relevanz einer erneuten Detailprüfung unterzogen.

Hierbei kommt die Verwaltung zu folgendem Ergebnis:

Die im Positionspapier beschriebenen Abgrabungen, Aufschüttungen, Geländemodellierungen, Terrassierungen und Stützkonstruktionen stellen für sich genommen keine eigenständigen Versagungsgründe nach § 35 BauGB dar. Maßgeblich ist vielmehr, ob sich aus den konkreten Auswirkungen des Vorhabens eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB ergibt.

Soweit das Positionspapier Fragen zum konkreten Umfang und zur technischen Ausgestaltung der Geländeveränderungen, zur Standsicherheit, zur Baugrubensicherung oder zur Ausführung von Stützkonstruktionen aufwirft, handelt es sich zunächst um tatsächliche bzw. technische Fragestellungen, die im Genehmigungsverfahren durch die hierfür zuständigen Fach- bzw. Genehmigungsbehörden zu beurteilen sind.

Für die Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen ist demgegenüber maßgeblich, ob aus den festgestellten Auswirkungen des Vorhabens ein konkreter, dem Vorhaben entgegenstehender öffentlicher Belang nach § 35 BauGB, hier insbesondere § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB, entgegensteht. Danach können, wie im Positionspapier aufgeworfen, unter anderem auch die natürliche Eigenart der Landschaft und ihr Erholungswert sowie das Orts- und Landschaftsbild der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens als öffentlicher Belang entgegenstehen. ABER: Nicht jede Veränderung des vorhandenen Geländes oder des Landschaftsbildes führt bereits zu einer Beeinträchtigung eines öffentlichen Belangs im Sinne dieser Vorschrift. Maßgeblich sind vielmehr die konkreten örtlichen Verhältnisse und die tatsächlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die jeweils geschützten Belange. Für die Annahme einer Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes sind dabei besonders hohe Anforderungen zu stellen.

Für die Beurteilung der konkreten örtlichen Situation ist zu berücksichtigen, dass das Vorhabengrundstück zwar planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist, es aber auf drei Seiten, nördlich, östlich und südlich, von vorhandener Bebauung umgeben ist. Lediglich westlich schließt Wald

an. Die Fläche weist damit eine erhebliche bauliche Vorprägung auf. Es handelt sich gerade nicht um eine klassische, nach mehreren Seiten offene Außenbereichs- bzw. Ortsrandlage mit einem unmittelbaren Übergang in die freie Landschaft. Die städtebauliche und landschaftliche Wirkung des Vorhabens ist vielmehr im Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung am Hubertusweg, der vorhandenen Erschließung und der insgesamt baulich geprägten örtlichen Situation zu beurteilen.

Aufgrund dieser Beurteilung ist auch die Wirkung der im Positionspapier angesprochenen Geländeveränderungen nicht isoliert von der bestehenden örtlichen Situation zu betrachten. Die vorgesehenen Abgrabungen, Aufschüttungen, Geländemodellierungen und Stützkonstruktionen verändern zwar den vorhandenen Geländezustand, führen nach erneuter Prüfung jedoch nicht zu einer solchen erheblichen und qualifizierten Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft oder des Orts- und Landschaftsbildes, dass hieraus ein entgegenstehender öffentlicher Belang nach § 35 Abs. 3 BauGB abzuleiten wäre. Eine Verunstaltung des Orts- oder Landschaftsbildes im Sinne des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB ist verwaltungsseitig ebenfalls nicht festzustellen.

Im Rahmen eines Bauantrages zur Errichtung eines Einfamilienhauses in unmittelbarer Nachbarschaft und mit vergleichbarer Größe und Eingriffsumfang zum hier gegenständlichen Flurstück wurde bereits seitens des Kreises Euskirchen festgestellt, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt ist. Im Rahmen dieser Beurteilung wurde bereits hinsichtlich der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild insbesondere die bereits vorhandene bauliche Prägung und die innerörtlich orientierte Lage berücksichtigt und eine entsprechende Beeinträchtigung gerade nicht festgestellt. Diese Bewertung ist nicht zwingend schematisch auf das vorliegende Vorhaben zu übertragen, bestätigt jedoch die grundsätzliche Bedeutung der konkreten örtlichen Situation für die planungsrechtliche Bewertung des Orts- und Landschaftsbildes.

Im Ergebnis ergeben sich aus den im Positionspapier ergänzend vorgetragenen Erwägungen aus Sicht der Verwaltung keine neuen Gesichtspunkte, die eine abweichende planungsrechtliche Bewertung des Vorhabens rechtfertigen. Insbesondere kann aus den vorgesehenen Geländeveränderungen allein kein entgegenstehender öffentlicher Belang nach § 35 Abs. 3 BauGB abgeleitet werden. Eine konkrete und qualifizierte Beeinträchtigung der in Betracht kommenden öffentlichen Belange ist nach Auffassung der Verwaltung nicht festzustellen.

Aus diesem Grund wird der Sachverhalt und Beschlussvorschlag aus der Vorlage 267- XII noch einmal und unverändert zur Beratung und Beschlussfassung zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens unterbreitet:

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.