Stadt Bad Münstereifel
- Der Bürgermeister
Az:

Bad Münstereifel, den 016.09.2026

Nr. der Ratsdrucksache: **316-XII**

Beratungsfolge	Termin
Stadtentwicklungsausschuss	23.09.2026

Zur Beratung in **öffentlicher** Sitzung:

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:
Bauvoranfrage für das Grundstück Gemarkung Münstereifel, Flur 7, Flurstück 126 in Rodert, Hegebachweg
hier: Entscheidung über die Zustimmung gem. § 36a BauGB i. V. m. § 246e 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		**SGL**		
			AL		
			Dez		

_____
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 zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Gemarkung Münstereifel, Flur 7, Flurstück 126, Hegebachweg in Bad Münstereifel-Rodert vor.

Das Grundstück liegt außerhalb des Satzungsbereichs über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bad Münstereifel-Rodert und somit im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß §35 BauGB. Ferner ist die Fläche im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und liegt im Landschaftsschutzgebiet.

Die Anwendung der gesetzlichen Sonderregelungen des „Bauturbos“ kann nach den Leitlinien der Stadt Bad Münstereifel bei Wohnvorhaben im Außenbereich im Sinne von §35 BauGB in Betracht kommen, wenn das Antragsgrundstück im räumlichen Zusammenhang mit Gebieten nach §34 BauGB (Innenbereich) steht, auch wenn die Fläche im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Im vorliegenden Fall grenzt die Fläche zwar unmittelbar an die Innenbereichssatzung der Ortschaft Rodert, so dass zunächst der räumliche Zusammenhang gegeben ist; gleichzeitig würde durch die Bebauung des Flurstücks aber ein fingerartiges Auskragen der Ortslage in den Außenbereich bedeuten und die derzeit existierende sinnvolle Abrundung der Ortslage auflösen. Die Erschließung des Grundstücks ist nicht sichergestellt.

Für eine städtebauliche geordnete Entwicklung dieses Grundstücks am Hegebachweg sind umfangreichere Bauleitplanverfahren notwendig, die auch die sonstigen noch unbebauten Flächen in diesem Bereich mit einbeziehen könnten. Hier wurden bereits in der Vergangenheit Bestrebungen zur baulichen Entwicklung unternommen, die ebenfalls fachbehördliche Bedenken aufwarfen, die nur im Rahmen eines entsprechenden Bauleitplanverfahrens vollumfänglich hätten abgewogen werden können.

Auch im Zuge dieses Antrags wurde bereits im Rahmen des Verfahrens die Untere Naturschutzbehörde als zuständige Fachbehörde gehört, welche die natur- und artenschutzrechtlichen Belange geprüft hat. Sie kommt zum wesentlichen Ergebnis, dass das Vorhaben dem Schutzzweck des Landschaftsplans zuwiderläuft und nicht mit den Belangen von Natur- und Landschaft vereinbar ist. Die Voraussetzungen einer Ausnahme/Befreiung von den Verboten des Landschaftsplans liegen nicht vor und kann somit auch nicht in Aussicht gestellt werden.

Im Ergebnis kann aus Sicht der Verwaltung eine Zustimmung zum Vorhaben im Sinne von § 36a BauGB i. V. m. § 246e BauGB nicht erteilt werden.

2. Rechtliche Würdigung
Die Prüfung erfolgt nach § 36a BauGB i.V.m. § 246e BauGB und den Leitlinien der Stadt Bad Münstereifel.

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
keine

7. Auswirkungen auf den Klimawandel
keine

8. Beschlussvorschlag:

Die Erteilung der städtischen Zustimmung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhaus auf dem Grundstück Gemarkung Münstereifel, Flur 7, Flurstück 126, Hegebachweg in Bad Münstereifel-Rodert gemäß §36a BauGB wird versagt.