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

Bad Münstereifel, den 11.05.2026

Nr. der Ratsdrucksache: **243-XII**

Beratungsfolge	Termin
Stadtentwicklungsausschuss	01.07.2026

Zur Beratung in **öffentlicher** Sitzung:

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:
Bauliche Entwicklung des Grundstücks Gemarkung Schönau, Flur 4, Flurstück 740 in Bad Münstereifel-Schönau, Mahlberger Straße

---

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:

In der Sitzung vom 13.11.2024 wurde der Antrag auf bauliche Entwicklung des Grundstücks Gemarkung Schönau, Flur 4, Flurstück 740 (rückwärtiger Bereich) in Bad Münstereifel-Schönau, Mahlberger Straße mehrheitlich abgelehnt.
Am 17.09.2025 wurde nach nochmaliger Beratung im Ausschuss der Beschluss gefasst, dass die Verwaltung erneut das Gespräch mit den Antragstellenden, dem Ausschussvorsitzenden und den betroffenen Grundstückseigentümern suchen soll.
Hierbei sollte ein Austausch aller Beteiligten stattfinden, um die gegenseitigen Vorstellungen, Bedenken und Meinungen vorzutragen sowie eine einvernehmliche und rechtlich fundierte Lösung zu finden.

Auf die RDs 1483-XI, 1483-XI/Z1, RD 1483-XI/Z2 und RD 1483-XI/Z3 wird verwiesen.

Zwischenzeitlich fand das Gespräch mit den umliegenden betroffenen Eigentümer*innen, den Antragstellenden, der Verwaltung und dem Vorsitzenden des Stadtentwicklungsausschusses statt (Runder Tisch).
Die Bauherrschaft erläuterte das geplante Vorhaben, den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 740 in der Mahlberger Straße in Bad Münstereifel-Schönau. Die wegemäßige Erschließung soll über das Flurstück 653 erfolgen, Wasser und Abwasser wären durch verlängerte Hausanschlussleitungen möglich.

Seitens der Verwaltung wurde nochmals mitgeteilt, dass ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu prüfen ist, wobei hier auch die Belange der Nachbarschaft zu berücksichtigen sind.
Seitens der Unteren Baubehörde des Kreises Euskirchen wurde bereits in der Vergangenheit mitgeteilt, dass eine rechtssichere Genehmigung nach § 34 BauGB im vorliegenden Fall nicht möglich ist, da bei einer Bebauung im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 740 ein Eingriff in den Ruhebereich der angrenzenden Grundstücke stattfinden würde.

Die anwesenden Nachbarn äußerten z.T. Bedenken gegen die geplante Bebauung (Störung des Ruhebereichs, Beschattung von PV Anlagen u.a.) und wiesen darauf hin, dass auf dem an die Mahlberger Straße angrenzenden Teil des Flurstücks 740 eine Baumöglichkeit bestehen würde.
Dies wurde von der Verwaltung bestätigt und auch der Bauherrschaft gegenüber erläutert, da es sich hier um eine erschlossene Fläche im Innenbereich handelt.
Bei Erfüllung der Voraussetzungen nach § 34 BauGB und Prüfung durch die Stadt sowie die Untere Baubehörde des Kreises Euskirchen wäre hier die Umsetzung eines Bauvorhabens grundsätzlich möglich. Diese Option wurde jedoch von den Antragstellenden abgelehnt.

Im Laufe des Gesprächs wurden weiterhin erhebliche Zweifel geäußert und deutlich begründet.
Die Aufstellung eines Bebauungsplanes unter Einbeziehung ihrer Grundstücke kommt für einige Grundstückseigentümer nicht in Betracht.
Ausschließlich für das Flurstück 740 und ohne Einbeziehung der angrenzenden Grundstücke ist ein Planverfahren nicht durchführbar, da es sich laut Aussage der Bezirksregierung Köln um eine sogenannte Gefälligkeitsplanung handeln würde.

Die weiteren, im Nachgang dieses Termins durch die Stadt initiierten Klärungs- und Einigungsversuche, sind ebenfalls gescheitert.

2. Rechtliche Würdigung

Ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches.

3. Finanzielle Auswirkungen und Auswirkungen auf das Haushaltssicherungskonzept

Die Kosten eines Verfahrens einschließlich Gutachten und Erschließung sind von den Antragstellern zu tragen.

4. Organisatorische und personelle Auswirkungen

5. Lösungsvorschlag und mögliche Alternativen und deren Auswirkungen
Eine Bebauung des Flurstücks 740 ist nach gültigem Planrecht nur auf der an die Mahlberger Straße angrenzenden Grundstücksteilfläche möglich.

6. Auswirkungen auf den demographischen Wandel

7. Auswirkungen auf den Klimawandel

8. Beschlussvorschlag:
Da eine Einigung zwischen den Beteiligten nicht zu erreichen ist, kann ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht eingeleitet werden.