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

Bad Münstereifel, den 08.09.2026

Nr. der Ratsdrucksache: **317-XII**

Beratungsfolge	Termin
Stadtentwicklungsausschuss	23.09.2026

Zur Beratung in **öffentlicher** Sitzung:

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:
Anfrage zur weiteren baulichen Entwicklung auf dem Grundstück, Gemarkung Nöthen, Flur 2, Flurstück 107 in Bad Münstereifel-Gilsdorf, Pescher Straße
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:
Es liegt eine Anfrage zur weiteren baulichen Nutzung des Grundstücks Gemarkung Nöthen, Flur 2, Flurstück 107, Pescher Straße in Bad Münstereifel-Gilsdorf vor.

Im vergangenen Jahr war für dieses Grundstück sowie das Flurstück 39 eine Satzungserweiterung (Ergänzungssatzung, § 34 Abs. 4 BauGB) beraten und beschlossen worden. Auf die Detailausführungen in RD 1655-XI wird verwiesen. Aktuell würde sich für eine weitere Bebauung auf dem Flurstück Nr. 107 auch die Anwendung des „Bauturbos“ grundsätzlich anbieten.

Das Grundstück liegt zum Teil innerhalb des Satzungsbereichs über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bad Münstereifel-Gilsdorf und somit im Innenbereich gemäß § 34 BauGB und ist im Flächennutzungsplan als MD-Gebiet dargestellt. Die restliche Fläche des Flurstücks liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB und ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt; zudem liegt dieser Teilbereich im Landschaftsschutzgebiet.

Das Grundstück ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut. Dieses befindet sich innerhalb der v.g. Satzungsgrenzen. Geplant ist weiterhin die Errichtung eines weiteren Wohnhauses, welches zum Teil außerhalb der Satzungsgrenzen und somit im Außenbereich auf einer für die Landwirtschaft dargestellten Fläche liegen würde.

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 unmittelbar an die Innenbereichssatzung der Ortschaft Gilsdorf, so dass der räumliche Zusammenhang gegeben ist.

Ein etwaiges Bauvorhaben müsste sich selbstverständlich entsprechend den Festsetzungen des § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
Vorbehaltlich dessen und einer gesicherten Erschließung, sieht die Verwaltung im vorliegenden Fall die Umsetzung eines Bauvorhabens im Rahmen eines Bauturboverfahrens positiv und könnte hierzu die Zustimmung gem. § 36a BauGB in Aussicht stellen, so dass sich ein zeit- und kostenintensives Satzungsverfahren an dieser Stelle erübrigen würde. Die finale Prüfung und Entscheidung kann erst nach Vorlage konkreter Bauantragsunterlagen erfolgen.

Mit dem Kreis Euskirchen als zuständige Baugenehmigungsbehörde wurde dieses Vorgehen, vorbehaltlich noch einzureichender Antragsunterlagen, grundsätzlich positiv vorbesprochen.
Im Rahmen eines Bauantragsverfahrens würden die natur- und artenschutzrechtlichen Belange, einschließlich einer ggf. notwendigen artenschutzrechtlichen Prüfung, durch die entsprechenden Fachbehörden geprüft und gesichert.

Die Erarbeitung konkreter Bauantragsunterlagen macht jedoch erst nach der Beratung und Beschlussfassung zur grundsätzlichen Anwendbarkeit des „Bauturbos“ Sinn. Insofern soll zunächst ein grundsätzlicher Beschluss zur Anwendung des „Bauturbos“ gefasst werden.

Sobald entscheidungsfähige Bauantragsunterlagen vorliegen, werden im Rahmen der verwaltungsseitigen Prüfung die ggf. notwendigen städtebaulichen Anforderungen an das Vorhaben geprüft (z. B. Stellplätze, Bauverpflichtung, Eingrünung, etc.) und im Sinne von Ziffer 4 der Leitlinie entsprechend fomuliert bzw. gesichert.

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
Verwaltungsseitig werden durch das geplante Vorgehen keine bzw. wesentlich geringere personelle Kapazitäten gebunden, als in einem aufwendigen Satzungsverfahren.

5. Lösungsvorschlag und mögliche Alternativen und deren Auswirkungen
Ähnlich wie im ursprünglich vorgesehenen Satzungsverfahren gem. § 34 Abs. 4 BauGB kann im Sinne der Vorschriften des § 246e BauGB i. V. m. den §§ 34 und 36a BauGB eine weitere Bebauung zur Abrundung der Ortslage Gilsdorf geschaffen werden. Ggf. betroffene Belange können im gleichgelagerten Ausmaß und Umfang auch im Bauantragsverfahren über den „Bauturbo“ geprüft und berücksichtigt werden.

6. Auswirkungen auf den demographischen Wandel
Geplant ist ein weiteres Einfamilienwohnhaus, in Abrundung der Ortslage Gilsdorf. Hierdurch soll neuer Wohnraum für junge, ortsansässige Bewohner der Ortslage geschaffen werden, die so ihren Lebensmittelpunkt weiterhin im Ort behalten könnten. Darüber hinaus gehende Entwicklungsmöglichkeiten werden verwaltungsseitig derzeit auf der Fläche nicht gesehen.

7. Auswirkungen auf den Klimawandel

8. Beschlussvorschlag:
Der Ausschuss stimmt grundsätzlich einer weiteren Wohnbebauung des Grundstücks Gemarkung Nöthen, Flur 2, Flurstück 107 in Bad Münstereifel-Gilsdorf, Pescher Straße im Rahmen des „Bauturbos“ (§ 36 i.V.m. § 246e BauGB) zu.

Die Verwaltung wird beauftragt, die noch vorzulegenden Bauantragsunterlagen im Sinne der Leitlinie der Stadt Bad Münstereifel zu prüfen und die ggf. notwendigen städtebaulichen Anforderungen im Rahmen der Erteilung der städtischen Zustimmung gem. § 36a BauGB zu prüfen und durch geeignete Instrumente zu sichern bzw. diese, bei Vorliegen der Zuständigkeitsvoraussetzungen, den jeweiligen politischen Gremien zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.