STADT BAD MÜNSTEREIFEL

Staatlich anerkanntes Kneipp-Heilbad

Naturnah. Authentisch. Lebendig.

Der Bürgermeister

Stadt Bad Münstereifel • Postfach 12 40 • 53896 Bad Münstereifel

An den Vorsitzenden des
Stadtentwicklungsausschusses,
Herrn Stadtverordneten Ludger Müller
sowie die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Bad Münstereifel

Marktstraße	Zimmer	Auskunft erteilt	Telefon-Durchwahl	Aktenzeichen	Bad Münstereifel, den
11	16	Frau Dierichsweiler	02253/505-130	13-25-52	06.07.2026

Beanstandung eines Ausschussbeschlusses gemäß § 54 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 GO NRW

Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 01.07.2026, RD- NR. 267-XII

Sehr geehrter Ausschussvorsitzender Ludger Müller,
sehr geehrte Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses,

als Bürgermeister der Stadt Bad Münstereifel **beanstande** ich gemäß § 54 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) den in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 01.07.2026 zu Tagesordnungspunkt 9, RD-Nr. 267-XII gefassten Beschluss.

I. Gegenstand der Beanstandung

Der Stadtentwicklungsausschuss hat folgenden **Beschluss** mit 5 Ja- und 8 Nein-Stimmen sowie 2 Enthaltungen **abgelehnt** und dadurch die Erteilung des **Einvernehmens versagt**:

„Das Einvernehmen gem. § 36 BauGB zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Gemarkung Münstereifel, Flur 1, Flurstück Nr. 5542 Hubertusweg wird erteilt."

Der Stadtentwicklungsausschuss ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1.1 der Zuständigkeitsordnung für den Rat der Stadt Bad Münstereifel und seine Ausschüsse vom 17.12.2025 für diese Angelegenheit entscheidungsbefugt.

II. Sachverhalt

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 un-

bebauten 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.

III. Rechtliche Würdigung

Nach eingehender rechtlicher Prüfung gelange ich zu der Auffassung, dass der vorgenannte Beschluss gegen geltendes Recht verstößt.

Der Beschluss verstößt gegen § 36 Abs. 1 i.V. m. § 35 BauGB aus folgenden Gründen:

Nach § 36 Abs. 1 BauGB darf die Gemeinde das Einvernehmen nur aus den sich aus § 35 BauGB ergebenden Gründen versagen. Maßgeblich ist allein, ob dem Vorhaben öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB entgegenstehen oder sonstige bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzungen nicht erfüllt sind.
Die rechtliche Prüfung der Verwaltung in der Beschlussvorlage kommt zu dem Ergebnis, dass solche bauplanungsrechtlichen Versagungsgründe nicht vorliegen; öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB stehen nicht entgegen und die Erschließung ist gesichert.

Das Vorhaben ist insofern nach § 35 Abs. 2 BauGB zulässig und in Folge dessen ist das Einvernehmen gem. § 36 BauGB zu erteilen.

Die in der Sitzung vorgetragenen und dem Mehrheitsbeschluss zugrunde gelegten Ablehnungsgründe beziehen sich u. a. auf die Größe des Vorhabens, den damit verbundenen Eingriff in das Gelände, erforderliche Erdbewegungen sowie auf Belange des Starkregenschutzes.

Diese Gesichtspunkte betreffen jedoch keine bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitskriterien im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB, sondern Fragen der technischen Ausführung des Bauvorhabens sowie bauordnungsrechtliche und sonstige fachrechtliche Anforderungen, insbesondere der Standsicherheit, Geländemodellierung und wasserwirtschaftlichen Bewertung. Die Prüfung dieser Belange obliegt ausschließlich der zuständigen Bauaufsichtsbehörde sowie deren zuständigen Fachbehörden und nicht der Stadt Bad Münstereifel im Rahmen des § 36 BauGB.

Soweit diese Aspekte im Einzelfall überhaupt planungsrechtlich Bedeutung erlangen können, etwa im Rahmen des § 35 Abs. 3 BauGB, ist dies nur bei konkret feststellbaren Beeinträchtigungen öffentlicher Belange möglich. Eine solche qualifizierte planungsrechtliche Subsumtion ist weder in der Beschlussfassung noch in der Niederschrift erfolgt.
Auch unabhängig davon sind im vorliegenden Fall keine tragfähigen Anhaltspunkte ersichtlich, die eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB begründen könnten.

Das Vorhaben fügt sich nach der objektiven planerischen Bewertung der Verwaltung in die bestehende Siedlungsstruktur ein; es handelt sich um eine sog. Außenbereichslage im Innenbereich mit vorhandener Erschließung und angrenzender Wohnbebauung.
Damit fehlt es bereits an der tatbestandlichen Grundlage für eine Versagung des Einvernehmens nach § 36 BauGB.

Der Beschluss stützt sich somit nicht auf die allein maßgeblichen bauplanungsrechtlichen Versagungsgründe des § 35 BauGB, sondern auf bauordnungs- und fachrechtliche Erwägungen außerhalb des gemeindlichen Prüfumfangs.

Der Beschluss verletzt somit geltendes Recht und darf nicht vollzogen werden.

IV. Rechtsfolge:

Der Beschluss wird daher gemäß § 54 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 GO NRW von mir beanstandet.
Mit Zugang der Beanstandung tritt automatisch die aufschiebende Wirkung gemäß § 54 Abs. 2 Satz 2 GO NRW ein. Der beanstandete Beschluss darf bis zu einer erneuten Entscheidung nicht vollzogen werden.
Der Stadtentwicklungsausschuss hat sich erneut mit der Angelegenheit zu befassen. Die Angelegenheit wird daher dem Stadtentwicklungsausschuss in seiner nächsten Sitzung (Stand heute: 23.09.2026) erneut zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Sollte der Stadtentwicklungsausschuss an seinem, dem o. g. Beschluss festhalten, ist die Angelegenheit gemäß § 54 Abs. 3 Satz 2 GO NRW dem Rat zur Entscheidung vorzulegen.
Bleibt auch der Rat bei dem o. g. Beschuss, habe ich unverzüglich die Entscheidung der Aufsichtsbehörde einzuholen. Die aufschiebende Wirkung bleibt bestehen (§54 Abs. 2 Sätze 4 u. 5 GO NRW).

Sebastian Glatzel
(Bürgermeister)