Stadt Bad Münstereifel
Bürgermeister Sebastian Glatzel
Marktstr. 11
53902 Bad Münstereifel

07.09.2026

Beanstandung eines Ausschussbeschlusses gemäß § 54 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 GO NRW;
Mitteilung des Bürgermeisters vom 06.07.2026h
hier: Antwort der CDU-Fraktion Diskussionspapier – Planungsrechtliche Würdigung
Bauvorhaben Hubertusweg

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Sebastian Glatzel,

mit Ihrem Schreiben an die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses beanstanden Sie den gefassten Beschluss vom 01.07.2026 mit der RD-267-XII.

Die CDU-Fraktion möchte die ablehnende Haltung zu diesem geplanten Bauvorhaben nochmals fundiert begründen und stellt zu diesem Zwecke ein Diskussionspapier zur planungsrechtlichen Würdigung dieser geplanten Maßnahme zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Martin Mehrens (Fraktionsvorsitzender) gez. Katja Ullrich (sachkundige Bürgerin)

Diskussionspapier – Planungsrechtliche Würdigung Bauvorhaben Hubertusweg

Überlegungen zu einer möglichen planungsrechtlichen Würdigung der erheblichen Geländeveränderungen

Für die erneute Beratung könnte geprüft werden, ob die Versagung des gemeindlichen Einvernehmens planungsrechtlich auf § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB gestützt werden kann.

Die Versagung soll im Rahmen der erneuten Beratung nicht lediglich auf den Umfang der Erdbewegungen oder auf Fragen der technischen Ausführung gestützt werden. Vielmehr ist zu prüfen und planungsrechtlich zu würdigen, ob durch die beantragte Bebauung öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB beeinträchtigt werden.

Begründung

Nach der Beschlussvorlage der Verwaltung liegt das Grundstück im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Das geplante Einfamilienhaus wird von der Verwaltung als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB beurteilt. Ein solches Vorhaben kann nur zugelassen werden, wenn seine Ausführung oder Benutzung keine öffentlichen Belange beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Zu den öffentlichen Belangen gehören nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB insbesondere die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, die natürliche Eigenart der Landschaft und ihr Erholungswert sowie das Orts- und Landschaftsbild.

Der Bürgermeister führt in seinem Beanstandungsschreiben aus, dass die im Ausschuss angesprochenen Erdbewegungen und Geländemodellierungen zunächst Fragen der technischen Ausführung und des Fachrechts betreffen. Gleichzeitig stellt er jedoch ausdrücklich klar, dass diese Gesichtspunkte planungsrechtliche Bedeutung erlangen können, wenn hierdurch eine konkret feststellbare Beeinträchtigung öffentlicher Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB verursacht wird. Beanstandet wird insbesondere, dass eine entsprechende planungsrechtliche Subsumtion bislang weder in der Beschlussfassung noch in der Niederschrift erfolgt ist.

Die erneute Ablehnung soll deshalb nicht mit der bloßen Feststellung begründet werden, dass erhebliche Erdbewegungen erforderlich sind. Maßgeblich sind vielmehr die dauerhaften Auswirkungen dieser Erdbewegungen auf das natürliche Gelände und die Eigenart der Landschaft.

Konkrete planungsrechtliche Gesichtspunkte

Das Baugrundstück ist durch eine ausgeprägte natürliche Hanglage gekennzeichnet. Aus den eingereichten Bauzeichnungen ist erkennbar, dass das beantragte Gebäude nicht ohne erhebliche und dauerhaft wirksame Veränderungen des vorhandenen Geländes errichtet werden kann.

Die Planunterlagen lassen insbesondere erkennen:

• umfangreiche Abgrabungen des vorhandenen Hanges,

• Aufschüttungen und künstliche Geländeanpassungen,

• die Ausbildung mehrerer Geländestufen,

• die Errichtung einer Trockenstein- beziehungsweise Stützwand,

• eine dauerhafte Terrassierung des natürlichen Hanggrundstücks,

• erhebliche Unterschiede zwischen dem vorhandenen und dem geplanten Geländeverlauf.

Die Südansicht zeigt, dass der natürliche Hangverlauf im Bereich des Bauvorhabens in erheblichem Umfang abgetragen, abgestuft und technisch gesichert werden soll. Der ursprüngliche Geländeverlauf wird dadurch nicht nur punktuell angepasst, sondern in einem wesentlichen Teil des Grundstücks dauerhaft umgestaltet.

Auch der Lageplan weist erhebliche Unterschiede zwischen vorhandenen und geplanten Geländehöhen sowie umfangreiche Geländeanpassungen im Bereich des Gebäudes und der Grundstücksgrenzen aus.

Die Geländeveränderungen sind nicht lediglich vorübergehende Maßnahmen während der Bauphase. Sie sind Voraussetzung dafür, das Gebäude in der beantragten Lage, Ausdehnung und Höhenlage errichten und nutzen zu können. Die Abgrabungen, Aufschüttungen, Geländestufen und Stützanlagen bleiben nach Fertigstellung des Vorhabens dauerhaft bestehen.

Aus planungsrechtlicher Sicht könnte vertreten werden, dass sich das Gebäude nicht in die vorhandene natürliche Geländeform einfügt.

Nach den vorliegenden Planunterlagen spricht vieles dafür, dass die natürliche Hangstruktur durch eine künstlich hergestellte und technisch gesicherte Geländeform ersetzt werden soll.

Abgrenzung zur Beanstandung des Bürgermeisters

Ein möglicher Ansatz für die weitere Beratung könnte darin bestehen, die Ablehnung nicht auf Fragen der Standsicherheit, der fachgerechten Herstellung der Stützwände oder der bautechnischen Durchführbarkeit der Erdarbeiten zu stützen. Diese Fragen sind durch die Bauaufsichtsbehörde und die zuständigen Fachbehörden zu prüfen.

Gegenstand der planungsrechtlichen Bewertung sind vielmehr die dauerhaften Folgen der beantragten Geländeveränderungen:

• Verlust des natürlichen Hangverlaufs,

• nachhaltige Überformung des Außenbereichsgrundstücks,

• dauerhafte Terrassierung des Geländes,

• landschaftliche Wirkung der Stützbauwerke,

• Veränderung der natürlichen Eigenart der bislang unbebauten Fläche.

Die Erdbewegungen sind somit nicht selbst der planungsrechtliche Versagungsgrund. Sie sind der tatsächliche Ausgangspunkt für die Prüfung, ob die natürliche Eigenart der Landschaft und das Landschaftsbild als öffentliche Belange beeinträchtigt werden.

Mit diesem Ansatz würde die vom Bürgermeister angesprochene planungsrechtliche Würdigung ausdrücklich aufgegriffen und für die erneute Beratung vertieft.

Formulierung für die weitere Beratung

Die Verwaltung wird beauftragt, die planungsrechtlichen Auswirkungen der für das Bauvorhaben erforderlichen Geländeveränderungen im Hinblick auf § 35 Abs. 3 BauGB ergänzend zu prüfen und dem Stadtentwicklungsausschuss vor der erneuten Beschlussfassung nachvollziehbar darzustellen.

Der Prüfauftrag erfolgt unter Berücksichtigung der Beanstandung des Bürgermeisters vom 06.07.2026. Ziel ist es, die in der Beanstandung angesprochene planungsrechtliche Würdigung der dauerhaften Geländeveränderungen im Hinblick auf die öffentlichen Belange des § 35 Abs. 3 BauGB zu ergänzen und dem Ausschuss eine rechtssichere Entscheidungsgrundlage für die erneute Beschlussfassung zu geben.

Hierbei ist insbesondere zu untersuchen und zu begründen,

• in welchem Umfang dauerhafte Abgrabungen, Aufschüttungen und Geländemodellierungen zur Umsetzung des Bauvorhabens erforderlich sind,

• in welchem Umfang der natürliche Geländeverlauf dauerhaft verändert wird,

• welche Auswirkungen diese Geländeveränderungen auf die natürliche Eigenart der Landschaft sowie auf das Orts- und Landschaftsbild im Sinne des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB haben,

• ob die vorgesehenen Stützbauwerke, Terrassierungen und sonstigen Geländeanpassungen die landschaftliche Prägung des Grundstücks und seiner Umgebung nachhaltig verändern,

• und ob aus den vorgenannten Umständen eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB abzuleiten ist.

Die Verwaltung wird ferner gebeten, die vorgenannte Bewertung anhand der eingereichten Planunterlagen nachvollziehbar zu begründen und die Unterschiede zwischen dem vorhandenen natürlichen Gelände und dem geplanten Geländeverlauf grafisch und textlich darzustellen.

Nicht Gegenstand dieses Prüfauftrages sind bauordnungsrechtliche oder bautechnische Fragestellungen, insbesondere Fragen der Standsicherheit, der technischen Ausführung oder der Baugrubensicherung.