

VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG BAD EMS-NASSAU
für die Stadt Bad Ems
AZ: 3 / 611-12 / 03
3 DS 17/ 0053/1
Sachbearbeiter: Herr Heinz

05.11.2025

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems	öffentlich	18.11.2025

Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Nieverner Straße 8 Errichtung eines Gartenhauses

Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 29. Dezember 2025

Hinweis:

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschließungsgründe wird hingewiesen. Alle Beteiligten werden gebeten, (gegebenenfalls) vorliegende Ausschließungsgründe mitzuteilen.

Sachverhalt:

Es wird Bezug genommen auf die Vorlage 3 DS 17/ 0053 vom 28.10.2024 und die Beratung in der Sitzung des Ausschusses für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) der Stadt Bad Ems am 19.11.2024 und das einstimmig versagte Einvernehmen sowie das weiterhin schwebende Antragsverfahren (AZ 2024-0871-BA, KV Rhein-Lahn).

Gemäß § 61 Landesbauordnung (LBauO) bedürfen die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 der Genehmigung (Baugenehmigung), soweit in den §§ 62, 67, 76 und 84 LBauO nichts anderes bestimmt ist. In Zuge der Ortsbesichtigung der Bauaufsichtsbehörde wurde die Genehmigungspflicht des o. a. Vorhabens festgestellt. Der Antragsteller kommt der Aufforderung der Bauaufsichtsbehörde (AZ 2024-0626-BS vom 16.08.2024) nun nach und stellt nachträglich den erforderlichen Bauantrag.

Beantragt ist die Errichtung eines Gartenhauses in Bad Ems, Nieverner Straße 8, Flur 96, Flurstücke 11/6 ff.

Das 7,50 m breite und 3,05 m tiefe Gartenhaus mit Satteldachkonstruktion (Traufhöhe 2,15 m, Firsthöhe ca. 3,70 m) wurde auf der rückwärtigen Grundstücksfläche errichtet (siehe Anlagen).

Der Bauherr hat zwischenzeitlich den erforderlichen Antrag auf Ausnahme / Befreiung nach § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) nachgereicht sowie einen positiven Bescheid der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD Nord) zum Antrag einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung erhalten (AZ 332-AÜG-141-34513/2025 vom 27.08.2025).

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Insel Silberau / Auf dem Maaracker / u.a.“ der Stadt Bad Ems, so dass sich die Zulässigkeit nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Gemäß § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) können von den Festsetzungen des Bebauungsplans solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

Gemäß Bebauungsplan (textliche Festsetzung Nr. 6.2) kann die Anordnung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen nur im Einzelfall ausnahmsweise gestattet werden, wenn öffentliche oder private Belange nicht entgegenstehen.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung der SGD Nord (mit Nebenbedingungen, u.a. ungehinderte Flutung bei Hochwasser) vorliegt und somit dem Vorhaben öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) sowie den zu beteiligenden Fachbehörden.

Über die Zulässigkeit von Vorhaben entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Stadt Bad Ems. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Stadt Bad Ems als erteilt, wenn nicht bis zum 29. Dezember 2025 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Errichtung eines Gartenhauses in Bad Ems, Nieverner Straße 8, Flur 96, Flurstück 11/6 ff. her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister