

für die Stadt Bad Ems

AZ: 2026-0231-BA

3 DS 17/ 0203

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems	öffentlich	21.04.2026

**Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Kuckucksweg 22
Nutzungsänderung: Einfamilienhaus zu Ferienhaus****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 20. Mai 2026****Hinweis:**

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschließungsgründe wird hingewiesen. Alle Mandatsträger sind verpflichtet, dem Vorsitzenden vor Beginn der Beratungen (gegebenenfalls) bestehende Ausschließungsgründe mitzuteilen.

Sachverhalt:

Beantragt ist die Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses (Doppelhaushälfte) zu einem Ferienhaus in Bad Ems, Kuckucksweg 22, Flur 70, Flurstück 38/7.

Um dem langen Leerstand entgegenzuwirken, plant der Bauherr, das bestehende Einfamilienhaus zukünftig als Ferienhaus zur kurzzeitigen Vermietung an Feriengäste zu nutzen. Es werden keine baulichen Änderungen notwendig.

Für das Ferienhaus werden zwei Stellplätze fußläufig in einer Entfernung von ca. 200 m im Kuckucksweg 22 (Flur 70, Flurstück 65) vorgehalten. Gemäß Antragsteller „stehen diese ausschließlich den Gästen des Ferienhauses zur Verfügung und sichern den erforderlichen Stellplatzbedarf“.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich der Stadt Bad Ems, so dass sich die Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da sich das Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. 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 20. Mai 2026 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses (Doppelhaushälfte) zu einem Ferienhaus in Bad Ems, Kuckucksweg 22, Flur 70, Flurstück 38/7 her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister