

für die Ortsgemeinde Dausenau

AZ: 2026-0293-BVG

5 DS 17/ 0082

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Bau- und Sanierungsausschuss Dausenau	öffentlich	
Ortsgemeinderat Dausenau	öffentlich	

**Bauvoranfrage für ein Vorhaben in Dausenau (Bad Ems) "Bäderlay -
Concordiaturm"
Erweiterung Gastronomiebetrieb um Beherbergungsgebäude****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 10. Juni 2026****Hinweis:**

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

Sachverhalt:

Bauvoranfrage zur geplanten Erweiterung eines bestehenden Gastronomiebetriebes um ein Beherbergungsgebäude in Dausenau, „Bäderlay“, Flur 21, Flurstück 1 sowie Gemarkung Bad Ems, Concordiaturm 1, Flur 98, Flurstück 65.

Der Antragsteller möchte mit der Bauvoranfrage klären, ob das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig ist und erläutert das Vorhaben wie folgt:

Die Erweiterung soll der Sicherung und nachhaltigen Entwicklung des bestehenden Gewerbebetriebs dienen und den ehemals bestandenen Übernachtungsbetrieb zeitgemäß wieder aufnehmen. Die Übernachtungsgäste sollen insbesondere in der Nebensaison und Schlechtwetterperioden den Bestand des Unternehmens sichern.

Das neue Beherbergungsgebäude soll hierzu an das bestehende Gebäude Concordiaturm 1 angebaut werden. Vorgesehen ist ein Gebäude mit 2 Vollgeschossen, der Erdgeschoßbereich soll barrierefrei nach DIN 18040 gebaut werden. Die Erschließung ist über die bereits vorhandenen Bestandsanschlüsse gewährleistet. Die erforderlichen Stellplätze können problemlos auf dem Grundstück (Parkplatz) nachgewiesen werden.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich der Ortsgemeinde Dausenau, so dass sich eine Zulässigkeit für Vorhaben nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt.

Das Vorhaben liegt in der Puffer-Zone des UNESCO Welterbes "Great Spa Towns of Europe". Hieraus ergeben sich für das Ortsbild bezüglich des Denkmalschutzes und

der städtebaulichen Entwicklung besondere Anforderungen. Die zuständige „Untere Denkmalschutzbehörde“ wird um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Notwendigkeit der Beteiligung des „Internationalen Rats für Denkmalpflege“ (ICOMOS) ist durch die zuständige Stelle zu prüfen.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da es sich nach § 35 Abs. 6 BauGB um eine bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs handelt und die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) sowie den zu beteiligenden Fachbehörden.

Über die Zulässigkeit eines Vorhabens entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Ortsgemeinde Dausenau als erteilt, wenn nicht bis zum 10. Juni 2026 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Ortsgemeinde Dausenau stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Erweiterung eines bestehenden Gastronomiebetriebes um ein Beherbergungsgebäude in Dausenau, „Bäderlay“, Flur 21, Flurstück 1 sowie Gemarkung Bad Ems, Concordiaturm 1, Flur 98, Flurstück 65 her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister