

für die Ortsgemeinde Frücht

AZ: 3 / 611-12 / 10

**10 DS 17/ 0030**

Sachbearbeiter: Herr Heinz

**VORLAGE**

<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Datum</b>
<b>Ortsgemeinderat Frücht</b>	<b>öffentlich</b>	

**Bauantrag für ein Vorhaben in Frücht, Emser Straße 20 A  
Nutzungsänderung: landwirtschaftliches Gebäude zu Büro und Wohnen****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 07. April 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:**

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 LBauO der Genehmigung (Baugenehmigung), soweit in den §§ 62, 67, 76 und 84 LBauO nichts anderes bestimmt ist. Infolge der Eingabe an die Bauaufsichtsbehörde bezüglich der Genehmigungspflicht des o. a. Vorhabens, kommt der Antragsteller der Aufforderung der Bauaufsichtsbehörde (AZ 2025-0664-BS v. 03.09.2025) nun nach und stellt nachträglich den erforderlichen Bauantrag.

Beantragt wird die Nutzungsänderung des ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudes (Stall) zu Büroräumen und Wohnnutzung (Betriebswohnung) in Frücht, Emser Straße 20 A, Flur 38, Flurstück 6/2.

Der ehemalige Stall soll zukünftig Büroräume sowie eine Wohneinheit (Betriebswohnung) zur Eigennutzung aufnehmen. Hierzu wurden bauliche Anpassungen am Gebäudegrundriss vorgenommen um die erforderlichen Räumlichkeiten zu schaffen. In der Fassade sind entsprechend Fenster und Zugänge ergänzend worden. An der südlichen Gebäudeseite soll zudem ein Wintergarten angebaut werden. Die Gebäudekubatur an sich bleibt jedoch unverändert.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich der Ortsgemeinde Frücht, so dass sich eine Zulässigkeit für Vorhaben nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt. Im Außenbereich sind sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB nur zulässig, wenn ihre Ausführung

oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Die verkehrstechnische Erschließung gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 LBauO des Vorhabengrundstückes erfolgt über die im Eigentum der Ortsgemeinde Frücht befindliche Wegeparzelle (Flur 38, Flurstück 30/1). Diese Zuwegung wurde bereits mit dem Bauvorhaben „Hühnerhaus zu Wohnhaus“ (gleiche Parzelle) im Jahre 2000 dauerhaft vertraglich gesichert (Wegenutzungsvertrag mit OG Frücht v. 31.08.2000 / Baulasteintrag „Zuwegung“ (AZ 2000-0784-Hist) / Reallasteintragung „Wegeunterhaltung“ im Grundbuch).

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da das Vorhaben öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert 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 Gemeinde. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Ortsgemeinde Frücht als erteilt, wenn nicht bis zum 07. April 2026 widersprochen wird.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Die Ortsgemeinde Frücht stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur beantragten Nutzungsänderung eines ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudes (Stall) zu Büroräumen und zur Wohnnutzung in Frücht, Emser Straße 20 A, Flur 38, Flurstück 6/2 her.**

Uwe Bruchhäuser  
Bürgermeister