

VORLAGE

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

Bauantrag für ein Vorhaben in Dausenau, Hof Mauch 2 **Nutzungsänderung: 'Wohnheim' zu 4 Ferienwohnungen und Cafe**

Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 16. August 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:

Es wird Bezug genommen auf die Vorlage 3 DS 16/ 0224 vom 18.04.2024 und die abschließende Beratung in der Sitzung des Gemeinderates der Ortsgemeinde Dausenau am 21.05.2024 und das hier einstimmig beschlossene Einvernehmen sowie den positiven Bauvorbescheid der KV Rhein-Lahn (AZ 2024-0341-BVG vom 07.03.2025).

Bauantrag zur Nutzungsänderung des ehemaligen Wohnheimes zu 4 Ferienwohnungen plus Café in Dausenau, Hof Mauch 2, Flur 20, Flurstücke 25, 26, 27 und 28 sowie zur Errichtung einer Wasserdruckerhöhungsanlage mit Einhausung (Flur 20, Flurstück 34).

Der Antragsteller plant die Renovierung des bestehenden Gebäudes und die Nutzungsänderung des ehemaligen Wohnheimes zu 4 Ferienwohnungen. Die geplante Renovierung beschränkt sich hierbei auf energetische Maßnahmen sowie den Innenausbau und geringfügige Änderungen am Grundriss. Die Gebäudekubatur bleibt unverändert erhalten. 3 Einheiten sollen ausschließlich als Ferienwohnungen genutzt werden. Im Erdgeschoss der 4. Einheit soll aufgrund des bestehenden Grundrisses mit Mehrzweckraum und großflächiger Küche ergänzend ein Café eingerichtet werden.

Zur Erhöhung des Wasserdrucks ist zudem am südlichen Ende des Grundstückes Flur 20, Flurstück 34 (Taunusstraße, Nähe Misselberg) eine Wasserdruck-erhöhungsanlage samt Einhausung vorgesehen. Die Eintragung im

Baulastenverzeichnis zur Sicherung der erforderlichen öffentlichen Baulast der Versorgungsleitungen (sowie der Zuwegung) liegt vor (AZ 2025-0062-BL).

Das Vorhaben liegt im Außenbereich der Ortsgemeinde Dausenau, so dass sich eine Zulässigkeit für Vorhaben nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt. Im Außenbereich ist ein sonstiges Vorhaben gem. § 35 Absatz 2 BauGB nur zulässig, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange nicht zu erwarten ist und die Änderung der bisherigen Nutzung einer zweckmäßigen Verwendung einer erhaltenswerten Bausubstanz dient 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 Ortsgemeinde. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Ortsgemeinde Dausenau als erteilt, wenn nicht bis zum 16. August 2026 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Ortsgemeinde Dausenau stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung des ehemaligen Wohnheimes zu 4 Ferienwohnungen plus Café in Dausenau, Hof Mauch 2, Flur 20, Flurstücke 25, 26, 27 und 28 sowie zur Errichtung einer Wasserdruckerhöhungsanlage samt Einhausung (Flur 20, Flurstück 34) her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister