

# Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises

- Untere Bauaufsichtsbehörde -

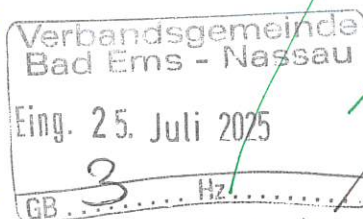


Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises ♦ 56129 Bad Ems

Ortsgemeinde Frücht  
56132 Frücht

über die

VGv Bad Ems-Nassau  
Bleichstraße 1  
56130 Bad Ems



29178

WS

Aktenzeichen:

2025-0366-BA (bitte immer mit angeben)

Sachbearbeiter:

Frau Krämer

Durchwahl:

02603/972254

Telefax:

02603/9726254

Zimmer:

309

Email:

gabi.kraemer@rhein-lahn.rlp.de

Datum:

24.07.2025

**Vollzug der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998, GVBl.  
Seite 365 ff. – in der derzeit gültigen Fassung**

Bauort

56132 Frücht, Im Backhausstück 24

Baugrundstück

Gemarkung: Frücht, Flur: 37, Flurstück(e): 43/15

Bauvorhaben

Errichtung einer Garage und Terrassenüberdachung

**Anhörung gemäß § 71 Abs. 3 Satz 2 LBauO wegen Ersetzen des versagten, gemeindlichen Einvernehmens**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems-Nassau teilte uns in ihrem Schreiben vom 13.06.2025 mit, dass der Gemeinderat der Ortsgemeinde Frücht zu dem o. g. Vorhaben das Einvernehmen nach § 36 BauGB versagt hat.

Wir beabsichtigen, den Bauantrag vom 13.02.2025 positiv zu bescheiden und mit dieser Entscheidung das versagte Einvernehmen zu ersetzen.

## Begründung:

Hat eine Gemeinde, die nicht untere Bauaufsichtsbehörde ist, ihr nach § 14 Abs. 2 Satz 2, § 22 Abs. 5 Satz 1 oder § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erforderliches Einvernehmen rechtswidrig versagt, ist das Einvernehmen der Gemeinde im bauaufsichtlichen Verfahren nach Maßgabe der Absätze 2 bis 5 zur ersetzen (§ 71 Abs. 1 LBauO).

Gemäß § 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB dürfen das Einvernehmen der Gemeinde und die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde nur aus den sich aus den §§ 31, 33, 34 und 35 ergebenden Gründen versagt werden.

|                                                                                                                                              |                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Servicezeiten:</b><br>montags-freitags 08.00 bis 12.00 Uhr<br>donnerstags 14.00 bis 18.00 Uhr<br><br>oder nach telefonischer Vereinbarung | <b>Email:</b><br>info@rhein-lahn.rlp.de<br><b>Internet:</b><br>www.rhein-lahn-kreis.de<br><b>Dienstgebäude:</b><br>Insel Silberau 1 ♦ 56130 Bad Ems | <b>Gläubiger-Ident-Nr.:</b><br>DE71ZZZ00000064069<br>Nassauische Sparkasse Bad Ems IBAN-Nr. DE58 5105 0015 0552 0529 00<br>BIC: NASSDE55XXX<br>Postbank Frankfurt IBAN-Nr. DE13 5001 0060 0002 3746 04<br>BIC: PBNKDEFFXXX<br>Volksbank Rhein-Lahn-Limburg e.G. IBAN-Nr. DE65 5709 2800 0200 4758 01<br>BIC: GENODE51DIE |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Nach der Stellungnahme der unteren Planungsbehörde hier im Hause vom 15.07.2025 bestehen keine bauplanungsrechtlichen Bedenken gegen das Vorhaben.

Die Untere Planungsbehörde beurteilt das Bauvorhaben wie folgt:

„Die **Garage** liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Abstand von ca. 0,65 m - 1,31 m zur Straßenverkehrsfläche.

Die Stellung der Garage ist im Bebauungsplan nicht geregelt und demnach mit dem geplanten Standort zulässig.

Der Abweichungsantrag gemäß § 69 LBauO betrifft die Vorschrift zur Garagenverordnung. Hierüber hat die zuständige Genehmigungsbehörde zu entscheiden.

Die **Terrasse** befindet sich im rückwärtigen Grundstücksbereich innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche und hat einen Abstand von 4,28 m und 11,50 m zu den Nachbargrenzen, sodass die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

Die Terrassenüberdachung ist unabhängig, ob es sich um ein Nebengebäude um ein Anbau zur Wohnhauserweiterung (Gebäudeerweiterung) handelt, zulässig.“

Daher ist das versagte Einvernehmen der Ortsgemeinde Frücht als rechtswidrig einzustufen. Wir beabsichtigen dieses mit Erteilung der Baugenehmigung zu ersetzen.

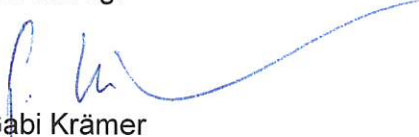
Gemäß § 71 Abs. 3 Satz 2 LBauO ist die Gemeinde vor dieser Entscheidung anzuhören; dabei ist ihr Gelegenheit zu geben, binnen angemessener Frist erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden.

Wir geben Ihnen daher mit diesem Schreiben **bis zum 26.08.2025** Gelegenheit zur weitergehenden Stellungnahme bzw. erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden.

Für Rückfragen stehen wir zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:



Gabi Krämer

Datenschutzhinweis:

Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten bei der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises und über Ihre Rechte nach der Datenschutz-Grundverordnung sowie über Ihre Ansprechpartner in Datenschutzfragen entnehmen Sie bitte der Homepage des Kreises (<https://www.rhein-lahn-kreis.de/dsgvo>) oder erhalten Sie bei Ihrer Kreisverwaltung.