

VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG BAD EMS-NASSAU
für die Ortsgemeinde Fachbach
AZ: 3 / 611-11 / 09
9 DS 17/ 0037
Sachbearbeiter: Herr Heinz

24.09.2025

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Bauausschuss Fachbach	öffentlich	
Ortsgemeinderat Fachbach	öffentlich	

Bauvoranfrage für ein Vorhaben in Fachbach, Alter Postweg Abriss Bestand und Neubau Wohnhaus

Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 03. November 2025

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:

Bauvoranfrage zur planungsrechtlichen Zulässigkeit der Errichtung eines Wohngebäudes mit Einliegerwohnung nach Abriss des Bestandsgebäudes in Fachbach, Alter Postweg, Flur 10, Flurstück 44/1.

Der Antragsteller plant den Abriss des bestehenden Gebäudes (Wochenendhaus) und den Neubau eines Wohngebäudes mit Einliegerwohnung auf einer Grundfläche von ca. 80 m². Gemäß den Antragsunterlagen möchte der Bauherr die Asphaltierung des Alten Postweges (ca. 250 m) bis zum o.a. Grundstück in „Eigenregie“ vornehmen und zudem soll ein Abwasseranschluss im Zuge des Leitungsausbaus (voraussichtlich in 2027) möglich sein.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich der Ortsgemeinde Fachbach, so dass sich eine Zulässigkeit für Vorhaben nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt. Eine Privilegierung im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB ist nicht zu erkennen, so dass es sich allenfalls um ein sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB handeln könnte. Im Außenbereich ist ein sonstiges Vorhaben nur im Einzelfall zulässig, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Dem Antrag kann nicht zugestimmt werden, da bei einer Bebauung im Außenbereich regelmäßig von einer Beeinträchtigung der Natur und Landschaft auszugehen ist, eine Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten ist und eine Erweiterung der Bebauung Vorbildcharakter haben könnte, der weitere Bauwünsche anderer

Grundstückseigentümer nach sich ziehen könnte. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) sowie den zu beteiligenden Fachbehörden.

Wenn ein Bauvorhaben nach bauplanungsrechtliche Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) unzulässig ist und keine Ausnahmen oder Befreiungen erteilt werden können, so kann eine Baugenehmigung nur in Aussicht gestellt werden, wenn eine entsprechende Bauleitplanung (Bebauungsplan, Klarstellungssatzung) erfolgt. Nach den Leitlinien des BauGB ist die bauliche Entwicklung der Gemeinde grundsätzlich durch Bauleitplanung vorzubereiten und zu leiten. Zur Realisierung des Vorhabens wäre hier eine entsprechende Bauleitplanung durch die Ortsgemeinde Fachbach erforderlich.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Antragsteller aufgrund der oben aufgeführten Gründe die erforderliche Bauleitplanung durch die Ortsgemeinde **nicht** in Aussicht gestellt werden.

Über die Zulässigkeit von Vorhaben entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Ortsgemeinde Fachbach als erteilt, wenn nicht bis zum 03. November 2025 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Von Seiten der Ortsgemeinde Fachbach wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der geplanten Errichtung eines Wohngebäudes mit Einliegerwohnung in Fachbach, Alter Postweg, Flur 10, Flurstück 44/1 versagt.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister