

**VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG BAD EMS-NASSAU**  
für die Ortsgemeinde Fachbach  
AZ: 3 / 611-11 / 09  
**9 DS 17/ 0043**  
Sachbearbeiter: Herr Heinz

29.10.2025

## VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Bauausschuss Fachbach	öffentlich	18.11.2025
Ortsgemeinderat Fachbach	öffentlich	25.11.2025

### **Bauvoranfrage für ein Vorhaben in Fachbach, Koblenzer Straße 107 Neubau Einfamilienhaus**

#### **Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 20. Dezember 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 Einfamilienhauses in Fachbach, Koblenzer Straße 107, Flur 8, Flurstücke 146/3, 147/2 und 222/184.

Zum Erhalt des im Familienverband geführten landwirtschaftlichen Betriebes ist mittelfristige der Umbau des Bestandsgebäudes (Koblenzer Straße 107) zu Verkaufs- & Büroräumen sowie die Nutzung der bestehenden Betriebswohnungen durch die Familien der Töchter des Antragstellers (betriebsangehörig) angedacht (siehe auch Anlage „Erläuterungsbericht“). Hierzu plant der Antragsteller die bestehende Garage zurückzubauen und an gleicher Stelle einen barrierefreien und altersgerechten Bungalow zu errichten. Der Neubau soll eingeschossig mit einer max. Breite von 10,99 m sowie einer Tiefe von 8,125 m und einer abschließenden, flachgeneigten Satteldachkonstruktion erstellt werden. Die Wohnnutzung erfolgt durch den Antragsteller und dessen Ehefrau (Betriebsinhaber). Alle übrigen Nebengebäude bleiben unverändert zur Unterbringung von landwirtschaftlichen Fahrzeugen usw. erhalten.

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

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da das Vorhaben gemäß § 35 BauGB im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs steht, nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt und die Neubebauung im Interesse der Entwicklung des Betriebes erfolgt.

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 20. Dezember 2025 widersprochen wird.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Ortsgemeinde Fachbach stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der geplanten Errichtung eines Einfamilienhauses in Fachbach, Koblenzer Straße 107, Flur 8, Flurstücke 146/3, 147/2 und 222/184 her.**

Uwe Bruchhäuser  
Bürgermeister