

**Niederschrift
zur 15. öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Ortsgemeinde
Arzbach**

Sitzungstermin: Donnerstag, 26.02.2026
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 19:50 Uhr
Ort, Raum: Limeshalle Arzbach
veröffentlicht: Mitteilungsblatt „aktuell“ Nr. 8/2026

Anwesend sind:

Unter dem Vorsitz von
Herr Klaus Poetzsch

Von den Ratsmitgliedern
Herr Christian Christ
Herr Claus Eschenauer
Herr Franz-Josef Fetz
Herr Luca Gerharz
Herr Peter Dieter Hand
Herr Marc Hartung
Herr Burkhard Malkmus
Herr Martin Olbrich
Herr Pascal Rosenbaum
Herr Nino Schickel
Frau Saskia Schwickert
Frau Christina Stahlhofen

Von den Beigeordneten
Herr Christian Faß
Herr Frank Künkler
Frau Magdalene Meyer

Beigeordneter m. RM
Beigeordneter m. RM
Erste Beigeordnete m. RM

Es fehlen:

Von den Ratsmitgliedern
Herr Frank Moser

Tagesordnung:**Öffentlicher Teil**

1. Niederschrift der letzten Ratssitzung
2. Bekanntgabe der in der letzten Sitzung in nicht öffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse
3. Bekanntgabe von Eilentscheidungen
4. Bau- und Grundstücksangelegenheiten
- 4.1. Bauantrag für ein Vorhaben in Arzbach, Am Bierhaus 10
Nutzungsänderung: Hotel mit Gastronomie zu Bordellbetrieb und Wohnnutzung
Vorlage: 1 DS 17/ 0044
5. Vertragsangelegenheiten - vorsorglich
6. Auftragsvergabe – vorsorglich
7. Mitteilungen und Anfragen
8. Einwohnerfragestunde

Protokoll:

Der Vorsitzende begrüßt die Anwesenden zur 15. Sitzung des Ortsgemeinderates. Er teilt mit, dass Nino Schickel Protokoll führt. Er gratuliert den Ratsmitgliedern Herrn Franz-Josef Fetz und Herrn Dieter Hand nachträglich zum Geburtstag. Es wird die form- und fristgerechte Einladung mit Schreiben vom 12.02.2026 bzw. Veröffentlichung im „aktuell“ Nummer 8/2026 vom 19.02.2026 festgestellt. Die Beschlussfähigkeit des Rates ist gegeben. Ein Ratsmitglied fehlt entschuldigt.

Es werden keine Änderungen der Tagesordnung gewünscht.

Öffentlicher Teil

TOP 1 Niederschrift der letzten Ratssitzung

Die Niederschrift der 13. öffentlichen/nicht öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Ortsgemeinde Arzbach vom 08.12.2025 liegt zur Einsichtnahme vor. Es gibt keine Einwände. Die Niederschrift der 14. Öffentlichen/nicht öffentlichen Sitzung ist fertiggestellt, konnte aber durch die vorgezogene Sitzung heute nicht mehr verteilt werden.

TOP 2 Bekanntgabe der in der letzten Sitzung in nicht öffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse

Es wurde ein Beschluss gefasst:

Der Ortsgemeinderat Arzbach beschließt, die Ausschreibung für die Baumaßnahme Brücke „Auf der Trift“ unbeachtet der vorhandenen Stützmauern außerhalb des Straßenbereiches durchzuführen

Der Vorsitzende ergänzt, dass diese Bereiche außerhalb des Straßenbereiches durch einen Sicherheitsverbau abgesichert werden und dieser nach der eigentlichen Baumaßnahme wieder entfernt werde.

TOP 3 Bekanntgabe von Eilentscheidungen

Es wurden keine Eilentscheidungen getroffen.

TOP 4 Bau- und Grundstücksangelegenheiten

TOP 4.1 Bauantrag für ein Vorhaben in Arzbach, Am Bierhaus 10 Nutzungsänderung: Hotel mit Gastronomie zu Bordellbetrieb und Wohnnutzung Vorlage: 1 DS 17/ 0044

Vor der Aussprache erklärt der Ortsbürgermeister die Sachlage. Er weist darauf hin, dass es zwei Ebenen des behördlichen Verfahrens gebe: Die baurechtliche Nutzungsänderung und die gewerberechtliche Ebene, bei der es nach Kenntnis des Vorsitzenden auch um Fragen wie die persönliche Zuverlässigkeit geht. Heute gehe es nur um das Baurecht, um die Frage, ob das Gebäude für den angedachten Zweck genutzt werden dürfe. Die Entscheidung auf beiden Ebenen liege bei der Kreisverwaltung. Bei der baurechtlichen Ebene sei es rechtlich vorgesehen, die Ortsgemeinde nach ihrem Einvernehmen zu fragen. Der Vorsitzende weist darauf

hin, dass die Kreisverwaltung letztlich auf Grund eigener Beurteilung der Lage entscheide und nicht an die Entscheidung der Ortsgemeinde gebunden sei. Wenn sie zu dem Ergebnis komme, dass dem Antrag stattgegeben werden müsse, werde sie dies tun. Die Ortsgemeinde habe dann keine rechtliche Möglichkeit gegen eine solche Entscheidung weiter rechtlich vorzugehen. Auf der gewerberechtlichen Ebene werde die Ortsgemeinde gar nicht gefragt, hier entscheide die Kreisverwaltung allein.

Der Vorsitzende sichert zu, dass die Ortsgemeinde Informationen weiterleite, wenn sie – wie geschehen – darüber in Kenntnis gesetzt werde,

- dass in einem benachbarten Garten ein gebrauchtes Kondom gefunden wurde,
- dass es zu einem Vorfall gekommen sein soll, dass sich Kunden vor Ort wegen ausbleibender Leistung an die Polizei gewandt haben,
- dass ein Kunde das alte Kloster auf der anderen Bachseite mit dem Etablissement verwechselte
- beziehungsweise auch andere Arzbacher quasi „nach dem Weg zu dem entsprechenden Angebot gefragt wurden“.

Ob und wie dies dort berücksichtigt werde, entziehe sich der Kenntnis der Ortsgemeinde. Wichtig sei, solche Vorkommnisse stünden heute nicht zur Diskussion. Der Rat beschäftigte sich heute mit dem baurechtlichen Aspekt. Nur der Rat dürfe hierzu tagen und die Gäste dürften während der Beratung keine Wortmeldungen abgeben.

Der Vorsitzende kündigt an, in der Einwohnerfragestunde keine datenschutzrelevanten Fragen beantworten zu können. Es dürfe auch keine offene Diskussionsrunde geben. Man schöpfe die rechtlichen Möglichkeiten bereits voll aus.

Nun wird die Vorlage vorgestellt und zur Aussprache gebracht.

Der FWG-Fraktionsvorsitzende teilt mit, dass ein Austausch im Ältestenrat erfolgt sei. Es habe eine Ausnahmeregelung für einen Hotel- und Gastronomiebetrieb in einem Wohngebiet gegeben. Die Lärmbelästigung, auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen Betriebszeiten, gehe über den bisher genehmigten Umfang deutlich hinaus und sei abzulehnen. Der SPD-Fraktionsvorsitzende schließt sich dem an. Die genauen Argumente der Ortsgemeinde würden die ursprüngliche Beschlussvorlage erweitern.

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

Beschluss:

Zur Abstimmung kommt der Beschlussvorschlag gemäß der Vorlage 1 DS 17/0044:

Von Seiten der Ortsgemeinde Arzbach wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung eines Hotels mit Gastronomie zu einem Bordellbetrieb mit privater Zimmervermietung (Kurzzeitvermietung) sowie Zimmer / Appartements zu Wohnzwecken in Arzbach, Am Bierhaus 10, Flur 11, Flurstück 173/3 versagt.

Die Versagung erfolgt aus folgenden Gründen:

1. Wahrung des Gebietscharakters und Schutz des Wohnumfelds (Baurechtliche Gründe)

Das Vorhaben liegt im Außenbereich, wobei der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde das Gebiet als Wohnbaufläche ("Allgemeines Wohngebiet") darstellt. Der geplante Bordellbetrieb widerspricht der Wahrung des Gebietscharakters und dem Schutz des Wohnumfelds. Nach § 15 Abs. 1 BauNVO sind Anlagen unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets unzumutbar sind. Das direkte Umfeld ist stark familiengeprägt und erfordert daher eine besondere Schutzbedürftigkeit.

2. Städtebauliche Störungen (Typisierende Betrachtung von Bordellbetrieben)

Bei der Bewertung der Nutzungsänderung ist zwingend zwischen moralischen Bedenken und städtebaulichen Störungen zu unterscheiden. Die Versagung stützt sich daher ausdrücklich nicht auf ein "moralisches Belästigungspotenzial" oder sittliche Gründe, da das Prostitutionsgewerbe baurechtlich nicht aus moralischen Gründen eingeschränkt werden darf. Maßgeblich sind stattdessen die objektiven städtebaulichen Auswirkungen auf das Wohnumfeld. Bei der gebotenen typisierenden Betrachtung von Bordellbetrieben ist festzustellen, dass diese üblicherweise unzumutbare Störungen hervorrufen. Dazu zählt insbesondere die "milieubedingte Unruhe", welche für ein familiengeprägtes Wohnumfeld einen gebietsunverträglichen Störgrad darstellt.

3. Bewertung des geplanten 24-Stunden-Betriebs

Die Gemeinde bewertet den geplanten 24-Stunden-Betrieb (von 0:00 bis 24:00 Uhr an Werk-, Sonn- und Feiertagen) als Verstoß gegen das baurechtliche Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme. Die zu erwartenden Schallimmissionen insbesondere auch durch den nächtlichen Zu- und Abgangsverkehr der Kundschaft stellen eine nicht hinzunehmende Störung dar. Betriebszeiten "rund um die Uhr" lassen den zwingend erforderlichen Schutz der Nachtruhe im Wohnumfeld nicht zu.

Zusammenfassend ergibt sich aus dem gebietsunverträglichen Störgrad im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme, dass das Vorhaben planungsrechtlich an diesem Standort nicht zulässig ist und das Einvernehmen folglich versagt werden muss.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	16
Nein:	-
Enthaltung:	-

Der Vorsitzende bedankt sich für das einstimmige Votum.

TOP 5 Vertragsangelegenheiten - vorsorglich

Keine Themen.

TOP 6 Auftragsvergabe – vorsorglich

Keine Themen.

TOP 7 Mitteilungen und Anfragen**Ausbau der Flurstraße im Zusammenhang mit Kanalisationsarbeiten der Werke**

Der Vorsitzende informiert: Eigentlich sollten die Maßnahmen der Werke bereits 2026 erfolgen. Damit die Ortsgemeinde einen I-Stock-Zuschuss beantragen könne, sollen diese Maßnahmen auf 2027 verschoben werden. Seitens der Bauverwaltung seien Planungsangebote angefordert worden.

Probleme bei der Straßenbeleuchtung

Der Vorsitzende informiert, dass es im Limesweg, im Hainweg, im Buschert und im Lärchenweg zuletzt Probleme bei der Straßenbeleuchtung gegeben habe, an denen gearbeitet worden sei. Aktuell sei die Beleuchtung bis auf die letzte Laterne im Lärchenweg wieder hergestellt.

Regionales Zukunftsprogramm

Es seien inzwischen die Bescheide ergangen, dass die im letzten Jahr zugesprochen Zuschüsse für die geplanten Maßnahmen zugesichert werden. Geplant seien die Sanierung der beiden Kinderspielplätze, Zimmerplatz, Austausch der Beleuchtung und eine kleinere Baumaßnahme in der Limeshalle. Der Vorsitzende schätze, dass die Maßnahmen bald beginnen könne.

KiTa

Die Machbarkeitsstudie liege nun vor. Der Vorsitzende hoffe, das Thema in die nächste Ratssitzung wieder einbringen zu können.

TOP 8 Einwohnerfragestunde

Die erste Beigeordnete informiert die Anwesenden, dass die Begründung zum ergangenen Beschluss nach entsprechender Informationsbeschaffung erstellt worden sei. Sie gehe davon aus, dass diese Gründe bei der Einschätzung der Kreisverwaltung gewürdigt würden. Sollte eine Entscheidung doch gegen den Ratsbeschluss ausfallen, gehe sie davon aus, dass die vorgebrachten Gründe durch die Kreisverwaltung entkräftet würden.

Frage nach Handlungsmöglichkeiten, wenn die Kreisverwaltung die Genehmigungen erteilt

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass die Ortsgemeinde gefragt werde, aber nicht entscheide. Die Kreisverwaltung werde den Antrag und die jeweiligen

Argumente der Ortsgemeinde und auch der anderen betroffenen Abteilungen bzw. Behörden bewerten und eine Entscheidung treffen. Beim Gewerberecht käme es z. B. auch auf die persönliche Zuverlässigkeit an. Hierbei werde die Ortsgemeinde nicht befragt. Sollte die Entscheidung für die Maßnahme ausfallen, bestehe nach aktueller Einschätzung einzig ein Klagerecht der Anlieger im Rahmen der Nachbarschaftsverhältnisse, also privatrechtlich.

Kann es zu einem Widerspruch des Antragstellers kommen, sollte es einen ablehnenden Bescheid geben?

Ein Widerspruch sowie der Rechtsweg nach einem Verwaltungsakt würden den antragstellenden Personen zustehen.

Frage, ob eine Petition angestrebt werden sollte

Der FWG-Fraktionsvorsitzende erklärt als Kreisbeigeordneter das Widerspruchsverfahren: Würden die Anträge seitens der Kreisverwaltung abgelehnt, könne ein Widerspruch durch die antragstellende Person eingelegt werden. Die Fragestellung gehe dann an den Kreisrechtsausschuss. Wenn die Kreisverwaltung auch weiterhin bei ihrem Standpunkt bleibe, auch wenn die antragstellende Person an ihrem Betriebskonzept Änderungen vornehmen sollte, könne das Klageverfahren vor den Verwaltungsgerichten in Anspruch genommen werden. Eine Petition bewirke beim Verwaltungsakt nichts, da es hier um verwaltungsrechtliche Fragestellungen gehe.

Hierzu gibt es eine weitere Anmerkung aus dem Publikum. Eine Petition stelle ein öffentlichkeitswirksames Signal an die Verbandsgemeindeverwaltung, die Kreisverwaltung und die Betroffenen dar. Es signalisiere Solidarität und sei aus dieser Sicht sinnvoll. Es wird angesprochen, dass eine Petition generell aus der Bevölkerung initiiert werden sollte.

Frage nach dem zeitlichen Horizont, zwischen baurechtlicher und gewerberechtlicher Entscheidung

Dies könne der Ortsbürgermeister nicht beantworten. Er weise darauf hin, dass es aus seiner Sicht ohne baurechtliche Genehmigung vermutlich keine gewerberechtliche Entscheidung geben werde, da diese dann nicht mehr notwendig wäre.

Frage, ob eine Ablehnung wegen des 24-Stundenbetriebs ausreichend

Der Ortsbürgermeister teilt mit, dass dies abzuwarten sei. Der Gemeinderat habe jedoch neben den Betriebszeiten weitere Begründungen zum ablehnenden Beschluss vorgetragen.

Das Ratsmitglied Malkmus verlässt um 19:45 die Sitzung

Frage zum Stand des Glasfaserausbaus

Der Vorsitzende informiert:

- Der „Alte Sportplatz“ solle wieder hergestellt werden. Hier sei ein Besichtigungstermin erfolgt.
- Die Anschlüsse betreffend stelle der Ortsbürgermeister klar, dass niemand aus dem Rat zu einem Vertragsabschluss rate oder davon

abrate. Das liege allein in der Entscheidung der Bürgerinnen und Bürger. Wann die Anschlüsse freigeschaltet würden, könne er nicht beantworten. Der Vorsitzende könne sich die aktuelle Verzögerung der Freischaltung ebenfalls nicht erklären. Aus seiner Sicht seien die Baumaßnahmen abgeschlossen. Die Laufzeit der vor mehr als zwei Jahren abgeschlossenen Verträge sei nach seiner Kenntnis vorbei. Ob man den seinerzeit abgeschlossenen Vertrag trotzdem weiterführen wolle, müsse jede oder jeder selbst entscheiden.

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil und damit die Gemeinderatssitzung um 19:50 Uhr. Er dankt für das Interesse der Anwesenden.

Datum: _____

Klaus Poetzsch, Vorsitzender

Nino Schickel, Schriftführer