

für die Ortsgemeinde Arzbach

AZ: 2026-0290-BAG

1 DS 17/ 0054

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ortsgemeinderat Arzbach	öffentlich	11.05.2026

**Bauantrag für ein Vorhaben in Arzbach, Am Bierhaus 1
Nutzungsänderung: Wohngebäude zu 'privaten Zimmervermietung an
Prostituierte'****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 09. Juni 2026****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:

Beantragt wird die Nutzungsänderung eines Wohngebäudes zu einer „privaten Zimmervermietung an Prostituierte“ in Arzbach, Am Bierhaus 1, Flur 11, Flurstück 112. Die Bauherrin plant das bestehende Wohngebäude zukünftig zur „privaten Zimmervermietung an Prostituierte“ umzunutzen.

Hierzu sollen insgesamt 4 „Arbeitszimmer“ mit geschossweise zugehörigem „Ruheraum“, einer Küche und Bad (Erd-, Ober- und Dachgeschoss) tageweise an Prostituierte vermietet werden (Kurzzeitvermietung). Gemäß der Betriebsbeschreibung sind hierfür Betriebszeiten zwischen 0:00 und 24:00 Uhr an Werk- sowie Sonn- und Feiertagen vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze werden am Gebäude selbst (3 Stellplätze) sowie den fußläufig erreichbaren Parkplatz am „Alten Bierhaus“ (Am Bierhaus 10, Flur 11, Flurstück 173/3) vorgehalten.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich der Ortsgemeinde Arzbach, so dass sich die Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

In der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Ems wird das Gebiet als Wohnbaufläche i. S. des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. „Allgemeine Wohngebiete“ dienen vorwiegend dem Wohnen. Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

ausnahmsweise zugelassen werden. Die gewerbliche Nutzung ist jedoch der Wohnnutzung stets untergeordnet.

In Verbindung mit § 15 Abs. 1 BauNVO (Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen) sind baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Bei der Beurteilung des Störgrades eines Betriebs ist dabei grundsätzlich von einer typisierenden Betrachtungsweise auszugehen. Ein Gewerbebetrieb wird als unzulässig qualifiziert, wenn Betriebe seines Typs bei funktionsgerechter Nutzung üblicherweise für die Umgebung in diesem Sinne unzumutbare Störungen hervorrufen können. Auf das Maß der konkret hervorgerufenen oder in Aussicht genommenen Störungen kommt es grundsätzlich nicht an.

Zu den typischerweise mit der Prostitutionsausübung verbundenen nachteiligen Auswirkungen (Störungen) auf ein Gebiet zählt neben dem Lärm des Zu- und Abgangsverkehrs der Kundschaft auch die „sonstige milieubedingte Unruhe“, etwa ein mögliches anstößiges Verhalten der Kundschaft oder von dort tätigen Personen gegenüber Jugendlichen oder (weiblichen) Anwohnern sowie eine mögliche dem Ansehen abträgliche Wirkung in dem Gebiet.¹⁾

Diese nachteiligen Auswirkungen sind jedoch nur so weit bauplanungsrechtlich relevant, wie sie durch städtebauliche Maßnahmen (insbesondere durch Verweisung in eine andere Gebietskategorie) zu beheben sind. Das ist bei anstößigem Verhalten der Kunden oder der Prostituierten nicht der Fall. Diesen Auswirkungen ist deshalb nicht mit den Mitteln des Bauplanungsrechts, sondern durch bauaufsichtliche Anforderungen und durch ordnungsbehördliche Maßnahmen zu begegnen.

Die Unverträglichkeit baulicher Nutzungen bestimmt sich nicht nach dem „moralischen Belästigungspotenzial“, sondern nach gebietsbezogen zu bestimmenden Störgraden, denen durch Zuweisung der passenden Nutzungskategorie zu begegnen ist. Daraus folgt, dass das Prostitutionsgewerbe baurechtlich nicht aus sittlichen Gründen eingeschränkt werden darf, sondern nur, wenn von spezifischen, unter dem Gesichtspunkt der gegenseitigen Rücksichtnahme nicht hinzunehmenden Störungen auszugehen ist, u. a., wenn der Betrieb nach außen in Erscheinung tritt und / oder in den späten Nachtstunden geöffnet hat. Grundlage der Einzelfallbewertung ist mithin das städtebauliche Störpotenzial, also die äußere Einwirkung auf die Wohnnutzung. Belange ohne städtebauliche Relevanz dürfen jedoch nicht in die Bewertung einfließen.²⁾

Die Rechtsprechung ist jedenfalls schon früh von einem aus dem Sinnzusammenhang des Baurechts zu entwickelndem Begriff des Bordells und bordellartige Betriebe ausgegangen, der nicht deckungsgleich ist mit dem Begriff des Bordells und bordellartige Betriebe aus anderen Regelungsbereichen wie etwa § 180a StGB, der die gewerbsmäßige Leitung eines Betriebs unter Ausbeutung von Prostituierten pönalisiert: **Derartige Betriebe sind in keinem Baugebiet planungsrechtlich zulässig.**³⁾

1),2), 3) Quelle: **Prostituiertenschutzgesetz und Baurecht** - Eine rechtliche Studie im Rahmen der Evaluierung des „Gesetz zum Schutz von in der Prostitution tätigen Personen (Prostituiertenschutzgesetz – ProstSchG) im Auftrag des Bundesministeriums für Bildung, Familie, Senioren, Frauen und Jugend (April 2025)

Dem Antrag kann aus **bauplanungsrechtlicher** Sicht **nicht** zugestimmt werden, da unter dem Gesichtspunkt der gegenseitigen Rücksichtnahme von nicht hinzunehmenden Störungen (hier: Schallimmissionen) auszugehen ist (Betriebszeiten „rund um die Uhr“).

Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) sowie den zu beteiligenden Fachbehörden (Gewerbeaufsicht, Ordnungsamt, Gesundheitsamt, Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Landesamt für Soziales, Jugend und Versorgung u.a.). Zuständig für eine abschließende Entscheidung ist die sachnähere Behörde.

Über die Zulässigkeit von Vorhaben entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Ortsgemeinde Arzbach als erteilt, wenn nicht bis zum 09. Juni 2026 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Von Seiten der Ortsgemeinde Arzbach wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung eines Wohngebäudes zu einer „privaten Zimmervermietung an Prostituierte“ in Arzbach, Am Bierhaus 1, Flur 11, Flurstück 112 versagt.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister