

für die Ortsgemeinde Arzbach

AZ: 2026-0007-BAG

**1 DS 17/ 0044/1**

Sachbearbeiter: Herr Heinz

**VORLAGE**

| Gremium                 | Status     | Datum |
|-------------------------|------------|-------|
| Ortsgemeinderat Arzbach | öffentlich |       |

**Bauantrag für ein Vorhaben in Arzbach, Am Bierhaus 10  
Nutzungsänderung, hier: geänderte Nutzungseinheiten und Betriebszeiten****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 03. August 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:**

Es wird Bezug genommen auf die Vorlage 3 DS 17/ 0044 vom 11.02.2026 und die Beratung in der Sitzung des Gemeinderates der Ortsgemeinde Arzbach am 26.02.2026 und das einstimmig versagte Einvernehmen sowie das offene Antragsverfahren (AZ 2026-0007-BA).

Mittlerweile hat die Antragstellerin der Bauaufsichtsbehörde ergänzende Unterlagen (Änderungen) zum Vorhaben vorgelegt. Gegenüber der ursprünglich beantragten Nutzungsänderung „zu einem Bordellbetrieb mit privater Zimmervermietung sowie einem Appartement zu Wohnzwecken“ wurde der Antrag bezüglich der geplanten Nutzung sowie der zugehörigen Nutzungseinheiten angepasst.

Aufgrund der Änderungen der Betriebszeiten und Nutzungseinheiten wird eine erneute Beratung und Beschlussfassung zum gemeindlichen Einvernehmen durch die Ortsgemeinde Arzbach erforderlich. Der überarbeitete Antrag sieht nun folgende Nutzungsänderung vor:

Beantragt wird die Nutzungsänderung eines Hotels mit Gastronomie zu einem Bordellbetrieb mit privater Zimmervermietung an Prostituierte sowie der privaten Zimmervermietung (Kurzzeitvermietung) in Arzbach, Am Bierhaus 10, Flur 11, Flurstück 173/3.

Die Bauherrin plant den bisherigen Gastronomie- und Hotelbetrieb zukünftig im Erdgeschoss als Bordellbetrieb sowie das Ober- und Dachgeschoss zur privaten Kurzzeitvermietung (zeitlich befristete Überlassung an wechselnde Gäste) umzunutzen.

Hierzu soll der Erdgeschossgrundriss entsprechend angepasst werden (Rückbau Küche, Gastraum etc.) und fünf Apartments nach den Anforderungen für Räume mit Bordellnutzung erstellt werden. Die Räume sollen u. a. mit Verdunklungsvorhängen sowie einem Notrufsystem ausgestattet werden. Gemäß der Betriebsbeschreibung sind Betriebszeiten zwischen 08:00 und 22:00 Uhr an Werk- sowie Sonn- und Feiertagen vorgesehen.

Die bestehenden Hotelzimmer im Ober- und Dachgeschoss (6 Doppel- und 3 Einzelzimmer) sowie die bisherige Wohneinheit (DG) sollen zukünftig zur privaten Kurzzeitvermietung (zeitlich befristete Überlassung an wechselnde Gäste) genutzt werden. Bauliche Änderungen werden im Ober- und Dachgeschoss hierzu nicht erforderlich.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich der Ortsgemeinde Arzbach, so dass sich eine Zulässigkeit für Vorhaben nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt. Im Außenbereich sind sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB nur zulässig, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt 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.

Der Ortsgemeinderat Arzbach hat in seiner Sitzung am 15.06.2026 aufgrund der §§ 2 ff. Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit geltenden Fassung mit dem Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Bierhaus / Am Bühl“ der Ortsgemeinde Arzbach beschlossen (Planaufstellungsbeschluss).

Nach den Planungsvorstellungen der Ortsgemeinde Arzbach ist beabsichtigt, für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans „Am Bierhaus / Am Bühl“ die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der derzeit geltenden Fassung festzusetzen.

„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 Bordellen 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.<sup>1)</sup>

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.<sup>2)</sup>

Die Rechtsprechung ist jedenfalls schon früh von einem aus dem Sinnzusammenhang des Baurechts zu entwickelndem Begriff des Bordells ausgegangen, der nicht deckungsgleich ist mit dem Begriff des Bordells 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.**<sup>3)</sup>

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 auch weiterhin (trotz geänderter Betriebszeiten) von nicht hinzunehmenden (gebietsunverträglichen) Störungen auszugehen ist.

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 03. August 2026 widersprochen wird.

**Beschlussvorschlag:**

**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 an Prostituierte sowie der privaten Zimmervermietung (Kurzzeitvermietung) in Arzbach, Am Bierhaus 10, Flur 11, Flurstück 173/3 versagt.**

Uwe Bruchhäuser  
Bürgermeister