



Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen
und ländlichen Raum · Postfach 31 29 · 65021 Wiesbaden

Dst.-Nr.
Bearbeiter/in
Telefon
Telefax
E-Mail
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom

Datum **24.** Februar 2026

Ihre an den Hessischen Landtag gerichtete Petition Nr. 01877/21 vom 05.08.2025

Sehr geehrte

der Hessische Landtag hat am 04.02.2026 beschlossen, Ihre Petition der Landesregierung mit der Bitte zu überweisen, Sie über die Sach- und Rechtslage zu unterrichten. Dieser Aufforderung komme ich hiermit nach.

Mit Ihrer Eingabe begehren Sie die Beschleunigung der ausstehenden Baugenehmigung für die Wiedereröffnung Ihrer Gastronomie

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Sie tragen vor, dass Ihre Gastronomie ein gesellschaftlicher Treffpunkt sei und die derzeitige Schließung für den Verlust eines gemeinschaftlichen Ortes der Begegnung Sorge und sich ebenfalls auf die lokale Wirtschaft auswirke. Sie haben die Befürchtung, dass die Bearbeitung Ihres neuen Bauantrages genauso lange brauche wie beim letzten Mal und benötigen umfangreiche Unterstützung.

Mit Bauantrag vom 29.12.2022 beantragten Sie die Umnutzung einer ehemaligen Scheune zu einer Gaststätte. Die unbeheizte Scheune sollte als Bier- bzw. Weingarten mit 30 Sitzplätzen, Thekenaussschank und kalter Küche mit ganzjährig geplanten Öffnungszeiten täglich zwischen 11.00 und 23.00 Uhr dienen. Die erteilte Baugenehmigung vom 26.04.2023 enthielt immissionsschutzrechtliche Auflagen zum Schutz der Nachbarschaft insbesondere ab 22.00 Uhr. Gegen diese Baugenehmigung wurde seitens der direkten Nachbarschaft Widerspruch erhoben und ein Antrag auf einstweiligen Rechtsschutz bei dem Verwaltungsgericht (VG) eingereicht. Das VG ordnete in dem Beschluss vom 19.08.2024 die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs an und stellte fest, dass die Baugenehmigung gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoße, den sozialen Wohnfrieden störe und in Teilen nicht dem Bestimmtheitsgrundsatz des § 37 Hessisches Verwaltungsverfahrensgesetz genüge. Weiterhin bemängelte das VG dass die erteilte Baugenehmigung keine schall-



schutztechnische Ertüchtigung der Scheune vorsah und keine Schallimmissionsprognose vorlag. Die untere Bauaufsichtsbehörde (uBA)

legte keine Beschwerde gegen den Beschluss ein, sondern forderte von Ihnen mit Schreiben vom 03.09.2024, eine Selbstverpflichtung vorzulegen, die gastronomische Nutzung des Grundstückes zu unterlassen. Dieser Aufforderung kamen Sie nicht nach.

Aufgrund von Anzeigen aus der Nachbarschaft bezüglich der weiteren Nutzung der Gastronomie erteilte die uBA dann ein Nutzungsverbot. Gegen dieses Nutzungsverbot reichten Sie Widerspruch ein, der jedoch aktuell auf Antrag Ihres Rechtsbeistandes ruht. Im Dezember 2024 legten Sie der uBA ein Schallschutzgutachten vor, das nicht den Anforderungen entsprach und überarbeitet werden musste. Ende Juni 2025 reichten Sie einen neuen Bauantrag ein, der mit der Nachreichung der Liegenschaftskarte Anfang August 2025 als vollständig im Sinne des § 65 Abs. 2 Hessische Bauordnung (HBO) galt.

Diesen Sachverhalt vorangestellt, möchte ich Ihnen gerne die Rechtslage erläutern:

Nach § 62 HBO bedürfen die Errichtung, Aufstellung, Anbringung und Änderung, die Nutzungsänderung, der Abbruch und die Beseitigung von Anlagen oder von Teilen der Baugenehmigung, soweit nichts anderes bestimmt ist. Nach § 61 Abs. 2 HBO hat die Bauaufsicht für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu sorgen sowie in Wahrnehmung dieser Aufgaben die nach pflichtgemäßem Ermessen erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert, kann nach § 82 HBO die Bauaufsicht die teilweise oder vollständige Beseitigung der baulichen Anlagen anordnen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. Werden diese Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften benutzt, kann diese Nutzung untersagt werden.

Mit Baugenehmigung vom 26.04.2023 wurde von Ihnen nur die Umnutzung der bestehenden Scheune zu gastronomischen Zwecken beantragt und in dieser Form genehmigt. Die Nutzungsänderung der Freiflächen für die Gastronomie war nicht Gegenstand dieses Antrages und stellt daher eine baugenehmigungspflichtige Nutzungsänderung dar, für die keine Genehmigung vorlag. Eine rechtserhebliche Nutzungsänderung ist hier gegeben, da die neue Nutzung im Vergleich zu der ursprünglich genehmigten Nutzung anderen rechtlichen Bestimmungen unterlag und ohne vorherige bauaufsichtliche Prüfung vorgenommene Nutzungsänderungen stets die Gefahr von materiell rechtswidrigen Zuständen befürchten lassen. Das VG ordnete jedoch die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs der Nachbarschaft an, sodass bis zum Abschluss des Widerspruchsverfahrens kein rechtlicher Nutzen aus der Baugenehmigung vom 26.04.2023 gezogen werden konnte. Sowohl die gastronomische Nutzung in der Scheune als auch der Hoffläche waren somit formell rechtswidrig.

Da zur Heilung der von dem Verwaltungsgericht festgestellten Mängel nicht nur überarbeitete Darstellungen, Nutzungsbeschreibungen und immissionsschutzrechtliche Auflagen, sondern zum baulichen Immissionsschutz auch tatsächliche bauliche Änderungen zur Baugenehmigung vom 26.04.2023 erforderlich waren, musste die uBA einen neuen Bauantrag fordern. Dieser Forderung kamen Sie mit einem geänderten Betriebskonzept sowie Maßnahmen zur baulichen Schallreduzierung, Verkürzung der

Öffnungszeiten, Ertüchtigung des Scheunentors und Neuerrichtung einer schalldämmten Zwischendecke nach.

Bauplanungsrechtlich richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Danach muss sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das ist nach Auffassung des VG grundsätzlich der Fall, da es sich vorliegend um ein faktisches Allgemeines Wohngebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO handelt, in dem Ihr gastronomischer Betrieb nach seiner Art grundsätzlich zulässig ist, da dieser eine der Versorgung dienende Gaststätte darstellt. Allerdings verstößt Ihr Vorhaben im beantragten und genehmigten Umfang laut dem VG gegen das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme und stört den sozialen Wohnfrieden. Denn die erteilte Baugenehmigung umfasst weder hinreichend konkrete Festlegungen, um sicherzustellen, dass durch die Nutzung des genehmigten Vorhabens für die umliegenden Nachbarn keine unzumutbaren Lärmimmissionen entstehen, noch wurde ein Gutachten zur Prognose der Emissionen angefertigt.

Dieser Verpflichtung waren Sie nachgekommen. Die uBA hat für die von Ihnen eingereichten Bauantragsunterlagen am 17.10.2025 die Baugenehmigung erteilt. Laut Auskunft der uBA hat die Nachbarschaft gegen diese Baugenehmigung form- und fristgerecht Widerspruch eingelegt und zudem einen Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz gem. § 80a Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) beim VG gestellt. Die uBA hat keine aufschiebende Wirkung des Widerspruchs angeordnet. Das bedeutet für Sie, dass Sie aktuell nicht mit Ihrem geplanten Bauvorhaben beginnen dürfen.

Im Übrigen ist kein Fehlverhalten der uBA erkennbar und es ist das weitere Verfahren abzuwarten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag