

[VG Göttingen](#), Urteil vom 02.06.2004 - 2 A 31/03

**Fundstelle**

openJur 2012, 41495

Rkr:  AmtlSlg:  PM:

#### Tatbestand

- <sup>1</sup> Die Klägerin begehrt die Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung einer Werbeanlage.
- <sup>2</sup> Im März 2002 beantragte die Klägerin bei der Beklagten die Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung einer Werbeanlage. Die Anlage soll Veranstaltungen ankündigen und der Parteien- und Wirtschaftswerbung dienen. Sie hat eine Größe von 2,90 m x 3,90 m und soll an der Wand des Hauses L., Flst. O., Flur P. der Gemarkung M. ausgerichtet nach Osten angebracht werden. Das Grundstück L. ist ein Eckgrundstück an der derzeitigen Einmündung des Q. in die B R.. Der Standort der Anlage liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes E. -M. Nr. S. „Bundesstraße R.“ vom April 2000. Das Gebiet, in dem die Anlage errichtet werden soll, ist im Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Das dem Grundstück in östliche Richtung gegenüber liegende Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan sieht vor, dass diese Einmündung geschlossen und dort ein Wendehammer errichtet wird. Bestandteil dieser Satzung ist eine Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung des Planbereichs. In § 2 heißt es u.a.:
- <sup>3</sup> „Zulässig sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung.....“
- <sup>4</sup> Auf Verkehrsflächen öffentlicher Straßen können gem. § 49 Abs. 4 NBauO ausnahmsweise auch andere Werbeanlagen zugelassen werden, soweit diese die Eigenart des Gebiets und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.“
- <sup>5</sup> In der Begründung für diese Örtliche Bauvorschrift ist ausgeführt:
- <sup>6</sup> „Insbesondere aufgrund der städtebaulichen Bedeutung des Plangebiets als „Einfallstraße“ und der Funktion dieses Bereichs als Eingang in die Stadt wird im Rahmen einer Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung die Zulässigkeit von Werbeanlagen geregelt.“
- <sup>7</sup> Die Bebauung entlang der Straße L. ist insbesondere im westlichen Abschnitt Teil der historischen Ortslage von M. mit einem für den Ortsteil charakteristischen Ortsbild. Die städtebauliche Gestalt wird darüber hinaus durch die Grundstücksfreiflächen und den Gewässerlauf der T. als charakteristische Landschaftselemente bestimmt. Diese vorhandenen stadtgestalterischen und ökologischen Strukturen begründen wesentlich die positive Wahrnehmung dieses Bereichs und sollen in ihrer Wirkung und Funktion gesichert und entwickelt werden.
- <sup>8</sup> Das Plangebiet ist darüber hinaus trotz der Lage an der Straße und dem Standort einzelner kleiner Betriebe sehr stark durch Wohnnutzung geprägt. Der öffentliche Straßenraum und seine Seitenbereiche haben damit auch eine wichtige Wohnumfeldfunktion, die es zu sichern und zu entwickeln gilt.
- <sup>9</sup> Um eine Beeinträchtigung der Wohnlage, eine Abwertung des Orts- und Landschaftsbildes, Eingriffe in die ökologischen Strukturen sowie eine Störung des Verkehrsflusses durch eine Häufung von Werbeanlagen zu verhindern, müssen sich in Abwägung öffentlicher und privater Belange Werbeanlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes auf die Stätte der Leistung beziehen.....“
- <sup>10</sup> Mit Bescheid vom 30. Juli 2002 lehnte die Beklagte die beantragte Baugenehmigung im Wesentlichen unter Hinweis auf die Örtliche Bauvorschrift ab. Den hiergegen fristgerecht eingelegten Widerspruch wies die Bezirksregierung Braunschweig mit Widerspruchsbescheid vom 6. Januar 2003 zurück.
- <sup>11</sup> Hiergegen hat die Klägerin fristgerecht Klage erhoben.
- <sup>12</sup> Sie hält das mit der Örtlichen Bauvorschrift verbundene generelle Fremdwerbeverbot in einem als Mischgebiet ausgewiesenen Gebiet für rechtswidrig. Die Gründe für den Erlass der Örtlichen Bauvorschrift überzeugten nicht. Es bedürfe der Bauvorschrift zur Verhinderung einer störenden Häufung und einer Störung des Ortsbildes nicht. Ein sachlicher Grund für die Beschränkung der Werbung auf die Stätte der Leistung sei nicht zu erkennen. Wenn die Beklagte die Wohnnutzung schützen wolle, müsse sie das fragliche Gebiet als Wohngebiet ausweisen. Zudem komme es dadurch zu Wettbewerbsverzerrungen, dass Werbung auf öffentlichen Verkehrsflächen ausnahmsweise zugelassen werden könne und in dem fraglichen Bereich schon zahlreiche andere Werbeanlagen stünden, die zum Teil auch erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. S. errichtet worden seien. Dies stelle einen Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz dar.
- <sup>13</sup> Die Klägerin beantragt,
- <sup>14</sup> die Beklagte unter Aufhebung ihres Bescheides vom 30. Juli 2002 und des Widerspruchsbescheides der Bezirksregierung Braunschweig vom 6. Januar 2003 zu verpflichten, der Klägerin die beantragte Baugenehmigung zur Errichtung einer beleuchteten großflächigen Werbetafel auf dem Grundstück L., Gemarkung M., Flur N., Flst. O. in E. nach Maßgabe der eingereichten Pläne zu erteilen.
- <sup>15</sup> Die Beklagte beantragt,
- <sup>16</sup> die Klage abzuweisen.
- <sup>17</sup> Sie bezieht sich zur Begründung auf die angefochtenen Bescheide und führt ergänzend aus: Nur durch eine Örtliche Bauvorschrift könne die Eigenart des Plangebietes mit der im Westen gelegenen historischen Ortslage, die durch kleine Geschäfte und Wohnnutzung geprägt sei, geschützt werden. Bauordnungsrechtliche Mittel reichten hierfür nicht aus. Die von der Klägerin genannten

Referenzfälle für Werbeanlagen in dem streitigen Plangebiet trügen ihr Begehren nicht. Entweder genössen diese vor dem Erlass der Örtlichen Bauvorschrift aufgestellten Anlagen Bestandsschutz, oder sie seien auf öffentlichen Verkehrsflächen errichtet, ohne den Zweck der örtlichen Bauvorschrift zu beeinträchtigen.

<sup>18</sup> Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Gerichtsakten sowie die Verwaltungsvorgänge der Beklagten Bezug genommen. Diese Unterlagen sind Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen.

#### Gründe

<sup>19</sup> Die zulässige Klage ist begründet.

<sup>20</sup> Der Bescheid der Beklagten vom 30. Juli 2002 und der Widerspruchsbescheid der Bezirksregierung vom 6. Januar 2003 sind rechtswidrig und die Klägerin hat gemäß § 75 Abs. 1 NBauO einen Rechtsanspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung, weil ihr Bauvorhaben dem öffentlichen Baurecht entspricht (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO).

<sup>21</sup> Dem Vorhaben stehen zunächst keine bauplanungsrechtlichen Versagungsgründe entgegen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich im vorliegenden Fall nach § 30 Abs. 1 BauGB, weil das Baugrundstück innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplanes, dem Bebauungsplan E.-M. Nr. S. "Bundesstraße R.", liegt.

<sup>22</sup> Das fragliche Gebiet ist als Mischgebiet ausgewiesen. In einem solchen Gebiet sind - soweit es die Art der Nutzung betrifft - Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, regelmäßig zulässig (§ 6 Abs. 1 u. Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Zu derartigen Gewerbebetrieben gehört insbesondere auch die von der Klägerin geplante, als eigenständige (gewerbliche) Hauptnutzung zu qualifizierende Anlage der Fremdwerbung (vgl. BVerwG, U. v. 03.12.1992 - 4 C 27.91 -, BVerwGE 91, 234). Auch soweit es das Maß der baulichen Nutzung betrifft, sind Werbetafeln im sog. Euro-Format, wie sie die Klägerin hier zur Genehmigung gestellt hat, bauplanungsrechtlich zulässig. Der maßgebliche Bebauungsplan enthält insoweit nur Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Geschossflächenzahl. Werbetafeln sind einer Beurteilung nach diesen Maßfestsetzungen praktisch entzogen. Aus dem Fehlen von Maßfestsetzungen, die der Zulassung einer baulichen Anlage entgegenstehen, folgt, dass diese Anlage auch nach ihrem Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich zulässig ist (BVerwG, Urteil vom 16.3.1995 - 4 C 3/94-, NVwZ 1995, 899).

<sup>23</sup> Das Vorhaben der Klägerin verstößt auch nicht gegen bauordnungsrechtliche Vorschriften.

<sup>24</sup> Die in § 49 Abs. 4 Satz 1 NBauO enthaltene Einschränkung, wonach in bestimmten Baugebieten Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind, greift im vorliegenden Fall nicht, weil das Baugrundstück in einem - von dieser Vorschrift nicht erfassten - Mischgebiet liegt.

<sup>25</sup> Dass die geplante Werbetafel zu einer erheblichen Belästigung im Sinne des § 49 Abs. 2 NBauO oder ggf. zu einer unzumutbaren Verkehrsbehinderung im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 3 NBauO führt, wird weder von der Beklagten geltend gemacht noch ist dies für das Gericht nach dem in der mündlichen Verhandlung gewonnenen Eindruck der Fall.

<sup>26</sup> Dem Vorhaben steht schließlich auch nicht die Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung des Planbereichs des Bebauungsplanes E.-M. Nr. S. entgegen. Zwar liegt das jeweilige Baugrundstück im Geltungsbereich dieser Satzung, nach dessen § 2 Abs. 1 Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung zulässig sind. Diese Satzung ist jedoch unwirksam und stellt deshalb keine taugliche Grundlage für die Versagung der beantragten Baugenehmigung dar.

<sup>27</sup> Rechtsgrundlage für den Erlass Örtlicher Bauvorschriften ist § 56 NBauO. Nach § 56 Abs. 1 Nr. 2 NBauO können die Gemeinden, um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben, durch örtliche Bauvorschrift besondere Anforderungen an die Art, Gestaltung oder Einordnung von Werbeanlagen stellen, sie insbesondere auf bestimmte Gebäudeteile, auf bestimmte Arten, Größen, Formen und Farben beschränken oder in bestimmten Gebieten und an bestimmten baulichen Anlagen ausschließen. Diese Vorschrift rechtfertigt den in der Satzung der Beklagten vorgesehenen Ausschluss von Anlagen der Fremdwerbung hier jedoch nicht.

<sup>28</sup> Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gehören baugestalterische Regelungen über die Nutzung von Grundstücken zum Zwecke der Werbung zu den Vorschriften, durch die Inhalt und Schranken des Eigentums im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG bestimmt werden. Inhaltsbestimmungen und Beschränkungen des Eigentums sind nach dieser Vorschrift jedoch nur dann gerechtfertigt, wenn und soweit sie von dem geregelten Sachbereich her geboten und ihrer konkreten Ausgestaltung nach sachgerecht sind. Dabei müssen insbesondere die grundlegende Wertentscheidung des Grundgesetzes zugunsten eines sozialgebundenen Privateigentums und das daraus ableitbare Gebot an die rechtssetzende Gewalt berücksichtigt werden, bei der Bestimmung des Eigentumsinhalts die Belange der Gemeinschaft und die privaten Interessen des Einzelnen in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen. Im Rahmen einer solchen Abwägung ist es zwar grundsätzlich möglich, eine Beschränkung von Werbeanlagen in solchen Baugebieten oder sonstigen Bereichen vorzunehmen, die - wie dies etwa für Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete anerkannt worden ist (vgl. BVerwG, U. v. 22.02.1980 - 4 C 44.76 -, BRS 36, Nr. 149; U. v. 03.12.1992 - 4 C 27.91-, BRS 54 Nr. 126) - eines besonderen Schutzes vor funktionswidrigen Anlagen bedürfen. Andererseits muss die planende Gemeinde in diesem Zusammenhang aber berücksichtigen, was in bestimmten Baugebieten aufgrund ihrer allgemeinen Funktion als angemessen und was als funktionswidrig empfunden wird und darf deshalb beim Erlass einer baugestalterischen Regelung über die Zulässigkeit von Werbeanlagen nicht an der planungsrechtlich bestimmten bzw. vorgegebenen Nutzungsweise vorbeigehen. Angesichts dessen ist ein genereller Ausschluss von Anlagen der Fremdwerbung (oder auch eine generelle Beschränkung derartiger Anlagen auf bestimmte Höchstmaße) in einem Mischgebiet grundsätzlich unzulässig, weil derartige Gebiete - ohne dass insoweit von Gesetzes wegen ein bestimmtes Verhältnis zwischen Wohn- und Gewerbenutzung bzw. ein entsprechender flächenmäßiger Anteil vorgegeben ist - in „gleichgewichtiger“ Weise dem Wohnen und der Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe dienen. Vielmehr sind Werbeanlagen der hier beantragten Art in einem Mischgebiet grundsätzlich zulässig und können deshalb nicht in generalisierender

Weise aus einem solchen Gebiet verdrängt werden (vgl. zum Vorstehenden BVerwG, U. v. 28.04.1972 - [IV C 11.69](#) -, [BRS 25 Nr. 127](#); OVG Münster, U. v. 29.01.1999 - [11 A 4952/97](#) -, [BauR 2000, 92](#); ebenso für Kerngebiete: BVerwG, U. v. 16.03.1995 - [4 C 3.94](#) -, [NVwZ 1995, 899](#); OVG Münster, U. v. 06.02.1992 - [11 A 2232/89](#) -, BRS 54 Nr. 112; für Gewerbe- und Industriegebiete: VGH Mannheim, U. v. 29.04.1981 - [5 S 1909/80](#) -, [BRS 38 Nr. 147](#); U. v. 16.06.2003 - 3 S 2533/02 -; für Hauptverkehrsstraßen allgemein: OVG Koblenz, U. v. 22.07.1987 - [1 A 128/85](#) -, BRS 48 Nr. 120).

- <sup>29</sup> Insoweit geht der Hinweis der Beklagten fehl, die Eigenart des Baugebietes mit überwiegender Wohnnutzung rechtfertige die Einschränkung der Baufreiheit. Denn die Eigenart bestimmt sich nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für dieses Gebiet und danach handelt es sich um ein Mischgebiet. Die unterschiedliche Gebietsausweisung - andere Bereiche des Plangebiets sind als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen - hat die Beklagte nicht differenziert genug betrachtet (vgl. OVG Münster, Urteil vom 06.02.1992, [a.a.O.](#)); damit aber hat sie im Rahmen der erforderlichen Abwägung wiederum nicht hinreichend in Rechnung gestellt, dass - wie bereits dargelegt - Anlagen der Fremdwerbung aus solchen Gebieten, die jedenfalls auch durch gewerbliche Nutzung geprägt werden und wie sie hier im Plangebiet tatsächlich auch existiert, grundsätzlich nicht in generalisierender Weise verdrängt werden können.
- <sup>30</sup> Ein genereller Ausschluss von (Fremd-)Werbeanlagen kann jedoch - unabhängig von der städtebaulichen Funktion des betreffenden Baugebiets und der dort an sich zulässigen Nutzungen - dann gerechtfertigt sein, wenn dies zum Schutz von bestimmten, aus geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Sicht bedeutsamen Teilen des Gemeindegebiets oder zum Schutz von Bau- und Kulturdenkmalen geboten ist (vgl. BVerwG, Urteil vom 22.02.1980 u. 16.03.1995, jeweils a.a.O.). Dies ist hier jedoch nicht der Fall.
- <sup>31</sup> Eine derart weitgehende Ausschöpfung der durch § 56 NBauO ermöglichten - andererseits durch die o.g. verfassungsrechtlichen Grundsätze beschränkten - Gestaltungsmöglichkeiten wäre allenfalls dann gerechtfertigt, wenn davon auszugehen wäre, dass die dem Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift unterfallenden Gebiete als solche oder die an dieser Straße vorhandene Bebauung insgesamt besonders schützenswert wären. Dafür ist hier jedoch nichts ersichtlich. Vielmehr lässt sich nach dem in der mündlichen Verhandlung gewonnen Eindruck eine derartige Annahme für das streitbefangene Baugrundstück verneinen.
- <sup>32</sup> Die Begründung der Örtlichen Bauvorschrift nimmt im Wesentlichen zwei städtebauliche Aspekte in Bezug. Zum einen soll die positive Wahrnehmung des Bereichs, der durch Grundstücksfreiflächen und den Gewässerlauf der T. als charakteristische Landschaftselemente bestimmt werde, in ihrer Wirkung und Funktion gesichert und entwickelt werden; zum anderen soll die Wohnumfeldfunktion in dem stark durch Wohnnutzung bestimmten Planbereich gesichert und entwickelt werden. Es mag offen bleiben, ob diese allgemein gehaltenen Ausführungen, die nicht erkennen lassen, warum diese Gebäude bzw. Grünanlagen unter den o.g. Kriterien insgesamt besonders schützenswert sind bzw. „als Gebiet“ eine einheitliche städtebauliche Funktion aufweisen, die durch Werbeanlagen nicht gestört werden darf, als Begründung nach § 56 NBauO ausreichen. Denn sie tragen eine Beschränkung der grundsätzlich zulässigen Werbung nur dort, wo diese städtebaulichen Erwägung auch greifen. Dies ist hinsichtlich des streitgegenständlichen Grundstücks nicht nur nach der bauplanungsrechtlichen Festlegung als Mischgebiet, sondern auch nach den tatsächlichen Gegebenheiten nicht der Fall. Denn es gibt die zitierten Grundstücksfreiflächen und ökologischen Verhältnisse in diesem Bereich nicht. Das Grundstück L. zeichnet sich durch eine geschlossene Bauweise aus, die städtebaulichen Besonderheiten nicht erkennen lässt. Diese erweckt auch nicht annähernd den Eindruck einer historischen Ortslage, die sich, was gerichtsbekannt ist, in einiger Entfernung weiter nördlich vom Plangebiet befindet. Darüber hinaus ist wird der offene Bachlauf der T. in Höhe der östlich gelegenen Straßenseite des Q. in ein unterirdisches Rohr geführt und ist in Höhe des streitbefangenen Grundstücks nicht mehr zu sehen. Ferner befinden sich Grundstücksfreiflächen in dem als Mischgebiet ausgewiesenen Bereich nicht. Eine solche Freifläche befindet sich allerdings auf der östlich gegenüberliegenden Straßenseite des streitbefangenen Grundstücks. Sie wird derzeit als unbefestigter Parkplatz genutzt und hat erkennbar weder eine besondere ökologische noch eine städtebauliche Funktion. Da diese Freifläche im Bebauungsplan E. -M. Nr. S. "Bundesstraße R." als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, hat die Kammer erwogen, ob der Schutz dieses Gebietes vor großflächigen Werbeanlagen den Erlass einer Örtlichen Bauvorschrift rechtfertigen könnte. Das Gericht sieht sich jedoch rechtlich gehindert, eigene, nicht von der Beklagten als Begründung für den Erlass der Örtlichen Bauvorschrift herangezogene, abwägungsrelevante Erwägungen anzustellen. Denn insoweit liegt die Planungshoheit bei der Beklagten.
- <sup>33</sup> Auch die in der Begründung herangezogene städtebaulichen Bedeutung des Plangebiets als "Einfallstraße" und der Funktion dieses Bereichs als Eingang in die Stadt rechtfertigt die Beschränkung der grundsätzlich zulässigen Werbung nicht. Eine derart pauschale Begründung geht der Sache nach nicht über die Erwägung hinaus, die in Stadtgebieten existierenden Haupt- und Ausfallstraßen seien die „Visitenkarten einer Stadt“, die den Besuchern die ersten Eindrücke der städtebaulichen Gestaltung vermittelten und deshalb eines besonderen Schutzes vor (größeren) Werbeanlagen bedürften. Ein derartiges „Konzept“ aber ist von der Rechtsprechung bereits mehrfach als städtebaulich nicht gerechtfertigt verworfen worden, weil es sich um eine unzulässige Pauschalierung im Sinne einer Blankettausführung handelt, die auf nahezu alle Ausfallstraßen jeder Stadt angewendet werden könnte (vgl. OVG Lüneburg, U. v. 29.04.1986, a.a.O.; VG Osnabrück, Urteil vom 12.12.2003 -[2 A 57/02](#)-, m.w. Rechtsprechungsnachweisen, zitiert nach der Datenbank des Nds. Oberverwaltungsgerichts).
- <sup>34</sup> Gemessen an ihrem Zweck ist die streitbefangene Örtliche Bauvorschrift darüber hinaus deshalb rechtswidrig, weil sie gegen Art. [3](#) Abs. 1 GG verstößt. Denn sie sieht für die Errichtung von Werbeanlagen auf privaten Flächen anders als in § 2 Abs. 3 für Verkehrsflächen öffentlicher Straßen keine Ausnahmegenehmigung für den Fall vor, dass die Eigenart des Gebietes und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Für die Unterscheidung zwischen privaten und öffentlichen Flächen vermag die Kammer in Bezug auf die städtebaulichen Aspekte der Begründung der Örtlichen Bauvorschrift keinen sachlichen Grund zu erkennen.
- <sup>35</sup> Die Kostenentscheidung folgt aus § [154](#) Abs. 1 VwGO.
- <sup>36</sup> Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit stützt sich auf §§ [167](#) VwGO i.V.m. [708](#) Nr. 11, [711](#) ZPO.

Permalink: <https://openjur.de/u/316577.html> (<https://oj.is/316577>)

[VG Karlsruhe](#), Urteil vom 12.07.2017 - 4 K 2698/17

Fundstelle

openJur 2020, 33701

Rkr:  AmtlSlg:  PM:

**Die Satzungsbefugnis der Gemeinde im Rahmen des § 74 Abs. 1 LBO BW (juris: BauO NW) ist dadurch begrenzt, dass die örtliche Bauvorschrift der Verwirklichung bestimmter baugestalterischer Absichten dienen muss, mithin in erster Linie optisch-ästhetische Aspekte die gestalterischen Festsetzungen tragen müssen. Bestrebt die Gemeinde mit einer Reglementierung störender Werbeanlagen hingegen funktionale Belange, nämlich das Plangebiet zu sanieren und seine Attraktivität zu erhöhen, verfolgt sie städtebauliche Ziele. In diesem Fall kann die Gemeinde ihre Ziele nicht mithilfe örtlicher Bauvorschriften verfolgen, sondern muss auf die Regeln des Bauplanungsrechts zurückgreifen, insbesondere von der Möglichkeit des § 1 Abs. 9 BauNVO Gebrauch machen (im Anschluss an VGH Bad.-Württ., Urt. v. 16.04.2008 - 3 S 3005/06 - juris Rn. 82 f.; Beschl. v. 24.01.2017 - 8 S 2081/16 - juris Rn. 9 ff.).**

Tenor

- <sup>1</sup> 1. Der Bescheid des Landratsamts Karlsruhe vom 03.11.2016 und der Widerspruchsbescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 13.02.2017 werden aufgehoben und der Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin die Baugenehmigung zur Errichtung einer Werbeanlage gemäß ihrem Antrag vom 23.05.2016 zu erteilen.
- <sup>2</sup> 2. Die Kosten des Verfahrens tragen der Beklagte und die Beigeladene jeweils zur Hälfte.

Tatbestand

- <sup>3</sup> Die Klägerin begehrt eine Baugenehmigung für die Anbringung einer Werbetafel an einer Hausfassade. Unter dem 23.05.2016 stellte sie einen entsprechenden Antrag zur Errichtung einer unbeleuchteten, 2,76 m hohen und 3,76 m breiten Plakatanschlagtafel an der westlichen Seitenwand des auf dem Grundstück FlStNr. 66 (... 14) befindlichen Gebäudes. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans "... - ..." vom 26.07.2005 der beigeladenen Gemeinde. Dieser sieht für das geplante Gebiet ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO vor. Nach Nr. 3 Satz 2 der örtlichen Bauvorschriften sind Werbeanlagen nur in Zeichen, Buchstaben, Schriftzügen oder Schildern von maximal 50 cm Höhe zulässig.
- <sup>4</sup> Mit Bescheid vom 03.11.2016 lehnte das Landratsamt Karlsruhe den Antrag aus folgenden Gründen ab. Das Vorhaben stehe im Widerspruch zu den Bestimmungen des Bebauungsplans, wonach Werbeanlagen nur bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig seien. Eine Befreiung könne nicht erteilt werden, da die Voraussetzungen hierfür nicht vorlägen und die beigeladene Gemeinde das erforderliche Einvernehmen versagt habe.
- <sup>5</sup> Mit Widerspruchsbescheid vom 13.02.2017 wies das Regierungspräsidium Karlsruhe den am 01.12.2016 erhobenen Widerspruch der Klägerin zurück.
- <sup>6</sup> Die Klägerin hat am 08.03.2017 Klage erhoben. Sie macht im Wesentlichen geltend, das Vorhaben sei genehmigungsfähig. Der Bebauungsplan sehe für den streitgegenständlichen Bereich ein Mischgebiet vor, in dem Fremdwerbeanlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO grundsätzlich zulässig seien. Nr. 3 der örtlichen Bauvorschriften könne dem Vorhaben nicht entgegeng gehalten werden, weil die Regelung gegen Art. 12 und 14 GG verstoße. Da diese Werbeanlagen bis zu einer maximalen Höhe von 50 cm für zulässig erkläre, schließe sie Fremdwerbung im Euroformat generalisierend aus. Ein solcher Ausschluss sei nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts in einem Mischgebiet nur dann zulässig, wenn sich parzellenartig ein bestimmter Bereich innerhalb eines Satzungsgebietes als derart schutzwürdig erweise, dass für diesen Bereich ein Ausschluss von Fremdwerbung gerechtfertigt erscheine. Hierzu bedürfe es einer positiven baugestalterischen Konzeption, die die Schutzwürdigkeit und Einheitlichkeit eines solchen kleinteiligen Bereichs widerspiegele. Vorliegend mangle es schon an dem erforderlichen kleinteiligst, nahezu parzellenartig abgesteckten Bereich, da Nr. 3 der örtlichen Bauvorschriften für das gesamte Gebiet des Bebauungsplans Geltung beanspruche. Ferner fehle es an einer positiven baugestalterischen Konzeption, so dass sich Nr. 3 der örtlichen Bauvorschriften als reine Negativplanung darstelle. Darüber hinaus sei dem Nahbereich um das Vorhabengrundstück die für einen Fremdwerbeausschluss erforderliche Schutzwürdigkeit abzusprechen. Es handele sich um ein typisches Mischgebiet, das über keine Besonderheiten verfüge, die dem Gebiet etwas überdurchschnittlich Prägendes verliehen.
- <sup>7</sup> Die Klägerin beantragt,
- <sup>8</sup> den Bescheid des Landratsamts Karlsruhe vom 03.11.2016 und den Widerspruchsbescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 13.02.2017 aufzuheben und den Beklagten zu verpflichten, ihr die Baugenehmigung zur Errichtung einer Werbeanlage gemäß ihrem Antrag vom 23.05.2016 zu erteilen.
- <sup>9</sup> Der Beklagte beantragt,
- <sup>10</sup> die Klage abzuweisen.
- <sup>11</sup> Ergänzend zu den Ausführungen in den angegriffenen Bescheiden macht er geltend, dass keine Anhaltspunkte für einen Verstoß gegen höherrangiges Recht ersichtlich seien.
- <sup>12</sup> Die Beigeladene beantragt ebenfalls,

<sup>13</sup>

die Klage abzuweisen.

- <sup>14</sup> In der mündlichen Verhandlung hat das Gericht durch Einnahme eines Augenscheins Beweis erhoben. Hinsichtlich des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das darüber gefertigte Protokoll verwiesen. Dem Gericht liegen die Verwaltungsakte des Landratsamts Karlsruhe (1 Heft), die Widerspruchsakte des Regierungspräsidiums Karlsruhe (1 Heft) sowie die Satzung über den Bebauungsplan "... - ..." und die örtlichen Bauvorschriften der Beigeladenen vom 26.07.2005 (1 Heft) vor. Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf deren Inhalt und den der gewechselten Schriftsätze verwiesen.

#### Gründe

- <sup>15</sup> Die Klage ist zulässig und begründet. Die Klägerin hat einen Anspruch auf die von ihr begehrte Baugenehmigung für die Anbringung einer Werbetafel, da dem genehmigungspflichtigen Vorhaben keine von der Baurechtsbehörde zu prüfende öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen (vgl. § 58 Abs. 1 Satz 1 LBO). Die Ablehnung der Baugenehmigung verletzt die Klägerin daher in ihren Rechten (vgl. § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO).

- <sup>16</sup> Das Vorhaben ist genehmigungspflichtig und genehmigungsfähig. Das Vorhaben bedarf, da es nicht nach Nr. 9 des Anhangs zu § 50

- <sup>13</sup> Abs. 1 LBO verfahrensfrei ist, nach § 49 LBO einer Baugenehmigung. Der Bebauungsplan steht dem Vorhaben nicht entgegen. Dieser sieht für das streitgegenständliche Grundstück ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO vor. Gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbegebieten, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind in Mischgebieten sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Bei der geplanten Werbeanlage handelt es sich zwar nicht um einen Gewerbebetrieb, sondern um eine Anlage für gewerbliche Zwecke, für die eine Regelung in den Nutzungskatalogen der Baugebietsvorschriften der Baunutzungsverordnung fehlt. Diese Regelungslücke wird aber geschlossen, indem eine selbständige Werbeanlage bauplanungsrechtlich wie ein Gewerbebetrieb behandelt wird (vgl. BVerwG, Urt. v. 03.12.1992 - [4 C 27/91](#) - juris Rn. 25 f.; BayVGh, Urt. v. 28.10.2005 - [26 B 04.1484](#) - juris Rn. 15). Es handelt sich um eine das Wohnen nicht wesentlich störende und mithin in einem Mischgebiet grundsätzlich zulässige Anlage.

- <sup>17</sup> 1.

- <sup>18</sup> Nr. 3 der örtlichen Bauvorschriften, der eine Regelung bezüglich Werbeanlagen nach § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 LBO enthält, kann dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden. Nach Nr. 3 Satz 2 der örtlichen Bauvorschriften sind nur Zeichen, Buchstaben, Schriftzüge oder Schilder von maximal 50 cm Höhe zulässig. Die geplante Werbetafel überschreitet mit einer Höhe von 2,76 m diese Höhe. Nr. 3 Satz 2 der örtlichen Bauvorschriften ist mit höherrangigem Recht unvereinbar und damit unwirksam.

- <sup>19</sup> 1.

- <sup>20</sup> Diese Vorschrift entbehrt einer Rechtsgrundlage. Sie kann nicht auf § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Alternative 1 LBO gestützt werden. Hiernach können die Gemeinden "(z)ur Durchführung baugestalterischer Absichten, zur Erhaltung schützenswerter Bauteile, zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie zum Schutz von Kultur- und Naturdenkmälern" in bestimmten Teilen des Gemeindegebiets durch Satzung örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an Werbeanlagen erlassen. Auch wenn die Gemeinde im Rahmen des § 74 Abs. 1 LBO nicht auf den Schutz des Status quo und die Verhinderung von Verunstaltungen beschränkt ist, sondern durch örtliche Bauvorschriften auch eine positive Gestaltungspflege betreiben und das Straßen- und Ortsbild aufgrund eigener Überlegungen dynamisch beeinflussen kann, handelt es sich doch um eine reine Gestaltungsermächtigung. Die Satzungsbefugnis der Gemeinde ist dadurch begrenzt, dass die örtliche Bauvorschrift der Verwirklichung bestimmter baugestalterischer Absichten dienen muss, mithin in erster Linie optisch-ästhetische Aspekte die gestalterischen Festsetzungen tragen müssen. Bezweckt die Gemeinde mit einer Reglementierung störender Werbeanlagen hingegen funktionale Belange, nämlich das Plangebiet zu sanieren und seine Attraktivität, insbesondere die "Standortqualität" und das "Image" des betroffenen Gebietes mit dem Ziel zu erhöhen, eine standortgerechte Nutzung mit Wohnbebauung und wohnverträglichem Gewerbe zu fördern und die diesbezügliche Investitionsbereitschaft von Eigentümern und Gewerbetreibenden anzuregen, handelt sie nicht in erster Linie aus baugestalterischen, optisch-ästhetischen Gründen, sondern verfolgt städtebauliche, bodenrechtliche Ziele. In diesem Fall kann die Gemeinde ihre Ziele nicht mithilfe örtlicher Bauvorschriften verfolgen, sondern muss auf die Regeln des Bauplanungsrechts zurückgreifen, insbesondere von der Möglichkeit des § 1 Abs. 9 BauNVO Gebrauch machen (im Anschluss an VGh Bad.-Württ., Urt. v. 16.04.2008 - [3 S 3005/06](#) - juris Rn. 82 f.; Beschl. v. 24.01.2017 - [8 S 2081/16](#) - juris Rn. 9 ff.).

- <sup>21</sup> Nr. 3 der örtlichen Bauvorschriften steht im Kontext mit dem zeitgleich zu den örtlichen Bauvorschriften erlassenen Bebauungsplan. Aus der gemeinsamen Begründung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften vom 26.07.2005 ergibt sich, dass die Beigeladene eine "Nachverdichtung" sowohl für Einrichtungen, die der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und der Dienstleistungen dienen, als auch für das Wohnen und sozialer Einrichtungen anstrebt (vgl. Nr. 1 Abs. 3 und 4 der Begründung). Die erhoffte Belebung des Ortskerns sei für die Beigeladene von höchster Bedeutung (vgl. Nr. 3.1 Abs. 2 der Begründung). Nach Nr. 4.1 der Begründung sollen durch die örtlichen Bauvorschriften die bauliche und städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen Baustruktur bewahrt, aber auch weiterentwickelt werden. Nr. 3 der örtlichen Bauvorschriften verfolgt daher nicht in erster Linie optisch-ästhetische, sondern städtebauliche Zwecke und kann nicht auf § 74 Abs. 1 LBO gestützt werden.

- <sup>22</sup> 2.

- <sup>23</sup> Auch wenn Nr. 3 der örtlichen Bauvorschriften als Regelung angesehen werden sollte, die in erster Linie von optisch-ästhetischen Aspekten getragen wird und daher auf § 74 Abs. 1 LBO gestützt werden könnte, wäre sie unwirksam, weil sie in diesem Fall gegen die Eigentumsgarantie in Art. 14 und das Grundrecht auf Berufsfreiheit nach Art. 12 GG, jeweils in Verbindung mit Art. 3 Abs. 1 GG, verstieße.

..

a)

- <sup>25</sup> Das Recht eines Bauherrn, sein Grundstück im Rahmen der Gesetze baulich zu nutzen, ist durch das Eigentumsgrundrecht (Art. 14 GG) geschützt. Eigentum soll als Grundlage privater Initiative und in eigenverantwortlichem privatem Interesse von Nutzen sein (vgl. nur BVerfG, Senatsurteil vom 06.12.2016 - [1 BvR 2821/11](#) - juris Rn. 216 mwN). Nr. 3 der örtlichen Bauvorschriften tangiert dieses Recht, da bestimmte Werbeanlagen verboten werden und die Nutzung von Grundstücken zu Werbezwecken beschränkt wird.
- <sup>26</sup> Nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG sind Inhalt und Schranken des Eigentums vom Gesetzgeber zu bestimmen. Dabei ist das Sozialmodell zu verwirklichen, dessen normative Elemente sich einerseits aus der Anerkennung des Privateigentums durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG und andererseits aus der verbindlichen Aussage des Art. 14 Abs. 2 GG über die Verpflichtung des Eigentums ergeben. Die sich in Vorschriften über die Baugestaltung konkretisierende Sozialpflichtigkeit des Eigentums berührt dessen Substanz umso weniger, als das Gestaltungsbelieben des Eigentümers nicht durch Werbeverbote grundsätzlich eingeschränkt, sondern nur hinsichtlich der Art und Gestaltung der Werbung beschränkt wird (vgl. BVerwG, Urt. v. 22.02.1980 - [IV C 44/76](#) - juris Rn. 14; vgl. auch VGH Bad.-Württ., Urt. v. 06.04.2011 - [8 S 1213/09](#) - juris Rn. 23).
- <sup>27</sup> <sup>24</sup> Zwar ist das baugestalterische Ziel, eine Beeinträchtigung des vorhandenen oder durch Planung erstrebten Charakters eines Baugebiets durch funktionswidrige Anlagen zu verhindern, ein "beachtenswertes öffentliches Anliegen". Demgemäß sind generalisierende Regelungen, die die Zulässigkeit von Werbeanlagen überhaupt oder die Zulässigkeit bestimmter Werbeanlagen von der Art des Baugebietes abhängig machen, wiederholt als vertretbar angesehen worden. Insbesondere ist die generalisierende Regelung für rechtmäßig erachtet worden, durch die beispielsweise in Dorfgebieten, Kleinsiedlungsgebieten und allgemeinen Wohngebieten nur für Zettelanschläge und Bogenanschläge bestimmte Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zugelassen, andere Werbeanlagen jedoch ausgeschlossen waren. Dabei war die Einsicht maßgebend, dass Werbeanlagen, die etwa in einem Gewerbegebiet oder Industriegebiet als angemessen empfunden werden und dort deshalb nicht generell untersagt werden dürfen, in anderen Baugebieten im Hinblick auf deren unterschiedliche städtebauliche Funktion und auf die sich daraus ergebende anders geartete Eigentumssituation einen störenden Eingriff bedeuten können (vgl. BVerwG, Urt. v. 22.02.1980 - [IV C 44/76](#) - juris Rn. 16 mwN; vgl. auch VGH Bad.-Württ., Urt. v. 06.04.2011 - [8 S 1213/09](#) - juris Rn. 24).
- <sup>28</sup> Anders stellt sich die Rechtslage jedoch bei Mischgebieten dar. Nach § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Eigenart des Mischgebietes ist danach dadurch gekennzeichnet, dass seine Nutzung zum Wohnen und seine Nutzung zur Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe als gleichwertige Funktionen nebeneinander stehen. Neben Wohngebäuden sind unter anderem Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zulässig. Belästigungen und Störungen, die von den in solcher Weise gewerblich genutzten Grundstücken auf die zum Wohnen bestimmten Grundstücke ausgehen, sind im Sinne des § 15 BauNVO nach der Eigenart des Gebietes grundsätzlich zumutbar. Das Verhältnis von Wohnbenutzung zur gewerblichen Benutzung ist dabei weder nach der Fläche noch nach Anteilen bestimmt. Der Gebietscharakter des Mischgebietes wird durch die Mischung unterschiedlicher Funktionen bestimmt. An dieser planungsrechtlich bestimmten oder durch die tatsächlichen Verhältnisse gegebenen unterschiedlichen Nutzungsweise der Bauflächen im Mischgebiet darf eine baugestalterische Regelung über Anforderungen an Werbeanlagen nicht schlechthin vorbeigehen. Ein generalisierendes Verbot bestimmter Werbeanlagen in bestimmten Baugebieten muss, um einer Prüfung am Maßstab des Art. 14 Abs. 1 GG standzuhalten, eine Entsprechung in einem Mindestmaß an Einheitlichkeit des Baugebietscharakters finden. Daran mangelt es bei einem Verbot großflächiger Werbetafeln in einem Mischgebiet. Fehlt es wie beim Mischgebiet voraussetzungsgemäß an einer einheitlichen Funktion und damit auch an einer einheitlichen Eigentumssituation der Bauflächen, so lässt sich unter dem Gesichtspunkt besonderer gestalterischer Anforderungen keine einheitliche Beantwortung der Frage erreichen, ob sich bestimmte Werbeanlagen ihrer Umgebung funktionsgerecht anpassen. Unter solchen Umständen ist eine einheitliche, ein generelles Verbot bestimmter Werbeanlagen umfassende baugestalterische Regelung nicht sachgerecht und deshalb nicht mehr mit den Grenzen vereinbar, die Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG für die Bestimmung und Beschränkung des Eigentumsinhalts setzt (vgl. BVerwG, Urteil v. 16.03.1995 - [4 C 3/94](#) - juris Rn. 24 mwN).
- <sup>29</sup> Die für generalisierende Werberegulation vorauszusetzende, den Anforderungen des Art. 14 Abs. 1 GG Rechnung tragende Einheitlichkeit des zu schützenden Gebiets kann aber nicht nur durch eine Homogenität im Sinne der planungsrechtlichen Gebietseinteilung nach Maßgabe der Baunutzungsverordnung, sondern auch durch eine historische und deswegen städtebaulich bedeutsame Prägung eines bestimmten Teilgebiets einer Gemeinde bewirkt werden (vgl. BVerwG, Urteil v. 22.02.1980 - [IV C 44/76](#) - juris Rn. 17; Urteil v. 16.03.1995 - [4 C 3/94](#) - juris Rn. 24; vgl. auch VGH Bad.-Württ., Urt. v. 06.04.2011 - [8 S 1213/09](#) - juris Rn. 25; Beschl. v. 24.01.2017 - [8 S 2081/16](#) - juris Rn. 15).
- <sup>30</sup> Die gleichen Maßstäbe gelten bei Art. 12 GG, dessen Schutzbereich ebenfalls eröffnet ist, da Nr. 3 der örtlichen Bauvorschriften sich auf die gewerbliche Betätigung von Werbeunternehmern auswirkt, denen es verwehrt wird, Werbeanlagen zu errichten (vgl. insofern Bayerischer Verfassungsgerichtshof, Entsch. v. 23.01.2012 - Vf. [18-VII-09](#) - juris Rn. 108 ff.).
- <sup>31</sup> b)
- <sup>32</sup> Da der Bebauungsplan "... - ..." für das streitgegenständliche Grundstück ein Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO vorsieht, das sich durch ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohnen und - wohngebietsverträglicher - gewerblicher Nutzung auszeichnet, ist das Verbot großflächiger Werbetafeln durch Nr. 3 Satz 2 der örtlichen Bauvorschriften mit Art. 12, 14 in Verbindung mit Art. 3 Abs. 1 GG grundsätzlich unvereinbar. Hiervon kann vorliegend keine Ausnahme gemacht werden, weil sich das streitgegenständliche Grundstück nicht in einem Teilgebiet der Beigeladenen befindet, das sich durch eine homogene historisch bedeutsame Prägung auszeichnet. Eine solche Prägung wurde weder vom beklagten Land noch von der Beigeladenen vorgetragen, obwohl die Klägerin ausdrücklich auf

diese Frage und die einschlägige Rechtsprechung hingewiesen hat. Auch für das Gericht war eine homogen-historische Prägung des beplanten Gebiets nicht erkennbar. Es kann nicht von einem historischen Orts- und Straßenbild gesprochen werden. Vielmehr befinden sich in der näheren Umgebung Gebäude verschiedener Epochen, ohne dass eine städtebaulich bedeutsame Prägung erkennbar wäre.

<sup>33</sup> II.

<sup>34</sup> Gegen das Vorhaben kann nicht nach § 11 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2, Abs. 3 Nr. 1 LBO eingewandt werden, es wirke verunstaltend. Es wird kein hässlicher, das ästhetische Empfinden des Beschauers nicht nur beeinträchtigender, sondern verletzender Zustand geschaffen würde. Die Werbeanlage führt zu keinem Zustand, der als grob unangemessen empfunden wird, das Gefühl des Missfallens weckt sowie Kritik und den Wunsch nach Abhilfe herausfordert (vgl. VGH Bad.-Württ., Urt. v. 22.03.2017 - [11 S 266/13](#) - juris Rn. 68 mwN). Allein, dass sich in der Nähe des Vorhabens einzelne optisch ansprechende Gebäude befinden und die Fassade des Gebäudes, an der die Klägerin die Werbetafel anbringen will, die Farbe des Seniorenwohnheims aufnimmt, wertet die Umgebung des geplanten Vorhabens nicht in einer Weise auf, dass die Anbringung der Werbetafel das Straßen- und Ortsbild verunstalten würde.

<sup>35</sup> III.

<sup>36</sup> Der Beigeladenen bleibt es unbenommen, das von ihr erstrebte Verbot großflächiger Werbeanlagen zur Sanierung des Ortsteils bzw. zur Steigerung dessen Attraktivität im Wege des Bauplanungsrechts zu verfolgen. Die dargestellte Rechtsprechung zur Reglementierung von Werbeanlagen durch örtliche Bauvorschriften lässt sich nicht auf den Ausschluss von Werbeanlagen für Fremdwerbung aus besonderen städtebaulichen Gründen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO übertragen (vgl. VGH Bad.-Württ., Urt. v. 16.04.2008 - [3 S 3005/06](#) - juris Rn. 82; Beschl. v. 24.01.2017 - [8 S 2081/16](#) - juris Rn. 16).

<sup>37</sup> Die Kostenentscheidung beruht auf § [154](#) Abs. 1, Abs. 3 VwGO.

<sup>38</sup> Beschluss

<sup>39</sup> Der Streitwert wird gemäß § [52](#) Abs. 1 GKG in Verbindung mit Nr. 9.1.2.3.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit in der zuletzt am 18.07.2013 geänderten Fassung auf 5.000,-- € festgesetzt.

<sup>40</sup> Hinsichtlich der Beschwerdemöglichkeit gegen die Streitwertfestsetzung wird auf § [68](#) Abs. 1 Satz 1, 3 und 5 GKG verwiesen.

Permalink: <https://openjur.de/u/2249031.html> (<https://oj.is/2249031>)



[VG Stade](#), Urteil vom 23.11.2010 - 2 A 31/10

**Fundstelle**

openJur 2012, 51185

Rkr:  AmtlSlg:  PM:

#### Tatbestand

- <sup>1</sup> Die Klägerin begehrt die Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung einer Werbeanlage für Fremdwerbung.
- <sup>2</sup> Mit am 8. Juli 2009 bei der Beklagten eingegangenem Formularantrag beantragte die Klägerin die Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung einer Werbeanlage des Typs City-Star auf Monofuß für wechselnden Plakatanschlag auf dem Flurstück H. der Flur I. der Gemarkung J.. Nach der dem Antrag beigefügten Baubeschreibung handelt es sich um eine freistehende Werbeanlage mit einer Ansichtsfläche von 3.260 x 2.520 mm auf einem Fuß mit einer Höhe von 2.500 mm und einer an der Oberkante des Werberahmens angebrachten Beleuchtung für die Plakatanschläge.
- <sup>3</sup> Mit Schreiben vom 22. Juli 2009 hörte die Beklagte die Klägerin zu der beabsichtigten Ablehnung der beantragten Baugenehmigung an. In dem Schreiben heißt es, der Bauantrag sei nicht genehmigungsfähig, weil nach den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 121n - Teilbereich 1 - "Beiderseits der K. und östlich der F. " Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig seien.
- <sup>4</sup> In ihrem Antwortschreiben vertrat die Klägerin die Auffassung, in einem Mischgebiet könnten Werbeanlagen durch textliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan nicht ausgeschlossen werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes spreche für solche Standwerbeanlagen, und das beantragte Vorhaben füge sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart eines Mischgebietes ein, so dass Gründe für eine Unzulässigkeit nicht vorlägen.
- <sup>5</sup> Die Beklagte hat den Bauantrag mit dem hier angefochtenen Bescheid vom 8. September 2009 abgelehnt. In der Begründung wiederholt sie ihre Ausführungen aus dem Anhörungsschreiben und verweist auf die örtlichen Bauvorschriften in dem Bebauungsplan Nr. 121n. Da es sich nicht um eine Werbeanlage an der Stätte der Leistung handele, sei die beantragte Anlage hier unzulässig. Der Bescheid wurde am 11. September 2009 zugestellt.
- <sup>6</sup> Die Klägerin legte durch anwaltlichen Schriftsatz vom 4. Oktober 2009, eingegangen am 5. Oktober 2009, Widerspruch ein. Sie wiederholte ihre Auffassung, dass nach verfassungsrechtlichen Grundsätzen die Beschränkung von Werbeanlagen in einem Misch-, Gewerbe-, Industrie- oder gewerblichen Sondergebiet auf die Stätte der Leistung und damit der völlige Ausschluss von Wirtschaftswerbeträgern im Euroformat ungültig sei. Die Eigenart dieser Gebiete sei gerade dadurch gekennzeichnet, dass verschiedenste Nutzungen, insbesondere auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe als gleichwertige Funktionen nebeneinander stünden. An diesen planungsrechtlich bestimmten unterschiedlichen Nutzungsweisen der Baufläche dürfe eine baugestalterische Regelung über Anforderungen an Werbeanlagen nicht schlechthin vorbeigehen. Das generalisierende Verbot bestimmter Werbeanlagen in bestimmten Baugebieten müsse seine Entsprechung in einem Mindestmaß an Einheitlichkeit des Baugebietscharakters finden. Eine einheitliche, ein generelles Verbot bestimmter Werbeanlagen umfassende baugestalterische Regelung sei nicht sachgerecht und deshalb nicht mehr mit den Grenzen vereinbar, die durch Artikel [14](#) Abs. 1 S. 2 Grundgesetz gezogen würden.
- <sup>7</sup> Mit Bescheid vom 2. Dezember 2009 wies die Beklagte den Widerspruch der Klägerin als unbegründet zurück. In der Begründung wiederholt sie, dass nach der örtlichen Bauvorschrift zum Bebauungsplan Nr. 121n Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden dürften. Diesem Erfordernis werde das Vorhaben der Klägerin nicht gerecht, denn es handele sich um eine Anlage zur Fremdwerbung. Eine Verletzung der Eigentumsrechte nach Art. [14](#) Grundgesetz liege nicht vor, weil eine einheitliche Bebauung des Grundstücks auch über eine Bauvorschrift geregelt werden könne. Dies ergebe sich im vorliegenden Fall einerseits aus der geringen Größe des für ein Mischgebiet festgesetzten Bereiches von 2,30 ha und aus der Eigentumsstruktur der Flächen mit insgesamt nur 3 verschiedenen Eigentümern, wobei die Flächen von 2 Eigentümern bereits mit Gewerbebetrieben einschließlich einem Bürogebäude vollständig bzw. nahezu vollständig bebaut seien. Lediglich ein durch ein Vorflutgewässer von der Erschließungsstraße getrenntes Grundstück sei danach nicht bebaut. Der Bebauungsplan setze für das für die Errichtung der beantragten Werbeanlage vorgesehene Grundstück und die benachbarten Grundstücke ein Mischgebiet nach § [6](#) der Baunutzungsverordnung fest. Zu den wesentlichen Nutzungen für dieses Gebiet gehörten das Wohnen und die das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe. Von Bedeutung sei dabei die Durchmischung und das Miteinander der vorgegebenen Nutzungen. Bei der weiteren Entwicklung des Gebietes dürfe es nicht zu einem Überwiegen der Hauptnutzung kommen. Dabei sei darauf abzustellen, dass die beiden Nutzungsarten nicht nur gleichgewichtig und wechselseitig verträglich vorhanden seien sollten, sondern auch in ihrer jeweiligen Quantität gemischt würden. Auf den Baugrundstücken seien bereits Gewerbebetriebe ansässig, wobei der südlich gelegene Betrieb im Einmündungsbereich der L. in die F. aus einer Betriebshalle und einem Bürogebäude bestehe. Das letztere Vorhaben sei als Anlage für Verwaltung auch ausnahmsweise in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig und damit dieser Baukategorie noch zuzuordnen. Ansonsten stehe für die Unterbringung von Wohnen nur das nördlich gelegene noch unbebaute Grundstück zur Verfügung. Durch die Zulassung der beantragten Werbeanlage sei ein Übergewicht an gewerblicher Nutzung zu befürchten, womit die gesetzlich vorgeschriebene Durchmischung unmöglich gemacht werde. Der Widerspruchsbescheid wurde am 8. Dezember 2009 zugestellt.
- <sup>8</sup> Die Klägerin hat am 7. Januar 2010 die vorliegende Klage erhoben, mit der sie ihr Begehren weiterverfolgt. Sie vertieft ihre Auffassung,

wonach ein genereller Ausschluss von Werbeanlagen in einem durch Bebauungsplan festsetzten Mischgebiet unzulässig sei. Das Bundesverwaltungsgericht gehe in ständiger Rechtsprechung davon aus, dass die baugestalterischen Regelungen über die Benutzung bebauter und unbebauter Grundstücke zum Zwecke der Werbung zu den Vorschriften gehörten, durch welche Inhalte und Schranken des Eigentums im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG bestimmt würden. Inhaltsbestimmungen und Beschränkungen des Eigentums seien nach dieser grundrechtlichen Vorschrift nur gerechtfertigt, wenn und soweit sie von dem geregelten Sachbereich her geboten und nach ihrer Ausgestaltung selbst sachgerecht seien. Dabei müssten die grundlegende Wertentscheidung des Grundgesetzes zu Gunsten eines sozialgebundenen Privateigentums und das daraus ableitbare Gebot an die Recht setzende Gewalt bei der Bestimmung des Eigentumsinhalts die Belange der Gemeinschaft und die privaten Interessen des Einzelnen in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen, berücksichtigt werden. Danach sei der Ausschluss von Werbeanlagen in einem Mischgebiet bzw. deren Beschränkung auf Anlagen an der Stätte der Leistung nicht zu vereinbaren. Mischgebiete nach BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. An dieser bauplanungsrechtlich bestimmten unterschiedlichen Nutzungsweise der Bauflächen in einem Mischgebiet dürfe eine baugestalterische Regelung über Anforderungen an Werbeanlagen nicht schlechthin vorbeigehen. Das generalisierende Verbot bestimmter Werbeanlagen in bestimmten Baugebieten müsse ein Mindestmaß an Einheitlichkeit des Baugebietscharakters vorfinden.

<sup>9</sup> Die Klägerin beantragt,

<sup>10</sup> den Bescheid der Beklagten vom 8. September 2009 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 2. Dezember 2009 aufzuheben und die Beklagte zu verpflichten, der Klägerin die begehrte Baugenehmigung für die Errichtung einer Werbeanlage auf dem Flurstück H. der Flur I. der Gemarkung J. (F. G.), wie beantragt, zu erteilen.

<sup>11</sup> Die Beklagte beantragt,

<sup>12</sup> die Klage abzuweisen.

<sup>13</sup> Sie verteidigt die Wirksamkeit der örtlichen Bauvorschrift. Auch in Mischgebieten könnten aus baugestalterischen Gründen Anlagen der Fremdwerbung durch eine Gemeinde ausgeschlossen werden. Vorliegend lasse sich die einheitliche städtebauliche Prägung nur dadurch erreichen, dass auch weiterhin auf den Baugrundstücken innerhalb des Baugebietes nur dezente Werbeanlagen an der Stätte der Leistung vorhanden seien. Die bisherigen Werbeanlagen entsprächen diesen baugestalterischen Vorgaben. Hiervon würde die Anlage der Klägerin erstmals unzulässig abweichen. Der maßgebliche Bebauungsplan setze ein Mischgebiet fest, das der Unterbringung von Wohnnutzung sowie von Gewerbebetrieben diene, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es sei dadurch gekennzeichnet, dass Wohn- und Gewerbebenutzung gleichwertig nebeneinander stünden. Das gebotene quantitative Mischungsverhältnis von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe könne dabei durch Zulassung eines weiteren gewerblichen Betriebs gestört werden. Dies sei hier der Fall. Zwei der drei Baugrundstücke seien bereits gewerblich genutzt. Würde hier eine weitere gewerbliche Anlage hinzutreten, werde ein deutliches Übergewicht der gewerblichen Nutzung entstehen. Mithin stünden die Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplanes dem Vorhaben entgegen.

<sup>14</sup> Das Gericht hat das für die Errichtung der Werbeanlage vorgesehene Grundstück und dessen nähere Umgebung in der mündlichen Verhandlung vom 23. November 2010 in Augenschein genommen. Wegen der Einzelheiten der Beweisaufnahme wird auf die Sitzungsniederschrift verwiesen.

<sup>15</sup> Wegen der Einzelheiten des Sachvortrags der Beteiligten im Übrigen wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und der beigezogenen Verwaltungsvorgänge der Beklagten ergänzend Bezug genommen.

#### Gründe

<sup>16</sup> Die Klage hat Erfolg.

<sup>17</sup> Die Klägerin hat Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung für die Errichtung einer Werbeanlage auf dem Grundstück Flurstück H. der Flur I. der Gemarkung J. (F. G.). Die Beklagte war daher zur Erteilung der beantragten Baugenehmigung zu verpflichten. Der Ablehnungsbescheid der Beklagten vom 8. September 2009 und der Widerspruchsbescheid vom 2. Dezember 2009 sind rechtswidrig und waren daher aufzuheben (§ 113 Abs. 5 i. V. mit Abs. 1 Satz 1 Verwaltungsgerichtsordnung - VwGO -).

<sup>18</sup> Gemäß § 75 Abs. 1 S. 1 Nds. Bauordnung (NBauO) ist eine Baugenehmigung zu erteilen, wenn die Baumaßnahme, soweit sie genehmigungsbedürftig ist und soweit die Prüfung nicht entfällt, dem öffentlichen Baurecht entspricht. Zum öffentlichen Baurecht gehören gemäß § 2 Abs. 10 NBauO alle Vorschriften der NBauO, die aufgrund der NBauO erlassenen Vorschriften und sämtliche Vorschriften des städtebaulichen Planungsrechts.

<sup>19</sup> Die Zulässigkeit der Maßnahme der Klägerin richtet sich nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), weil das Vorhaben auf einem Grundstück errichtet werden soll, für das ein Bebauungsplan erlassen wurde. Maßgeblich ist der Bebauungsplan Nr. 121n der Beklagten ("Beidseitig der K. und östlich der F., Teilbereich I"), der am 27.09.1999 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan setzt für das Gebiet ein Mischgebiet i. S. v. § 6 Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO 1990) fest. Nach § 6 Abs. 1 BauNVO 1990 dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Welche Nutzungen ihrer Art nach grundsätzlich zulässig sind, bestimmt § 6 Abs. 2 BauNVO. Eine Werbeanlage für Fremdgewerbe, wie sie von der Klägerin geplant ist, stellt sich als eigenständige gewerbliche Hauptnutzung dar (vgl. [BVerwGE 91, 234](#) = [NVwZ 1993, 983](#) [1984]). Als solche ist eine Werbeanlage dieser Art in einem durch Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiet als nicht störende gewerbliche Nutzung gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO grundsätzlich zulässig.

<sup>20</sup> Dem Antragsbegehren der Klägerin kann die Beklagte nicht mit Erfolg die in dem Bebauungsplan Nr. 121n beigefügte örtliche Bauvorschrift entgegenhalten. Die Beklagte hat von der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB Gebrauch gemacht und eine örtliche Bauvorschrift i. S. v. § 56 NBauO erlassen. (Überschrift § 56 Abs. 2 NBauO, richtig wohl § 56 Abs. 1 Nr. 4 NBauO). Diese bestimmt, dass

Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung an der straßenseitigen Fassade bis unter der Traufe zulässig sind und von den Gebäudekanten mindestens einen Meter Abstand halten müssen. Hiernach wäre eine selbständige Fremdworbeanlage wie die von der Klägerin geplante ausgeschlossen.

- <sup>21</sup> 21Die von der Beklagten erlassene Gestaltungsvorschrift verstößt jedoch gegen höherrangiges Recht und kann dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts können örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen in Bebauungspläne aufgenommen werden, ohne dass diese den bauplanungsrechtlichen Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB genügen müssen (vgl. BVerwG, Urt. v. 16. März 1995 - [4 C 3/94](#) - zitiert nach juris). Zur Begründung ihrer materiell-rechtlichen Wirksamkeit ist jedoch erforderlich, dass solche örtlichen Bauvorschriften mit dem Eigentumsgrundrecht aus Art. 14 Abs. 1 GG vereinbar sind. Nach ständiger Rechtsprechung desselben Gerichts gehören baugestalterische Regelungen über die Benutzung bebauter und unbebauter Grundstücke zum Zwecke der Werbung zu den Vorschriften, durch welche Inhalt und Schranken des Eigentums im Sinne von Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG bestimmt werden. Inhaltsbestimmungen und Beschränkungen des Eigentums sind nach dieser grundrechtlichen Vorschrift aber nur gerechtfertigt, wenn und soweit sie von dem geregelten Sachbereich her geboten und in ihrer Ausgestaltung selbst sachgerecht sind (BVerwG, Urt. vom 28. April 1972 - 4 C 11/69 - [BVerwGE 40, 94](#)). Dabei sind die grundlegende Werteinschätzung des Grundgesetzes zugunsten eines sozialgebundenen Privateigentums und die Belange der Gemeinschaft in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen, so dass das baugestalterische Ziel, eine Beeinträchtigung des vorhandenen oder durch Planung erstrebten Charakters eines Baugebiets zu verhindern, seine Entsprechung in dem Baugebietscharakter finden muss (vgl. VG Baden-Württemberg, Beschl. vom 24. Februar 2003 - [8 S 406/03](#) - zitiert nach juris). Eine einheitliche, ein generelles Verbot bestimmter Werbeanlagen umfassende baugestalterische Regelung, die ohne Rücksicht auf eine durch gewerbliche Nutzung geprägte tatsächliche Bebauung in einem Mischgebiet erfolgt ist, ist deshalb mit Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG nicht vereinbar (vgl. VG Freiburg, Urt. v. 24. März 2004 - [2 K 1725/02](#) - zitiert nach juris). Ein generelles Verbot in einer Ortssatzung, durch das die Werbung mit großflächigen Werbetafeln in Mischgebieten verboten wird, verstößt gegen Art. 14 GG. Eine entsprechende Ortssatzung ist insoweit nichtig (BVerwG, Urt. v. 28. April 1972 [a.a.O.](#)).
- <sup>22</sup> 22Diesen von der Rechtsprechung aufgestellten Erfordernissen entspricht die allgemeine Regel der Beklagten nicht. Großflächige Werbeanlagen sind, wie oben ausgeführt, als selbständige Gewerbebetriebe in einem Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO grundsätzlich zulässig. Die für den generellen Ausschluss dieser Nutzungsart notwendige besondere Rechtfertigung (vgl. VG Würzburg, Urt. v. 19. Mai 2009 - W 408.2254, zitiert nach juris) fehlt hier. Weder in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes selbst noch in der zu dem Bebauungsplan gehörenden Begründung sind Anhaltspunkte zu entnehmen, die auf ein besonderes gestalterisches Konzept oder aber besondere Rücksichtnahmen schließen lassen, welche ausnahmsweise den Ausschluss von an sich zulässigen gewerblichen Nutzungen in dem B-Plan-Gebiet rechtfertigen könnten. Unter Ziffer 5.2.3 "örtliche Bauvorschrift über Gestaltung" wird lediglich der Text der textlichen Festsetzung wiedergegeben. Es fehlen jegliche Auseinandersetzung mit der besonderen Problematik oder Hinweise auf die angestrebten baugestalterischen Ziele. Dies wäre insbesondere deshalb geboten gewesen, weil der Bebauungsplan Nr. 121n in der hier maßgeblichen Fassung aus dem Jahre 1999 nicht nur das Mischgebiet festsetzt, in dem die streitige Anlage errichtet werden soll, sondern auch wesentlich größere weitere Flächen mit gewerblicher Nutzung (GE) belegt. Dass insgesamt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ohne Rücksicht auf den festgesetzten Gebietstypus die Errichtung von Fremdworbeanlagen ohne nähere Begründung ausgeschlossen werden sollte, erscheint danach nicht nachvollziehbar.
- <sup>23</sup> 23Andere Ermächtigungsgrundlagen für das Verbot der Fremdworbeanlagen sind nicht ersichtlich. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 BauNVO kann in einem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen u. a. die Art der baulichen Nutzung festgelegt werden. Als eine solche Festsetzung ist grundsätzlich auch die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Werbeanlagen anzusehen. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ermächtigt die Gemeinde aber nicht, über die Zulässigkeit einzelner Anlagen(typen) Entscheidungen zu treffen. Damit würden die gebietsbezogenen Vorschriften der BauNVO und insbesondere die Gliederungsmöglichkeiten der §§ 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO unterlaufen. Auch die übrigen Bestimmungen des § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis Nr. 26 BauGB und der §§ 2 bis 14 BauNVO über die Art der baulichen Nutzung wären dann überflüssig. Ein so verstandener § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB widerspräche dem Gesetzesvorbehalt des Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG (vgl. BVerwG, Urt. v. 15. August 1991 - [4 N 1/89](#) - [NVwZ 1992, 879](#); VG Augsburg, Urt. v. 30. April 2010 - Au 5 K 09.484 - zitiert nach juris). Die Gemeinden sind darauf beschränkt, die Art der baulichen Nutzung in dem Bebauungsplan durch die Ausweisung von Baugebieten festzusetzen. Hierdurch werden die Vorschriften der §§ 2 bis 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes und regeln damit im Grundsatz die zulässige Art der baulichen Nutzung.
- <sup>24</sup> 24Auch § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 9 BauNVO sind keine taugliche Rechtsgrundlage für den generellen Ausschluss von Fremdworbeanlagen. Nach § 1 Abs. 9 BauNVO ist es erforderlich, aber auch ausreichend, dass es spezielle städtebauliche Gründe dafür gibt, die zulässigen Nutzungsarten gegenüber § 1 Abs. 5 BauNVO noch feiner ausdifferenzieren ([BVerwGE 77, 317](#)). Danach muss sich die Abweichung von den festgelegten Zulässigkeitsregeln im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO rechtfertigen. In Betracht kommen auch hier das Ziel der Umsetzung eines besonderen Ortsbildes oder der Schutz einer historischen Bausubstanz. Von beiden ist im vorliegenden Fall weder im Bebauungsplan selbst noch in der Begründung zu diesem auch nur ansatzweise die Rede.
- <sup>25</sup> 25Dem Vorhaben der Klägerin kann auch nicht mit Erfolg entgegengehalten werden, durch die Zulassung des weiteren Gewerbebetriebes der Klägerin werde das in einem Mischgebiet gebotene quantitative Mischungsverhältnis von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe gestört und damit die bauplanerische Festsetzung obsolet. Die von der Beklagten zitierte Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urt. v. 4. Mai 1988 - [4 C 34/86](#) - zitiert nach juris) stellt darauf ab, dass für den Erhalt des Mischgebietes im Sinne der BauNVO die quantitative Mischung maßgeblich ist, d.h., in welchem Verhältnis dem Wohnen und dem gewerblichen Flächen dienende Anlagen im Baugebiet nach Anzahl und Umfang zueinanderstehen. Erforderlich ist dabei jedoch nicht,

dass die beiden Hauptnutzungsarten mit genau oder annähernd gleichen - wie auch immer rechnerisch zu bestimmenden - Anteilen im jeweiligen Gebiet vertreten sind. Allerdings darf auch keine der beiden Hauptnutzungsarten als eigenständige Nutzung im Gebiet völlig verdrängt werden. Dies würde zu einem "Umkippen" des Gebietes führen und die Festsetzung als Mischgebiet würde sich letztlich als funktionslos darstellen. Nach der Rechtsprechung reicht es aber aus, dass im jeweiligen Gebiet nicht eine der beiden Hauptnutzungsarten nach Arten und/oder Umfang beherrschend und in diesem Sinne Übergewichtig in Erscheinung tritt. Dies bestimmt sich nicht allein nach den Prozentsätzen der Grundfläche des jeweiligen Mischgebietes, die für die eine oder die andere Nutzungsart in Anspruch genommen werden soll. Ein Missverhältnis kann aus dem Verhältnis der Geschoßflächen oder der Zahl der eigenständigen gewerblichen Betriebe im Verhältnis zu den vorhandenen Wohngebäuden oder auch erst aus mehreren Merkmalen zusammengenommen ergeben. Erforderlich ist stets eine Bewertung aller für eine quantitative Beurteilung in Frage kommenden tatsächlichen Umstände im Einzelfall.

<sup>26</sup> Die Beklagte stellt im vorliegenden Verfahren darauf ab, dass die Größe des im Bebauungsplan ausgewiesenen Mischgebietes mit 2,3 ha relativ gering ist und 2/3 dieser Fläche bereits durch Gewerbeflächen in Anspruch genommen würden. Dieser Tatbestand würde durch die Zulassung der von der Klägerin beantragten Werbeanlage, die nach ihrer baulichen Gestaltung nur einen vergleichsweise geringen Raum einnimmt und gegenüber den übrigen bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen hinsichtlich ihres Bauvolumens völlig in den Hintergrund treten würde, nicht in erkennbarer Weise beeinflusst. Dies hat die Ortsbesichtigung ergeben. Das Gebiet ist schon jetzt durch die dort befindlichen Gewerbebetriebe und deren Baulichkeiten eindeutig geprägt. Gegenüber dem auf dem Baugrundstück vorhandenen Betriebsgebäude des Gewerbebetriebes würde die beantragte Anlage hinsichtlich ihres Volumens vollständig in den Hintergrund treten. Der geplante Standort ist auch nicht geeignet, die für eine mögliche Wohnnutzung einzig noch freie Fläche nördlich des Baugrundstücks so zu prägen, dass die gewerbliche Nutzung i. S. der obigen Erwägungen die Oberhand erhalte. Dafür sind schon die Abstände viel zu groß. Schon jetzt hat die gewerbliche Nutzung bei der Frage nach der Prägung des Gebietes eindeutig die Oberhand. Nach der Ortsbesichtigung drängt sich eher der Eindruck auf, dass die Annahme der Beklagten, auf den noch unbebauten Flächen könne eine Wohnnutzung entstehen und so das gewünschte Mischungsverhältnis eines Mischgebietes noch entstehen, unrealistisch ist. Die noch freien Flächen sind zwischen der F. und der gewerblichen Nutzung südlich derartig "eingeklemmt", dass sich für eine Wohnbebauung ein Interessent aller Voraussicht nach nicht finden wird. Hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Gebietsstruktur ist die Fremdwerbeanlage der Klägerin von einer zulässigen Werbeanlage an der Stätte der Leistung letztlich nicht zu unterscheiden.

<sup>27</sup> Der Bebauungsplan Nr. 121n hat darüber hinaus nur bereits vorhandene Bebauung überplant und das vorgefundene Größenverhältnis zwischen Gewerbe- und Mischgebietsflächen so übernommen, wobei nicht ersichtlich ist, dass hierauf besonderer Wert gelegt worden ist. Maßgeblich für die planerische Aufteilung des Geländes erscheint vielmehr die Frage der Verträglichkeit der Nutzungen mit der Wohnbebauung im benachbarten Baugebiet M.. Wenn die Beklagte meint, durch die Zulassung der einzelnen Werbeanlage werde der Gebietscharakter bereits gekippt, muss sie sich fragen, ob ihre bauplanerische Festsetzung eines Mischgebietes nicht von vornherein eine Scheinplanung ist. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse und der vorhandenen gewerblichen Nutzung würde im Falle der Nichtigkeit des Bebauungsplanes die Werbeanlage der Klägerin aber wohl erst recht zulässig.

<sup>28</sup> Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO.

<sup>29</sup> Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung folgt aus § 167 VwGO i. V. m. §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

<sup>30</sup> Gründe für eine Zulassung der Berufung liegen nicht vor.

Permalink: <https://openjur.de/u/326170.html> (<https://oj.is/326170>)



# Markt Markt Schwaben

## **Satzung über die besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen für die Ortsmitte des Marktes Markt Schwaben (Werbeanlagensatzung)**

### **Präambel**

Der historische Ortskern des Marktes Markt Schwaben ist strukturell noch klar ablesbar und stellt sich heute als weitestgehend intaktes Ensemble dar, das sich zwischen dem langgestreckten Marktplatz, der im Geviert errichteten Schlossanlage und den drei in die gewachsene Ortsmitte mündenden Ausfallstraßen erstreckt. Die kleinteilige Parzellen- und Baustruktur mit ihrem zurückhaltenden Erscheinungsbild maßstäblicher Lochfassaden, geputzter Oberflächen und traditioneller Dacheindeckungen bildet ein unverwechselbares und intaktes Ortsbild mit hohen Aufenthaltsqualitäten.

Der Markt Markt Schwaben erlässt daher aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), gemäß Beschluss durch den Marktgemeinderat vom 19.06.2018 die folgende Satzung:

### **§ 1**

#### **Gegenstand, Geltungsbereich und Zweck der Satzung**

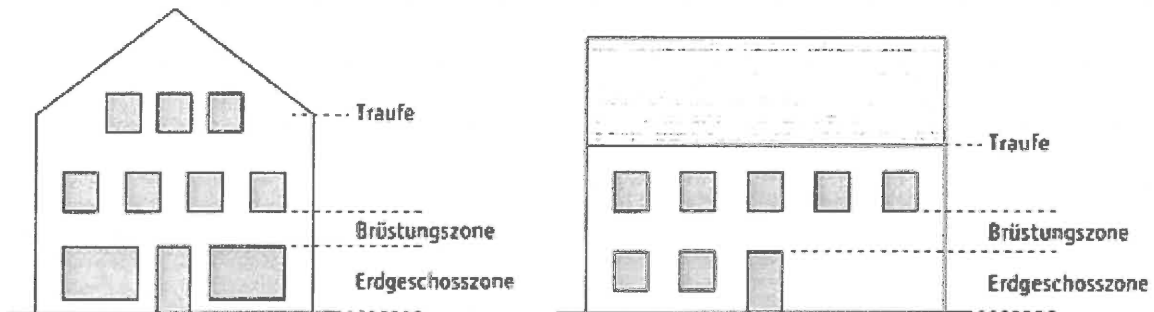
- (1) Diese Satzung dient der Erhaltung des schützenswerten Ortsbildes in der Ortsmitte des Marktes Markt Schwaben. Sie betrifft die Errichtung, Anbringung, Aufstellung, Änderung und den Betrieb von Werbeanlagen in ihrem Geltungsbereich und regelt insoweit besondere Anforderungen.
- (2) Die Satzung gilt für das im beigefügten Lageplan farbig umrandete Gebiet (Ortsmitte). Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- (3) Zweck der Satzung ist es, den Ortskern um den Marktplatz, die Zufahrtsstraßen zum Marktplatz und die Bereiche um das Rathaus, das Schloss, die katholische Kirche, das Denkmal geschützte Gebäude auf dem Grundstück Erdinger Straße 9 vor unverhältnismäßig störender Werbung zu bewahren. Die belebte Ortsmitte zeichnet sich durch eine Vielzahl kleinmaßstäblicher Einzelhandelsgeschäfte, Betriebe und gastronomischer Einrichtungen aus, die sich in das Ensemble Ortskern einfügen. Eine Störung dieses Ensembles durch maßstabssprengende Werbeanlagen Einzelner soll vermieden werden.
- (4) Abweichende und weitergehende Festsetzungen bestehender oder künftiger Bebauungspläne sowie in sonstigen örtlichen Bauvorschriften bleiben unberührt. Von der Satzung unberührt bleiben ferner weitergehende Anforderungen aufgrund des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes.

### **§ 2**

#### **Begriffsbestimmungen**

Werbeanlagen im Sinne der Satzung sind alle ortsfesten Einrichtungen, die der gewerblichen oder beruflichen Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen (Wirtschaftswerbung). Hierzu zählen vor allem Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen, Automaten und die für Zettel- und Bogenanschläge oder Lichtwerbung bestimmten Säulen, Tafeln und Flächen. Flachwerbung im Sinne der Satzung sind parallel zur Gebäudefassade angebrachte Werbeanlagen. Ausleger im Sinne der Satzung sind senkrecht zur Gebäudefassade angebrachte Werbeanlagen. Die Erdgeschosszone

im Sinne dieser Satzung ist der Bereich vom Gelände bis zur Oberkante der Erdgeschossfenster. Die Brüstungszone ist der Bereich über der Erdgeschosszone bis zur Fensterbank der Fenster des ersten Obergeschosses. Bei Gebäuden ohne Obergeschoss endet die Brüstungszone bei 3,7 m über dem Gelände.



### §3

#### Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind so zu errichten, anzubringen, aufzustellen und zu gestalten, dass sie insbesondere nach Art, Größe, Form, Lage und Material das Erscheinungsbild des Grundstücks, auf dem sie errichtet werden, der sie umgebenden baulichen Anlagen sowie das Orts- und Straßenbild nicht stören.
- (2) Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude bzw. in einem Sichtbereich sind aufeinander abzustimmen.
- (3) Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein.

### § 4

#### Besondere Regelungen für Werbeanlagen

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung sind Werbeanlagen unzulässig
  - a) in Vorgärten und auf Grünflächen
  - b) an Bäumen oder Steinen
  - c) an Gebäuden über dem Erdgeschoss, insbesondere an oder auf den Dächern
  - d) an Pfeilern, Leitungen, Masten, Böschungen und Stützmauern
  - e) an Einfriedungen.
- (2) Unzulässig sind im Geltungsbereich dieser Satzung die folgenden Werbeanlagen:
  - a) Wimpelreihen und farbige Lichtgirlanden,
  - b) Werbeanlagen als Werbeslogans,
  - c) Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht bzw. bewegten Werbeflächen,
  - d) frei aufgestellte Warenautomaten und Schaukästen, soweit sie nicht öffentlichen Zwecken dienen.
- (3) Werbeanlagen, die an der Fassade angebracht werden, dürfen der architektonischen Gliederung und Gestaltung des Gebäudes nicht zuwiderlaufen. Als Flachwerbung sind Fassadenbemalungen, Schilder und einzeilige plastische Einzelbuchstaben zulässig. Flachwerbungen dürfen bis zu 1,0 m hoch sein und eine Ausladung von 20 cm vor der Fassade haben. Buchstaben von Flachwerbungen aller Art dürfen höchstens 50 cm hoch sein. Ausleger dürfen nur zwei Ansichtsseiten mit jeweils höchstens 1,0 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche besitzen. Die Unterkante von Auslegern muss mindestens 2,5 m über dem Gehweg liegen. Bis zu einer Höhe von 4,5 m über der Fahrbahn ist ein Abstand von 0,5 m zum Fahrbahnrand einzuhalten (Lichttraumprofil). Oberhalb der Brüstungszone eines Gebäudes sind

nur Ausleger zulässig. Sie dürfen nicht über die Oberkante der Fenster des ersten Obergeschosses reichen. Je Gebäude ist nur ein Ausleger zulässig.

- (4) Werbeanlagen mit einer Fläche von mehr als 2,0 m<sup>2</sup> sind unzulässig. Für Fassaden mit mehreren Werbeanlagen gilt, dass die Fläche aller Werbeanlagen insgesamt nicht größer als 2,0 m<sup>2</sup> sein darf.

## **§ 5 Ausnahmen**

- (1) Dieser Satzung unterfallen nicht Werbeanlagen am Ort der Leistung, die nach ihrem erkennbaren Zweck (z. B. Winterschlussverkauf) nur vorübergehend für höchstens einen Monat nicht öfter als zwei Mal im Jahr angebracht werden.
- (2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Werbeanlagen an Gebäuden auch abweichend von den §§ 3 und 4, wobei sich die Werbeanlage an die Gestaltung des Gebäudes und des baulichen Umfelds anpassen muss.
  2. Bei Flachwerbung dürfen einzelne Buchstaben ausnahmsweise die Höhe nach § 4 Abs. 3 überschreiten, wenn der Zweck der Satzung hierdurch nicht beeinträchtigt wird.
  3. Ausnahmen können nur unterhalb der Traufe eines Gebäudes gewährt werden.
  4. Firmenembleme und Warenzeichen in Abhängigkeit der Gliederung der Fassade.

## **§ 6 Abweichungen**

Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung können unter den Voraussetzungen des Art. 63 Bayerische Bauordnung zugelassen werden.

## **§ 7 Ordnungswidrigkeiten**

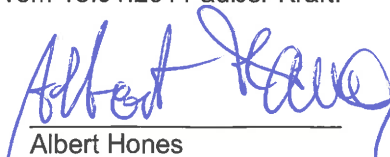
Nach Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 Bayerische Bauordnung kann mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

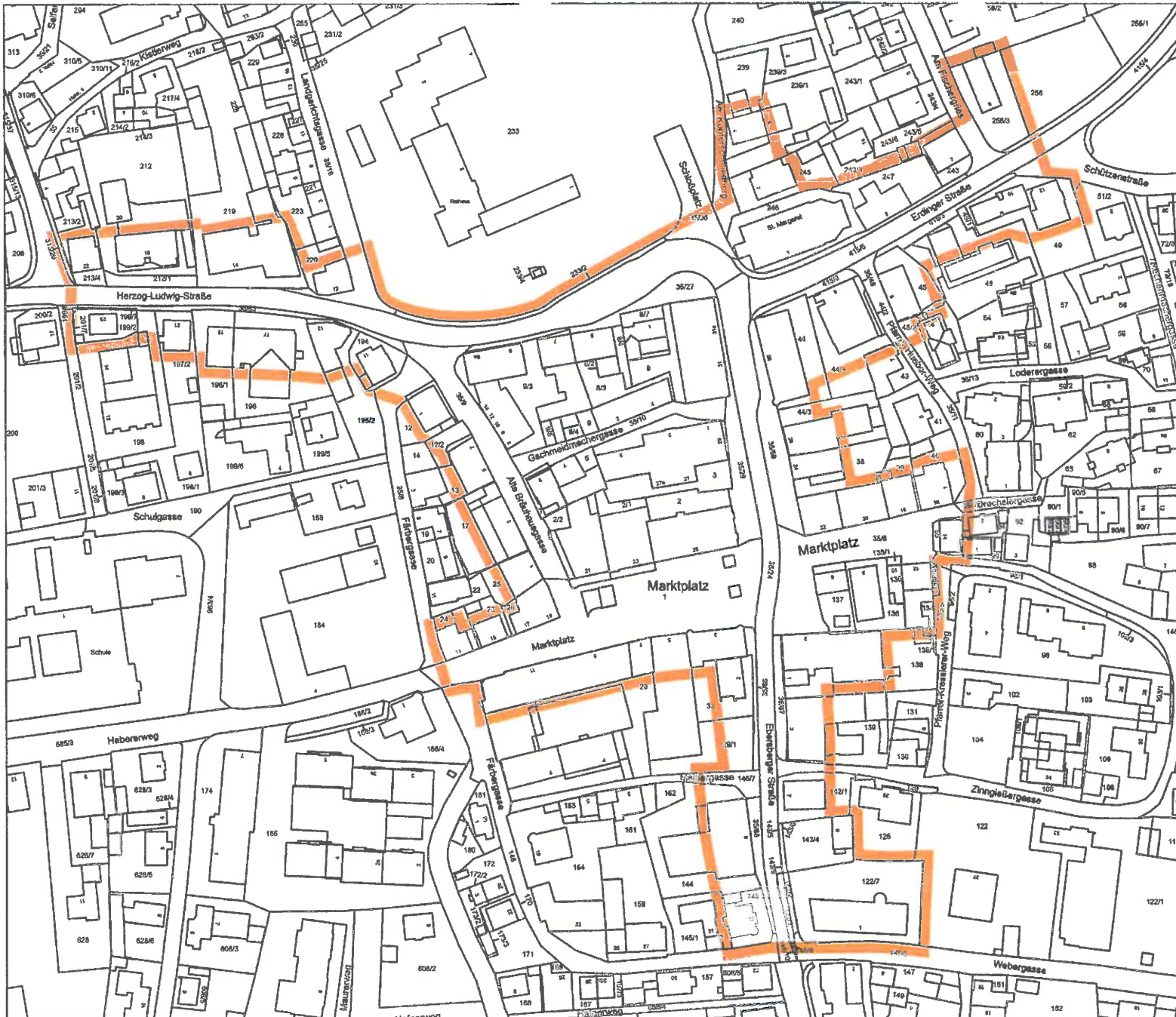
1. entgegen den allgemeinen Anforderungen an Werbeanlagen (§ 3) eine Werbeanlage errichtet, anordnet oder gestaltet oder
2. entgegen den besonderen Regelungen für Werbeanlagen (§ 4) eine Werbeanlage errichtet, anordnet oder gestaltet oder den besonderen Regelungen für Werbeanlagen zuwiderhandelt.

## **§ 8 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln des Marktes in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 18.01.2011 außer Kraft.

Markt Schwaben, 20.06.2018

  
Albert Hones  
Zweiter Bürgermeister



*Ausgefertigt!*

20. JUNI 2018

*Albert Hones*

Albert Hones  
Zweiter Bürgermeister

Markt Markt Schwaben

Geltungsbereich der Satzung über  
die besonderen Anforderungen an  
die äußere Gestaltung von  
Werbeanlagen für die Ortsmitte  
des Marktes Markt Schwaben  
(Werbeanlagensatzung)

Maßstab 1: 2000



**Satzung**  
**zur Änderung der Satzung des Marktes Schliersee über Werbeanlagen**  
**(Werbeanlagensatzung – WaS)**

Aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt der Markt Schliersee folgende Satzung:

---

**§ 1**

Die Satzung des Marktes Schliersee über Werbeanlagen vom 17.07.2017 wird wie folgt geändert:

§ 1 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

(2) Die Satzung gilt für folgende Gebiete des Marktes Schliersee:

1. durch Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiete und sonstige Sondergebiete im Sinne des § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie im Zusammenhang bebaute Ortsteile, deren Bebauung einem Mischgebiet entspricht,
2. durch Bebauungsplan festgesetzte Wohn- und Dorfgebiete sowie im Zusammenhang bebaute Ortsteile, deren Bebauung einem Wohn- oder Dorfgebiet entspricht und darüber hinaus Gebiete, die im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen sind,
3. Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuches (BauGB),
4. durch Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiete sowie im Zusammenhang bebaute Ortsteile, deren Bebauung einem Gewerbegebiet entspricht.

§ 2 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 1 erhalten folgende Fassung:

(1) In dem Gebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 1 (Mischgebiet) und sonstigem Sondergebiete im Sinne des § 11 BauNVO sind folgende Werbeanlagen unzulässig:

...

(2) In Gebieten nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 (Wohn- und Dorfgebiete) und darüber hinaus in Gebieten, die im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen sind, sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung und Werbeanlagen für Zettel- und Bogenanschlüge an dafür geeigneten Stellen zulässig.

...

§ 4 Abs. 1 Satz 1 und § 4 Abs. 2 Satz 1 erhalten folgende Fassung:

(1) in Mischgebieten und sonstigen Sondergebieten im Sinne des § 11 BauNVO nach § 1 Abs. 2 Nr. 1:

...

(2) in Wohn- und Dorfgebieten und darüber hinaus in Gebieten, die im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen sind, nach § 1 Abs. 2 Nr. 2:

...


## § 2

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Schliersee, den 15.04.2019



Markt Schliersee

  
Schnitzenbaumer  
Erster Bürgermeister

**Satzung  
des Marktes Schliersee über Werbeanlagen  
(Werbeanlagensatzung – WaS)**

Vom 17.07.2017

Aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt der Markt Schliersee folgende Satzung:

---

§ 1

Geltungs- und Anwendungsbereich

- (1) Diese Satzung regelt die Errichtung von genehmigungspflichtigen, verfahrensfreien und genehmigungsfrei gestellten ortsfesten Anlagen der Wirtschaftswerbung (Werbeanlagen) i. S. d. Art. 2 Abs. 1 Satz 2 BayBO.
- (2) Die Satzung gilt für folgende Gebiete des Marktes Schliersee:
  1. durch Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiete sowie im Zusammenhang bebaute Ortsteile deren Bebauung einem Mischgebiet entspricht,
  2. durch Bebauungsplan festgesetzte Wohn- und Dorfgebiete sowie im Zusammenhang bebaute Ortsteile deren Bebauung einem Wohn- oder Dorfgebiet entspricht,
  3. Außenbereich i. S. d § 35 BauGB,
  4. durch Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiete sowie im Zusammenhang bebaute Ortsteile deren Bebauung einem Gewerbegebiet entspricht.
- (3) Diese Satzung gilt nicht
  1. für Werbeanlagen auf gewidmeten Bahnflächen, wenn die Anlagen einen funktionalen Bezug zum Bahnbetrieb aufweisen,
  2. für Werbeanlagen, die Teil des Beschilderungskonzepts des Marktes Schliersee sind und den Anforderungen dieses Konzepts entsprechen.
- (4) Weitergehende Regelungen in Satzungen nach dem Baugesetzbuch oder nach Art. 81 BayBO bleiben unberührt. Von dieser Satzung unberührt bleiben ferner weitergehende Anforderungen aufgrund des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes.

§ 2

Un-/Zulässigkeit von Werbeanlagen

- (1) In dem Gebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 1 (Mischgebiet) sind folgende Werbeanlagen unzulässig:
  1. Werbeanlagen, die sich in Maßstab, Form und Farbe nicht den Gebäuden, an denen sie angebracht sind oder auf die sie unmittelbar einwirken (Sichtbeziehung), unterordnen oder die die architektonische Gliederung eines Gebäudes überdecken,
  2. großflächige Werbeanlagen mit einer Werbefläche von mehr als 5 m<sup>2</sup>,

3. freistehende bzw. selbständige Werbeanlagen mit einer Höhe von mehr als 4 m,
  4. werbende Fenster- und Schaufensterbeklebungen bei denen der Beklebungsteil mehr als 30 % der jeweiligen Fensterfläche beträgt;
  5. Werbeanlagen an und auf Brückengeländern und –brüstungen,
  6. Werbeanlagen an Gebäuden, die oberhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden oder oberhalb einer Höhe von 5 m über dem natürlichem Gelände im Mittel; die Bezugshöhe ist für jede Fassade gesondert zu ermitteln,
  7. in sich bewegliche Werbeanlagen sowie Werbeanlagen aus beweglichem Material (insbesondere Fahnen, Transparente, Beachflags, Windräder, Ballone),
  8. Werbeanlagen in störender Häufung; eine Häufung ist störend, wenn mind. 3 Werbeanlagen in einer engen räumlichen Beziehung zueinander angebracht werden und im Verhältnis zu ihrer Umgebung als spürbare Beeinträchtigung empfunden werden,
  9. Werbeanlagen in grellen oder fluoreszierenden Farben;
  10. Anlagen für Wechsellichtwerbung, Anlagen für blinkende Lichtwerbung, blendende Lichtwerbung, Leuchtprojektionen insbesondere Skybeamer; außerhalb der Weihnachtszeit (01. - 31. Dez.) Leuchtketten und Leuchtbänder,
  11. Nasenausleger, die ohne Halterung eine Gesamtgröße von 0,50 m<sup>2</sup> überschreiten, die mehr als 0,80 m vor die Bauflucht ragen, die in einem geringeren Abstand als 4,00 m zu einander stehen oder die eine geringere Durchgangshöhe als 2,50 m ermöglichen,
  12. Werbeanlagen an Bauzäunen, wenn die Werbeanlagen mehr als 10 % der Gesamtfläche einer Zaunseite einnehmen,
  13. Werbeanlagen an Baugerüsten, wenn die Werbeanlagen mehr als 10% der Gesamtfläche der jeweiligen Fassade einnehmen.
- (2) In Gebieten nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 (Wohn- und Dorfgebiete) sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung und Werbeanlagen für Zettel- und Bogenanschlüsse an dafür geeigneten Stellen zulässig. Geeignet sind Stellen, die für die Öffentlichkeit zugänglich und zentral gelegen sind, so dass eine Vielzahl von Personen die Werbung wahrnimmt oder wahrnehmen kann. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung dürfen nur am Gebäude oder an Einfriedungen angebracht werden. Fensterbeklebungen und jegliche Form der Lichtwerbung sind unzulässig. Für Werbeanlagen nach S. 1 und S. 3 gelten Abs. 1 Nrn. 1, 2, 6 bis 9 und 11 bis 13 entsprechend. Abs. 1 Nr. 3 findet mit der Maßgabe Anwendung, dass die Höhe nicht mehr als 3 m betragen darf.
- (3) In Gebieten nach § 1 Abs. 2 Nr. 3 (Außenbereich) sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur an Gebäuden oder Einfriedungen angebracht werden. Fensterbeklebungen und jegliche Form der Lichtwerbung sind unzulässig. Für die Werbeanlagen nach S. 1 gelten Abs. 1 Nrn. 1 bis 3, 6 bis 9 und 11 bis 13 entsprechend.

- (4) In Gebieten nach § 1 Abs. 2 Nr. 4 (Gewerbegebiete) sind folgende Werbeanlagen unzulässig:
1. Werbeanlagen mit einer Werbefläche von mehr als 10,60 m<sup>2</sup>,
  2. freistehende bzw. selbständige Werbeanlagen - insbesondere Werbepylone - mit einer Höhe von mehr als 4,00 m, ausgenommen Fahnenmasten, deren Höhe 6,00 m nicht überschreitet,
  3. Anlagen für Wechsellichtwerbung, Anlagen für blinkende Lichtwerbung, blendende Lichtwerbung, Skybeamer,
  4. Werbeanlagen in grellen und fluoreszierenden Farben;
  5. Werbeanlagen an und auf Brückengeländern und -brüstungen.

### § 3

#### Unterhaltungs- und Beseitigungspflicht

- (1) Werbeanlagen sind instand zu halten und zu reinigen, wenn sie verschmutzt sind.
- (2) Werbeanlagen sind zu entfernen, wenn der Betrieb bzw. die Einrichtung, für die geworben wird, nicht mehr besteht oder der Zweck der Werbung aus sonstigen Gründen entfallen ist.
- (3) Die Pflichten nach Abs. 1 und Abs. 2 obliegen dem Eigentümer des Grundstücks, auf dem die Werbeanlage betrieben wird. Neben dem Grundstückseigentümer sind auch der Eigentümer und der Betreiber der Werbeanlage verantwortlich.

### § 4

#### Ausnahmen

Ausnahmsweise können unter Beachtung der sonstigen gebietsbezogenen Zulässigkeitskriterien (§ 2) zugelassen werden

- (1) in Mischgebieten nach § 1 Abs. 2 Nr. 1:
  1. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung oberhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses für Betriebe, deren Geschäftsräume ausschließlich in den Obergeschossen liegen,
  2. bei Sonderveranstaltungen: Fenster- und Schaufensterbeklebungen mit einem Beklebunganteil von bis zu 50 % der Fensterflächen mit einer Befristung auf max. 4 Wochen,
  3. Werbeanlagen gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 7 an Anlagen für kulturelle und kirchliche Zwecke für Sonderveranstaltungen mit einer Befristung auf max. 2 Wochen,

- (2) in Wohn- und Dorfgebieten nach § 1 Abs. 2 Nr. 2:
1. freistehende bzw. selbständige Sammelwerbetafeln aus Holz oder Metall mit einer Gesamtwerbefläche von max. 5 m<sup>2</sup> und einer Höhe von max. 3 m für Fremdwerbung an dafür geeigneten Stellen. Geeignet sind Stellen i. S. d. § 2 Abs. 2 S. 2. Eine Sammelwerbetafel ist eine Anlage zum dauerhaften Anbringen verschiedener Fremdwerbungen, insbesondere in Form einzelner Werbetafeln (keine Plakate). Eine individuelle Beleuchtung der einzelnen Werbetafeln (selbstleuchtend oder fremdbeleuchtet) ist ausgeschlossen. Eine Fremdbeleuchtung der Sammelwerbeanlage als Gesamtanlage in nicht blendender Weise ist zulässig,
  2. Werbeanlagen gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 7 in entsprechender Anwendung von Abs.1 Nr. 4,
- (3) in Gebieten nach § 1 Abs. 2 Nr. 3 (Außenbereich):
1. ortsfeste Plakate und Transparente zur Werbung für kulturelle Veranstaltungen und Festveranstaltungen mit einer Befristung auf max. 2 Wochen,
  2. Werbeanlagen gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 7 in entsprechender Anwendung von Abs.1 Nr. 4.

## § 5

### Zuständigkeiten für Ausnahmen

Über die Ausnahme entscheidet bei verfahrenspflichtigen Vorhaben die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde, bei verfahrensfreien Vorhaben ausschließlich die Gemeinde.

## § 6

### Abweichungen

Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung können unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO zugelassen werden. Bei verfahrensfreien Werbeanlagen entscheidet die Gemeinde über die Erteilung der Abweichung (Art. 63 Abs. 3 S. 1 BayBO).

## § 7

### Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig eine nach § 2 unzulässige Werbeanlage errichtet, ändert oder betreibt, kann mit einer Geldbuße von bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden (Art. 79 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BayBO).


§ 8  
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Genehmigung und Gestaltung von Werbeanlagen im Markt Schliersee vom 16.06.1987, geändert mit Satzung vom 17.03.2011 außer Kraft.

Schliersee, den 17.07.2017



Markt Schliersee

  
Schnitzenbaumer  
Erster Bürgermeister

# Nächste Werbetafel genehmigt

Ihr Ortsbild möchte sich die Gemeinde Schliersee nicht von einer Flut großer Werbetafeln verschandeln lassen. Auf der anderen Seite ist solche Werbung für Hauseigentümer ein nettes Zubrot und für Werbefirmen ein einträgliches Geschäft. Erneut hat sich nun ein Branchenvertreter vor Gericht durchgesetzt.

VON DANIEL KREHL

**Schliersee** – Die Schlierseer werden darin womöglich einen Widerspruch sehen. Der Rechtsvertreter der Klägerseite, der Firma Ströer Außenwerbung, ließ beim Ortstermin des Verwaltungsgerichts München gerne wissen, wie gut es ihm im bis dato unbekanntem Schliersee gefällt. Der See, die Berge – herrlich. Gekommen war der bestens gelaunte Mann aus Bonn aber nicht, um diese Schönheit zu genießen, sondern um sie zu stören – so jedenfalls werden das nicht wenige in Schliersee empfinden. Denn am Ende der Verhandlung stand die Entscheidung: Eine rund zehn Quadratmeter große Werbetafel am Edeka-Markt gleich am Bahnhof ist zu genehmigen.

Ähnlich war vor wenigen



**Werben erlaubt – auch großflächig:** An der Holzwand darf zwischen Fallrohr und Fenstern eine rund zehn Quadratmeter große Plakattafel angebracht werden. Das ist das Ergebnis einer Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht. Die Marktgemeinde will nun erneut ihre Werbeanlagen-Satzung nachbessern.

FOTO: THOMAS PLETTENBERG

Jahren ein Verfahren bezüglich einer Anlage schräg gegenüber zu Ende gegangen. Die Gemeinde Schliersee hatte daraufhin ihre Werbeanlagen-Satzung geändert und dabei eine Vorlage aus Prien übernommen, die bereits vor Gericht standgehalten habe. Dahingehend hatte sich Schliersee vom Landratsamt beraten lassen, wie Bürger-

meister Franz Schnitzenbaumer (CSU) sagt. Die Zielsetzung ist klar: Das Oberland ist nicht Little Las Vegas, überbordende Werbung soll daher vermieden werden – und zwar auch in Gewerbe- und Mischgebieten, in denen ansässige Betriebe ein natürliches Interesse haben, auf ihre Existenz hinzuweisen. Das dürfen sie auch, wie eben

Edeka, Vinzenzmurr und die Bäckerei Bachmeier. Aber nur in einer von der Gemeinde vorgegebenen, überschaubaren Größe. Über deren Dimensionierung hatte der Bauausschuss auch schon mal eigens beraten, auf einen entsprechenden Antrag hin. Paradox erscheint nun, dass jetzt ein 3,65 mal 2,85 Meter großes Plakat nebst Umrah-

mung am selben Gebäude genehmigt wird. Nach dem Augenschein formulierte die Vorsitzende Richterin am Verwaltungsgericht, Cornelia Dürig-Friedl, einen sogenannten richterlichen Hinweis, und die beklagten Behörden lenkten ein.

Den Pferdefuß in der Schlierseer Satzung entdeckte Dürig-Friedl in der Formu-

lierung, wonach „großflächige Werbeanlagen mit einer Werbefläche von mehr als fünf Quadratmetern“ unzulässig sind. Diese Regelung sei für den vorliegenden Fall unwirksam, so die Einschätzung der Richterin. Auch die Klägerseite meinte, die Beschränkung der Plakatgröße auf fünf Quadratmeter käme einem pauschalen Verbot von Fremdwerbung gleich, denn die Größen seien international identisch. Eine Euro-norm sieht eben besagte Maße vor, die eine Fläche von rund zehn Quadratmeter bedeuten. Nach einer kurzen Besprechung mit Vertretern des Landratsamts und Schnitzenbaumer ließ Landesanwalt Christian Konrad wissen, die Genehmigung werde erteilt, ein fehlendes gemeindliches Einvernehmen gegebenenfalls ersetzt.

Für Schliersee heißt das, wie auch Schnitzenbaumer sagt: erneut nachbessern bei der Werbeanlagen-Satzung. Tipps gab es dazu von Richterin Dürig-Friedl, die das Papier von Markt Schwaben als geeignete Grundlage nannte, und sogar der bestens aufgelegte Klägeranwalt, der bei dem Termin gar nicht erst tätig hatte werden müssen, sprang der Gemeinde bei und riet aus seiner Erfahrung: „Über die Präambel kann man eine Menge machen.“