VGH München, Urteil v. 07.06.2021 – 9 B 18.1655

**Titel:**

## Baugenehmigung für die Errichtung einer einseitigen Werbeanlage in der Nähe eines Bahnübergangs

**Normenketten:**

VwGO § 113 Abs. 5 S. 1
BauGB § 34 Abs. 1 S. 1, S. 2, Abs. 2
BauNVO § 6, § 23 Abs. 3, Abs. 5
BayBO Art. 8 S. 2, Art. 14 Abs. 2, Art. 59 S. 1, Art. 68 Abs. 1 S. 1
BayStrWG Art. 23 Abs. 2 S. 2, Art. 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 1, S. 2

**Leitsätze:**

**1. Für die Annahme einer faktischen (vorderen) Baugrenze, als eine sich durch die tatsächliche Bebauung faktisch herausgebildete Linie, die entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO von Gebäuden und Gebäudeteilen im vorderen (straßenseitigen) Bereich nicht überschritten werden darf, muss aus der Lage der in der vorhandenen Umgebungsbebauung befindlichen Hauptgebäude (vgl. § 23 Abs. 5 BauNVO) eine Regel dafür ableitbar – dh erkennbar und formulierbar – sein, wie aus der Flucht der straßenseitigen Vorderfassaden eine gemeinsame Grenze gebildet wird. (Rn. 26) (red. LS Andreas Decker)**
**2. Eine Verkehrsgefährdung iSd Art. 24 Abs. 1 S. 2 BayStrWG kommt dann in Betracht, wenn mit dem Anbau an die Straße eine Steigerung der bestehenden Gefahrensituation verbunden ist. (Rn. 32) (red. LS Andreas Decker)**
**3. Werbeanlagen verunstalten ihren Anbringungsort iSv Art. 8 S. 2 BayBO, wenn sie die entsprechende Wand zu einem Werbeträger umfunktionieren oder einem vorhandenen ruhigen Erscheinungsbild einen Fremdkörper aufsetzen und dieses damit empfindlich stören. (Rn. 38) (red. LS Andreas Decker)**

**Schlagworte:**

Fremdwerbeanlage, Art der baulichen Nutzung, Faktische Baugrenze, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, Werbeanlage, vereinfachtes Genehmigungsverfahren, Innenbereich, faktische Baugrenze, Ortsbild, Abstandsfläche, Verkehrsgefährdung, Anbauverbot, Verunstaltung

**Vorinstanz:**

VG Ansbach, Urteil vom 28.09.2016 – AN 9 K 15.1468

## Tenor

I. Das Urteil des Verwaltungsgerichts Ansbach vom 28. September 2016 und der Bescheid des Landratsamts A. vom 25. August 2015 werden aufgehoben.

Der Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin die beantragte Baugenehmigung für die Errichtung einer einseitigen Werbeanlage für wechselnde Fremdwerbung auf dem Grundstück FlNr. … Gemarkung W., Gemeinde W. nach Maßgabe der konkretisierenden Baubeschreibung vom 6. Juni 2021 zu erteilen.

II. Der Beklagte und die Beigeladene tragen die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens je zur Hälfte. Ihre außergerichtlichen Kosten tragen sie insoweit jeweils selbst. Der Beklagte trägt die Kosten des Berufungsverfahrens, wobei die Beigeladene ihre außergerichtlichen Kosten selbst trägt.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte und die Beigeladene dürfen die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

## Tatbestand

1

Die Klägerin begehrt die bauaufsichtliche Genehmigung für die Errichtung einer in 1,45 m Höhe auf Ständern angebrachten freistehenden und einseitigen Werbeanlage für wechselnde Fremdwerbung mit den Maßen der Plakattafel von 2,6 m mal 3,6 m auf dem Grundstück FlNr. … Gemarkung W. (W. H1. Straße …, W.).

2
Nachdem die Beigeladene das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorhaben der Klägerin versagt hatte und das Staatliche Bauamt A. mit Schreiben vom 24. April 2015 dahingehend Stellung genommen hatte, dass mit der Erteilung der Baugenehmigung kein Einverständnis bestehe, weil die bauliche Anlage, die im Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt W. in einem Abstand von 2 m vom Fahrbahnrand der S. straße … zu errichten sei, aufgrund Art, Größe und Lage sowie der unmittelbaren Nähe zu einem Bahnübergang die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gefährde, lehnte das Landratsamt den Bauantrag der Klägerin mit Bescheid vom 25. August 2015 ab.

3
Die hiergegen erhobene Klage wies das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 28. September 2016 ab. Das Bauvorhaben widerspreche dem Bauplanungsrecht im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung. Das Baugrundstück liege innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die maßgebliche Umgebung sei die beiderseitige Bebauung der W. H1. Straße bis zum Einmündungsbereich der F.- bzw. B. H1.straße; in östlicher Richtung komme der Bahnlinie trennende Wirkung zu. Die in diesem Bereich vorhandene Bebauung stelle sich unter Berücksichtigung der prägenden Wirkung des gegenüberliegenden Autohauses nebst Kfz-Werkstatt als stark durch Wohnbebauung geprägte Gemengelage dar. Das Bauvorhaben füge sich in diese nicht ein, weil es als neuartige gewerbliche Nutzung zu zusätzlichen optischen Störwirkungen für die umgebende Wohnbebauung führe. Darüber hinaus überschreite das Bauvorhaben, das an der Grundstücksgrenze straßenseitig errichtet werden solle, die insbesondere anhand der Grundstücke FlNr. …, … und … Gemarkung W. festzustellende faktische Baugrenze, nachdem die Bebauung mit Hauptgebäuden durchgehend einige Meter vom Straßengrundstück zurückbleibe. Das Bauvorhaben widerspreche außerdem dem straßenrechtlichen Anbauverbot des Art. 24 Abs. 1 Satz 2, Abs. 3, Art. 23 Abs. 2 Satz 2 BayStrWG. Die streitgegenständliche Werbeanlage, die von Osten herannahenden Verkehrsteilnehmern gleichzeitig mit den Warnzeichen des Bahnübergangs ins Blickfeld gerate, sei aufgrund ihrer Ablenkungswirkung geeignet, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, insbesondere eines ungehinderten Verkehrsablaufs, zu beeinträchtigen. Ob das Bauvorhaben auch zu einer Verunstaltung des Straßen- und Ortsbildes nach Art. 8 Satz 2 BayBO führe, wofür unter Berücksichtigung der kleinräumigen Umgebungsbebauung und des gegebenen ruhigen Straßenbildes trotz des Vorhandenseins des Autohauses vieles spreche, könne demnach offenbleiben.

4
Gegen dieses Urteil wendet sich die Klägerin mit ihrer durch Beschluss des Senats vom 6. August 2018 (Az. 9 ZB 16.2298) zugelassenen Berufung.

5
Zur Begründung der Berufung trägt die Klägerin vor, dass sich die streitgegenständliche Werbeanlage nach der Art der baulichen Nutzung der näheren Umgebung, die als faktisches Mischgebiet zu klassifizieren sei, einfüge. Eine faktische Baugrenze sei nicht vorhanden und es gehe von ihr auch keine Gefährdung des Straßenverkehrs bzw. eine Gefährdung des ungestörten Verkehrsablaufs aus.

6
Die Klägerin beantragt,

7
den Beklagten unter Abänderung des Urteils des Verwaltungsgerichts Ansbach vom 28. September 2016 sowie unter Aufhebung des Bescheids des Landratsamts A. vom 25. August 2015 zu verpflichten, der Klägerin die begehrte Baugenehmigung zu erteilen und die Kosten des Verfahrens dem Beklagten aufzuerlegen.

8
Der Beklagte beantragt,

9
die Berufung zurückzuweisen.

10
Das Bauvorhaben sei bauplanungsrechtlich unzulässig. Das Verwaltungsgericht habe zu Recht die nähere Umgebung als Gemengelage und die im räumlichen Zusammenhang vorhandene kleinteilige Wohnnutzung als prägend angesehen. Das Bauvorhaben füge sich nicht in die vorhandene Bebauung ein. Zudem beeinträchtige es die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf das Vorbringen im Zulassungsverfahren werde Bezug genommen.

11
Die Beigeladene stellt keinen Antrag.

12
Am 22. September 2020 hat der Senat das Baugrundstück und seine Umgebung in Augenschein genommen. Am 7. Juni 2021 fand die mündliche Verhandlung statt.

13
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichtsakten und der vorgelegten Behördenakten verwiesen.

## Entscheidungsgründe

14
Die zulässige Berufung der Klägerin ist begründet. Das Verwaltungsgericht hat die Klage zu Unrecht abgewiesen, denn die Klägerin hat einen Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung für die von ihr beantragte Werbeanlage auf dem Grundstück FlNr. … Gemarkung W. (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO).

15
1. Der Klägerin kann ein Rechtsschutzbedürfnis für ihre auch ansonsten zulässige Klage nicht mangels Bestimmtheit ihres Bauantrags abgesprochen werden. Aus den Bauantragsunterlagen geht unzweifelhaft hervor, dass die Klägerin für eine Plakatanschlagtafel mit den Außenmaßen 2,60 m mal 3,60 m, auf deren Anbringung an einer nördlichen Gebäudewand auf dem Grundstück FlNr. … Gemarkung W. ursprünglich ihr Bauantrag gerichtet war, nunmehr nach entsprechender Änderung ihres Antrags im behördlichen Verfahren eine Baugenehmigung für die freistehende Errichtung einer solchen Plakatanschlagtafel auf Ständern und mit der Ansichtsfläche nach Osten an der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks FlNr. … derselben Gemarkung begehrt. Die Ausrichtung der Werbefläche, die Aufständerung und die ungefähre Höhe der baulichen Anlage ergeben sich aus der Fotomontage in der Verfahrensakte (Bl. 17). Die genaue Höhe der Ständer (1,45 m) bzw. der Gesamtkonstruktion (4,05 m) hat die Klägerin mit ihrer mit Schreiben vom 6. Juni 2021 vorgelegten Baubeschreibung konkretisiert. Sie hat mit ihrem Schreiben vom 6. Juni 2021 auch klargestellt, dass sie - wovon auch schon das Verwaltungsgericht aufgrund der Bauvorlagen zu Recht ausgegangen ist - nach wie vor die Errichtung einer einseitigen Werbeanlage beantragt.

16
Der Annahme eines Rechtsschutzbedürfnisses der Klägerin steht auch nicht entgegen, dass betreffend das Grundstück FlNr. … Gemarkung W. im Gegensatz zum Grundstück FlNr. … keine Einverständniserklärung des Eigentümers in der Verfahrensakte zu finden ist. Abgesehen davon, dass die Baugenehmigung unbeschadet privater Rechter Dritter erteilt wird (Art. 68 Abs. 5 BayBO) und die Behörde sich auf ein fehlendes Sachbescheidungsinteresse wegen entgegenstehender privater Rechte nicht berufen muss und dies hier auch nicht erfolgt ist, ist vorliegend auch nicht ersichtlich, dass sich eventuelle zivilrechtliche Hinderungsgründe nicht würden ausräumen lassen können (vgl. BayVGH, B.v. 25.2.2021 - 9 ZB 19.2011 - juris Rn. 10; B.v. 17.9.2020 - 9 CS 20.1414 - juris Rn. 13). Im Übrigen sind die Eigentümer der Grundstücke FlNr. … und … Gemarkung W. identisch.

17
2. Nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 BayBO ist die Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Da die geplante Werbeanlage kein Sonderbau im Sinne des Art. 2 Abs. 4 BayBO ist, beschränkt sich die Prüfpflicht der Bauaufsichtsbehörde nach Art. 59 Satz 1 BayBO auf die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB, den Vorschriften über Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO, den Regelungen örtlicher Bauvorschriften im Sinn des Art. 81 Abs. 1 BayBO (Art. 59 Satz 1 Nr. 1 BayBO), auf beantragte

Abweichungen im Sinn des Art. 63 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 2 BayBO (Art. 59 Satz 1 Nr. 2 BayBO) sowie andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird (Art. 59 Satz 1 Nr. 3 BayBO).

18
a) Das Vorhaben stimmt mit den Vorschriften über die Zulässigkeit nach den §§ 29 bis 38 BauGB überein.

19
Die bauplanungsrechtliche Zulassungsfähigkeit des Vorhabens ist hier unstreitig an § 34 BauGB zu messen, weil der Standort der Werbeanlage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB liegt, für den kein Bebauungsplan besteht.

20
aa) Es kann im Zusammenhang mit der Frage des Einfügens des Bauvorhabens nach der Art der baulichen Nutzung dahingestellt bleiben, ob die nähere Umgebung ein nach der Auffassung der Klägerin hier in Betracht kommendes faktisches Mischgebiet darstellt (§ 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO) oder übereinstimmend mit dem Verwaltungsgericht als Gemengelage mit stark prägender Wohnnutzung und Anteilen gewerblicher Nutzung, die in Bezug auf das Autohaus und die Kfz-Werkstatt die Wohnruhe stört, zu klassifizieren ist.

21
(1) Nach dem Ergebnis der Inaugenscheinnahme durch den Senat am 22. September 2020 ist das Verwaltungsgericht zu Recht davon ausgegangen, dass zur maßgeblichen näheren Umgebung jedenfalls die beidseitige Bebauung entlang der W. H1. Straße, im Westen begrenzt durch die F. H1.straße bzw. die B. H1.straße und im Osten begrenzt durch die Bahnlinie, zu zählen ist. Der W. H1. Straße kommt nach Breite, Ausbauzustand und Verkehrsauslastung keine trennende Wirkung zu (vgl. BVerwG, B.v. 11.2.2000 - 4 B 1.00 - juris Rn. 18; B.v. 15.12.1994 - 4 C 13.93 - juris Rn. 15). Der betreffende südliche Abschnitt der W. H1. Straße, auf dem auf den Grundstücken Flnr. … und …, ebenso wie nördlich der W. H1. Straße, dem äußerlichen Anschein nach auch Wohnbebauung vorzufinden ist (B. H1.str. . und .), weist zudem keine derart abweichende Bau- und Nutzungsstruktur auf, dass dort von einem andersartig geprägten Bebauungskomplex ausgegangen werden könnte (vgl. BVerwG, B.v. 28.8.2003 - 4 B 74.03 - juris Rn. 2; BayVGH, B.v. 10.10.2019 - 9 CS 19.1468 - juris Rn. 22). Das an der W. H1. Straße gegenüber dem Baugrundstück liegende, aus mehreren Baukörpern bestehende Autohaus mit Kfz-Werkstatt kann darüber hinaus nicht als Fremdkörper ausgeklammert werden (vgl. BVerwG, U.v. 15.2.1990 - 4 C 23.86 - juris Rn. 15; vgl. auch U.v. 7.12.2006 - 4 C 11.05 - juris Rn. 9). Nach dem beim Augenschein gewonnenen Eindruck prägt dieser Betrieb mit seiner Lage entlang der Straße im Anschluss an einen Bahnübergang, neben einer in einem Wohnhaus befindlichen Fahrschule vielmehr seine Umgebung und drückt ihr quasi seinen Stempel auf. Auch in Anbetracht seines in gewisser Weise herausgehobenen Erscheinungsbildes als größerer Gewerbebetrieb mit Hallenbauten wirkt er - unabhängig von der Einstufung des Baugrundstücks selbst - nicht als völlig in Kontrast zu einer ansonsten homogenen Wohnbebauung stehend. Stattdessen wird die vorhandene Wohnbebauung beidseits der W. H1. Straße als Einheit mit den vorhandenen gewerblichen Einrichtungen südlich der W. H1. Straße wahrgenommen. Offenbleiben kann schließlich, wie weit vorhandene Wohnbebauung nördlich des Baugrundstücks, über die unmittelbar dem Baugrundstück benachbarten Grundstücke FlNr. … und … Gemarkung W. hinaus, der näheren Umgebung zuzurechnen sind.

22
(2) Für eine in etwa gleichgewichtige Durchmischung von ggf. auch in Anbetracht des Autohauses und Kfz-Betriebs nicht wesentlich störender Gewerbenutzung sowie von Wohnnutzung im Sinne eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO könnte vorliegend sprechen, dass in der maßgeblichen Umgebung als gewerbliche Nutzung nicht nur das Autohaus nebst Kfz-Werkstatt gegenüber dem Baugrundstück auf FlNr. …, … und … Gemarkung W. sowie eine Fahrschule auf dem letztgenannten Grundstück und damit quasi die gesamte südliche Seite des relevanten Abschnitts der W. H1. Straße als zumindest auch gewerblich genutzt aufscheint, sondern zudem die Nutzung des Baugrundstücks selbst, welches sich im (Mit-) Eigentum des Eigentümers des gegenüberliegenden Grundstücks FlNr. … befindet, gewerblich anmutet. Ein Zusammenhang mit dem Autohaus bzw. der Kfz-Werkstatt drängt sich nach dem Ergebnis des Augenscheins des Senats - entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts - aufgrund der nach wie vor

auf dem Baugrundstück zahlreich abgestellten Kraftfahrzeuge und der Garagen- bzw. Carportanlage an der nördlichen Grundstücksgrenze geradezu auf. Trotz der Ankündigung des Vertreters des Landratsamts beim Augenschein bzw. in der mündlichen Verhandlung des Verwaltungsgerichts am 28. September 2016, eine dort ggf. baurechtswidrige Nutzung zur Ablagerung von Abfällen aufzugreifen, ist jedenfalls in baurechtlicher Hinsicht bisher keine Überprüfung der zulässigen Nutzung oder des baulichen Bestandes erfolgt; ein bloßes abfallrechtliches Vorgehen genügt hierfür nicht. Die Nutzung am Vorhabenstandort stellt sich gegenüber den Feststellungen des Verwaltungsgerichts bei dessen Inaugenscheinnahme insoweit nicht als verändert dar und könnte als geduldet anzusehende gewerbliche Nutzung in die Betrachtung einzubeziehen sein (vgl. BVerwG, U.v. 6.7.2019 - 4 C 10.18 - juris Rn. 15 m.w.N.). In einem faktischen Mischgebiet wäre die hier beantragte, der Fremdwerbung dienende Anlage der Art der baulichen Nutzung nach als „sonstiger Gewerbebetrieb“ i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässig, weil sie als einfache Werbetafel in etwa im sogenannten Euro-Format nach Aufmachung und Größe das Wohnen nicht wesentlich stört (§ 6 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 4 BauNVO; vgl. BVerwG, U.v. 3.12.1992 - 4 C 27.91 - juris Rn. 24 ff.; BayVGH, U.v. 14.9.2018 - 9 B 15.1278 - juris Rn. 21 m.w.N.).

23
(3) Geht man mit dem Verwaltungsgericht unter Annahme des Vorhandenseins störender Gewerbenutzung in Gestalt des Autohauses mit Kfz-Werkstatt oder des Fehlens einer gleichgewichtigen Durchmischung, insbesondere wegen der wohngenutzten Grundstücke FlNr. …, … und … westlich des Baugrundstücks an der W. H1. Straße sowie der Einbeziehung weiterer vom Baugrundstück aus nördlich gelegener Grundstücke mit Wohnnutzung in die nähere Umgebung, von einer stark durch Wohnnutzung geprägten Gemengelage mit gewerblicher Nutzung aus, fügt sich das Bauvorhaben gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ebenfalls ein. In die Eigenart der näheren Umgebung fügt sich ein Vorhaben ein, das sich innerhalb des aus seiner näheren Umgebung hervorgehenden Rahmens hält, es sei denn, es lässt die gebotene Rücksichtnahme auf die in der unmittelbaren Umgebung vorhandene Bebauung fehlen. Andererseits kann sich im Ausnahmefall auch ein Vorhaben, das sich nicht in jeder Hinsicht innerhalb des Rahmens hält, noch in seine nähere Umgebung einfügen; Voraussetzung hierfür ist, dass es weder selbst noch infolge seiner nicht auszuschließenden Vorbildwirkung geeignet ist, bodenrechtlich beachtliche Spannungen zu begründen oder vorhandene Spannungen zu erhöhen (vgl. BVerwG, U.v. 8.12.2016 - 4 C 7.15 - juris Rn. 17). Bei der Bestimmung des für die Anwendung des § 34 Abs. 1 BauGB maßgeblichen Rahmens für die Art der baulichen Nutzung ist grundsätzlich auf die in der Baunutzungsverordnung ausdrücklich genannten Nutzungsarten abzustellen (vgl. BVerwG, U.v. 15.12.1994 - 4 C 13.93 - juris Rn. 18; BayVGH, U.v. 14.12.2017 - 1 B 15.2795 - juris Rn. 18; OVG RhPf, U.v. 29.10.2018 - 1 A 10232/18 - juris Rn. 25). Somit fügt sich die streitgegenständliche Fremdwerbeanlage als gewerbliche Hauptnutzung in den Rahmen der hier prägenden Umgebungsbebauung ein (vgl. BVerwG, U.v. 15.12.1994 - 4 C 19.93 - a.a.O. Rn. 14; U.v. 3.12.1992 - 4 C 27.91 - juris; BayVGH, B.v. 17.6.2016 - 9 ZB 14.1092 - juris Rn. 8 m.w.N.). Denn mit dem Autohaus mit Kfz-Werkstatt und der Fahrschule sind bereits „sonstige Gewerbebetriebe“ in der näheren Umgebung vorhanden.

24
(4) Anhaltspunkte dafür, dass sich das klägerische Vorhaben trotz seiner Rahmenverträglichkeit ausnahmsweise - etwa aufgrund seiner „optischen Störwirkung“ - wegen eines Verstoßes gegen das Gebot der Rücksichtnahme nicht in seine nähere Umgebung einfügen sollte (vgl. BayVGH, B. v. 19.2.2004 - 26 B 03.1688 - juris Rn. 13; B.v. 22.1.2004 - 1 ZB 03.294 - juris Rn. 14) sind im Hinblick darauf, dass die geplante Werbeanlage der herkömmlichen Größe (sog. Euro-Format) entspricht, nicht beleuchtet ist und noch dazu mit ihrer nach Osten gerichteten Ansichts- bzw. Werbefläche nicht in die westliche Wohnbebauung bzw. allenfalls marginal ab dem Obergeschoss in die nördlich auf dem Grundstück FlNr. … befindliche Wohnbebauung einzuwirken vermag, nicht zu erkennen.

25
bb) Das Vorhaben fügt sich zudem nicht nur hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB offenkundig in die nähere Umgebung ein (vgl. BVerwG, U.v. 15.12.1994 - 4 C 19.93 - juris Rn. 18; BayVGH, B.v. 9.2.2021 - 9 ZB 19.1582 - juris Rn. 14 für das Maß der baulichen Nutzung), sondern - entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts - auch hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche. Von einer faktischen Baugrenze, die das Bauvorhaben überschreiten würde, kann hier nicht ausgegangen werden.

26

Zur Konkretisierung der Anforderung des Einfügens hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche im unbeplanten Innenbereich in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann auf die Bestimmungen des § 23 BauNVO zurückgegriffen werden. Die nähere Umgebung, die für die in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezeichneten Kriterien jeweils gesondert abzugrenzen ist, ist dabei in Abhängigkeit vom Einzelfall in der Regel enger zu ziehen als diejenige für die Ermittlung der zulässigen Art der Nutzung (vgl. BVerwG, B.v. 13.5.2014 - 4 B 38.13 - juris Ls 1 und Rn. 7; BayVGH, B.v. 28.11.2019 - 9 ZB 16.2300 - juris Rn. 6). Für die Annahme einer faktischen Baugrenze, als eine sich durch die tatsächliche Bebauung faktisch herausgebildete Linie, die entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO von Gebäuden und Gebäudeteilen im rückwärtigen oder vorderen (straßenseitigen) Bereich nicht überschritten werden darf, muss aus der Lage der in der vorhandenen Umgebungsbebauung befindlichen Hauptgebäude (vgl. § 23 Abs. 5 BauNVO) eine Regel dafür ableitbar - d.h. erkennbar und formulierbar - sein, wie aus der Flucht der straßenseitigen Vorderfassaden eine gemeinsame Grenze gebildet wird. Hierfür bedarf es unter Berücksichtigung grundrechtlicher Wertungen aus Art. 14 Abs. 1 GG wegen der einschränkenden Wirkung auf das Grundeigentum hinreichender Anhaltspunkte für eine städtebaulich verfestigte Situation; die tatsächlich vorhandene Bebauung darf kein bloßes „Zufallsprodukt“ ohne eigenen städtebaulichen Aussagewert sein. Bei einer höchst unterschiedlichen Bebauung ohne gemeinsame vordere oder hintere Gebäudeflucht kann von einer faktischen vorderen bzw. rückwärtigen Baugrenze nicht gesprochen werden (vgl. BayVGH, 19.10.2020 - 15 ZB 20.280 - juris Rn. 8 m.w.N.).

27
Die Anwendung dieser Grundsätze führt hier dazu, dass der von der Klägerin für ihr Vorhaben gewählte Standort bauplanungsrechtlich zulässig ist. Dem Verwaltungsgericht ist zwar darin zu folgen, dass sich der für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche entscheidende Bereich auf das Baugrundstück und die Grundstücke FlNr. …, … und … beschränkt und insoweit festzustellen ist, dass dort alle Hauptgebäude, wie im Übrigen nach der Einmündung der F. H1.straße auch auf weiteren an der W. H1. Straße westlich anschließenden Grundstücken, über mehr oder minder große vorgelagerte unbebaute Flächen bis zum Straßengrundstück hin verfügen. Eine faktische Baugrenze, erkennbar an einer gemeinsamen Flucht der vorderen Außenwände zur W. H1. Straße hin (vgl. BayVGH, B.v. 3.3.2016 - 15 ZB 14.1542 - juris Rn. 14; B.v. 15.4.2019 - 2 ZB 17.613 - juris Rn. 11), ist deshalb nach den in der Akte befindlichen Plänen und den Eindrücken beim Augenschein des Senats aber nicht zu erkennen. Vielmehr springen die Hauptgebäude auf den vom Verwaltungsgericht berücksichtigten Grundstücken mit ihren Fronten äußerst unterschiedlich weit von der Straße zurück. Dass überhaupt durchgängig ein Abstand zur Straße eingehalten wird, erscheint danach nur zufällig. Während auf den Grundstücken FlNr. … und … über die übliche Vorgartengröße hinausgehende südliche Freiflächen und damit zwar unterschiedliche, aber jedenfalls recht große Abstände der Hauptgebäude zur nicht parallel, sondern schräg zu ihnen verlaufenden Straße festzustellen sind, weist das Wohnhaus auf dem Grundstück FlNr. …, insbesondere an der an die südliche Grundstücksgrenze herangerückten westlichen Gebäudekante, einen ungewöhnlich kleinen Abstand zur Straße auf. Die an der nördlichen Grundstücksgrenze des Baugrundstücks errichtete, im Wesentlichen wohl aus Garagen und Carports bestehende Anlage, sofern sie überhaupt als Hautgebäude der gewerblichen Nutzung angesehen werden könnte, ist dagegen wieder deutlich von der Straße abgesetzt. Eine gemeinsame Flucht oder eine faktisch herausgebildete Linie, die hier nicht hinter dem Hauptgebäude auf FlNr. … liegen würde, ergibt sich nicht. Im Übrigen weisen auch die Hauptbaukörper auf den weiteren nördlichen Anliegergrundstücken an der W. H1. Straße westlich der F. H1.straße äußerst unterschiedliche Abstände auf (vgl. z.B. W. H1. Str. … und … oder ….). Es ist nach alledem nicht erkennbar, dass das Bauvorhaben, welches nach den vorgelegten Plänen in etwa im rechten Winkel zur Straße mit einer Außenkante an der südlichen Grundstücksgrenze errichtet werden soll, eine tatsächlich vorgegebene Baugrenze überschreitet oder zu bodenrechtlichen Spannungen führen würde.

28
cc) Das Vorhaben beeinträchtigt nicht das Ortsbild im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 2 Halbs. 2 BauGB. Diese das Ortsbild schützende Vorschrift stellt auf einen größeren maßstabbildenden Bereich als auf die für das Einfügensgebot maßgebliche nähere Umgebung ab; es kommt auf das „Orts“-Bild, also auf das Erscheinungsbild zumindest eines größeren Bereichs der Gemeinde an (vgl. BVerwG, U.v. 11.5.2000 - 4 C 14.98 - juris Rn. 15 ff.; BayVGH, U.v. 14.9.2018 - 9 B 15.1278 - juris Rn. 23 m.w.N.). Eine derart weitreichende Kraft geht von der geplanten Werbeanlage am gegenständlichen Standort nicht aus.

29

b) Das Bauvorhaben der Klägerin ist, soweit ihm im Hinblick auf seine Errichtung im rechten Winkel zur Grundstücksgrenze zum benachbarten Straßengrundstück überhaupt gebäudegleiche Wirkung zukommt (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO), mit den Vorschriften über Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO vereinbar (vgl. Art. 59 Abs. 1 Satz 1 Buchst. b BayBO; Art. 6 Abs. 5 Satz 1 i.V.m. Abs. 2 Satz 1 BayBO).

30
c) Der Genehmigung stehen auch nicht die im Sinne des Art. 59 Satz 1 Nr. 3 BayBO im Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Anforderungen des Art. 24 BayStrWG entgegen.

31
Das Staatliche Bauamt hat zwar das nach Art. 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Satz 2 i.V.m. Art. 23 Abs. 2 Satz 2 BayStrWG erforderliche Einvernehmen nicht erteilt. Mit Schreiben vom 24. April 2014 und 2. November 2015 hat es hierbei insbesondere auf die unmittelbare Nähe des Bauvorhabens zu einem Bahnübergang hingewiesen. Das Bauvorhaben solle dem Schreiben vom 2. November 2015 zufolge „nur etwa 15 m vor dem Bahnübergang errichtet“ werden. In diesem sensiblen Bereich dürften Ablenkungen durch Werbeanlagen nicht erfolgen. Die Werbeanlage sei am geplanten Standort geeignet, die Führer von Kraftfahrzeugen vom Verkehrsgeschehen abzulenken, was die Sicherheit des Verkehrs auf der Straße und der Schiene gefährde. Nach den gegebenen Verhältnissen im vorliegenden Einzelfall bestand für die Verweigerung des Einvernehmens aber keine Rechtfertigung. Die Straßenbaubehörde, die nach der von ihr gewählten Formulierung möglicherweise verkannt hat, dass das Bauvorhaben nicht vor, sondern ausgehend von der Ausrichtung der Werbefläche und der Fahrtrichtung auf der S. straße hinter dem Bahnübergang errichtet werden soll, war vielmehr zur Erteilung des Einvernehmens verpflichtet; ein Ermessen besteht nicht. Das rechtswidrig verweigerte Einvernehmen steht deshalb dem Anspruch der Klägerin auf Verpflichtung des Beklagten zum Erlass der beantragten Baugenehmigung nicht entgegen.

32
Das streitige Bauvorhaben unterfällt grundsätzlich dem Anbauverbot nach Art. 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayStrWG. Es liegt an einer Ortsdurchfahrt der S. straße …, die nach Art. 4 Abs. 1 BayStrWG Teil einer S. straße ist, der innerhalb einer geschlossenen Ortslage liegt und auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmt ist; nach seiner Lage sind verkehrliche Auswirkungen zu erwarten. Rechtsfolge dessen ist das Erfordernis des Einvernehmens der Straßenbaubehörde, das allerdings nach Art. 24 Abs. 1 Satz 2 BayStrWG nur verweigert oder von Auflagen abhängig gemacht werden darf, soweit dies für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen der Sichtverhältnisse, Verkehrsgefährdung, Bebauungsabsichten und Straßenbaugestaltung erforderlich ist. Eine Verkehrsgefährdung im Sinn dieser Vorschrift kommt dann in Betracht, wenn durch den Anbau an die Straße eine Steigerung der bestehenden Gefahrensituation verbunden ist. Die Gefahrensituation auf der Straße, die bis zu einem gewissen Grad wegen des Vorhandenseins der Straße und des Verkehrs vorgegeben ist, darf durch den Anbau auch aus anderen Gründen als denen der Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse nicht merklich erhöht werden. Das kann der Fall sein, wenn bauliche Anlagen auf Grund ihrer (auffälligen) Gestaltung geeignet sind, die Aufmerksamkeit der Straßenbenutzer vom Verkehrsgeschehen abzulenken, beispielsweise bei Werbeanlagen, welche geradezu darauf abzielen, den Blick auf sich zu ziehen (Wiget in Zeitler, BayStrWG, Stand März 2020, Art. 23 Rn. 85). Geschützt ist der normale Verkehrsablauf, ohne dass bereits die Wahrscheinlichkeit von Verkehrsunfällen bestehen muss (vgl. BayVGH, B.v. 1.10.2019 - 1 ZB 17.650 - juris Rn. 4 m.w.N.; B.v. 25.10.2011 - 15 ZB 10.2590 - juris Rn. 3 zu § 9 FStrG).

33
Nach diesem Maßstab ist bei einer Gesamtschau der Verhältnisse vor Ort, wie sie sich beim Augenschein dargestellt haben und des Weiteren anhand der Aktenlage zu beurteilen sind, trotz der Nähe des Bauvorhabens zu einem die W. H1. Straße querenden Bahnübergang der Bahnlinie D. - N. eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch die beantragte Werbeanlage nicht zu erwarten. Unabhängig davon, ob die an dem mit Andreaskreuz gekennzeichneten Bahnübergang an der W. H1. Straße befindliche Schrankenanlage - wie derzeit wegen der geringen Frequentierung mit Güterverkehr wohl nicht - in Betrieb ist oder der Vorrang des Schienenverkehrs vor dem Straßenverkehr (vgl. § 19 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 StVO) durch im Bedarfsfall Halt gebietende Bahnbedienstete sichergestellt wird (vgl. § 19 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 StVO), ist die verkehrliche Situation am Standort der Werbeanlage und in ihrem Einwirkungsbereich auch in Ansehung der die Straße querenden Bahnanlagen, wie sich die Situation beim Augenschein des Senats dargestellt hat, nicht als anspruchsvoll, sondern als eher übersichtlich und wenig

komplex anzusehen. Die W. H1. Straße stellt sich im fraglichen Bereich als mäßig befahrene Straße im Sinne einer dörflichen H2. straße mit Durchgangsverkehr dar. Wird eine solche Straße von Verkehrsteilnehmern, insbesondere Kraftfahrzeuglenkern genutzt, ist die innerörtliche Geschwindigkeitsbegrenzung einzuhalten und ist erhöhte Aufmerksamkeit schon deshalb zu fordern, weil beispielsweise mit querendem Fußgängerverkehr, hier etwa auch von Schulkindern im Hinblick auf eine nahegelegene Schule, jederzeit zu rechnen ist. Der existierende Bahnübergang auf der gut ausgebauten und in diesem Bereich nur leicht kurvig verlaufenden Straße, der aus beiden Richtungen frühzeitig zu sehen ist, verschärft diese Situation nicht wesentlich.

34
Der Senat ist nach dem Eindruck beim Augenschein auch davon überzeugt, dass dem sich von Osten der Werbefläche des Bauvorhabens nähernden Verkehr schon in größerer Entfernung zunächst der Bahnübergang mit Andreaskreuz und (hochgestellten) Schranken deutlich ins Blickfeld gerät, bevor der etwa 15 m vom westlichen Rand der Bahnanlage abgerückte Standort der freistehenden und auf 1,45 m hohen Ständern errichteten Werbeanlage hinter an der Bahnstrecke befindlichem Bewuchs in einer sehr leichten Rechtskurve auf dem Baugrundstück aufscheint. Dies zeigen auch die beim Augenschein des Senats von der ortseinwärts führenden Fahrspur der W. H1. Straße aus gefertigten Lichtbilder. Der Verkehrsteilnehmer muss daher sein Verkehrsverhalten bereits auf den zu passierenden Bahnübergang im Rahmen der Ortsdurchfahrt eingestellt haben (vgl. § 19 Abs. 1 Satz 2 StVO), bevor seine Aufmerksamkeit von der Werbeanlage beeinflusst werden könnte. In diesem Zusammenhang ist zudem zu berücksichtigen, dass Verkehrsteilnehmer heutzutage selbst in eher dörflichen Lagen an den Anblick von Werbeanlagen gewöhnt sind. Eine nicht beleuchtete Werbeanlage in Standardgröße, noch dazu an einem auch durch gewerbliche Nutzungen geprägten Standort - wie hier sogar mit Werbung an der Stätte der Leistung auf der gegenüberliegenden Straßenseite - gehört zum gewöhnlichen Erscheinungsbild; es kann erwartet werden, dass die Verkehrsteilnehmer solche „normalen“ optischen Eindrücke zu selektieren vermögen und ihre Aufmerksamkeit in erster Linie dem Straßenverkehr widmen (vgl. SaarlOVG, U.v. 23.5.2016 - 2 A 5/16 - juris Rn. 27).

35
d) Die Regelung des Art. 14 Abs. 2 BayBO führt ebenfalls nicht zur Versagung der Baugenehmigung. Offenbleiben kann, ob sich die Baugenehmigungsbehörde auf die Vorschrift des Art. 14 Abs. 2 BayBO überhaupt berufen hat, was ihr nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 2 BayBO möglich gewesen wäre, aber jedenfalls nicht ausdrücklich bzw. unter Nennung der Norm des Art. 14 Abs .2 BayBO erfolgt ist. Zumindest wurde im Bescheid im Zusammenhang mit der Nennung des Art. 23 Abs. 2 Satz 2 BayStrWG aber angeführt, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch die Art, Größe und Lage der beantragten Wechselwerbeanlage, noch dazu in unmittelbarer Nähe zum Bahnübergang, aufgrund der von ihr ausgehenden Ablenkung der Verkehrsteilnehmer gefährdet sei.

36
Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wäre im Sinne des Art. 14 Abs. 2 BayBO konkret gefährdet, wenn nach den Erfahrungen des täglichen Lebens mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist, dass durch die Anlage ein Verkehrsunfall verursacht wird oder der Verkehr in seinem Ablauf behindert wird, insbesondere ein Durchschnittskraftfahrer durch die Werbeanlage abgelenkt wird (vgl. BayVGH, U.v. 30.5.2018 - 2 B 18.681 - juris Rn. 24 m.w.N.). Dies ist hier nicht der Fall. Auf die vorstehenden Ausführungen unter 2.c) wird verwiesen.

37
e) Das Bauvorhaben verstößt auch nicht gegen das Verunstaltungsverbot des Art. 8 Satz 2 BayBO, auf das sich das Landratsamt in seinem versagenden Bescheid vom 25. August 2015 ausdrücklich beruft.

38
Eine Verunstaltung im Sinne von Art. 8 Satz 2 BayBO ist dann gegeben, wenn die zur Prüfung stehende Anlage das ästhetische Empfinden eines für solche Eindrücke aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachters nicht nur beeinträchtigt, sondern verletzt. In Bezug auf Werbeanlagen entspricht es gefestigter Rechtsprechung, dass sie ihren Anbringungsort verunstalten, wenn sie die entsprechende Wand zu einem Werbeträger umfunktionieren oder einem vorhandenen ruhigen Erscheinungsbild einen Fremdkörper aufsetzen und dieses damit empfindlich stören (vgl. BayVGH, B.v. 26.11.2019 - 9 ZB 17.264 - juris Rn. 6 m.w.N.).

39
Nach dem vom Senat beim Augenschein gewonnenen Eindruck kann hier nicht von einer Verunstaltung in diesem Sinn ausgegangen werden. Die nähere Umgebung wirkt uneinheitlich, weil sie nicht nur durch Wohnbebauung, sondern wesentlich auch durch die Bahneinrichtungen (Gleis- und Schrankenanlage) und durch gewerbliche Anlagen auf der dem Baugrundstück gegenüberliegenden Straßenseite, im Übrigen auch durch den gewerblich anmutenden Zustand des Baugrundstücks, das nicht als Freifläche erscheint, geprägt wird. Der Anbringungsort selbst ist reizlos und ästhetisch ohne besondere Wertigkeit. Vor diesem Hintergrund wirkt die streitgegenständliche Werbeanlage weder störend noch dominant im Sinn einer Verunstaltung eines ruhigen ländlichen Straßenbildes.

40
Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 und 3, § 162 Abs. 3 VwGO.

41
Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung beruht auf § 167 Abs. 2 VwGO i.V.m. § 708 ff. ZPO.

42
Die Voraussetzungen für die Zulassung der Revision (§ 132 Abs. 2 i.V.m. § 125 Abs. 2 Satz 4 VwGO) liegen nicht vor.