

Titel:

Einstweiliger Rechtsschutz gegen Beseitigungsanordnung von Werbeanlagen

Normenketten:

BayBO Art. 54 Abs. 2, Art. 76 S. 1

BayDSchG Art. 6

VwGO § 80 Abs. 5

Leitsätze:

- 1. Zur Anordnung in einem Bebauungsplan, dass Werbeanlagen nur auf Putz angebracht werden dürfen und stark gemusterte Putzarten unzulässig sind. (Rn. 45 und 54) (redaktioneller Leitsatz)**
- 2. Zur denkmalschutzrechtlichen Unzulässigkeit einer Werbeanlage wegen störender Auswirkungen auf das Erscheinungsbild eines Ensembles. (Rn. 46) (redaktioneller Leitsatz)**

Schlagworte:

Errichtung von Werbeanlagen und Fassadenumgestaltung ohne Erlaubnis, Beseitigungsanordnung und Wiederherstellungsverpflichtung, Denkmalgeschütztes Ensemble, Verstoß gegen Festsetzungen des Bebauungsplans, Gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für Beibehaltung des bisherigen Zustands, Anordnung des Sofortvollzugs, Zwangsgeldandrohung

Tenor

- I. Der Antrag wird abgelehnt.
- II. Die Antragstellerin trägt die Kosten des Verfahrens.
- III. Der Streitwert wird auf 2.500,00 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Antragstellerin wendet sich gegen eine von der Antragsgegnerin verfügte Beseitigungsanordnung von Werbeanlagen in Form eines Schriftzugs und selbstleuchtender Logos an der Südfassade des Gebäudes ...Straße 2 sowie gegen eine Rückbauverpflichtung einer auf dieser Fassade aufgetragenen Klinkerstruktur.

2

Anlässlich einer Baukontrolle war am 3. September 2021 durch die Antragsgegnerin festgestellt worden, dass im Erdgeschossbereich der Südfassade des Gebäudes ...Straße 2 ohne erforderliche Genehmigung über den zu den Räumen des Imbisslokals gehörenden Fenstern ein Werbeschriftzug aus Einzelbuchstaben und zwei selbstleuchtende Logos angebracht worden waren. Zudem war damit begonnen worden, auf den Putz der Erdgeschossfassade im Bereich des Imbisses eine Klinkerstruktur in einem Rosa-Ton aufzubringen. Das Gebäude liegt im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles „Altstadt ...“. Im Nähebereich des Gebäudes liegen die Einzelbaudenkmäler ...platz 6 (...turm) und ...platz 8 (...).

3

Nachdem vor Ort niemand angetroffen worden war, wurden die Arbeiten am 3. September 2021 per E-Mail durch die Untere Denkmalschutzbehörde gegenüber der Hausverwaltung eingestellt. Diese wurde aufgefordert, die Baueinstellung an die Mieter der Imbissräume weiterzugeben.

4

Am 6. September 2021 stellte die Antragsgegnerin fest, dass die Bauarbeiten weitergeführt worden waren. Der Geschäftsführer der Antragstellerin wurde daraufhin von der Antragsgegnerin telefonisch informiert, dass die Bauarbeiten eingestellt seien.

5

Mit Schreiben vom 14. September 2021 wurde die Antragstellerin zur beabsichtigten Beseitigungsanordnung und Wiederherstellungsverpflichtung angehört. Die Eigentümergemeinschaft wurde zum Erlass einer Duldungsverpflichtung angehört. Die Hausverwaltung teilte der Antragsgegnerin mit E-Mail vom 16. September 2021 mit, dass die Umbauten ohne ihre Kenntnis durchgeführt worden seien und dass sie die Antragstellerin aufgefordert habe, den Rückbau unverzüglich zu veranlassen. Der Geschäftsführer der Antragstellerin teilte mit Schreiben vom 28. September 2021 mit, dass er die Ansicht der Unteren Denkmalschutzbehörde nicht teile.

6

Am 5. Oktober 2021 erließ die Antragsgegnerin folgenden Bescheid (...):

7

1. Die Antragstellerin wird verpflichtet bis spätestens 22. Oktober 2021 folgende an der Südfassade des Gebäudes ...straße 2 (Fl.Nr.... der Gemarkung ...) angebrachten Werbeanlagen zu entfernen:

8

1.1 Schriftzug „...“ und selbstleuchtendes „Logo“ inklusive Unterkonstruktion

9

1.2 Selbstleuchtendes „Logo“ unter dem Flacherker beim rechten Eingang zum Lokal

10

2. Die Antragstellerin wird verpflichtet, bis spätestens 29. Oktober 2021 im Bereich des Imbisslokals den Vorzustand der Südfassade des Gebäudes ...straße 2 (Fl.Nr. ... der Gemarkung ...) wiederherzustellen. Zum Rückbau der ungenehmigt erfolgten Änderungen muss die aufgebrachte Klinkerstruktur entfernt und die Putzgestaltung sowie ein Anstrich in Abstimmung mit der städtischen Farbberatung exakt wie Bestand der übrigen Fassade ausgeführt werden.

11

2. (richtig: 3.) Die sofortige Vollziehung der Nr. 1 und 2 dieses Bescheides wird hiermit angeordnet.

12

3. (richtig: 4.) Falls die ... vertreten durch Herrn ... den unter Nr. 1 und 2 dieses Bescheides festgelegten Verpflichtungen nicht innerhalb der dort genannten Fristen nachkommt, wird ein Zwangsgeld zur Zahlung fällig in Höhe von:

13

3.1.500,00 Euro für Punkt 1.1 - Entfernung von Schriftzug, Logo und Unterkonstruktion

14

3.2.100,00 Euro für Punkt 1.2 - Logo

15

3.3 1.000,00 Euro für Punkt 2 - Wiederherstellung der Fassade im Vorzustand

16

4. (richtig: 5.) Die ... vertreten durch Herrn ... hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

17

5. (richtig: 6.) Für diesen Bescheid wird eine Gebühr von 200,00 Euro festgesetzt.

18

Zur Begründung wurde ausgeführt, dass die Anbringung der Werbeflächen baugenehmigungspflichtig gewesen sei. Selbst bei Verfahrensfreiheit wäre eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich gewesen, weil durch die Anbringung der auffälligen Werbeflächen eine Veränderung vorliege, die sich auf das Erscheinungsbild des Altstadtensembles ... auswirke. Die Erteilung einer nachträglichen Gestattung sei nicht möglich, weil das Vorhaben öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspreche, die im vereinfachten Genehmigungsverfahren zu prüfen seien. Die Werbeanlagen würden Bauplanungsrecht widersprechen. Sie würden den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. ... „Beidseits der ...straße“ zur Gestaltung von Werbeanlagen widersprechen. Die erforderlichen Befreiungen könnten nicht erteilt werden, weil durch die Werbeanlagen Denkmalschutzrecht verletzt werde. Die öffentlichen Belange des Denkmalschutzes würden die Interessen der Bauherrin an der unveränderten Beibehaltung der Werbeanlagen am konkreten Standort

überwiegen. Das Erscheinungsbild des denkmalgeschützten Ensembles „Altstadt ...“ werde beeinträchtigt. Auf die Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 16. September 2021 werde verwiesen. Ein geeigneteres, milderes Mittel als die Entfernung aller verfahrensgegenständlichen Werbeanlagen sei nicht ersichtlich. Dem Gewerbetreibenden würde am Gebäude auch nicht jegliche Werbemöglichkeit untersagt. Die angeordnete Beseitigung sei insgesamt nicht unverhältnismäßig. Die durchgeführten Änderungen an der Fassade würden den Gestaltungsfestsetzungen in § 7 des Bebauungsplanes Nr. ... „Beidseits der ...straße“ widersprechen. Die nachträgliche Zulassung der Veränderungen durch Befreiungen komme nicht in Betracht, weil die im Bestand einheitliche und damit harmonische Wirkung der im denkmalgeschützten Ensemble wichtigen Fassade in störender Weise verändert worden sei. Die Arbeiten an der Fassade würden Denkmalschutzrecht widersprechen. Die nachträgliche Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis komme nicht in Betracht. Die durchgeführten Änderungen würden das Erscheinungsbild des Gebäudes selbst und damit des Ensembles „Altstadt ...“ beeinträchtigen. Daher würden gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für den unveränderten Fortbestand des bisherigen Zustandes sprechen. Auf die Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 16. September 2021 werde verwiesen. Unter Berücksichtigung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange erscheine die Maßnahme nicht unverhältnismäßig. Die zur Beseitigung der Werbeanlagen gesetzte Frist erscheine ausreichend, ebenso die zum Rückbau der Änderungen an der Fassade gesetzte Frist. Die Anordnung des Sofortvollzugs sei erforderlich, weil von der auffälligen Neugestaltung der Erdgeschossfassade eine starke Bezugsfallwirkung ausgehe. Bei der Unteren Denkmalschutzbehörde liege bereits die Anfrage eines benachbarten Gewerbetreibenden für die Anbringung eines ähnlichen Schriftzugs vor. Zudem sei die Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Ensembles Altstadt ... so massiv, dass ein Abwarten bis zum Ende eines möglicherweise anschließenden Rechtsschutzverfahrens nicht vertretbar erscheine.

19

Auf die weiteren Ausführungen im Bescheid vom 5. Oktober 2021 wird verwiesen.

20

Die Antragstellerin ließ am 8. November 2021 Klage gegen den Bescheid erheben, über die noch nicht entschieden ist (Az. Au 5 K 21.2305).

21

Ebenfalls am 8. November 2021 ließ die Antragstellerin beantragen,

22

die sofortige Vollziehung aus dem angefochtenen schriftlichen Bescheid der Stadt Augsburg vom 5. Oktober 2021 auszusetzen.

23

Zur Begründung wurde ausgeführt, dass die Werbeanlage sich zumindest bei Anpassung der Unterkonstruktion an die Farbe der Hauswand trotz ihrer Größe in den Bestand eingliedere. Sie wirke anders als andere im Straßenzug „Am ...berg“ vorhandene Werbeanlagen dezenter, ohne störenden Einfluss auf das Erscheinungsbild. Es gebe in diesem Straßenzug ebenso wie im gesamten denkmalgeschützten Ensemble „Altstadt ...“ farblich deutlich auffälligere, wesentliche höhere und breitere Werbeanlagen. Dies habe die Antragsgegnerin bei der Ermessensausübung nicht ausreichend berücksichtigt. Das Gleiche gelte für die Änderung der Fassade des Gebäudes. Hinsichtlich des Sofortvollzugs erscheine ein besonderes Vollzugsinteresse nicht vorzuliegen. Allein der Hinweis auf ein besonderes öffentliches Interesse an der Beseitigung des baurechtswidrigen Zustands rechtfertige kein besonderes Vollzugsinteresse, weil dieses über das Interesse an der Schaffung ordnungsgemäßer Zustände hinausgehen müsse. Allein eine materielle Illegalität rechtfertige noch kein besonderes Vollzugsinteresse. Der Hinweis auf Nachfragen aus der Nachbarschaft genüge hierfür ebenfalls nicht. Der Sofortvollzug würde für die Antragstellerin, die wegen der corona-bedingten Einschränkungen finanziell stark angeschlagen sei, eine erhebliche Härte darstellen. Sie müsste mit nicht unerheblichem Aufwand die bisherigen Änderungen zurückbauen und eine neue Werbeanlage und Fassadengestaltung bezahlen.

24

Auf die weiteren Ausführungen im Schriftsatz vom 8. November 2021 wird verwiesen.

25

Die Antragsgegnerin legte die Behördenakten vor und beantragte mit Schriftsatz vom 22. November 2021,

26

den Antrag abzulehnen.

27

Zur Begründung wurde ausgeführt, dass die Anordnung des Sofortvollzugs ausreichend begründet worden sei. Aus ihr gehe hervor, dass eine mögliche Bezugsfallwirkung vermieden werden solle und eine Entscheidung im Klageverfahren aufgrund der erheblichen Störung im Ensemblebereich „Altstadt ...“ nicht abgewartet werden könnte. Die Erhaltung von ensemble-geschützten Straßenbildern stelle ein besonderes öffentliches Interesse dar, das es gebieten könne, Beeinträchtigungen schnellstmöglich zu beseitigen. Die verfahrensgegenständliche Fassadengestaltung wie auch die vorhandenen Werbeanlagen seien nicht als illegal zu erkennen und würden umso mehr als legal wahrgenommen, je länger sie vorhanden seien. Nicht alle Bauherren würden vor Durchführung von Änderungen im Ensemble „Altstadt ...“ nachfragen und einen Antrag auf eine denkmalrechtliche Erlaubnis stellen. Illegale Nachahmungen könnten deshalb nicht im Vorfeld verhindert werden. Vergleichbare Bezugsfälle zu den Werbeanlagen der Antragstellerin und zur Fassadengestaltung seien nicht vorhanden. Die im Straßenzug „Am ...berg“ vorhandenen Werbeanlagen seien deutlich kleiner und unauffälliger als die verfahrensgegenständliche Anlage. Vorhandene „Altanlagen“ aus der Zeit vor Inkrafttreten des Bebauungsplans, die nicht dessen Festsetzungen entsprächen, würden in dieser Form heute nicht mehr genehmigt werden. Sie würden auch weit weniger massiv als die verfahrensgegenständliche Anlage wirken. Die aus max. 2 Elementen bestehenden Unterkonstruktionen der als Bezugsfälle genannten Werbeanlagen seien jeweils technisch notwendig (Befestigung, Stromversorgung). Die Unterkonstruktion der verfahrensgegenständlichen Werbeanlage stelle im Gegenzug dazu optisch einen „Rahmen“ für den Einzelbuchstabenschriftzug dar und sei somit unabhängig von der Farbgebung selbst Bestandteil der Werbeanlage. Für eine von der restlichen Fassade abweichende Putz- und Farbgestaltung nur eines Teilbereichs einer Erdgeschoss-Fassade gebe es im Bereich Am ...berg/...straße/...straße keinen Bezugsfall.

28

Zur Ergänzung des Sachverhalts wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und der vorgelegten Behördenakte Bezug genommen.

II.

29

Der zulässige Antrag nach § 80 Abs. 5 VwGO ist nicht begründet. Der Antrag war dahingehend auszulegen, dass die Anordnung bzw. Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung der Klage gegen den Bescheid vom 5. Oktober 2021 beantragt wird (§ 88 VwGO).

30

1. Der Antrag ist zulässig.

31

Der Antrag auf Anordnung bzw. Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung der Klage ist statthaft. Grundsätzlich hat die Anfechtungsklage gegen einen belastenden Verwaltungsakt gem. § 80 Abs. 1 VwGO aufschiebende Wirkung. Wegen der behördlichen Anordnung der sofortigen Vollziehung (Ziffer 3 des Bescheides) kommt der Klage gegen Ziffern 1 und 2 des Bescheides jedoch vorliegend gem. § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO keine aufschiebende Wirkung zu. Nach Art. 21a VwZVG hat die Anfechtungsklage gegen die im Bescheid verfügten Zwangsgeldandrohungen schon kraft Gesetzes (§ 80 Abs. 2 Nr. 3 VwGO) keine aufschiebende Wirkung. Mithin kann das Gericht auf Antrag die kraft Gesetzes bzw. aufgrund der behördlichen Anordnung ausgeschlossene aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage ganz oder teilweise anordnen bzw. wiederherstellen.

32

Als Adressatin eines belastenden Verwaltungsakts ist die Antragstellerin auch antragsbefugt (§ 42 Abs. 2 VwGO analog).

33

2. Der Antrag ist jedoch unbegründet.

34

Gemäß § 80 Abs. 5 VwGO kann das Gericht der Hauptsache die aufschiebende Wirkung eines Rechtsbehelfs gegen einen für sofort vollziehbar erklärten Verwaltungsakt auf Antrag eines Betroffenen im Falle des § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO ganz oder teilweise wiederherstellen, im Falle des § 80 Abs. 2 Nr. 3 VwGO anordnen. Das Gericht trifft dabei eine eigene Ermessensentscheidung. Es hat bei der Entscheidung über die Wiederherstellung bzw. Anordnung der aufschiebenden Wirkung abzuwägen zwischen dem von der Antragsgegnerin geltend gemachten Interesse an der sofortigen Vollziehung des Bescheides und dem Interesse der Antragstellerin an der aufschiebenden Wirkung ihres Rechtsbehelfs. Bei dieser Abwägung sind auch die Erfolgsaussichten des Hauptsacheverfahrens zu berücksichtigen. Ergibt die im Rahmen des Verfahrens nach § 80 Abs. 5 VwGO allein erforderliche summarische Prüfung, dass der Rechtsbehelf erfolglos sein wird, spricht einiges dafür, dass das Interesse der Antragstellerin zurückzutreten hat. Erweist sich dagegen der angefochtene Bescheid schon bei summarischer Prüfung als rechtswidrig, besteht kein Interesse an dessen sofortiger Vollziehung. Ist der Ausgang des Hauptsacheverfahrens nicht hinreichend absehbar, verbleibt es bei einer allgemeinen Interessenabwägung.

35

Bei der im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes gebotenen, aber auch ausreichenden summarischen Überprüfung der Sach- und Rechtslage ist davon auszugehen, dass die erhobene Anfechtungsklage keinen Erfolg haben wird.

36

a) Die Anordnung des Sofortvollzuges in Ziffer 2 (richtig: Ziffer 3) des streitgegenständlichen Bescheides erging in formell rechtmäßiger Weise. Die Antragsgegnerin hat der Begründungspflicht für die Anordnung des Sofortvollzuges nach § 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO ausreichend Rechnung getragen.

37

Die Anordnung der sofortigen Vollziehung eines Verwaltungsaktes nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO erfordert ein besonderes öffentliches Interesse, das über jenes Interesse hinausgeht, das den Erlass des Verwaltungsaktes selbst rechtfertigt (BVerfG, B.v. 25.1.1996 - 2 BvR 2718/95 - juris Rn. 19). Dieses besondere Interesse an der sofortigen Vollziehung muss in der nach § 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO erforderlichen schriftlichen Begründung zum Ausdruck kommen. Der verfassungsrechtlichen Bedeutung der Begründungspflicht ist nämlich auch in Bezug auf die inhaltlichen Anforderungen an die Begründung Rechnung zu tragen. Dem Erfordernis einer schriftlichen Begründung ist nicht schon dann genügt, wenn überhaupt eine Begründung gegeben wird. Vielmehr bedarf es einer schlüssigen, konkreten und substantiierten Darlegung der wesentlichen Erwägungen, warum aus Sicht der Behörde gerade im vorliegenden Fall ein besonderes Interesse an der sofortigen Vollziehung besteht, gegenüber dem das Interesse des Betroffenen am Bestand der aufschiebenden Wirkung des Rechtsmittels ausnahmsweise zurückzutreten hat (BVerwG, B.v. 18.9.2001 - 1 DB 26/01 - juris Rn. 6). Diesen Anforderungen genügen pauschale oder formelhafte Wendungen grundsätzlich nicht (BayVG, B.v. 9.12.2013 - 10 CS 13.1782 - juris Rn. 16; BayVG, B.v. 7.3.2016 - 10 CS 16.301 - juris Rn. 3).

38

Ausgehend hiervon trägt die Anordnung der sofortigen Vollziehung im angefochtenen Bescheid dem formellen Begründungserfordernis nach § 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO ausreichend Rechnung. Die Antragsgegnerin hat in nicht zu beanstandender Weise darauf abgestellt, dass die Anordnung der sofortigen Vollziehbarkeit der Beseitigungsanordnung und der Wiederherstellungsanordnung im besonderen öffentlichen Interesse liegen, insbesondere wegen der starken Bezugsfallwirkung, die vorliegend von den von der Antragstellerin vorgenommenen Baumaßnahmen ausgeht. Die Antragsgegnerin hat dies mit der auffälligen Neugestaltung sowie der besonders massiven Beeinträchtigung des Ensembles Altstadt, begründet. Eine Unterscheidung zwischen illegaler und legaler Nutzung sei für Dritte nicht erkennbar, so dass sich mit fortschreitender Dauer der Anbringung der streitgegenständlichen Anlagen die Gefahr der illegalen Nachahmung verstärke. Die starke Bezugsfallwirkung wurde von der Antragsgegnerin mit dem Hinweis auf bereits vorliegende Anfragen von Nachbarn untermauert. Damit hat die Antragsgegnerin über das allgemein bestehende öffentliche Interesse an der Herstellung rechtmäßiger Zustände das im konkreten Einzelfall vorliegende besondere Vollzugsinteresse ausreichend begründet.

39

b) Nach der im Eilverfahren gebotenen, aber auch ausreichenden summarischen Prüfung wird die Anfechtungsklage gegen die Ziffern 1 und 2 des Bescheides vom 5. Oktober 2021 voraussichtlich keinen Erfolg haben.

40

In formeller Hinsicht begegnet der Bescheid vom 5. Oktober 2021 keinen Bedenken, hierzu trägt auch die Antragstellerin nichts vor. Die Antragstellerin wurde mit Schreiben vom 14. September 2021 zur beabsichtigten Beseitigungsanordnung und Wiederherstellungsverpflichtung angehört (Art. 28 Abs. 1 BayVwVfG) und äußerte sich mit Schreiben vom 28. September 2021. Im Übrigen könnten Mängel der Anhörung noch bis zum Abschluss der letzten Tatsacheninstanz im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nachgeholt werden (Art. 45 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 2 BayVwVfG).

41

aa) Die in Ziffer 1 des Bescheids verfügte Beseitigungsanordnung erweist sich nach summarischer Prüfung als rechtmäßig.

42

Da die in Ziffern 1.1 und 1.2 des Bescheids genannten Werbeanlagen sowohl formell als auch materiell illegal sind, damit im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften stehen und nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können, konnte die Beseitigungsanordnung auf Grundlage von Art. 76 Satz 1 BayBO erlassen werden.

43

(1) Die Werbeanlagen sind bauliche Anlagen (Art. 2 Abs. 1 Satz 2 BayBO), für die weder eine Baugenehmigung noch die erforderliche denkmalschutzrechtliche Erlaubnis vorliegt. Selbst bei Verfahrensfreiheit nach Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 12 Buchst. a BayBO bedürfen die Anlagen vorliegend, weil sie im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles „Altstadt ...“ liegen, einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayDSchG. Nachdem weder eine Baugenehmigung noch eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis beantragt wurden noch vorliegen, sind die Werbeanlagen bei jeder Betrachtungsweise formell rechtswidrig.

44

(2) Die Werbeanlagen sind auch materiell rechtswidrig, sowohl in bauplanungsrechtlicher als auch in denkmalschutzrechtlicher Hinsicht.

45

Sie widersprechen § 6 der textlichen Festsetzungen des am 12. August 2011 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. ... „Beidseits der ...straße“. Nach § 6 (2) der Festsetzungen dürfen Werbeanlagen nur auf Putz angebracht werden. Vorliegend sind eines der beiden Logos sowie der Einzelbuchstaben-Schriftzug auf einer Metall-Unterkonstruktion und damit nicht auf Putz aufgebracht. Auch die nach § 6 (3) der textlichen Festsetzungen zulässige Höhe von max. 60 cm wird von allen angebrachten Werbeanlagen nach den Feststellungen der Antragsgegnerin, denen die Antragstellerin nicht entgegengetreten ist, überschritten. Die beiden Logos sind als Leuchtkästen ausgeführt und widersprechen damit der Festsetzung in § 6 (4).

46

Die Werbeanlagen widersprechen auch Denkmalschutzrecht, weil sie sich auf das Erscheinungsbild des Ensemble „Altstadt ...“ auswirken und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 1 Satz 3, Abs. 2 Satz 1 BayDSchG). Nach summarischer Prüfung kommt die Erteilung der nach Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayDSchG erforderlichen denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis nicht in Betracht. Nach dieser Regelung bedarf der Erlaubnis, wer ein Ensemble verändern will, wenn sich die Veränderung auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken kann. Wie sich aus der Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege (LfD) vom 16. September 2021 ergibt, wirkt sich die Anbringung der Werbeanlagen auf das Erscheinungsbild des Ensembles „Altstadt ...“ störend aus. Unabhängig von der Frage, ob die Werbeanlagen einer Baugenehmigung bedürfen (insoweit wird die Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 3 Satz 1 BayDSchG ersetzt) oder ob die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis bei an sich verfahrensfreien Vorhaben gesondert erteilt werden muss, sprechen vorliegend gewichtige Gründe des Denkmalschutzes gegen die Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis. Die Erlaubnis kann in den Fällen des Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BayDSchG nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1

BayDSchG versagt werden, soweit gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen. Nach Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayDSchG kann die Erlaubnis im Fall des Abs. 1 Satz 2 versagt werden, wenn das Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbilds oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen. Die Gründe, die für die - mit dem Denkmalschutz grundsätzlich bezweckte - (möglichst) unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen, müssen dabei so viel Gewicht haben, dass sie die für das Vorhaben streitenden öffentlichen und privaten Belange überwiegen (BayVGh, U.v. 27.9.2007 - 1 B 00.2474 - BayVBl. 2008, 141 ff.).

47

Art. 6 Abs. 2 Satz 1 und 2 BayDSchG sind als Ermessensvorschriften ausgestaltet. Ob gewichtige Gründe des Denkmalschutzes vorliegen, ist aber ein uneingeschränkt gerichtlich nachprüfbarer unbestimmter Rechtsbegriff auf der Tatbestandsseite der Norm. Nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (U.v. 3.1.2008 - 2 BV 07.760 - juris Rn. 18) ist davon auszugehen, dass Ensembles den gleichen Schutz wie Einzeldenkmäler genießen und ensembleprägende Bestandteile, auch wenn sie keine Baudenkäler sind, grundsätzlich erhalten werden sollen. Danach ist der Schutzanspruch des Ensembles nicht geringer als der für Einzeldenkmäler, auch wenn er stärker und vorrangiger auf das Erscheinungsbild zielt, das die Bedeutung vermittelt und in seiner Anschaulichkeit zu bewahren ist. Das Vorliegen gewichtiger Gründe ist im Einzelfall festzustellen. Dabei ist davon auszugehen, dass in aller Regel bei jedem Denkmal oder auch denkmalgeschütztem Ensemble das Erhaltungsinteresse besteht und damit Gründe für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands indiziert sind. Die Genehmigungsbehörde ist zu einer Abwägung der für und gegen den Erhalt eines Baudenkmals sprechenden Belange verpflichtet. Grundsätzlich ist das Baudenkmal in der überkommenen Form zu erhalten, denn Ziel des Denkmalschutzes ist es, die Substanz zu schützen und nicht erforderliche Eingriffe zu verhindern (vgl. BayVGh, B.v. 31.10.2012 - 2 ZB 11.1575 - juris Rn. 4).

48

Vorliegend sprechen nach Überzeugung der Kammer nach summarischer Prüfung gewichtige denkmalschutzfachliche Gründe im oben dargestellten Sinne für die Beibehaltung des bisherigen Zustandes. Dies ergibt sich insbesondere aus der fachlichen Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (LfD) vom 16. September 2021, den Ausführungen der Unteren Denkmalschutzbehörde im Verfahren sowie den in der Behördenakte enthaltenen Lichtbildern, die das streitgegenständliche Gebäude, aber auch den gesamten Straßenzug „Am ...berg“ zeigen. Das streitgegenständliche Gebäude ist Bestandteil des denkmalgeschützten Ensembles „Altstadt ...“. Im angefochtenen Bescheid wird zu Recht darauf abgestellt, dass das Gebäude aufgrund seiner Lage stark auf das Straßenbild von „...straße“, „Am ...berg“ und bis in den ...platz hinein einwirkt. Der mit Unterkonstruktion insgesamt 8 m lange Schriftzug wirkt aufgrund seiner Größe als Fremdkörper. Mit dem Logo-Leuchtkasten und der dunklen Unterkonstruktion bildet er einen starken Kontrast zur Fassade. Das kastenförmige Logo rechts befindet sich „eingeklemmt“ zwischen dem darüber befindlichen Flacherker und dem darunterliegenden Fensterelement. Es fügt sich an der Fassade ebenfalls nicht ein. Der erhebliche und sichtbare Eingriff in die Fassadengestaltung stört die ansonsten noch vorhandene Harmonie in diesem Bereich und hat einen besonders störenden Einfluss auf das überlieferte Erscheinungsbild des Ensemble „Altstadt ...“. Damit sprechen gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die Beibehaltung des bisherigen Zustands.

49

Die Antragsgegnerin hat im angefochtenen Bescheid in nicht zu beanstandender Weise unter Ausübung pflichtgemäßen Ermessens festgestellt, dass die öffentlichen Belange des Denkmalschutzes an der unveränderten Beibehaltung des bisherigen Zustandes die Interessen der Antragstellerin überwiegen und deshalb die nachträgliche Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis nicht in Betracht komme. Sie hat ausgeführt und durch Lichtbilder belegt, dass zum einen im Straßenzug keine in der Größe auch nur ansatzweise vergleichbaren Werbeflächen vorhanden seien, zum anderen der Antragstellerin nicht jegliche Werbemöglichkeit versagt werde.

50

(3) Es können auch nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände geschaffen werden. Nach summarischer Prüfung hat die Antragsgegnerin zurecht darauf abgestellt, dass die nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. ... nicht erteilt werden können, weil die

Abweichungen dem Denkmalschutzrecht widersprechen und damit mit öffentlichen Belangen nicht vereinbar sind. Zudem besteht nach summarischer Prüfung, wie ausgeführt, auch kein Anspruch auf die Erteilung der erforderlichen denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis. Damit liegen die tatbestandlichen Voraussetzungen für die Beseitigungsanordnung nach Art. 76 Satz 1 BayBO vor.

51

(4) Die Beseitigungsanordnung ist in ermessensfehlerfreier Weise erfolgt. Das vom Gericht gem. § 114 Satz 1 VwGO nur eingeschränkt überprüfbare Ermessen hat die Antragsgegnerin bei Erlass der Beseitigungsanordnung ordnungsgemäß ausgeübt. Die Anordnung ist verhältnismäßig und geeignet, die baurechtswidrigen Zustände zu beenden. Ein gleich geeignetes, weniger belastendes und damit milderer Mittel ist vorliegend nicht ersichtlich. Die erforderliche denkmalschutzrechtliche Erlaubnis kann, wie ausgeführt, nicht erteilt werden kann. Ebenso kommt wegen des Verstoßes gegen Denkmalschutzrecht die Erteilung der erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. ... nicht in Betracht, so dass die Herstellung rechtmäßiger Zustände nicht möglich ist. Die Anordnung ist auch angemessen und damit verhältnismäßig im engeren Sinne. Die Anordnung der Beseitigung ist zwar mit einem wirtschaftlichen Schaden für die Antragstellerin verbunden. Dies wurde von der Antragsgegnerin bei der Ermessensausübung auch berücksichtigt. Die Berücksichtigung des wirtschaftlichen Schadens unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit darf allerdings, wie bereits ausgeführt, nicht dazu führen, dass im Ergebnis derjenige, der sich baurechtswidrig verhält, gegenüber dem rechtstreuen Bauherrn bevorzugt wird. Anhaltspunkte dafür, dass die Beseitigungsanordnung gegen den Gleichheitsgrundsatz verstoße, gibt es nicht. Die von der Antragstellerin angeführten Bezugsfälle sind mit den von ihr angebrachten Werbeanlagen, wie die Antragsgegnerin im Schriftsatz vom 22. November 2021 dezidiert dargelegt hat, nicht vergleichbar. Anhaltspunkte dafür, dass die maßgeblichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. ... für das Plangebiet obsolet geworden seien, gibt es nicht.

52

bb) Auch die in Ziffer 2 des Bescheids angeordnete Wiederherstellung des Vorzustandes der Südfassade erweist sich nach summarischer Prüfung als rechtmäßig.

53

Nach Art. 54 Abs. 2 Satz 1 und 2 BayBO können die Bauaufsichtsbehörden über die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften wachen und bei Bedarf die erforderlichen Maßnahmen treffen.

54

Die von der Antragstellerin durchgeführten Fassadenänderungen sind materiell rechtswidrig, weil sie den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. ... „Beidseits der ...straße“ widersprechen. Nach § 7 (1) sind stark gemusterte Putzarten unzulässig. Nach § 7 (2) sind Teilanstriche, die nicht harmonisch mit der Farbgebung der übrigen Fassadenteile abgestimmt sind, ebenfalls unzulässig. Zudem ist nach § 7 (3) die Fassadengestaltung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und der städtischen Farbberatung abzustimmen. Die von der Antragstellerin aufgebrachte Klinkerstruktur ist stark gemustert und zudem nicht harmonisch mit der übrigen Fassade abgestimmt. Sie verstößt demnach gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans. Nach summarischer Prüfung hat die Antragsgegnerin zurecht darauf abgestellt, dass die nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlichen Befreiungen nicht erteilt werden können, weil die Abweichungen dem Denkmalschutzrecht widersprechen und damit mit öffentlichen Belangen nicht vereinbar sind. Vorliegend sprechen nach Überzeugung der Kammer nach summarischer Prüfung gewichtige denkmalschutzfachliche Gründe für die Beibehaltung des bisherigen Zustandes. Dies ergibt sich insbesondere aus der fachlichen Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (LfD) vom 16. September 2021, den Ausführungen der Unteren Denkmalschutzbehörde und den in der Behördenakte enthaltenen Lichtbildern. Im angefochtenen Bescheid wird zurecht darauf abgestellt, dass der Straßenzug „Am ...berg“ durch Gebäude verschiedenster Baujahre mit Putzfassaden geprägt ist. Im Straßenzug ist eine große Anzahl Nachkriegsbauten vorhanden, die sich aber bewusst in Dimension und schlichter, farblich harmonischer Fassadengestaltung dem historischen Stadtbild unterordnen. In der näheren Umgebung des verfahrensgegenständlichen Gebäudes sind keine auffälligen Fassadenbemalungen oder -beschriftungen vorhanden. Auch sind die Erdgeschossbereiche der umgebenden Gebäude nicht von den Obergeschossen abgesetzt. Durch seine Lage wirkt das Gebäude weit in den öffentlichen Raum und stellt in der ansonsten ruhig und harmonisch gestalteten Umgebung einen Fremdkörper dar. Der weithin sichtbare und erhebliche Eingriff in die bezüglich der

Fassadengestaltung vorhandene Harmonie im Bereich des Straßenzuges hat einen besonders störenden Einfluss auf das überlieferte Erscheinungsbild des denkmalgeschützten Ensembles „Altstadt ...“.

55

Die Antragsgegnerin hat im angefochtenen Bescheid in nicht zu beanstandender Weise unter Ausübung pflichtgemäßen Ermessens festgestellt, dass die öffentlichen Belange des Denkmalschutzes an der unveränderten Beibehaltung des bisherigen Zustandes die Interessen der Antragstellerin überwiegen und deshalb die nachträgliche Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis nicht in Betracht komme. Damit liegen die tatbestandlichen Voraussetzungen für die Wiederherstellungsanordnung nach Art. 54 Abs. 2 Satz 1 und 2 BayBO vor.

56

Ermessensfehler sind bei der von der Antragsgegnerin durchgeführten Ermessensausübung nicht ersichtlich. Die Anordnung ist verhältnismäßig und geeignet, die baurechtswidrigen Zustände zu beenden. Ein gleich geeignetes, weniger belastendes und damit milderer Mittel ist vorliegend, wie die Antragsgegnerin zu Recht ausgeführt hat, nicht ersichtlich. Die Anordnung ist auch angemessen und damit verhältnismäßig im engeren Sinne. Die Anordnung der Beseitigung ist zwar mit einem wirtschaftlichen Schaden für die Antragstellerin verbunden. Dies wurde von der Antragsgegnerin bei der Ermessensausübung auch berücksichtigt. Die Berücksichtigung des wirtschaftlichen Schadens unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit darf allerdings, wie bereits ausgeführt, nicht dazu führen, dass im Ergebnis derjenige, der sich baurechtswidrig verhält, gegenüber dem rechtstreuen Bauherrn bevorzugt wird. Anhaltspunkte dafür, dass die denkmalschutzfachlichen Belange in der näheren Umgebung des streitgegenständlichen Gebäudes bereits in einer Weise beeinträchtigt seien, dass die Beeinträchtigung durch die Maßnahmen der Antragstellerin keine zusätzliche Verschlechterung mehr herbeiführen könnten, gibt es nicht.

57

dd) Die Antragsgegnerin hat auch in rechtlich nicht zu beanstandender Weise die Antragstellerin als Adressatin der Beseitigungsanordnung und der Wiederherstellungsanordnung herangezogen.

58

Mangels spezialgesetzlicher Regelungen in der Bayerischen Bauordnung ist für die Störerauswahl auf die allgemeinen sicherheitsrechtlichen Grundsätze, insbesondere auf Art. 9 LStVG, zurückzugreifen. Die Antragstellerin ist als Bauherrin und Veranlasserin der Baumaßnahmen Zustandsstörerin (Art. 9 Abs. 2 LStVG) und wurde damit zu Recht in Anspruch genommen.

59

c) Die der Antragstellerin gesetzte Frist für die Beseitigung der Werbeanlagen sowie für die Wiederherstellung der ursprünglichen Fassadengestaltung ist ebenfalls nicht zu beanstanden und verhältnismäßig. Das Entfernen der Werbeanlagen kann technisch in kurzer Zeit durchgeführt werden. Auch der für den Rückbau der Fassade eingeräumte, etwas längere Zeitraum erscheint ausreichend. Es ist nicht ersichtlich, dass hierfür ein größerer zeitlicher oder technischer Aufwand erforderlich wäre oder die Arbeiten nicht ganzjährig ausgeführt werden könnten.

60

d) Die Rechtmäßigkeit der Zwangsgeldandrohung in Ziffer 3 (richtig: Ziffer 4) des Bescheides ergibt sich aus Art. 29 Abs. 2 Nr. 1, 31 Abs. 1 und 36 Abs. 1 und 2 VwZVG. Die angedrohten Zwangsgelder sind hinreichend bestimmt und differenzieren zwischen den einzelnen Verpflichtungen. Die Höhe der Zwangsgelder entspricht den Vorgaben des Art. 31 Abs. 2 VwZVG und ist ebenfalls nicht zu beanstanden. Nach Art. 31 Abs. 2 Satz 1 VwZVG beträgt das Zwangsgeld mindestens 15,00 EUR und höchstens 50.000,00 EUR. Dabei soll das Zwangsgeld nach Art. 31 Abs. 2 Satz 1 VwZVG das wirtschaftliche Interesse, das der Pflichtige an der Vornahme oder am Unterbleiben der Handlung hat, erreichen. Das wirtschaftliche Interesse des Pflichtigen ist dabei nach Art. 31 Abs. 2 Satz 4 VwZVG nach pflichtgemäßem Ermessen zu schätzen. Danach erweisen sich die angedrohten Zwangsgelder auch in der Höhe als angemessen und nicht unverhältnismäßig.

61

3. Nach alledem ist die Klage gegen den Bescheid vom 5. Oktober 2021 voraussichtlich insgesamt nicht erfolgreich. Damit überwiegt auch unter Berücksichtigung der Gesamtumstände das öffentliche Interesse an

der sofortigen Vollziehbarkeit der Beseitigungsanordnung und Wiederherstellungsverpflichtung das Aussetzungsinteresse der Antragstellerin. Der Antrag ist demzufolge abzulehnen.

62

4. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO, die Streitwertfestsetzung auf § 52 Abs. 1 GKG, § 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG.