

**Titel:**

**Werbeanlage im allgemeinen Wohngebiet, maßgeblicher Umgriff, störender Gewerbebetrieb**

**Normenketten:**

BauGB § 34 Abs. 1 und 2

BauNVO § 4

**Schlagworte:**

Werbeanlage im allgemeinen Wohngebiet, maßgeblicher Umgriff, störender Gewerbebetrieb

**Fundstelle:**

BeckRS 2025, 35499

**Tenor**

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Der Beigeladene trägt seine außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar.

Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

**Tatbestand**

**1**

Der Kläger wendet sich gegen die Versagung einer Baugenehmigung zur Errichtung einer Werbeanlage an der Fassade des Gebäudes E. straße 91, FINr. 17655 Gem. Sektion IX (im Folgenden: „Baugrundstück“). Bei dem Gebäude E. straße 91 handelt es sich um ein Technikgebäude der „D. T. AG“. Dieses wird nach Angaben des Bevollmächtigten des Klägers zu rein technischen Zwecken genutzt und verfügt nicht über Büroräume.

**2**

Mit Bauantrag vom ... November 2023 begehrte der Kläger die Erteilung einer Baugenehmigung für die Anbringung einer Werbeanlage an der Südfassade des vorgenannten Technikgebäudes (Plan-Nr. ...\*). Nach den Planunterlagen ist ein hinterleuchtetes Werbebanner auf Alurahmen vorgesehen. Die Anlage soll eine Breite von 6,90 m sowie eine Höhe von 2,60 m erhalten, sodass sich eine Werbefläche von 17,94 m<sup>2</sup> ergibt. Sie ist als Aluminiumkasten mit einer Tiefe von ca. 9 cm gestaltet und ermöglicht die Anbringung von wechselnden Werbebannern, die hinterleuchtet werden. Die Anlage soll in einer Höhe ab 7,42 m über dem Schnittpunkt der Außenwand mit dem natürlichen Gelände an der Fassade befestigt werden. Dies entspricht ausweislich der Darstellung in den Planunterlagen einer Anbringung im 2. Obergeschoss des Gebäudes.

**3**

Mit Schriftsatz vom ... Juni 2024 hat der Bevollmächtigte des Klägers Klage gegen die Beklagte erhoben und beantragt, diese zu verpflichten dem Kläger die begehrte Baugenehmigung zu erteilen. Die Klage sei als Untätigkeitsklage zulässig, da über den Bauantrag ohne zureichenden Grund in angemessener Frist nicht entschieden worden sei.

**4**

Mit Bescheid vom ... November 2024 lehnte die Beklagte den Bauantrag des Klägers vom ... November 2023 ab. In den Gründen wurde ausgeführt, dass die Anlage bauplanungsrechtlich unzulässig sei, da die maßgebliche Umgebung ein allgemeines Wohngebiet darstelle. Es handle sich nicht um eine Eigenwerbung an der Stätte der Leistung, sondern eine gewerbliche Hauptanlage, die als störender Gewerbebetrieb im allgemeinen Wohngebiet unzulässig sei. Darüber hinaus werde eine festgesetzte Baulinie überschritten.

Eine Befreiung sei auch im Ermessenswege nicht möglich, da ein negativer Bezugsfall zu befürchten sei. Darüber hinaus verunstalte die Anlage das Fassadensowie das Straßenbild, da sich die Anbringung auf Höhe des 2. Obergeschosses weder nach Form noch Maßstab in die Fassadenfläche einfüge. Zudem sei bei Anbringung der Anlage eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu befürchten. Insbesondere aufgrund der in der Nähe befindlichen Bushaltestelle mit querenden Fahrgästen liege aufgrund der Ablenkungswirkung der Werbeanlage mit großer Wahrscheinlichkeit eine Unfallgefahr vor. Darüber hinaus sei das Einvernehmen der technischen Aufsichtsbehörde der Beigeladenen nicht erteilt worden, da der Straßenbahnverkehr beeinträchtigt werden könne.

**5**

Mit Schriftsatz vom ... Dezember 2024 bezog der Bevollmächtigte des Klägers den Ablehnungsbescheid vom ... November 2024 in die Klage ein und beantragt zuletzt sinngemäß,

**6**

den Bescheid der Beklagten vom ... November 2024 aufzuheben und die Beklagte zu verpflichten, die mit Bauantrag vom ... November 2023 begehrte Baugenehmigung zu erteilen.

**7**

Die Einstufung der Umgebung als allgemeines Wohngebiet sei unzutreffend. Es handle sich um ein Mischgebiet oder zumindest um ein atypisches Gebiet. Der Fremdwerbung dienende Anlagen der Außenwerbung seien ihrer Art nach in einem durch gewerbliche Nutzungen geprägten Ortsteil nach § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 6 BauNVO oder § 34 Abs. 1 BauGB zulässig. Soweit der hier einschlägige einfache Bebauungsplan eine Baulinie festsetze, dürfe diese Festsetzung angesichts der tatsächlichen Bebauung funktionslos geworden sein. Das Ortsbild werde durch die streitgegenständliche Werbeanlage nicht beeinträchtigt. Eine Verunstaltung im bauordnungsrechtlichen Sinne liege nicht vor. Es lasse sich insbesondere nicht feststellen, dass eine einheitliche Gestaltung oder architektonische Gliederung des Gebäudes gestört werde. Der streitgegenständlichen Werbeanlage gelinge es, an ihrem Anbringungsort einen Ausgleich zwischen dem Erfordernis der Werbung, die in gewisser Weise auffällig zu sein habe, und den an jede Anlage zu stellenden gestalterischen Anspruch im Sinne des Verunstaltungsverbots zu schaffen. Eine Gefährdung des Straßenverkehrs sei nicht festzustellen. Es sei hier auf einen verantwortungsbewussten Verkehrsteilnehmer abzustellen, weshalb Werbeanlagen nur ausnahmsweise eine Ablenkungswirkung hätten. Die Verkehrssituation an dem beantragten Standort sei vollkommen überschaubar und nicht besonders komplex.

**8**

Mit Schriftsatz vom 7. Oktober 2025 beantragt die Beklagte,

**9**

die Klage abzuweisen.

**10**

Die Werbeanlage sei bauplanungsrechtlich unzulässig, da die nähere Umgebung einem allgemeinen Wohngebiet entspreche. Dieses sei insbesondere auch entlang der E. Straße überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Es handle sich bei der Werbeanlage nicht um einen ausnahmsweise zulässigen „nicht störenden Gewerbebetrieb“. Darüber hinaus bestehe kein Anspruch auf Erteilung einer Befreiung vom festgesetzten Bauliniengefüge. Eine Funktionslosigkeit sei angesichts der vorhandenen Überschreitungen der Baulinie nicht anzunehmen. Der Anlage verstoße gegen das Verunstaltungsverbot, da sie die Wand zu einem Werbeträger umfunktioniere und ihr ein Fremdkörper aufgesetzt werde, der zu seiner Umgebung in keiner Beziehung stehe. Die Werbeanlage beeinträchtige das harmonische Gesamtbild, da sie angesichts des überwiegend wohnlich geprägten Umfelds wesensfremd erscheine. Es sei eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu befürchten, da an der hier befindlichen Bushaltestelle ein Fahrradweg abrupt ende und in diesem Bereich von der K. Straße bis zum Anbringungsort eine erhöhte Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer erforderlich sei, die durch die geplante beleuchtete Werbeanlage gestört werde.

**11**

Zum weiteren Vorbringen der Parteien und zu den übrigen Einzelheiten wird auf die beigezogenen Behördenakte sowie die Gerichtsakte und insbesondere das Protokoll über die mündliche Verhandlung vom 20. Oktober 2025 Bezug genommen.

## Entscheidungsgründe

12

Die zulässige Klage ist unbegründet.

13

Der Kläger hat keinen Anspruch gem. Art. 68 Abs. 1 i.V.m. Art. 59 BayBO auf Erteilung der begehrten Baugenehmigung. Der Bescheid der Beklagten vom ... November 2024 ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO). Die Werbeanlage ist nach der Art der Nutzung bauplanungsrechtlich unzulässig.

14

Das Vorhaben fügt sich nach der Art der baulichen Nutzung nicht in die nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 Abs. 2 BauGB maßgebliche Umgebung ein. Es ist als selbstständiger Gewerbebetrieb nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

15

1. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich vorliegend nach § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 BauGB, da kein qualifizierter Bebauungsplan für das streitgegenständliche Grundstück besteht und dieses im Übrigen im unbeplanten Innenbereich liegt.

16

1.1 Maßgeblicher Beurteilungsrahmen für das Vorhaben ist die nähere Umgebung. Berücksichtigt werden muss hier die Umgebung einmal insoweit, als sich die Ausführung des Vorhabens auf sie auswirken kann, und zum anderen insoweit, als die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstückes prägt oder doch beeinflusst. Welcher Bereich als „nähere Umgebung“ anzusehen ist, hängt davon ab, inwieweit sich einerseits das geplante Vorhaben auf die benachbarte Bebauung und sich andererseits diese Bebauung auf das Baugrundstück prägend auswirken (vgl. BayVGh, U.v. 18.7.2013 – 14 B 11.1238 – juris Rn. 19 m.w.N.). Wie weit diese wechselseitige Prägung reicht, ist eine Frage des Einzelfalls. Die Grenzen der näheren Umgebung lassen sich nicht schematisch festlegen, sondern sind nach der städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist. In der Regel gilt als Bereich gegenseitiger Prägung das Straßengeviert und die gegenüberliegende Straßenseite (vgl. BayVGh, B.v. 27.9.2010 – 2 ZB 08.2775 – juris Rn. 4; U.v. 10.7.1998 – 2 B 96.2819 – juris Rn. 25; U.v. 18.7.2013 – 14 B 11.1238 – juris Rn. 19; U.v. 24.7.2014- juris Rn. 20).

17

Bei Berücksichtigung dieser Vorgaben ist nach dem Ergebnis des Augenscheins im vorliegenden Fall bei der Beurteilung der Art der baulichen Nutzung der Bereich zwischen der S. straße im Norden, der K. straße im Osten, der E. straße im Süden und dem W. -H. -Weg im Westen als nähere Umgebung anzusehen. Es handelt sich um ein durch die genannten Straßen abgegrenztes Geviert, das insbesondere durch die fast durchgehende Blockrandbebauung ein einheitliches städtebauliches Strukturelement darstellt. Der dem Vorhaben gegenüberliegende Bereich südlich der E. straße ist nicht mehr Teil der näheren Umgebung, da die E. straße angesichts ihrer Breite und insbesondere den mittig in der Straße verlaufenden Trambahngleisen mit Haltestelle eine trennende Wirkung aufweist. Zudem wird der südlich an die E. straße anschließende Bereich von einer Grünanlage eingenommen und kann damit nicht als Fortsetzung der nördlich an die E. straße angrenzenden geschlossenen, mehrgeschossigen Bebauung angesehen werden.

18

1.2 Das Vorhaben ist in diesem Bereich hinsichtlich der Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 Halbs. 1 BauGB allein danach zu beurteilen, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre, da die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der BauNVO bezeichnet sind, entspricht. Der Augenschein hat ergeben, dass die Eigenart der maßgebenden Umgebung einem allgemeinen Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO entspricht. Denn die im Gebiet vorzufindenden Nutzungen sind entweder nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO allgemein oder wenigstens nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (vgl. zu Anwendbarkeit von § 34 Abs. 2 BauGB: BVerwG, U.v. 11.2.2000 – 4 B 1.00 – juris Rn. 34).

19

Das vorgenannte Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen i.S.v. § 4 Abs. 1 BauNVO. Es wird durch weitaus überwiegende Wohnnutzung in mehrgeschossigen Gebäuden in geschlossener Bauweise geprägt. Im Rahmen des Augenscheins wurden keine Nutzungen festgestellt, die mit dem Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets unvereinbar wären. Soweit in dem Anwesen K. straße 17 zwei Praxen festgestellt wurden, handelt es sich um Nutzungen, die gem. § 13 BauNVO als einzelne Räume in einem Baugebiet gem. § 4 BauNVO zulässig sind. Bei dem Handelsgeschäft für Motorroller (K. str. 5 / E. str. 95) handelt es sich wohl zwar nicht um eine allgemein gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässige Ladennutzung. Angesichts der bloßen Verkaufstätigkeit ist diese Nutzung jedoch als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO anzusehen und als ausnahmsweise zulässiger Betrieb vom Gebietscharakter gedeckt. Auch die vor dem Anwesen K. straße 15 sowie im Bereich des Buswartehäuschens und auf dem Baugrundstück festgestellten Werbeanlagen sind im Rahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässige Anlagen. Zwar handelt es sich bei diesen Fremdwerbeanlagen um selbstständige Gewerbebetriebe. Die Werbeanlagen im Buswartehäuschen und auf dem Baugrundstück sind angesichts ihrer geringen Größe (1,80 m × 1,40 m) und bei der Anlage im Buswartehäuschen zusätzlich wegen deren Integration in den Wartebereich mit dem Gebietscharakter des Wohngebiets vereinbar. Auch mit Rücksicht auf eine gewisse, beeinträchtigende optische Wirkung sind sie nicht geeignet, das Wohnen erheblich zu stören, da eine dem Wohncharakter widersprechende optische Aufdringlichkeit nicht festzustellen ist. Dies gilt auch für die Litfaßsäule vor dem Anwesen K. straße 15. Sie ist als typisches Element der Stadtmöblierung auch in Wohngebieten regelmäßiger Bestandteil des innerstädtischen Straßenbildes. Zudem ist sie unbeleuchtet und auch deshalb nicht als optisch aufdringlich zu werten. Auch die in dem Gebäude E. straße 95 ausgeübte Nutzung lässt den Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets nicht entfallen. Es handelt sich nach den Angaben des Klägers um ein reines Technikgebäude der Telekom. Daher findet dort wieder Anliefer- noch Kundenverkehr in größerem Umfang statt. Angesichts des damit anzunehmenden geringen Störgrades und der Vergleichbarkeit mit Anlagen, die nach § 14 BauNVO auch in allgemeinen Wohngebieten zulässig sind, ist diese singuläre Anlage nicht geeignet, den Gebietscharakter als vorwiegend dem Wohnen dienendes Gebiet zu verändern.

## 20

1.3 Die geplante Werbeanlage ist als störender Gewerbebetrieb im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.

## 21

Die streitgegenständliche Werbeanlage ist eine gewerbliche Hauptanlage i.S.v. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Eine Einstufung als Nebenanlage scheidet aus, da sie nicht dem Nutzungszweck des Technikgebäudes dient, an dem sie angebracht werden soll. Zwar wird sie nur für wechselnde Werbung der T. AG genutzt und nicht unterschiedlichen Gewerbetreibenden zur Verfügung gestellt. Als Nebenanlage kann eine Werbeanlage aber nur dann angesehen werden, wenn es sich um eine Eigenwerbung an der Stätte der Leistung handelt (vgl. Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand: Mai 2025, § 14 BauNVO Rn. 52). Dies ist hier nicht der Fall. Die Werbeanlage soll nicht auf in dem Gebäude E. straße 95 zu bringende Leistungen verweisen. Vielmehr handelt es sich bei dem Gebäude nach den Angaben des Klägers ausschließlich um ein Technikgebäude. Es werden dort keine Waren angeboten oder hergestellt. Wechselnde Werbung der T. AG steht nicht mehr in Zusammenhang mit dem Nutzungszweck des Gebäudes.

## 22

Das Vorhaben könnte als gewerbliche Hauptanlage deshalb nur im Wege der ermessensbezogenen Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO verwirklicht werden. Allerdings fehlt es für die Erteilung einer Ausnahme vorliegend bereits an den tatbestandlichen Voraussetzungen, da es sich bei dem geplanten Vorhaben nicht um einen „nicht störenden“ Gewerbebetrieb handelt. Ein solcher liegt dann nicht vor, wenn die Werbeanlage wegen ihrer optischen Aufdringlichkeit einem das Wohnen nicht störenden Gewerbebetrieb nicht gleichgesetzt werden kann (vgl. BayVGh. U.v. 11.12.2007 – 14 B 06.2880 – juris Rn. 15; VG München, U.v. 19.12.2011 – M 8 K 10.6168 – juris Rn. 23).

## 23

Aufgrund ihrer Größe mit einer Werbefläche von 17,94 m², ihrer Anbringung auf Höhe des 2. Obergeschosses und ihrer Beleuchtung ist die streitgegenständliche Werbeanlage optisch störend und mit dem Charakter eines Wohngebiets nicht vereinbar. Sie würde der Umgebung trotz ihrer Innenstadtlage einen nach außen deutlich wahrnehmbaren gewerblichen Charakter geben, der bisher nicht vorhanden ist.

Die durch Wohnnutzung geprägte nähere Umgebung würde durch die optisch aufdringliche Wirkung der Werbeanlage gestört. Anders als in der zitierten Rechtsprechung (BayVGH. U.v. 11.12.2007 – 14 B 06.2880 – juris Rn. 15; VG München, U.v. 19.12.2011 – M 8 K 10.6168 – juris Rn. 23), die schon bei einer unbeleuchteten Plakatanschlagtafel im Standardformat (Fläche ca. 11,3 m<sup>2</sup>) einen störenden Gewerbebetrieb angenommen hat, handelt es sich hier um eine beleuchtete Anlage, die deutlich größer (17,94 m<sup>2</sup>) geplant ist und weithin sichtbar in einer Höhe ab 7,42 m angebracht werden soll. Gerade die Anbringung auf Höhe des 2. Obergeschosses verleiht dem gesamten Gebäude eine mit dem Wohnen nicht vereinbare ausschließlich gewerbliche Prägung. Die Beleuchtung erhöht zusätzlich den Störgrad der Anlage. Zur Nachtzeit tritt die übrige Nutzung des Gevierts aufgrund der Dunkelheit zurück und die Anlage erhält eine optische Dominanz, die das Wohnen in den Hintergrund treten lässt, dieses stört und dem Wohngebiet wesensfremd ist.

#### **24**

2. Nachdem die streitgegenständliche Werbeanlage schon bauplanungsrechtlich unzulässig ist, kann es dahinstehen, ob diese daneben auch eine verunstaltende Wirkung im Sinne von Art. 8 BayBO hat. Auch wenn angesichts der vorstehend beschriebenen Wirkung der Werbeanlage auf die nähere Umgebung eine Verunstaltung des Straßenbildes in Betracht kommt, lässt die Kammer diese Frage offen.

#### **25**

Ebenso bedarf es keiner Entscheidung, ob die Anlage die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gem. Art. 14 Abs. 2 BayBO gefährdet.

#### **26**

3. Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 154 Abs. 1 VwGO.

#### **27**

Es entspricht der Billigkeit, dass der Beigeladene seine außergerichtlichen Kosten selbst trägt, da er keinen Sachantrag gestellt und sich dadurch keinem Kostenrisiko ausgesetzt hat, § 162 Abs. 3, § 154 Abs. 3 VwGO.

#### **28**

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.