

Titel:

Werbeanlage auf planfestgestelltem Bahngrund, Fachplanungsvorbehalt, Übergeleiteter Baulinienplan, Faktisches Gewerbegebiet, Verunstaltung (abgelehnt), Baugenehmigung, Werbeanlage, Bebauungsplan, Verunstaltungsverbot, Straßen- und Ortsbild, Gewerbegebiet

Normenketten:

BauGB § 38

BauGB § 34 Abs. 2

BayBO Art. 8

Schlagworte:

Werbeanlage auf planfestgestelltem Bahngrund, Fachplanungsvorbehalt, Übergeleiteter Baulinienplan, Faktisches Gewerbegebiet, Verunstaltung (abgelehnt), Baugenehmigung, Werbeanlage, Bebauungsplan, Verunstaltungsverbot, Straßen- und Ortsbild, Gewerbegebiet

Tenor

I. Die Beklagte wird unter Aufhebung des Bescheids vom **.10.2024 verpflichtet, der Klägerin die mit Bauantrag vom 1.2.2024 (Eingangsdatum), Az. *****, beantragte Baugenehmigung zu erteilen.

II. Die Beklagte hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

III. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des vollstreckbaren Betrags vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1

Die Klägerin betreibt ein Unternehmen für die Vermarktung von Außenwerbung und begehrt mit ihrer Klage die Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung einer Werbeanlage.

2

Mit Bauantrag vom ...2.2024 (Eingangsdatum bei der Beklagten, Az. ...) beantragte die Klägerin die Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung einer digitalen Stadtinformationsanlage mit den Abmessungen von 4,39 m x 2,95 m (inkl. Rahmen) auf einem ca. 2,5 m hohen Monofuß („Werbeanlage“). Auf der geplanten Werbeanlage sollen sowohl Nachrichten als auch Fremdwerbung im 10-Sekunden-Takt angezeigt werden.

3

Der geplante Aufstellungsort der Werbeanlage befindet sich auf der Nordseite der W* ...straße, parallel zur Ostseite der die W* ...straße in Nord-Süd-Richtung überquerenden Bahnbrücke auf dem die Bahnstrecke einrahmenden Grünstreifen auf dem Grundstück FINr. 15875/11 Gemarkung Sektion VIII (im Folgenden: Baugrundstück). Dabei soll der Bildschirm der Anlage nach Osten Richtung W* ...str. ausgerichtet sein. Für das Baugrundstück wurde ein Planfeststellungsverfahren zur „Erneuerung der Eisenbahnüberführung W* ...straße“ durchgeführt, der entsprechende Planfeststellungsbeschluss wurde am *. Juni 2021 gefasst. Der geplante Aufstellungsort liegt im Umgriff des durch den Planfeststellungsbeschluss vom *. Juni 2021 betroffenen Bereichs.

4

Östlich der vorbeschriebenen Bahnbrücke erstreckt sich das sogenannte „W* ... Q* ...“ in dem Geviert, das im Süden durch die W* ...str., im Westen durch die Bahnlinie, im Norden durch die S*.-M* ...-Str. und im Osten durch die G* ...str. bzw. den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Teil der S*.-I* ...-Str. und deren gedachter südlicher Verlängerung gebildet wird. Das „W* ... Q* ...“ ist durchgehend mit mehrgeschossigen, großformatigen Bürogebäuden bebaut.

5

Für das „W* ... Q* ...“ besteht kein qualifizierter Bebauungsplan. Durch einen übergeleiteten Baulinienplan ist jedoch auf der Nordseite der W* ...str. parallel zur Straße eine Baulinie und im Osten parallel zur Bahnlinie eine seitliche Baugrenze festgesetzt.

6

Vergleiche zur Lage des geplanten Aufstellungsortes (rot markiert) und des daran anschließenden „W* ... Q* ...s“ folgenden (aufgrund des Einscannens nicht maßstabsgetreuen) Lageplan:

Umwandlung der WMF- oder EMF-Grafik mit ImageGlue nicht möglich.

Vermutlich fehlt die Datei 'ImageGlue7-64.dll'.

7

Mit Bescheid vom ... Oktober 2024, der Klägerin ausweislich der in den Behördenakten enthaltenen Postzustellungsurkunde zugestellt am ... November 2024, lehnte die Beklagte den Bauantrag ab. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, die geplante Werbeanlage sei planungsrechtlich nicht zulässig, da sie die durch den übergeleiteten Baulinienplan entlang der W* ...str. festgesetzte Baulinie überschreite. Auch die parallel zu den Bahngleisen festgesetzte Baugrenze werde überschritten. Eine Befreiung von den Festsetzungen des übergeleiteten Baulinienplans sei nicht beantragt und könne auch nicht erteilt werden, da eine solche städtebaulich nicht vertretbar sei. Die Anlage beeinträchtige insbesondere in Zusammenhang mit dem Grünzug entlang der Bahnlinie das Ortsbild. Zudem gebe es bislang keine vergleichbaren Wechselwerbeanlagen. Bei Zulassung einer Befreiung drohe außerdem die Funktionslosigkeit des Bebauungsplans. Darüber hinaus sei die Anlage aber auch bauordnungsrechtlich unzulässig, da sie verunstaltend wirke. Vor der ruhig gestalteten Eisenbahnbrücke mit ihrer klaren Formensprache und dem davor gelagerten Grünzug beeinträchtige die Anlage das Ortsbild nachhaltig und wirke insbesondere aufgrund ihrer durchgehenden Beleuchtung besonders störend.

8

Mit Schriftsatz vom 25. November 2024, eingegangen bei Gericht am selben Tag, ließ die Klägerin durch ihren Bevollmächtigten Klage erheben. Sie beantragt

9

die Beklagte unter Aufhebung des Bescheids vom ...10.2024, Az.: ..., zu verpflichten die Klägerin die begehrte Baugenehmigung zu erteilen.

10

Die geplante Werbeanlage sei planungsrechtlich zulässig. Die Anlage solle auf planfestgestelltem Bahngrund errichtet werden. Es seien keine Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen für das Baugrundstück getroffen. Solche seien angesichts des Planungsvorbehalts des § 38 BauGB darüber hinaus auch nicht zulässig. Die Bauflucht entlang der W* ...straße könne zudem nicht für die Frage des Einfügens der Anlage maßgeblich sein, da sie durch die Bahnbrücke in städtebaulich relevanter Weise unterbrochen werde. Auch bauordnungsrechtliche Gründe stünden dem Vorhaben nicht entgegen, insbesondere wirke die geplante Werbeanlage nicht verunstaltend.

11

Die Beklagte beantragt

12

Klageabweisung.

13

Die geplante Werbeanlage sei bereits planungsrechtlich unzulässig, da sie die entlang der W* ...straße festgesetzte Baulinie überschreite. Eine etwaige Befreiung vom Bauliniengefüge sei nicht möglich, da die Grundzüge der Planung berührt seien. Es widerspreche dem planerischen Willen, eine Fremdwerbeanlage völlig außerhalb der Baugrenzen zuzulassen. Außerdem könne das Vorhaben eine Vorbildwirkung für andere Grundstücke entfalten, da in der näheren Umgebung bislang keine Fremdwerbeanlagen zu finden seien. Es handle sich bei der geplanten Anlage auch nicht lediglich um eine untergeordnete Nebenanlage, die außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden könne. Vielmehr handle es sich aufgrund der Verwendung der Anlage zur Fremdwerbung um eine Hauptnutzung.

14

Darüber hinaus verstoße die Werbeanlage auch gegen das bauordnungsrechtliche Verunstaltungsverbot. Das ruhige Erscheinungsbild der Bahnbrücke am Aufstellungsort werde durch die Anlage empfindlich gestört.

15

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Vorbringens der Beteiligten wird auf die Gerichtsakte und die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

16

Die zulässige Klage ist begründet. Die Klägerin hat einen Anspruch auf Erteilung der von ihr begehrten Baugenehmigung gemäß Art. 68 Abs. 1 BayBO.

17

1. Die streitgegenständliche Werbeanlage, die dem vereinfachten Genehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO unterfällt, verstößt nicht gegen Vorschriften, die in diesem Verfahren zu prüfen sind, Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BayBO, insbesondere ist sie planungsrechtlich zulässig.

18

1.1 Die Vorschriften der §§ 29 bis 36 BauGB sind anwendbar, da das Vorhaben nicht gemäß § 18 AEG, § 38 BauGB dem Fachplanungsvorbehalt unterliegt – bei der geplanten Werbeanlage handelt es sich um eine eigenständige Anlage, die in keinerlei Zusammenhang mit dem Bahnbetrieb steht – und dieser der Errichtung der streitgegenständlichen Werbeanlage auch im Übrigen nicht entgegensteht.

19

Der Fachplanungsvorbehalt steht der Errichtung von „bahnfremden“ baulichen Anlagen entgegen, wenn und soweit sie sich mit der besonderen Zweckbestimmung einer planfestgestellten Anlage der Bahn nicht in Einklang bringen lassen (vgl. BVerwG, U.v. 16.12.1988 – 4 C 48/86 – BVerwGE 81, 111 – juris Rn. 20; BayVGh, U.v. 9.12.2010 – 2 B 09.1500 – juris Rn. 24).

20

Die streitgegenständliche Werbeanlage dient zwar nicht dem fachplanerischen Zweck – dem Betrieb einer Eisenbahn –, sie widerspricht diesem aber auch nicht. Allein aus der Betriebsfremdheit einer derartigen Anlage kann nicht geschlossen werden, dass sie die fachplanerische Zweckbestimmung beeinträchtigen oder ihr gar entgegenstehen würde (BayVGh U.v. 17.11.2008 – 14 B 06.3096 – juris Rn. 14; U.v. 9.12.2010

– 2 B 09.1500 – juris Rn. 24). Ein Konfliktpotenzial der Werbeanlage gegenüber der Bahnnutzung ist an dem geplanten Aufstellungsort auf dem Grünstreifen vor der Bahnbrücke neben dem Gehweg nicht erkennbar. Durch die Anlage wird weder in das Schienen- oder Oberleitungssystem eingegriffen noch werden mit dem Eisenbahnbetrieb verbundene Anlagen oder Zugänge zu solchen Anlagen beeinträchtigt. Das Vorhaben entzieht den dem Eisenbahnverkehr gewidmeten Flächen auch keinen ins Gewicht fallenden Raum (BayVGH vom 24.2.1995 – 26 B 90.2134 – BeckRS 1995, 17152).

21

1.2 Das Vorhaben verstößt nicht gegen bauplanungsrechtliche Vorschriften.

22

1.2.1. Insbesondere steht der nach § 233 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 173 Abs. 3 BBauG1960 als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB übergeleitete Baulinienplan dem Vorhaben nicht entgegen.

23

Durch § 173 Abs. 3 Satz 1 BBauG 1960 sind Vorschriften und Pläne nur insoweit „als Bebauungspläne“ übergeleitet worden, als sie einen Inhalt hatten, der auch rechtmäßiger Inhalt eines zu dieser Zeit erlassenen Bebauungsplanes hätte sein können (BVerwG U.v. 20.10.1972 – IV C 14.71 – BVerwGE 41, 67-72, juris Rn. 16).

24

Der für die streitgegenständliche Anlage vorgesehene Standort befindet sich auf einem Gelände, das seit jeher (vgl. die historischen Karten aus dem „BayernAtlas“) – und nicht erst seit dem Planfeststellungsbeschluss vom *. Juni 2021 – als Bahngelände genutzt wurde, so dass aufgrund des Fachplanungsvorbehalts nach § 38 BauGB bzw. nach der Vorgängervorschrift des § 38 BBauG 1960 eine planerische Festsetzung für diesen Bereich durch die Beklagte nur insoweit möglich war, als diese der Zweckbestimmung der bestehenden Bahnanlage nicht widerspricht (vgl. BVerwG, U.v. 16.12.1988 – 4 C 48/86 – BVerwGE 81, 111 – juris Rn. 27; U.v. 17.11.1989 – 4 B 207/89 – juris Rn. 6).

25

Eine etwaige mit der Festsetzung von Baulinien bzw. Baugrenzen verbundene Ausschlussfunktion widerspräche jedoch der inhaltlichen Zweckbestimmung der Bahnanlage. Vor diesem Hintergrund ist der übergeleitete Baulinienplan dahingehend auszulegen, dass er für den Vorhabenstandort keine Regelung trifft, sondern lediglich eine geregelte städtebauliche Entwicklung des östlich an die Bahnstrecke angrenzenden (heutigen) „W* ... Q* ...s“ sicherstellen wollte.

26

1.2.2. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist die geplante Werbeanlage nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO zulässig; sie fügt sich auch im Übrigen in die Eigenart der näheren Umgebung ein, § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

27

Bei der näheren Umgebung des Vorhabens handelt es sich um ein faktisches Gewerbegebiet. Dies ergibt sich aus den Erkenntnissen des gerichtlichen Augenscheins und aus öffentlich zugänglichen Luftbildern („BayernAtlas“, „Google Maps“, „Google Streetview“). Maßgeblich ist insoweit das Geviert, das im Süden durch die W* ...str., im Westen durch die Bahnstrecke, im Norden durch die S*.-M* ...-Str. und im Osten durch die G* ...str. bzw. den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Teil der S*.-I* ...-Str. und deren gedachter südlicher Verlängerung gebildet wird. Dieses wird durchgehend von einer mehrgeschossigen, großmaßstäblichen Bebauung mit Bürogebäuden, mithin von Gebäuden, die in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, geprägt. Wohngenutzte Gebäude sind nicht vorhanden. Insgesamt weist die maßgebliche nähere Umgebung damit den Charakter eines (faktischen) Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO auf.

28

Bei der streitgegenständlichen Werbeanlage handelt es sich um eine freistehende Anlage zur Fremdwerbung, mithin um eine in Gewerbegebieten allgemein zulässige, gewerbliche Nutzung (BVerwG, U.v. 3.12.1992 – 4 C 27.91 – BVerwGE 91, 234-242, juris Rn. 25; BayVGH, B.v. 22.1.2004 – 1 ZB 03.294 – juris Rn. 10; U.v. 11.12.2007 – 14 B 06.2880 – juris Rn. 14).

29

2. Die Beklagte durfte das Vorhaben auch nicht gemäß Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 BayBO nach pflichtgemäßem Ermessen wegen eines Verstoßes gegen das nicht zum Prüfprogramm gehörende Verunstaltungsverbot (Art. 8 BayBO), ablehnen, da das Vorhaben nicht verunstaltend wirkt.

30

2.1 Nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 BayBO darf die Bauaufsichtsbehörde den Bauantrag auch ablehnen, wenn das Vorhaben gegen sonstige, nicht im Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO zu prüfende öffentlichrechtliche Vorschriften verstößt. Insoweit besteht eine Befugnis der Bauaufsichtsbehörde zur Erweiterung des Prüfungsmaßstabs. Die Beklagte hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und die Ablehnung des Bauantrags ausdrücklich auf eine verunstaltende Wirkung gem. Art. 8 BayBO gestützt. Deshalb ist im vorliegenden Fall auch zu prüfen, ob eine solche vorliegt.

31

2.2 Nach Art. 8 Satz 2 BayBO dürfen bauliche Anlagen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten.

32

Bei dem Begriff der „Verunstaltung“ im Sinn des Art. 8 BayBO handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, dessen Anwendung im gerichtlichen Verfahren der vollen Überprüfung unterliegt. Eine Verunstaltung im Sinne dieser Vorschrift ist anzunehmen, wenn ein für ästhetische Eindrücke offener Durchschnittsbetrachter die betreffende Werbeanlage an ihrer Anbringungsstelle als belastend oder Unlust erregend empfinden würde (BVerwG, U.v. 28.6.1955 – I C 146.53 – juris Rn. 12; BayVGh, U.v. 26.7.1999 – 2 B 94.1533 – juris Rn. 13; U.v. 25.7.2002 – 2 B 02.164 – juris Rn. 19; U.v. 16.9.2005 – 26 B 04.3258 – juris Rn. 19; U.v. 11.8.2006 – 26 B 05.3024 – juris Rn. 16). Für den Begriff der Verunstaltung reicht nicht jede Störung der architektonischen Harmonie, es ist vielmehr ein hässlicher, das ästhetische Empfinden des Betrachters nicht nur beeinträchtigender, sondern verletzender Zustand erforderlich (vgl. BayVGh, U.v. 25.7.2002 – 2 B 02.164 – juris Rn. 19; U.v. 16.9.2005 – 26 B 04.3258 – juris Rn. 19; U.v. 11.8.2006 – 26 B 05.3024 – juris Rn. 16). Dabei ist es in erster Linie Aufgabe des Art. 8 Satz 2 BayBO, Auswüchse zu unterbinden, nicht aber bestimmte ästhetische Wertvorstellungen zur Stadtbildgestaltung durchzusetzen (vgl. BayVGh, U.v. 11.8.2006 – 26 B 05.3024 – juris Rn. 16; Dirnberger in: Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, 157 EL Januar 2025, Art. 8 Rn. 53).

33

2.3 Unter Anwendung der vorstehenden Maßstäbe stellt sich die streitgegenständliche Werbeanlage hinsichtlich des Straßen- und Ortsbildes nach Art. 8 Satz 2 BayBO nicht als verunstaltend dar.

34

Ob eine Verunstaltung des Straßen- und Ortsbildes gegeben ist, hängt vom Einzelfall, also von der konkret geplanten Werbeanlage und der jeweiligen Umgebung, ab. Dabei ist davon auszugehen, dass Werbeanlagen dazu bestimmt sind, aufzufallen und ihren Zweck nur dann erfüllen, wenn sie sich von der Umgebung abheben. Dieser Kontrast muss aber maßvoll sein, um das Gesamtbild nicht zu stören. Das harmonische Gesamtbild wird regelmäßig erst dann beeinträchtigt, wenn eine Werbeanlage sich dem Charakter des Straßen- und Ortsbildes, also seiner Umgebung, nicht einfügt, sondern so aufdringlich wirkt, dass sie als wesensfremdes Gebilde zu ihr in keiner Beziehung mehr steht (vgl. BayVGh, U.v. 16.7.2002 – 2 B 00.1545 – juris Rn. 23; Dirnberger in: Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, 157. EL Januar 2025, Art. 8 Rn. 200).

35

Das Straßen- und Ortsbild wird am streitgegenständlichen Aufstellungsort maßgeblich durch großflächige Verkehrsanlagen geprägt, namentlich durch die W* ...str. als große Ausfallstraße mit breiten Geh- und Radwegen und die sie überspannende Eisenbahnbrücke. Daneben finden sich auf der Nordseite der W* ...str. großmaßstäbliche Bürogebäude im „W* ... Q* ...“. In der derart vorgeprägten Umgebung geht ein für die Frage der Verunstaltung maßgeblicher Durchschnittsbetrachter – gerade im städtischen Umfeld – davon aus, dass auch Werbeanlagen Teil des Straßen- und Ortsbildes sind. Die geplante Anlage nimmt dabei auch keine solchen Ausmaße an, dass die dahinterliegende Bahnbrücke dominiert würde oder die Anlage wie ein davor gesetzter Fremdkörper erscheint. Die Eisenbahnbrücke bleibt weiterhin als solche erkennbar. Ihr kommt auch keine besondere architektonische oder gestalterische Qualität zu, die durch die geplante Werbeanlage beeinträchtigt werden könnte. Ebenso wenig weist der die Bahnlinie begleitende Grünzug eine

besondere ästhetische Wertigkeit oder einen Erholungswert auf. Ein besonders auffälliges oder unruhiges Erscheinungsbild wird durch das Vorhaben ebenfalls nicht erzeugt.

36

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.

37

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