

EISENMANN · WAHLE · BIRK & WEIDNER

Partnerschaft von Rechtsanwältinnen
Stuttgart · DresdenREICHENBACH AN DER FILS
EINGANG

05. Feb. 2014

100	110	200	220
300	500	610	630

Dr. Eberhard Wahler

Prof. Dr. Hans-Jörg Birk
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Christian Heieck

Dr. Frank Eisenmann
Fachanwalt für Steuerrecht
Fachanwalt für Bau- und ArchitektenrechtDr. Judith Schaupp-Haag
Fachwältin für Verwaltungsrecht

Dr. Ulrich Weidner

Prof. Dr. Wolfgang Winkelbauer

Dr. Helmut Schuster
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Prof. Dr. Hans Büchner

Ralf Bärsch
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Dr. Uwe Holzapfel

Dr. Thomas Weber
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Bau- und ArchitektenrechtDr. Reinhard Heer
Fachanwalt für VerwaltungsrechtTorsten Dossmann
Fachanwalt für VerwaltungsrechtDr. Martin Felsing
Fachanwalt für Strafrecht
Fachanwalt für Verkehrsrecht

Dr. Bodo Missling

Dr. Tilo Wiech
Fachanwalt für ErbrechtIsabella C. Maier
Fachwältin für Familienrecht
MediatorinDr. Stefan Mühlbauer
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
Fachanwalt für VersicherungsrechtDr. Thorsten Alexander
Fachanwalt für Strafrecht

Dr. Olaf Hohmann

Caroline Theßeling

Dr. Stefan Petermann

Carl Rudolf Grommelt
Fachanwalt für VersicherungsrechtPartnerschaftsgesellschaft, Sitz Stuttgart
AG Stuttgart PR 720344

70180 Stuttgart

Bopsersstraße 17 (Erke Olgastraße)
Tel: +49 (0) 711-23823
Fax: +49 (0) 711-2382555
E-Mail: Stuttgart@EWB-Rechtsanwaelte.de

01097 Dresden

Palaisplatz 4 (Haus des Straßenverkehrs)
Tel: +49 (0) 351-8143291
Fax: +49 (0) 351-8143263
E-Mail: Dresden@EWB-Rechtsanwaelte.de

www.EWB-Rechtsanwaelte.de

Kanzlei Dresden:
RA Bärsch, RA DossmannDr. Hellmut Eisenmann (1951-1997)
NotarGemeinde Reichenbach a.d. Fils
Leiterin Bauamt
Frau Angelika Hollatz
Hauptstraße 7
73262 ReichenbachVorab per E-Mail: hollatz@reichenbach-fils.de

Stuttgart, 4. Februar 2014

Bitte stets angeben: 2740/13 HS/ik/gk

Reichenbach a.d. Fils ./ Farbgestaltung/Werbeanlagen

Sekretariat: Frau Krempels 0711 / 2382-424

E-Mail: thesseling@ewb-rechtsanwaelte.de

Örtliche Gestaltungssatzungen

Farbgestaltung von Häusern und Gestaltung von Werbeanlagen

E-Mail vom 10.10.2013

Sehr geehrte Frau Hollatz,

zu den Möglichkeiten über den Erlass einer Gestaltungssatzung Einfluss auf die Farbgestaltung von Gebäudefassaden und die Gestaltung von Werbeanlagen in ihrer überwiegend neuzeitlich geprägten Ortsmitte zu nehmen und zu der Frage, ob solche Vorgaben auch für verfahrensfreie Vorhaben angeordnet werden können, nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Öffentliche Bauvorschriften werden in Form von Gemeindefestsetzungen beschlossen und erlassen (§ 74 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 Satz 1 GemO). Damit haben Satzungen i.S.v. § 74 LBO die Eigenschaft von allgemein verbindlichen Rechtssätzen, die von den Eigentümern – auch bei verfahrensfreien Vorhaben – zu beachten sind.

Örtliche Bauvorschriften können in einer selbständigen Gestaltungssatzung oder zeitlich und inhaltlich zusammen mit einem bestimmten Bebauungsplan erlassen werden (vgl. § 74 Abs. 7 LBO). In diesem Fall

richtet sich das Verfahren für ihren Erlass in vollem Umfang nach den für den Bebauungsplan geltenden Vorschriften.

Werden örtliche Bauvorschriften, zeitlich völlig unabhängig von einem Bebauungsplanverfahren in einem sogenannten isolierten Rechtsetzungsverfahren erlassen, richtet sich das einzuhaltende Verfahren nach § 74 Abs. 6 LBO. Das isolierte Verfahren muss den Verfahrens- und Formvorschriften der LBO, die in § 74 Abs. 6 LBO auf bestimmte Verfahrens- und Formvorschriften des BauGB (§ 1 Abs. 3 Satz 2 und Abs. 8, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 9 Abs. 7, § 10 Abs. 3 und 13 BauGB) verweist, und der Gemeindeordnung (vgl. § 4 Abs. 4 GemO) sowie dem jeweiligen Stadt- oder Ortsrecht entsprechen.

Die Bestimmungen gelten aber nach ihrem Erlass nur für die Zukunft, d.h. „Sünden“ der Vergangenheit werden von den Vorschriften nicht erfasst.

2. Grundsätzlich gilt, dass verfahrensfreie Vorhaben, genau wie genehmigungspflichtige Vorhaben, den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen müssen (vgl. § 50 Abs. 5 LBO). Das heißt, auch verfahrensfreie Vorhaben müssen dem materiellen Baurecht entsprechen und dürfen nicht gegen die von der Baurechtsbehörde zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften verstoßen. Soweit wirksame öffentliche Bauvorschriften im Sinne von § 74 LBO für ein Vorhabengrundstück existieren, muss das geplante Vorhaben auch die Vorgaben der örtlichen Bauvorschriften einhalten. Erforderliche Abweichungs- und Ausnahmegestattung richten sich dann nach § 56 Abs. 2 bis 5 LBO.

Um von geplanten Maßnahmen frühzeitig Kenntnis zu erlangen, kann in der Satzung ein baurechtliches Kenntnissgabeverfahren für die an sich verfahrensfreien Vorhaben eingeführt werden (vgl. § 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO). In diesem Fall sind dann auch Vorhaben, die nach den § 50 Abs. 1 und § 2 Abs. 12 Nr. 1 (Errichtungs- und bauliche Änderungsvorhaben), § 50 Abs. 2 (Nutzungsänderungsvorhaben), § 50 Abs. 3 und § 2 Abs. 12 Nr. 2 (Abbruchs- und Beseitigungsvorhaben) und § 50 Abs. 4 (Instandhaltungsvorhaben) eigentlich verfahrensfrei sind, zuvor der Gemeinde gem. § 51 LBO anzuzeigen. Hier stellt sich die Frage, ob

sich der Aufwand „lohnt“. Denn häufig nehmen die Bürger keine Kenntnis von der Satzung, so dass die Verstöße „in Unkenntnis“ vorprogrammiert sind.

3. Die Regelung des § 74 Abs. 1 LBO enthält eine umfassende Ermächtigungsgrundlage für die Gemeinden zum Erlass von Baugestaltungssatzungen, zu denen die Gemeinden zwar nicht verpflichtet, wohl aber nach ihrem weiten – und nicht an Weisungen gebundenen – ortsgesetzgeberischen Rechtssetzungsspielraum berechtigt sind. Materiellrechtlich bestimmen Satzungen im Sinne von § 74 LBO – ebenso wie Bebauungspläne – gem. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG Inhalt und Schranken des Eigentums. Deshalb muss der Satzungsgeber ebenso wie der Gesetzgeber bei der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers und die Belange des Gemeinwohls in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis bringen. Die Satzung muss also mit Verfassungsrecht, namentlich mit den Grundrechten (insbesondere Art. 2 Abs. 1, 12 Abs. 1 und 14 Abs. 1 GG) vereinbar sein. Sie müssen dem Verhältnismäßigkeitsprinzip entsprechen, d.h. für die von ihr verfolgten Ziele geeignet, erforderlich und angemessen sein. Hieraus wird das Erfordernis einer Abwägungsentscheidung hergeleitet (vgl. VGH BW, Urteil vom 11.10.2006 – 3 S 337/06 –, VBIBW 2007, 220, Juris Rd. 29). Die verfolgten Ziele sowie die erlassenen Regelungen müssen überdies den Vorgaben des § 74 LBO entsprechen. Öffentliche Bauvorschriften, die sich nicht innerhalb der von § 74 LBO vorgegebenen Zwecksetzung halten, sind unzulässig und damit unwirksam. Der Katalog ist abschließend (Enumerationsprinzip). Es ist durch § 74 allerdings nicht ausgeschlossen, in der Satzung Ausnahmezulassungen (§ 56 Abs. 3 LBO) vorzusehen und die Voraussetzungen für sie festzulegen.
4. Um dem Bestimmtheitsgebot zu genügen, müssen die örtlichen Bauvorschriften inhaltlich so bestimmt gefasst sein, dass der von ihm Betroffene von vorn herein weiß, ob er sich rechtmäßig oder im Gegenteil rechtswidrig verhält bzw. an welchen Vorschriften er seine Pläne auszurichten hat. Die öffentlichen Bauvorschriften können im Einzelfall auch unbestimmte Rechtsbegriffe enthalten, ohne gegen das Bestimmtheitsgebot zu verstoßen.

Vgl. VGH BW, Urteil vom 05.10.2006 – 8 S 2417/05 –;
VGH BW, Urteil vom 22.04.2002 – 8 S 177/02 –

Die Baugestaltungssatzungen müssen sich **räumlich auf bestimmte bebaute oder unbebaute, grundsätzlich vermessungstechnisch genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets** beschränken,

vgl. BVerwG, Urteil vom 16.06.1994 – 4 C 2.94 –; BVerwG, Beschluss vom 01.02.1994 – 4 NB 44.93 –; SächsOVG, Urteil vom 07.09.2005 – 1 B 300/03 –; vgl. VGH BW, Urteil v. 06.04.2011 – 8 S 1213/09 – Stadt Rottenburg, „Dorfbildsatzung“

das heißt, ortsteilbezogen, baugebietsbezogen oder in Bezug auf ein genau abgegrenztes Gebiet von historischer, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung – z.B. historischen Stadtkern –, ergehen. Es ist nicht zulässig, eine Baugestaltungssatzung für das ganze Gemeindegebiet zu erlassen, weil mit einer derartigen Satzung die – in der Regel unterschiedlichen – örtlichen Verhältnisse in den einzelnen Teilen des Gemeindegebiets nicht berücksichtigt werden können. Aus der Satzung und den zugehörigen Übersichtsplänen muss sich zudem eindeutig entnehmen lassen, bis zu welcher Tiefe, die einzelnen Grundstücke in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden.

Das baugestalterische Ziel, eine Beeinträchtigung des vorhandenen oder geplanten Charakters eines Baugebiets durch funktionswidrige Anlagen zu verhindern, ist ein „beachtenswertes öffentliches Anliegen“ (VGH BW, Urteil v. 06.04.2011, a.a.O.).

5. Zwecke bzw. Ziele örtlicher Baugestaltungssatzungen können sein:

- die Durchführung baugestalterischer Absichten,
- die Erhaltung bestimmter optisch-ästhetisch schützenswerter Bauteile,
- der optisch ästhetische Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile, soweit sie von (bau-)geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sind,

- der optisch-ästhetische Schutz von Kulturdenkmälern (§ 2 Abs. 1 DSchG) oder flächenhaften Naturdenkmälern oder Naturgebilden (§ 31 NatSchG, § 28 BNatSchG).

Die örtlichen Bauvorschriften bedürfen – eigentlich – keiner Begründung, wenn die Belange anderweitig klar erkennbar sind. Um jedoch u.a. die Abwägungsentscheidung zu dokumentieren, ist regelmäßig eine Begründung zu empfehlen.

6. Nach den uns bislang mitgeteilten Informationen - insbesondere ohne Ortsbesichtigung - könnte eine Gestaltungssatzung in Reichenbach a.d. Fils wohl nur mit der „Durchführung baugestalterischer Absichten“ oder gegebenenfalls dem „Schutz bestimmter, städtebaulich bedeutsamer, Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile“ gerechtfertigt werden.

- a) Mit dem Merkmal der „**Durchführung baugestalterischer Absichten**“ knüpft § 74 Abs. 1 LBO an das in § 11 Abs. 1 LBO geregelte optisch-ästhetische Beeinträchtigungsverbot an. Die baugestalterischen Ziele der Gemeinde müssen hinreichend sicher zu erkennen sein (vgl. OVG NW, Urteil vom 29.01.1999 – 11 A 4952/97 -). Die Durchführung baugestalterischer Absichten ist nicht allein auf die Abwehr von Verunstaltungen beschränkt. Vielmehr können – noch vor der Verunstaltungsabwehr- strengere optisch-ästhetische Maßstäbe angelegt werden, als es die allgemeinen baugestalterischen Rechtsvorschriften der LBO zulassen. Die Ermächtigung nach § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO erfasst damit ersichtlich auch die positive Bau- oder Gestaltungspflege durch die Gemeinden.

*Vgl. VGH BW, Urteil v. 11.03.2009 – 3 S 1953/07, BauR 2009, 1712, Juris Rd. 31 („Satteldach-Entscheidung“)
BVerwG, Beschluss vom 10.07.1997– 4 NB 15.97 –; VGH BW, Beschluss vom 04.05.1998 – 8 S 159/98 –*

Die baugestalterischen Absichten der Gemeinde müssen aber auf sachgerechten Erwägungen beruhen und eine angemessene Abwägung der Belange des Einzelnen und der Allgemeinheit erkennen lassen. Denn nur dann, wenn diese Voraussetzungen erfüllt

sind, vermögen baugestalterische Regelungen zu den Rechtsvorschriften zu gehören, durch welche der Inhalt und die Schranken des Eigentums i.S.v. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG bestimmt werden.

Vgl. VGH BW, Urteil v. 11.03.2009 – 3 S 1953/07, BauR 2009, 1712, Juris Rd. 39; BVerwG, Beschluss vom 10.12.1979 – 4 B 164.79 –; VGH BW, Beschluss vom 26.08.1982 – 5 S 858/82 –;

- b) Örtliche Bauvorschriften „**zum Schutz städtebaulich bedeutsamer Bauten, Straßen, Plätze, Ortsteile**“ sind nur dann zulässig, wenn die bedeutsamen Bauten bzw. das bedeutsame Gebiet eine gewisse Einheitlichkeit aufweist. Hierbei geht es nicht um eine Homogenität im Sinne der bebauungsrechtlichen Bereichseinteilung oder im Sinne der Einfügingsregelung des § 34 Abs. 1 BauGB, sondern um die städtebauliche Einheit bestimmter Bauten oder Teilgebiete aus optisch-ästhetischer Sicht.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.02.1980 – IV C 44.76 –; NdsOVG, Urteil vom 24.11.1982 – 7 A 257/80 –

Grundsätzlich gilt, je wichtiger die konkrete Gestaltungsaufgabe ist, je schutzwürdiger und gestaltungsausgeprägter das vorhandene oder beabsichtigte Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild ist, umso eingehender dürfen die gestalterischen Anforderungen sein.

- c) Die möglichen Regelungsgegenstände einer Gestaltungssatzung sind in § 74 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 7 LBO geregelt.

7. Nach Maßgabe des § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO können die Gemeinden in generalisierender Weise durch öffentliche Bauvorschriften besondere Anforderungen an die **äußere Gestaltung baulicher Anlagen aller Art** stellen; dies betrifft das von außen sichtbare Erscheinungsbild baulicher Anlagen, wobei die Sichtbarkeit von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht maßgebend ist.

- a) Die besonderen Anforderungen können die baulichen Anlagen (§ 2 Abs. 1 LBO) im ganzen, die Gebäude (vgl. § 2 Abs. 2 LBO) oder

einzelne Bauteile der Gebäude (Ausstattungsdetails, wie z.B. die Gestaltung der Gebäudefassaden (Fenster, Fensterläden, Balkone, Erker, Brüstungen, Risalite, Parabolspiegel, Markisen, Leitungen, Farbgebungen (zur Farbskala folglich DIN 6164), Verputz, Werkstoff, Beschriftungen, Fassaden- und Dachbegrünungen, Fassadenbepflanzungen, Brandgiebel, Wandverkleidungen, Holzfachwerk, Markisen, Jalousien, Rollläden und ähnliches) oder auch die Gestaltung von Dächern und der Decken (Form, Neigung, Werkstoff, Farbe, Aufbauten, Ausbauten, Einschnitte, Giebel, Dachflächenfenster, Vordächer, Dachvorsprünge, Dachständer, Masten, Unterstützungen, Freileitungen auf Dächern) betreffen.

- b) Ist das angestrebte Gestaltungsziel nicht erreichbar, so ist die Satzung nicht von § 74 LBO gedeckt (vgl. OVG NW, Beschluss vom 24.07.2000 – 7 a D 179/98.NE –; Hess. VGH, Urteil vom 07.11.1996 – 4 UE 1337/92 –; VG München, Urteil vom 08.08.2012 – M 9 K 11.1619 –). Dies betrifft etwa Fälle, in denen bereits eine sehr inhomogene Gestaltung vorherrscht.
- c) Dem Bundesverwaltungsgericht zufolge (vgl. BVerwG, Beschluss vom 10.07.1997– 4 NB 15.97 –) soll es den Gemeinden auf landesrechtlicher Grundlage unbenommen sein, das Orts- oder Straßenbild je nach ihren gestalterischen Vorstellungen zu erhalten oder auch (zukünftig bei Änderungen) umzugestalten.
- d) Nach Auffassung des OVG Niedersachsen (vgl. Urteil vom 13.03.2002 – 1 KN 1310/01 –) soll es hingegen nicht genügen, dass die Gemeinde gewisse Bauformen oder Materialien für „unschön“ und daher „unerwünscht“ hält. Das Ziel, eine einheitliche Bebauung zu erreichen, lasse in der Regel noch keine baugestalterische Absicht erkennen, die eine Einschränkung der Baufreiheit rechtfertige, weil gerade Einheitlichkeit die „Gefahr der Gleichförmigkeit“ heraufbeschwöre. Erforderlich sei vielmehr ein konkretes gestalterisches Konzept für die Ausgestaltung eines konkreten überschaubaren Ortsteils. Dieses Konzept könne sich auch unmittelbar aus den topografischen Gegebenheiten und den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift ergeben.

Es ist also nicht ohne weiteres möglich, weiße Häuser mit rotem Dach anzuordnen.

Nach Auffassung des VGH BW reicht das Ziel nach einer weitgehenden Einheitlichkeit der farblichen Gestaltung der Dacheindeckung nicht aus, um etwa die Farbe der Solarmodule vorzuschreiben. Hier sind zusätzlich Gründe des „allgemeinen Wohls“ erforderlich, um eine Beschränkung zu rechtfertigen. So war das gemeindliche Interesse an der Einheitlichkeit herabgesetzt, nachdem in einem angrenzenden Bereich bereits uneinheitliche Farbgebung zwischen rot bis schwarz vorhanden war.

Vgl. VGH BW, Urteil v. 05.10.2006 - 8 S 2417/05 -, VBIBW 2007, 149, Juris Rd. 23, 26f. „Solar modul-Dachziegel-Entscheidung“, vgl. auch Urteil v. 11.10.2006 - 3 S 337/06, VBIBW 2007, 220, Juris Rd. 30; Urteil v. 22.04.2002 - 8 S 177/02 -, VBIBW 2003, 81f - „Rot bis rotbraune Dachziegel-Entscheidung“

Auch der Bayrische VGH (vgl. Urteil vom 12.09.1988 - 1 N 84 A.94 -) fordert weitergehende gestalterische Motive. Der Ausschluss bestimmter Materialien könne nicht bereits wegen des Materials als solchem in Betracht kommen, sondern setze voraus, dass hierdurch gewährleistet werden könne, dass ein bestimmtes Erscheinungsbild der Bauten nach außen hin entstehe. Welches Gewicht den privaten Interessen zukomme, könne nicht allgemein, sondern nur im Einzelfall entschieden werden. Maßgebend sei die Situation des Grundstücks, in die es hineingestellt sei und die das Grundeigentum präge (Situationsgebundenheit). Soweit die gestalterische Festsetzung einen vorhandenen Bestand betreffe, so könne dieser im Hinblick auf die Situationsgebundenheit der Grundstücke zur Rechtfertigung der gestalterischen Anforderungen und der Bindung des Eigentums herangezogen werden. Rechtfertigender Grund sei dann die Fortentwicklung zu einer positiven Gestaltungspflege anknüpfend an den tatsächlich vorhandenen und schützenswerten Bestand. Je gewichtiger der Schutz eines vorhandenen Bestandes oder der Schutz der Landschaft sei, desto weniger schützenswert sei das Interesse des

Bauherrn, von gestalterischen Anforderungen möglichst verschont zu bleiben.

e) Zusammenfassend ist somit festzuhalten:

Die Rechtsprechung kassiert „übertriebene“ Einheitlichkeit bei den Vorgaben. In Diskussionen mit den Mitgliedern der Bausenats wurde erkennbar, dass die Freiheit des Eigentümers nur dann zulässig eingeschränkt wird, wenn ein erkennbares und nachvollziehbares Interesse der Kommune an einer bestimmten Gestaltung ersichtlich ist. Der nachvollziehbare Wunsch nach Einheitlichkeit reicht hier nicht aus.

8. Nach Maßgabe des § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO können die Gemeinden durch die öffentlichen Bauvorschriften auch besondere Anforderungen an Werbeanlagen (§ 2 Abs. 9 LBO) sowie an Waren und Leistungsautomaten (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 LBO) stellen.

a) Die Anforderungen können ihre äußere Gestaltung betreffen und sich erstrecken auf:

- Die Art der Anlage oder Einrichtung (Leuchttafel, Werbetafel),
- die Größe,
- den Aufstellungs- oder Anbringungsort (Erdgeschoss, Vorgarten),
- die Farbe (Farbgebung),
- den Werkstoff (Holz, Aluminium),
- die Ausführung (z.B. die Art und die Farbe des zu verwendenden Lichtes).

Es können auch bestimmte Werbeanlagen und Automaten ausgeschlossen werden, wenn dies zur Verwirklichung der in § 74 Abs. 1 LBO bezeichneten Ziele erforderlich ist (vgl. VGH BW, Beschluss vom 24.02.2003 – 8 S 406/03 –).

Auch das Bundesverwaltungsgericht im Hinblick auf die Abwägung der Belange der Gemeinschaft mit den privaten Interessen des Einzelnen - besonders den privaten Interessen der auf Werbung an-

gewiesenen Gewerbetreibenden – stets anerkannt, dass das baugestalterische Ziel, eine Beeinträchtigung des vorhandenen oder durch Planung erstrebten Charakters eines Baugebiets durch funktionswidrige Anlagen zu verhindern, eine „beachtenswertes öffentliches Anliegen“ ist (vgl. BVerwG, Urteil vom 28.04.1972 – IV C 11.69 –).

Demgemäß sind generalisierende Regelungen, welche die Zulässigkeit von Werbeanlagen überhaupt oder die Zulässigkeit bestimmter Werbeanlagen von der Art des Baugebiets abhängig machen, wiederholt als vertretbar angesehen worden. Insbesondere ist die generalisierende Regelung für rechtmäßig erachtet worden, durch die z. B. in Dorfgebieten, Kleinsiedlungsgebieten und allgemeinen Wohngebieten nur für Zettelanschläge und Bogenanschläge bestimmte Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zugelassen, andere Werbeanlagen jedoch ausgeschlossen waren. Dabei war die Einsicht maßgebend, dass Werbeanlagen, die etwa in ein Gewerbegebiet oder Industriegebiet als angemessen empfunden werden und dort deshalb nicht generell untersagt werden dürfen, in anderen Baugebieten im Hinblick auf deren unterschiedliche städtebauliche Funktion und auf die sich daraus ergebende anders geartete Eigentumssituation einen störenden Eingriff bedeuten können.

Vgl. VGH BW, Urteil v. 06.04.2011 - 8 S 1213/09 - Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 22.02.1980 – V C 44/76; Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 28.04.1972 – V C 11/69 und Verwaltungsgesichtshof Baden-Württemberg, Beschluss vom 24.02.2003 – 8 S 406/03 –

- b) Durch ein generelles ortsrechtliches Verbot kann insbesondere ausgesprochen werden, dass in rechtlichen oder faktischen **WR-Gebieten** das Anbringen von Werbeanlagen und Automaten in Vorgärten und an Einfriedungen untersagt wird (vgl. BVerwG, Urteil vom 22.02.1980 – IV C 95.76 –) oder in einem genau umgrenzten Gebiet von historischer, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung Leuchtreklame untersagt wird (vgl. BVerwG, Urteil vom 22.02.1980 – IV C 44.76 –).

- c) In Allgemeinen Wohngebieten und Dorfgebieten können Werbeanlagen auch nur an der Stätte der Leistung mit anderen Werbeanlagen ausgeschlossen werden.

Vgl. VGH BW, Urteil v. 06.04.2011 - 8 S 1213/09 -, Juris RdNr. 24 unter Hinweis auf eine ältere Rechtsprechung des BVerwG v. 25.06.1965 – IV C 73, 65 -, BVerwGE 21, 251

- d) Es ist allerdings – vor allem wegen des Baugebietszweckes - unzulässig, in rechtlichen oder faktischen **GE-Gebieten oder GI-Gebieten** die Zulässigkeit von Werbeanlagen auf solche an der Stätte der Leistung zu beschränken (vgl. VGH BW, Urteil vom 29.04.1981 – 5 S 1909/80 –).
- e) Durch eine öffentliche Bauvorschrift kann auch die generalisierende Regelung des § 11 Abs. 4 LBO nicht auf – rechtliche oder faktische – MI-Gebiete oder MK-Gebiete ausgedehnt werden (vgl. BVerwG, Urteil vom 28.04.1972 – IV C 11.69 –; OVG NW, Urteil vom 06.02.1992 – 11 A 2232/89 –). Möglich ist aber unter Umständen eine Differenzierung nach Straßen, vorherrschenden Nutzungen oder anderen Kriterien, die einen (teilweisen) Ausschluss von Fremdwerbeanlagen in MI-Gebieten rechtfertigen können (vgl. BayVerfGH vom 23.1.2012 – 18 – VII-09 –).

Unzulässig sind auch Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen (Fremd- und Eigenwerbung) z.B. hinsichtlich Größe und Farbe, wenn die Vorgaben unabhängig von der Gebietsart, der Nutzung und der Größe der Gebäude gelten sollen (vgl. BVerwG, Urteil vom 22.02.1980 – 4 C 44.76 –). Einen generellen Ausschluss von großflächigen Werbeanlagen in MI-Gebieten oder MK-Gebieten hat das Bundesverwaltungsgericht für unzulässig erklärt (vgl. BVerwG, Urteil vom 28.04.1972 – IV C 11.69 –).

Der VGH BW hat bei Bestrebungen, die Innenstadt zu sanieren, einen städtebaulichen Ausschluss im Bebauungsplan nach § 1 Abs. 9

BauNVO aus „besonderen städtebaulichen Gründen“ den Ausschluss von Fremdwerbung akzeptiert.

Vgl. VGH BW, Urteil v. 16.04.2008 – 3 S 3005/06, VBI BW 2008, 445; vgl. auch VG Stuttgart, Urteil v. 27.01.2014 – 2 K 4484/12.

- f) Das Verwaltungsgericht Freiburg (vgl. Urteil vom 24.03.2004 – 2 K 1725/02 –) hat bezüglich einer Werbeanlagensatzung entschieden, dass Erwägungen der Gemeinde, die Stadteinfahrten und Hauptdurchfahrtsstraßen seien die Visitenkarte einer Stadt, die den Eindruck der Besucher prägen und zu deren positiven Gestaltung die Gemeinde erhebliche Anstrengungen unternommen habe, nicht reichen. Diese Erwägungen seien zu allgemein und deshalb zur Begründung eines städtebaulichen Konzepts nicht geeignet. Solche Erwägungen könnten auf nahezu alle Ausfahrtsstraßen jeder Stadt zutreffen. Städtebauliche Besonderheiten in einer bestimmten Straße würden dadurch nicht angesprochen. Das Verwaltungsgericht München hat in einem ähnlich gelagerten Fall (vgl. Urteil vom 23.05.2012 – M 9 K 11.5487 –) hingegen ausgeführt, dass der Ausschluss von Fremdwerbbeanlagen an einer Hauptdurchfahrtsstraße der Ortsgestaltung diene und nicht zu beanstanden sei.
- g) Die Entscheidungen zeigen, dass die Rechtsprechung teilweise restriktiv reagiert, wenn Gewerbefreiheit – der Optik willen – beschränkt wird. Diese Tendenz ist vor dem Hintergrund der Entwicklung der Dienstleistungsfreiheit zu sehen, die nach den Regeln der Europäischen Gemeinschaft einen hohen Stellenwert einnimmt.
- h) Zusammenfassend lässt sich auch zu den Werbeanlagen festhalten: Während in (reinen) Wohngebieten ein „Werbeverbot“ denkbar ist, sind Verbote/Einschränkungen in gewerblichem Bereich (ab Mischgebiet bei Industriegebiet) nur restriktiv bzw. eingeschränkt zulässig.

Auch häufig in Bebauungsplänen und in den örtlichen Bauvorschriften, anzutreffende restriktive Regelungen zu den Werbeanlagen sind jedenfalls nicht rechtssicher.

Erst jüngst habe ich wieder einen Regelungsvorschlag in einem Gewerbe- und Industriegebiet in der Beratung „beanstandet“, wonach diese nicht von der „freien Landschaft aus sichtbar sein dürfen“. Es ist gerade die Funktion der Werbung „gut“ gesehen zu werden.

Sofern Regelungen angestrebt sind, sollten diese mit „Augenmaß“ und differenziert nach Baugebieten gewählt werden.

9. Sollte die Gemeinde den Erlass einer Gestaltungssatzung beabsichtigen, sollte zunächst unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Bestands ein tragfähiges Gestaltungskonzept entwickelt werden. Welche Fassadengestaltung schwebt der Gemeinde vor? In welcher Form sollen Werbeanlagen reglementiert werden? Gerne sind wir bereit, den räumlichen Bereich gemeinsam in Augenschein zu nehmen und zu prüfen, welche Vorgaben hier unter Berücksichtigung der verschiedenen Interessen in Betracht kommen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß
Rechtsanwalt



- Dr. Schuster -