



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/032/2018

Tagesordnungspunkt		
<b>Satzung über die Gestaltung und den Schutz des Orts- und Straßenbildes in Bezug auf Werbeanlagen für den Ortsteil Berghausen (Werbeanlagensatzung) - Beratung und Beschlussfassung</b>		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 21.03.2018
Bearbeiter:	Schönhaar	AZ:
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
Bau- und Wirtschaftsausschuss	10.04.2018	öffentlich

<b>Beschlussvorschlag (als Empfehlung für den Gemeinderat)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung einer Satzung über die Gestaltung und den Schutz des Orts- und Straßenbildes in Bezug auf Werbeanlagen für den Ortsteil Berghausen (Werbeanlagensatzung)</b></li> <li>- <b>Die Verwaltung wird beauftragt, eine entsprechende Bestandsaufnahme durchzuführen und die Ergebnisse in einen Satzungsentwurf zu überführen.</b></li> </ul>
------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### Ausgangssituation:

Der Gemeinderat hat am 25.04.2017 die Werbeanlagensatzung für den Ortsteil Söllingen beschlossen. Die Satzung ist am 12.05.2017 in Kraft getreten.

Ziel ist es nun, ein entsprechendes Instrument auch für den Ortsteil Berghausen zu schaffen. Grund hierfür ist die Befürchtung, dass im Rahmen von Antragstellungen auf die Errichtung von Werbeanlagen auch weiterhin keine Rücksicht auf das vorhandene Ortsbild genommen wird und dieses dadurch einer weiteren Abwertung unterliegt. Dies soll verhindert werden.

### Zielsetzung:

Durch die Aufstellung einer entsprechenden Satzung nach § 74 LBO soll eine gemeindliche Steuerung von Werbeanlagen erreicht werden. Das Erscheinungsbild des öffentlichen (Straßen-)Raums soll gestärkt, eine Abwertung dagegen verhindert werden.

Für künftige Werbeanlagen bedeutet dies konkret:

- Rücksichtnahme in Bezug auf Proportion, Anordnung und Gestaltung auf die bereits vorhandenen orts- und straßenbildprägenden Elemente zur Vorbeugung einer Überfrachtung des Freiraums
- Einfügen in das Orts- und Straßenbild; Werbeanlagen dürfen das Orts- und Straßenbild gestalterisch nicht dominieren
- Sicherstellung des Niveaus von Werbeanlagen in Bezug auf Qualität und Erscheinungsbild
- Berücksichtigung der örtlichen Gebietsstrukturen (wohnwirtschaftliche Nutzung, wohnwirtschaftliche Nutzung mit teils gewerblicher Nutzung, gewerbliche Nutzung)



### **Weiteres Vorgehen:**

Als Grundlage für die Erstellung eines Satzungsentwurfs ist zunächst eine umfassende Bestandsaufnahme im vorgesehenen Geltungsbereich vorgesehen. Dabei werden sowohl Art und Maß der baulichen Nutzung als auch die Gestaltung und Höhenentwicklung der Gebäude, die Erschließungsanlagen und die bereits bestehenden Werbeanlagen in Bezug zu den baulichen Anlagen erfasst. Anhand dieser Bestandsaufnahme werden dann unterschiedliche Bereiche/Kategorien definiert (abhängig von der jeweiligen Nutzung), die wiederum mit Regelungsinhalten versehen werden (insbesondere im Hinblick auf Art, Lage und Umfang), so dass jeder Bereich die entsprechenden/passenden Gestaltungsvorgaben erhält.

### **Einordnung der Werbeanlagensatzung in das bestehende Rechtssystem:**

Die derzeitige Rechtssystematik lässt keine abschließende Beurteilung in Bezug auf den Umgang mit einer entsprechenden Satzung durch die Baurechtsbehörde zu. Dies aus folgenden Gründen:

#### **A) Grundsätzliches**

Die Werbeanlagensatzung gilt als örtliche Bauvorschrift im Sinne des § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO. Örtliche Bauvorschriften können – wie im Falle einer Werbeanlagensatzung – entweder für sich selbst stehen (als entsprechende Satzungen in Gebieten nach § 34 BauGB / sog. „Innenbereich“) oder aber Teil eines Bebauungsplans sein.

#### **B) Anwendung**

Das Baurecht unterscheidet zwischen verschiedenen Verfahren, die in Gebieten nach § 34 BauGB angewendet werden können:

Im Rahmen des *förmlichen* Verfahrens sind von der Gemeinde erlassene, vorhandene örtliche Bauvorschriften (hier: Werbeanlagensatzung) von Seiten der Baurechtsbehörde zu prüfen und zu berücksichtigen. In diesem Fall ist grundsätzlich gewährleistet, dass eine Baugenehmigung nur dann erteilt wird, wenn das Vorhaben (hier: Werbeanlage) den Vorgaben der entsprechenden Satzung entspricht.

Im Rahmen des *vereinfachten* Verfahrens gehören örtliche Bauvorschriften dagegen nicht zu dem gem. § 52 Abs. 2 LBO eingeschränkten Prüfungsprogramm durch die Baurechtsbehörde. Es kommt daher in Bezug auf die Erteilung einer Baugenehmigung nicht darauf an, ob das Vorhaben gegen die Satzung verstößt. Konkret bedeutet dies, dass die Baurechtsbehörde sowohl die Möglichkeit hat, die entsprechende Baugenehmigung zu erteilen (die aufgrund der Satzung dann jedoch nicht umgesetzt werden darf) als auch, diese zu versagen (Vorliegen eines fehlenden Sachbescheidungsinteresses). Ebenso ist es der Baurechtsbehörde – aufgrund der Rechtssystematik – freigestellt, im Falle einer Erteilung der Baugenehmigung Hinweise auf eine bestehende Satzung zu geben oder ergänzende Anordnungen zur Ausführung des Vorhabens zu treffen – also beispielsweise die Ausführung des Vorhabens bereits mit Erteilung der Baugenehmigung zu untersagen (Quelle: VGH.-Urteil vom 21.02.2017; 3 S 1748/14). Schlussendlich ist die Entscheidung, ob und wie eine Werbeanlagensatzung im Rahmen des vereinfachten Verfahrens berücksichtigt wird, also ausschließlich abhängig von der Verwaltungspraxis der jeweiligen Baurechtsbehörde.

Sollte im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens der Antrag positiv beschieden, also eine Baugenehmigung erteilt werden, die nicht bereits mit einer Untersagungsanordnung gekoppelt ist, so liegt es im Rahmen der kommunalen Planungshoheit an der Gemeinde, die Baurechtsbehörde nochmals explizit aufzufordern, eine entsprechende Untersagungsanordnung oder Abbruchverfügung zu erlassen. Folgt die Baurechtsbehörde dieser Bitte nicht, muss die Gemeinde selbstständig Rechtszwang anwenden.



Die Thematik wird deshalb so ausführlich dargelegt, weil zu erwarten ist, dass Anträge auf die Errichtung von Werbeanlagen auch nach Erlass einer entsprechenden Satzung weiterhin eine (politische) Auseinandersetzung mit diesem Thema in der Gemeinde erforderlich machen.

**Finanzielle Auswirkung:**

Keine

**Anlagen:**

- Vorgesehener Geltungsbereich, Stand: 03/2018