

Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Riesenposter-Werbeanlage

Richtlinien der Stadt München zu „Anforderungen an das Erscheinungsbild temporärer Gerüstwerbung“ höchstrichterlich bestätigt

Erika Schindecker, München

Großflächige Werbeposter an Baugerüsten sind grundsätzlich baugenehmigungspflichtig. Die Werbung ist nur befristet genehmigungsfähig und nur so lange Arbeiten am Gebäude durchgeführt werden, für die eine Staubschutzfolie erforderlich ist. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat im Urteil vom 18.11.2010 (Az.: 2 B 09.1497) die Berufung eines Unternehmens für Außenwerbung zurückgewiesen und das Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 21.7.2008 (Az: M 8 K 08.714) bestätigt.

Vorausgegangen war ein Bauantrag zur Anbringung einer beleuchteten Riesenposter-Wechselwerbeanlage an einem Baugerüst. Das streitgegenständliche Baugrundstück ist in geschlossener Bauweise mit einem fünf- bis siebengeschossigen, abgestuften Gebäude bebaut. Das Gebäude befindet sich im Geltungsbereich eines übergeleiteten Baulinienplans, das lediglich im Eingangsbereich die festgesetzte Baulinie nicht einhält. Das Gebäude springt an dieser Stelle um ca. 3,50 m und auf einer Länge von ca. 11,70 m zurück. Hier befindet sich der Haupteingang des Gebäudes samt Haupttreppenhaus. Die Fassade wurde u. a. im für die Werbenutzung beantragten Zeitraum bis hin zum Eingangsbereich saniert (Ausbesserung der Steinfassade, Erneuerung der Fenster).

Zu diesem Zweck wurde ein Baugerüst aufgestellt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens war zwischen Antragsteller und Genehmigungsbehörde umstritten, ob auch der hier streitgegenständliche Eingangsbereich notwendig eingerüstet werden müsste. Eine klare Aussage des Gebäudeeigentümers, ob im fraglichen Bereich ebenfalls Bauarbeiten stattfinden, erfolgte nicht. Bei einer Baukontrolle war der fragliche Eingangsbereich nicht eingerüstet.

Gegenüber dem Antragsgrundstück befindet sich ein in der bayerischen Denkmalliste eingetragenes Einzeldenkmal. Das verfahrensgegenständliche Gebäude ist zudem Bestandteil eines in die Denkmalliste eingetragenen Ensembles.

Ausweislich der Eingabepläne sollte eine 13,00 m hohe und 5,50 m breite Fläche an einem 20,50 m hohen und ca. 11,70 m breiten sowie 1,30 m tiefen Baugerüst im Bereich des Haupteingangs für die wechselseitige Anbringung von Werbetransparenten in verschiedenen Zeitintervallen zu Werbezwecken genutzt werden. Das Gerüst sollte in diesem Bereich mit einer bedruckten Plane in der Farbe des Natursteins der Fassade, sogenanntes Passepartout, das übrige Baugerüst mit einer Staubschutzplane abgedeckt werden.



Die Autorin Erika Schindecker ist geschäftsführende Gesellschafterin der Erika Schindecker Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH.

Die Landeshauptstadt München machte die Antragstellerin drauf aufmerksam, dass gemäß ihren Richtlinien zu „Anforderungen an das Erscheinungsbild temporärer Gerüstwerbung“ eine Visualisierung der Fassade im Bereich des Rücksprungs notwendig sei; entsprechend müsse die Größe des Posters verkleinert werden. Dies erfolgte nicht.

Daraufhin lehnte die Landeshauptstadt München im Januar 2008 den Bauantrag mit der Begründung ab, dass die für die Überschreitung der Baulinie notwendige Befreiung nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch nicht erteilt werden kann, da eine solche städtebaulich nicht vertretbar sei. Die Werbeanlage entspreche nicht den Richtlinien, weil in derart denkmalgeschützten Ensembles entweder eine fotorealistische Darstellung oder eine künstlerische, kreative Gestaltung

Bayerische Hausbesitzer-Zeitung

Das Hausbesitzer-Journal für Bayern Offizielles Organ des Landesverbandes bayerischer Haus- und Grundbesitzer e.V.

Verleger:

Haus & Grund Bayern – Verlag und Service GmbH, Sonnenstraße 11, 80331 München, Telefon (0 89) 540413322, Fax (0 89) 540413355.

www.bayerische-hausbesitzer-zeitung.de
info@bayerische-hausbesitzer-zeitung.de
Gesellschafter von „Haus & Grund Bayern – Verlag und Service GmbH“ sind: Haus & Grund Bayern, Landesverband Bayerischer Haus- und Grundbesitzer e.V., Sonnenstraße 11, 80331 München, mit 50 % und Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V., Sonnenstraße 13, 80331 München mit 50 % der Stammeinlage. Stille Gesellschafter sind nicht vorhanden.

Redaktion:

Rechtsanwalt Bernhard Stocker (verantwortlich), Sonnenstraße 13, 80331 Mün-

chen, Telefon (089) 55141-371, Hartmut Mertens und Gerhard Hotz.

Mit Verfasserangabe versehene Beiträge geben die Auffassung der Autoren, nicht unbedingt diejenige der Redaktion wieder. Die Kürzung von Beiträgen aus technischen Gründen bleibt der Redaktion vorbehalten. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Anzeigen und Angebote von der Redaktion nicht geprüft und bewertet werden können. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Gewähr geleistet. Mit der Annahme zur Veröffentlichung erwirbt der Verlag vom Verfasser alle Rechte, insbesondere auch das Recht der weiteren Vervielfältigung zu gewerblichen Zwecken, im Wege des fotomechanischen oder eines anderen Verfahrens. Beiträge in dieser Zeitung, in denen speziell Erzeugnisse von Firmen besprochen werden, dienen

lediglich der Information. Eine Garantieerklärung für Produkte und Firmen ist nicht verbunden.

Anzeigen:

AR Media International GmbH, Lidwina Rehms (verantwortlich), Schwannseestraße 89, 81508 München, Telefon 089/6990353, Fax 089/69979575, E-Mail: anzeigen@bayerische-hausbesitzer-zeitung.de
Satz, Druck und Aufnahmetag ohne Verbindlichkeit.
Gültig ist die Anzeigenpreisliste vom 1. Januar 2011.

Druckauflage

33.339 Exemplare



III. Quartal
2010

Erscheinungsweise: einmal monatlich. Bei Nichterscheinen infolge höherer Gewalt kein Entschädigungsanspruch.

Bezugspreis: 16,60 Euro für ein Jahr, darin sind 7 % oder 1,09 Euro Mehrwertsteuer enthalten. Einzel exemplar: 1,55 Euro. Für Mitglieder des Haus- und Grundbesitzervereins München und Umgebung e.V. im Mitgliederbeitrag enthalten.

Konten: Postbank München (BLZ 700 100 80) Nr. 99 11-807, Bank für Haus- und Grundbesitz eG Hausbank München (BLZ 700 901 00) Nr. 123 854.

Bezugszeit: jährlich.

Abbestellungen müssen sechs Wochen vor Jahresende dem Verlag in München vorliegen. Alle Verlagsrechte vorbehalten. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München.

Herstellung: Jedermann-Verlag, 69123 Heidelberg, Mittelgewannweg 15, Tel. (06221) 1451-0, Fax (06221) 1451-19.

Beilagenhinweis:

Diese Ausgabe enthält eine Gesamtbeilage der Bodelschwingsche Stiftungen Bethel sowie Teilbeilagen der Firmen Aligner Immobilien und VR Bank.



Großflächige Werbeposter an Baugerüsten sind genehmigungspflichtig und unterliegen bau- und denkmalschutzrechtlichen Auflagen.

der restlichen Fläche der Staubschutzfolie erforderlich sei. Zudem fehlen Ausführungen zur Notwendigkeit der Schutzpläne für die Fenstererneuerung.

Die Antragstellerin klagte gegen die Ablehnung der Bauaufsichtsbehörde; das Verwaltungsgericht wies die Klage ab. In der Abweisung wurde ausgeführt, dass die zulässige Fortsetzungsfeststellungsklage erfolglos bleiben wird, weil das Vorhaben gegen § 34 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) verstoße:

„Ein mit Gerüstwerbung einhergehender Eingriff in das bauplanungsrechtliche Ortsbild sei nur dann hinnehmbar, wenn an der konkreten Stelle ein Baugerüst für Baumaßnahmen auch notwendig sei. Im Hinblick auf die Dimensionierung der Werbeanlage sei bei mehrspurigen Einfallstraßen und der damit verbundenen optischen Wirkung auf einen weit aus größeren Bereich als die unmittelbare Umgebung des Baugrundstücks eine Beeinträchtigung des Ortsbildes anzunehmen. Nur bei einem für die Bauarbeiten notwendigen Baugerüst könne ein solch massiver Eingriff in die nähere Umgebung gerechtfertigt sein.“

Die Antragstellerin legte gegen die Abweisung Berufung ein.

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof kam zu folgendem Ergebnis:

„Die zulässige Berufung der Bauherrin und Klägerin ist unbegründet. Das Verwaltungsgericht hat ohne Rechtsfehler entschieden, dass kein Anspruch auf Feststellung besteht, dass die Ablehnung der von ihr beantragten Baugenehmigung rechtswidrig war, weil das Vorhaben nicht genehmigungsfähig war und damit die Klägerin nicht in ihren Rechten verletzt ist.“

Das Vorhaben stellt sich bereits als bauplanungsrechtlich nicht genehmigungsfähig dar, da die beantragte Werbeanlage das Ortsbild gemäß § 34 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 Baugesetzbuch beeinträchtigt hätte.

Bei der Frage der Beeinträchtigung des sogenannten großen, städtebaulichen Ortsbildes stellt die Rechtsprechung auf einen größeren maßstabsbildenden Bereich als auf die für das Einfügungsgebiet des § 34 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch maßgebliche nähere Umgebung ab.

Maßstab hierfür ist der Ort. Es kommt somit auf das „Ortsbild“, also auf das Erscheinungsbild zumindest eines größeren Bereichs der Gemeinde an. Entscheidend ist, ob sich das Vorhaben in diese weite Umgebung einpasst.

In welchem Umfang das so geschützte Ortsbild durch ein hinzukommendes Bauvorhaben beeinträchtigt wird, muss mit Blick auf die konkrete Situation der Umgebung geklärt werden.

Dabei ist ein denkmalgeschützter Bereich in anderer und stärkerer Weise schutzwürdig als ein beispielsweise durch moderne Wohnbauten oder Industriebauten geprägtes Ortsbild.

Bei einer Werbeanlage dieser Größenordnung mit einer weiträumigen Blickbeziehung ist eine optische Wirkung auf einen weit größeren Bereich als die unmittelbare Umgebung des Baugrundstücks anzunehmen.“

Das Gericht führte weiter aus, dass die streitgegenständliche Werbeanlage zudem auch verunstaltend im Sinn von Art. 11 Bayerische Bauordnung gewesen wäre.

„Ob eine bauliche Anlage das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild verunstaltet und welcher Umgriff dabei mit einzu beziehen ist, ist aufgrund der örtlichen

HomeCompany
Immobilien

**Sie suchen
einen solventen Mieter
im Raum München?**

**Wir vermitteln Ihr Eigentum
kostenlos und professionell
an unseren umfangreichen
und seriösen Kundenstamm
und bieten Ihnen zusätzlich
hochwertige Serviceleistungen
rund um Ihr Objekt.**



**Vertrauen Sie unserer
langjährigen Erfahrung!**

HomeCompany
Immobilien

**HCM Immobilien GmbH
Germaniastrasse 20
80802 München**

**Tel. +49(0)89-194 45
Fax +49(0)89-27 32 29 29**

**eMail muenchen@homecompany.de
www.muenchen.homecompany.de**

Gegebenheiten, insbesondere der Situierung der betreffenden baulichen Anlage, der Art und Struktur der in der näheren und weiteren Umgebung vorhandenen Gebäude, Straßenzüge und Landschaftsteile zu beurteilen, ohne dass sich dabei von vornherein bestimmte Wahrnehmungsorte oder -bereiche festlegen oder ausklammern lassen. Das Verunstaltungsverbot stellt dabei auf das Urteil des für ästhetische Eindrücke offenen Durchschnittsbetrachters ab. Es ist dann verletzt, wenn ein hässlicher Zustand vorliegt, der das ästhetische Empfinden des Beschauers nicht bloß beeinträchtigt, sondern verletzt.

Im Hinblick auf die Tatsache, dass dem hier vorhandenen Straßengefüge aufgrund seiner Einstufung als denkmalgeschütztes Ensemble eine gesteigerte architektonische Bedeutung zukommt, muss hier auch grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die streitgegenständliche Werbeanlage verunstaltend im genannten Sinn wirkt.

Da sich das streitgegenständliche Bauvorhaben im Bereich eines denkmalgeschützten Ensembles und in der Nähe eines Einzeldenkmals befindet, sind im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung stets auch die Belange des Denkmalschutzes zu überprüfen.

Werbeanlagen haben im Einzelfall und in ihrer Zusammenschau offensichtlich erhebliche Auswirkungen auf das Erscheinungsbild von Einzeldenkmälern, aber auch ganzer Straßen- und Platzbilder.

Die Genehmigungsfähigkeit unter den Gesichtspunkten Denkmalschutz und Denkmalpflege hängt in erster Linie davon ab, ob Denkmäler, Ensembles oder ihre Nähe beeinträchtigt werden.

Diese Maßstäbe sind strenger als im Baurecht und setzen keine Verunstaltung voraus."

Im Zusammenhang mit dem höchstgerichtlichen Urteil und den von der Landeshauptstadt München erarbeiteten Richtlinien wird Antragstellern von temporärer Gerüstwerbung empfohlen, das Beratungsangebot der Lokalbaukommission, Blumenstr. 19, (Erdgeschoss), 80331 München persönlich in Anspruch zu nehmen (Servicetelefon: 089/233-864 84).

Im Servicezentrum der Lokalbaukommission liegt auch ein druckfrischer Flyer zum Thema „Werbung am Baugerüst“ auf, der die Thematik und den Verfahrensablauf umfassend behandelt.

Quelle: VGH-Urteil vom 18. 11. 2010 Landeshauptstadt München

Index-Übersicht

Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2005 = 100)

Stand in Punkte	gegenüber Punkte	
Mai 2011 110,5	April 2011 110,5	Mai 2010 108,0

Aktuelle Preisindices und weitere Informationen des Statistischen Bundesamts unter www.destatis.de

Basiszinssatz

Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank: 0,12 % gemäß § 247 Abs. 1 BGB.

Verzugszinsen

Gesetzliche Verzugszinsen gemäß § 288 Abs. 1 BGB: 5,12 % (Stand 1.1.2011).

Erika Schindecker, Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH, Sendlinger Straße 21/IV, 80331 München, Telefon 089 - 260 35 66, Fax 089 - 260 78 81, E-Mail: info@baugenehmigung-muenchen.info, Internet: www.baugenehmigung-muenchen.info



TANKSERVICE BAYERN

TANKREINIGUNG • TANKSCHUTZ • TANKSANIERUNG

Sommeraktion Tankreinigung!

Durch die positive Resonanz in den letzten Monaten starten wir für die Mitglieder von Haus und Grund vom **01.-31.07.11** unsere Sommeraktion. Melden Sie sich gleich an und sichern Sie sich **bis 15.07.11** noch **10% Rabatt** auf den Aktionspreis.



Unsere Sommerpreise

Alle Preise sind inkl. 19% MwSt

Kellergeschw. Stahl- und Erdtanks (Kugeltanks auf Anfrage)

	Normalpreis	Aktionspreis
bis 5000 Liter	€ 270,-	€ 160,-
bis 7000 Liter	€ 310,-	€ 190,-
Bis 10000 Liter	€ 339,-	€ 210,-
Bis 15000 Liter	€ 360,-	€ 250,-
pro weiterer 10.000 Liter	€ 45,-	

Batterietanks Stahl bis 2000 Liter/Stück

	Normalpreis	Aktionspreis
1 Stück	€ 320,-	€ 260,-
2 Stück	€ 400,-	€ 310,-
3 Stück	€ 480,-	€ 370,-
4 Stück	€ 550,-	€ 410,-
pro weiterer Tank	€ 45,-	

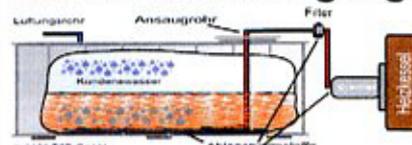
Batterietanks Kunststoff bis 2000 Liter/Stück

	Normalpreis	Aktionspreis
1 Stück	€ 320,-	€ 270,-
2 Stück	€ 440,-	€ 370,-
3 Stück	€ 550,-	€ 470,-
4 Stück	€ 670,-	€ 570,-
pro weiterer Tank	€ 45,-	

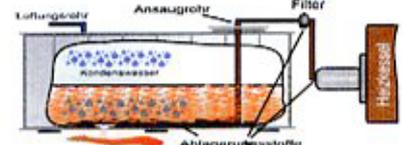
Im Preis enthalten:

- » An- und Abfahrt
- » Zwischenlagern des gesamten Öls kostenlos
- » Schlammvorsorge 100 l kostenlos je weiteren Liter 0,39 €
- » Gründliche Reinigung der Tankinnenwände
- » Untersuchung des Tanks auf Undichtheiten
- » Funktionsüberprüfung aller Tankarmaturen
- » Austausch des Ölfilters
- » Probelauf der Heizungsanlage
- » Besprechung & Erstellung eines Tankzustandsberichtes

Warum Tankreinigung?



Heizöl ist ein natürlicher Rohstoff und altert. Durch das Entlüftungrohr dringt Feuchtigkeit in den Tank ein und kondensiert an der Decke. Sie fällt nach & nach tropfenweise in das Öl. Da Wasser schwerer ist als das Öl, sinkt es, wie auch die Alterungsstoffe auf den Tankboden.



Dort bildet sich im Lauf der Zeit die sog. Bodenphase (Wasser+schwefelhaltige Alterungsstoffe). Eine Tankreinigung beugt nicht nur Schäden am Tank und Kessel vor, sondern erhöht auch die Lebensdauer des Tanks.

Rufen Sie an und lassen Sie sich unverbindlich informieren unter: **089-28890546**
oder senden Sie uns eine E-Mail: info@tankservice-bayern.de www.tankservice-bayern.de