



VERWALTUNGSGERICHT MAINZ

URTEIL

IM NAMEN DES VOLKES

In dem Verwaltungsrechtsstreit

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigter:

g e g e n

- Beklagter -

w e g e n Baugenehmigung

hat die 3. Kammer des Verwaltungsgerichts Mainz aufgrund der Beratung vom 23. März 2016, an der teilgenommen haben

Vorsitzende Richterin am Verwaltungsgericht Lang
Richter am Verwaltungsgericht Ermlich
Richterin Dr. Lindemann
ehrenamtlicher Richter Wirtschaftler Knell
ehrenamtlicher Richter Rentner Kippert

für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar.

T a t b e s t a n d

- 1 Die Klägerin, ein Außenwerbung betreibendes Unternehmen, begehrt die Erteilung einer Baugenehmigung für zwei Werbeanlagen in E..
- 2 Am 26. September 2014 beantragte die Klägerin beim Beklagten die Erteilung einer Genehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren zur Errichtung von zwei unbeleuchteten Plakatwerbetafeln mit den Maßen 2,66 m x 3,66 m je Anlage für Wirtschaftswerbung im dekadenweisen Wechsel auf dem Grundstück B.-straße XX, Gemarkung E., Flur XX Nr. XX/1. Auf diesem Grundstück, das im Eigentum der D. T. AG steht, befindet sich eine Versorgungsanlage im Funk- und Fernmeldewesen. Es liegt im unbeplanten Innenbereich von E. und im Geltungsbereich der Satzung über die Erhaltung und Gestaltung des historischen Ortskerns von E. – Erhaltungs- und Gestaltungssatzung E.. Diese erlaubt zur Erhaltung des historischen Ortskerns Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und beschränkt deren Größe auf maximal 0,60 m x 0,80 m.
- 3 Nachdem die Ortsgemeinde E. ihr Einvernehmen zur Erteilung einer Baugenehmigung versagt hatte, lehnte der Beklagte den Bauantrag mit Bescheid vom 23. Oktober 2014 ab. Zur Begründung führte er an, das Vorhaben verstoße gegen die Gestaltungssatzung E., da es die maximal zulässige Größe überschreite und als Fremdwerbefläche unzulässig sei.

- 4 Mit ihrem am 18. November 2014 erhobenen Widerspruch trug die Klägerin vor, die Gestaltungssatzung sei nichtig. In Mischgebieten dürfe im Wege einer baugestalterischen Regelung Fremdwerbung nicht generell ausgeschlossen werden. Auch die Größenbeschränkung sei unzulässig. Mischgebieten fehle es an einem Mindestmaß an Einheitlichkeit, weshalb ein generalisierendes Verbot bestimmter Werbeanlagen nicht sachgerecht sei und daher gegen Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG verstoße.
- 5 Der Kreisrechtsausschuss des Beklagten wies den Widerspruch der Klägerin mit Widerspruchsbescheid vom 15. April 2015 zurück. Zur Begründung führte er aus, das Vorhaben verstoße gegen bauordnungsrechtliche Bestimmungen. Denn das Gebiet entspreche der Art nach einem allgemeinen Wohngebiet. In allgemeinen Wohngebieten seien nach der Landesbauordnung Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Außerdem sei das Vorhaben bauplanungsrechtlich nicht genehmigungsfähig, da es sich in die Eigenart der näheren Umgebung nicht einfüge. In der näheren Umgebung sei neben vereinzelt Betrieben zur Versorgung der Bevölkerung fast ausschließlich Wohnbebauung vorhanden. Bei der T.-anlage auf dem Grundstück des Bauvorhabens handele es sich um einen einzelnen Ausreißer, der den Gebietscharakter nicht präge. Ob außerdem ein Verstoß gegen die Gestaltungssatzung gegeben sei, könne dahinstehen.
- 6 Die Klägerin hat am 23. April 2015 Klage erhoben. Sie vertieft ihr bisheriges Vorbringen und trägt ergänzend vor: Auch die Vorschriften der Landesbauordnung stünden dem Vorhaben nicht entgegen. Das Gebiet sei nämlich nicht als allgemeines Wohngebiet, sondern als Mischgebiet zu charakterisieren. In Mischgebieten sei Fremdwerbung zulässig. In der unmittelbaren Umgebung des Vorhabens befänden sich zahlreiche Gewerbebetriebe, welche in einem allgemeinen Wohngebiet nicht genehmigungsfähig seien, sowie Wirtschaftswerbung auf privaten und öffentlichen Grundstücken. Außerdem bestehe ein erhebliches Verkehrsaufkommen, welches die Wohnruhe nachhaltig störe und damit einer Beurteilung als Wohngebiet entgegenstehe.

7 Die Klägerin beantragt,

8 den Beklagten unter Aufhebung des Bescheids vom 23. Oktober 2014 in
Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 15. April 2015 zu verpflichten, ihr
die beantragte Baugenehmigung zu erteilen.

9 Der Beklagte beantragt,

10 die Klage abzuweisen.

11 Er verweist auf die angefochtenen Verwaltungsentscheidungen und trägt
ergänzend vor, es sei keine Verkehrsbelastung gegeben, die einer Einordnung als
allgemeines Wohngebiet entgegenstehe. Diese liege laut aktuellen
Verkehrszählungen zwischen 970 und 1560 Fahrzeugen.

12 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die
zwischen den Beteiligten gewechselten Schriftsätze sowie auf die Verwaltungs-
unterlagen verwiesen, die dem Gericht vorlagen und Gegenstand der Beratung
gewesen sind.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

13 Die Verpflichtungsklage, über die im Einverständnis der Beteiligten ohne
mündliche Verhandlung entschieden werden kann (§ 101 Abs. 2 Verwaltungs-
gerichtsordnung – VwGO –), ist jedenfalls unbegründet. Die Klägerin hat keinen
Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung zur Errichtung zweier
Fremdwerbeanlagen.

14 Gemäß § 70 Abs. 1 Satz 1 der Landesbauordnung – LBauO – ist die Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine baurechtlichen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Dabei findet auf das Vorhaben der Klägerin gemäß § 66 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 LBauO das vereinfachte Genehmigungsverfahren Anwendung, denn die von ihr geplante Werbeanlage ist aufgrund ihrer Größe nicht nach § 62 Abs. 1 Nr. 8 LBauO genehmigungsfrei und unterfällt auch nicht dem Freistellungsverfahren des § 67 LBauO.

- 15 Im vereinfachten Genehmigungsverfahren ist gemäß § 66 Abs. 3 Satz 1 LBauO lediglich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens und dessen Vereinbarkeit mit sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, nicht aber die Vereinbarkeit mit bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu prüfen. Denn die Bauaufsichtsbehörde ist nicht befugt, das ihr gesetzlich vorgegebene Prüfungsprogramm und damit die gesetzlichen Anspruchsvoraussetzungen für im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zu erteilende Baugenehmigungen zu erweitern (vgl. OVG RP, Urteil vom 22.11.2011 – 8 A 10636/11.OVG –, AS 40, 332 und juris Rn. 23; Urteil vom 22.10.2008 – 8 A 10942/08.OVG –, BauR 2009, 799 und juris Rn. 24). Allerdings können auch im vereinfachten Genehmigungsverfahren bauordnungsrechtliche Bestimmungen Berücksichtigung finden, wenn das Vorhaben offensichtlich gegen sie verstößt und es dem Bauherrn deshalb an einem Sachbescheidungsinteresse mangelt. Dies kann allerdings nur dann angenommen werden, wenn bereits ohne eine ins Einzelne gehende Prüfung erkennbar ist, dass das nach § 66 LBauO zu beurteilende Vorhaben gegen bauordnungsrechtliche Vorschriften verstößt und offensichtlich nicht legal verwirklicht werden kann (vgl. OVG RP, Urteil vom 29.11.2012 – 1 A 10543/12.OVG –, NVwZ-RR 2013, 525 und juris Rn. 34; Urteil vom 22.10.2008 – 8 A 10942/08.OVG –, BauR 2009, 799 und juris Rn. 28 m.w.N.).
- 16 Davon ausgehend mangelt es der Klägerin an einem Sachbescheidungsinteresse und dem damit korrespondierenden Rechtsschutzinteresse. Denn das Vorhaben kann offensichtlich nicht legal verwirklicht werden, da es gegen die bauordnungsrechtliche Vorschrift des § 52 Abs. 4 Satz 1 LBauO verstößt. Danach sind Werbeanlagen in Kleinsiedlungsgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten und Dorfgebieten nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbeanlagen sind in den abschließend aufgezählten Baugebietstypen also ausgeschlossen.
- 17 Bei dem Vorhaben der Klägerin handelt es sich um eine Fremdwerbeanlage. Denn die Klägerin hat eine Baugenehmigung für zwei Plakatwerbetafeln für Wirtschaftswerbung im dekadenweisen Wechsel beantragt. Werbung mit Bezug zur Stätte der Leistung ist unstreitig nicht beabsichtigt.

- 18 Das Vorhaben liegt auch in einem von der Beschränkung des § 52 Abs. 4 Satz 1 LBauO erfassten Gebiet. Denn die Parzelle, auf der das Vorhaben verwirklicht werden soll, befindet sich in einem faktischen allgemeinen Wohngebiet. Dabei setzt § 52 Abs. 4 Satz 1 LBauO nicht die Festsetzung eines Gebiets in einem Bebauungsplan voraus. Ausreichend ist das Vorliegen eines faktischen Baugebietstypus im Sinne des § 34 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB – (vgl. Stich et al., Praxis der Kommunalverwaltung Rheinland-Pfalz, LBauO, § 52 Rn. 24).
- 19 Die Eigenart der näheren Umgebung des Bauvorhabens entspricht nach § 34 Abs. 2 BauGB einem allgemeinen Wohngebiet im Sinne des § 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Bau-nutzungsverordnung, BauNVO. Abzustellen ist insoweit auf den Bereich der Umgebung, auf den sich einerseits das streitige Vorhaben auswirken kann und der andererseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst (vgl. BVerwG, Urteil vom 26.5.1978 – 4 C 9/77 –, BVerwGE 55, 369 und juris Rn. 33; Beschluss vom 20.8.1998 – 4 B 79/98 –, BauR 1999, 32 und juris Rn. 7; OVG RP, Beschluss vom 16.9.2013 – 8 A 10558/13 –, juris Rn. 6). In diesem Sinne prägend ist hier die beidseitige Bebauung entlang der B.-straße, die angesichts ihrer Breite und optischen Wirkung eine trennende Wirkung nicht entfaltet. Dabei wird der Bereich der näheren Umgebung in nördlicher Richtung durch die unmittelbar an das Vorhabengrundstück anschließende, bepflanzte Dorfumwallung „Effenkranz“ begrenzt, die eine Zäsur in der Bebauung markiert und trennende Wirkung entfaltet. In südlicher Richtung reicht das Gebiet bis auf Höhe des Flurstücks XX bzw. der L.-straße. Bereits die Entfernung von über 200 Metern spricht dagegen, dass in diesem Bereich noch eine wechselseitige bodenrechtliche Prägung und Beeinflussung mit dem Vorhabengrundstück besteht. Jedenfalls vermitteln aber der Friedhof und die sich daran anschließende Freifläche eine deutliche Zäsurwirkung. Auch unterscheidet sich die Bebauung südlich des Friedhofs nach der Art der Nutzung vom nördlichen Bereich, da einzig hier potentiell störende Gewerbebetriebe – insbesondere ein größerer Weinhandel – untergebracht sind, die nicht der Versorgung des Gebiets dienen. Das so umgrenzte Gebiet erfüllt die Zweckbestimmung des § 4 Abs. 1 BauNVO, da es vorwiegend dem Wohnen dient

und durch eine umfangreiche und eindeutig dominierende Wohnbebauung gekennzeichnet ist. Denn im maßgeblichen Bereich sind ausweislich der vorgelegten Lichtbilder nahezu ausnahmslos Wohngebäude im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und nur vereinzelte, der Versorgung des Gebiets dienende Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO als allgemein zulässige Nutzungsarten untergebracht. Der Blumenladen ist nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, die Arztpraxis gemäß § 13 BauGB. Einzige Ausnahme bildet die auf dem Baugrundstück befindliche Versorgungsanlage im Funk- und Fernmeldewesen der T. AG. Auch diese ist aber als nicht wesentlich störende gewerbliche Anlage gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bzw. als fernmeldetechnische Nebenanlage gemäß § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet zumindest ausnahmsweise zulässig und steht demnach einer Qualifizierung als allgemeines Wohngebiet nicht entgegen. Ohnehin würde aber der einzelne, als Fremdkörper erscheinende Ausreißer den Gebietscharakter nicht verändern, da er das genannte Gebäude das Gebiet angesichts seiner Größe, Wahrnehmbarkeit und Ausstrahlungswirkungen nicht prägt (vgl. BVerwG, Urteil vom 7.12.2006 – 4 C 11/05 –, BVerwGE 127, 231 und juris Rn. 9; OVG RP, Urteil vom 20.6.2013 – 1 A 11166/12 –, NVwZ 2013, 1627 und juris Rn. 27 f.). Nutzungen, die in allgemeinen Wohngebieten unzulässig sind, lassen sich selbst dann nicht feststellen, wenn die in die Beurteilung einbezogene nähere Umgebung über den „Effenkranz“ hinaus nach Norden ausgedehnt wird. Denn bei der Metzgerei und der Bäckerei handelt es sich um der Versorgung des Gebiets dienende Läden, die in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig sind. Die vorhandenen Werbeanlagen befinden sich – anders als das Vorhaben der Klägerin – an der Stätte der Leistung. Schließlich steht entgegen der Auffassung der Klägerin Verkehrslärm der Qualifizierung als allgemeines Wohngebiet nicht entgegen, da das Gebiet auch dann vorwiegend zum Wohnen genutzt wird und damit die Zweckbestimmung des § 4 Abs. 1 BauNVO weiterhin erfüllt (vgl. OVG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 5.2.2014 – 2 L 6/13 –, juris Rn. 9; BVerwG, Beschluss vom 1.3.1999 – 4 B 13/99 –, BauR 2000, 73 und juris Rn. 7). Weiter handelt es sich auch nicht um ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO, da es an einer quantitativen Durchmischung der Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe im Sinne einer Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit mangelt, die Wohnnutzung vielmehr

nach Anzahl und Umfang beherrschend und „übergewichtig“ gegenüber der nur vereinzelt bleibenden Gewerbenutzung in Erscheinung tritt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 11.4.1996 – 4 B 51/96 –, und juris Rn. 5 f.; Urteil vom 4.5.1988 – 4 C 34/86 –, juris Rn. 18 f.). Da das Gebiet überwiegend dem Wohnen dient, ist schließlich keine bloße Gemengelage im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB gegeben.

- 20 Einer Ortsbesichtigung bedurfte es zur Beurteilung der örtlichen Gegebenheiten nicht, da die vorgelegten Karten und zahlreichen Lichtbilder diese so eindeutig ausweisen, dass sich der mit einer Ortsbesichtigung erreichbare Zweck mit ihrer Hilfe ebenso zuverlässig erfüllen lässt. Insoweit hat auch keiner der Beteiligten geltend gemacht, die Karten und Lichtbilder besäßen in Bezug auf entscheidungswesentliche Aspekte keine Aussagekraft (vgl. BVerwG, Beschluss vom 13.6.2007 – 4 B 15/07 –, juris Rn. 10).
- 21 Es kommt demnach nicht darauf an, ob das Vorhaben mit Bauplanungsrecht vereinbar ist. Da sich die relevante nähere Umgebung aber nach den getroffenen Feststellungen als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO darstellt, könnte das beantragte Vorhaben, bei dem es sich um eine nicht störende, gewerblichen Zwecken dienende Anlage handelt, jedenfalls nur im Wege der ermessensbezogenen Ausnahmebebauung gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB verwirklicht werden (vgl. BVerwG, Urteil vom 3.12.1992 – 4 C 27/91 –, BVerwGE 91, 234 und juris Rn. 25 ff.).
- 22 Auch auf die Vorschriften der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung E. kommt es für die Entscheidung nicht mehr an.
- 23 Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus den §§ 167 Abs. 2 VwGO i.V.m. 708 Nr. 11 ZPO.

RMB 001

Rechtsmittelbelehrung

- 24 Die Beteiligten können **innerhalb eines Monats** nach Zustellung des Urteils die **Zulassung der Berufung** durch das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz **beantragen**. Dabei müssen sie sich **durch einen Rechtsanwalt** oder eine sonstige nach Maßgabe des § 67 VwGO vertretungsbefugte Person oder Organisation vertreten lassen.
- 25 Der Antrag ist bei dem **Verwaltungsgericht Mainz** (Hausadresse: Ernst-Ludwig-Straße 9, 55116 Mainz; Postanschrift: Postfach 41 06, 55031 Mainz) schriftlich oder in elektronischer Form zu stellen. Er muss das angefochtene Urteil bezeichnen.
- 26 Innerhalb **von zwei Monaten** nach Zustellung des Urteils sind die Gründe **darzulegen**, aus denen die Berufung zuzulassen ist. Die Begründung ist, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt worden ist, bei dem **Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz**, Deinhardpassage 1, 56068 Koblenz, schriftlich oder in elektronischer Form einzureichen.
- 27 Die elektronische Form wird durch eine qualifiziert signierte Datei gewahrt, die nach den Maßgaben der Landesverordnung über den elektronischen Rechtsverkehr in Rheinland-Pfalz vom 10. Juli 2015 (GVBl. S. 175) in der jeweils geltenden Fassung zu übermitteln ist.
- 28 Die Berufung kann nur zugelassen werden, wenn
- 29 1. ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils bestehen,
- 30 2. die Rechtssache besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten aufweist,
- 31 3. die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat,
- 32 4. das Urteil von einer Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts, des Bundesverwaltungsgerichts, des gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts abweicht und auf dieser Abweichung beruht oder
- 33 5. ein der Beurteilung des Berufungsgerichts unterliegender Verfahrensmangel geltend gemacht wird und vorliegt, auf dem die Entscheidung beruhen kann.

gez. Lang

gez. Ermlich

gez. Dr. Lindemann

B e s c h l u s s

34 der 3. Kammer des Verwaltungsgerichts Mainz

35 vom 23. März 2016

36 Der Streitwert wird auf **10.000,00 €** festgesetzt
(§ 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Ziffer 9.1.2.3.1 des
Streitwertkataloges für die Verwaltungsgerichts-
barkeit).

Rechtsmittelbelehrung

- 37 Gegen die Streitwertfestsetzung findet die **Beschwerde** statt, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,-- € übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat. Sie ist nur zulässig, wenn sie **innerhalb von sechs Monaten**, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, eingelegt wird; ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann sie noch **innerhalb eines Monats** nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.
- 38 Die Beschwerde ist **beim Verwaltungsgericht Mainz** (Hausadresse: Ernst-Ludwig-Str. 9, 55116 Mainz; Postanschrift: Postfach 41 06, 55031 Mainz) schriftlich, in elektronischer Form oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerdefrist ist auch gewahrt, wenn die Beschwerde innerhalb der Frist schriftlich oder in elektronischer Form bei dem **Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz**, Deinhardpassage 1, 56068 Koblenz, eingeht.
- 39 Die elektronische Form wird durch eine qualifiziert signierte Datei gewahrt, die nach den Maßgaben der Landesverordnung über den elektronischen Rechtsverkehr in Rheinland-Pfalz vom 10. Juli 2015 (GVBl. S. 175) in der jeweils geltenden Fassung zu übermitteln ist.

gez. Lang

gez. Ermlich

gez. Dr. Lindemann