

Stadt Mirow

Staatlich anerkannter Erholungsort

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage Mi 025/20

Anlagen: 3
Einreicher: Christian Kubanke
Fachbereich: Sachgebiet Bauen und
Objektverwaltung
Status: öffentlich

Eingereicht am: 12.03.2020
Seiten: 1

Beschlusstitel:

Errichtung einer City-Star Werbeanlage in Mirow Retzower Straße
Beschlussvorlage Mi 066/19 vom 27.08.2019

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer City-Star Werbeanlage (doppelseitig, beleuchtet für temporäre Fremdwerbung) in Mirow, Retzower Straße /Flur 34, Flst. 63/3) wird erteilt.

Finanzierungsvorschlag:

<i>Kostenstelle/Kostenträger/Sachkonto</i>	<i>Haushaltsjahr</i>	<i>Soll</i>	<i>Ist</i>
<i>Bemerkungen:</i>			

Begründung:

Das beantragte Vorhaben wurde bereits mit dem Beschluss Mi 066/19 vom 27.08.2019 behandelt, das gemeindliche Einvernehmen wurde nicht erteilt. Der Vorhabenträger hat beim Landkreis Widerspruch gegen diese Entscheidung eingelegt, woraufhin die Gemeinde erneut beteiligt wurde.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Satzung über die 6. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 10/92 – Retzower Straße. In diesem wird die Fläche als Mischgebiet ausgewiesen, in welchem Werbeanlagen dieser Art zulässig sind. Der B-Plan enthält keine Festsetzungen zu Werbeanlagen.

Allerdings befindet sich das Vorhaben im Geltungsbereich der Werbesatzung der Stadt Mirow. Nach dieser sind Werbeanlagen dieser Art nicht zulässig.

Den Ausführungen des Landkreises (s. Anhang) und der geltenden Rechtsprechung folgend sollte dem Antrag stattgegeben werden.

	Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Ö/N	Vertreter		Abstimmungsergebnis				Zuständigkeit
				gew.	anw.	ja	nein	enth.	ausg.	
1	Stadtvertretung Mirow	23.06.2020	Ö							Entscheidung

Verfahrensvermerk: Mitwirkungsverbot aufgrund des § 24 KV MV

Henry Tesch
Bürgermeister

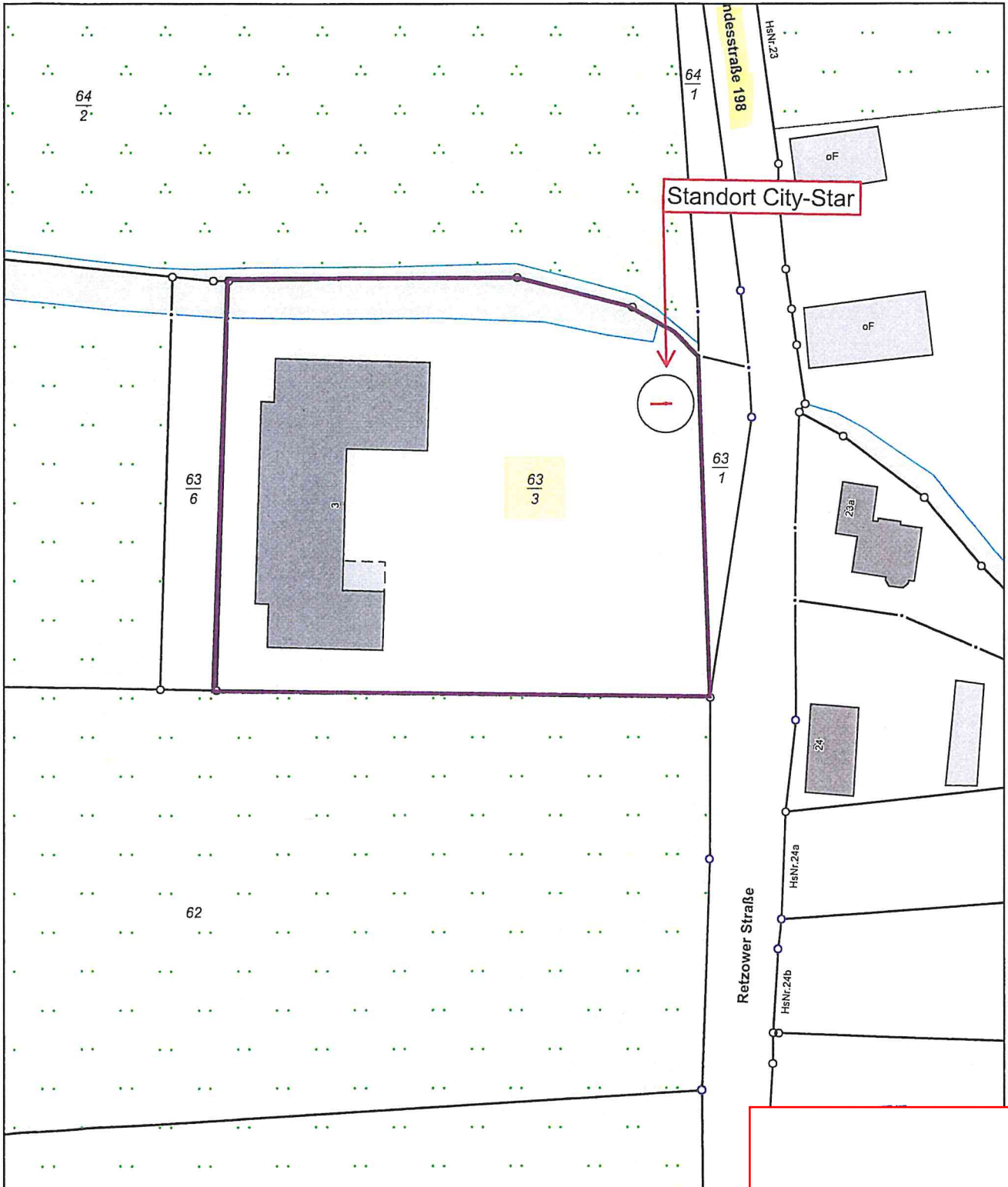
Siegel



Erstellt am 08.04.2019

Gemarkung: Mirow (13 1472)
Flur: 34
Flurstück: 63/3

Gemeinde: Mirow, Stadt (13 0 71 099)
Landkreis Meckl. Seenplatte
Lage: Retzower Straße 3



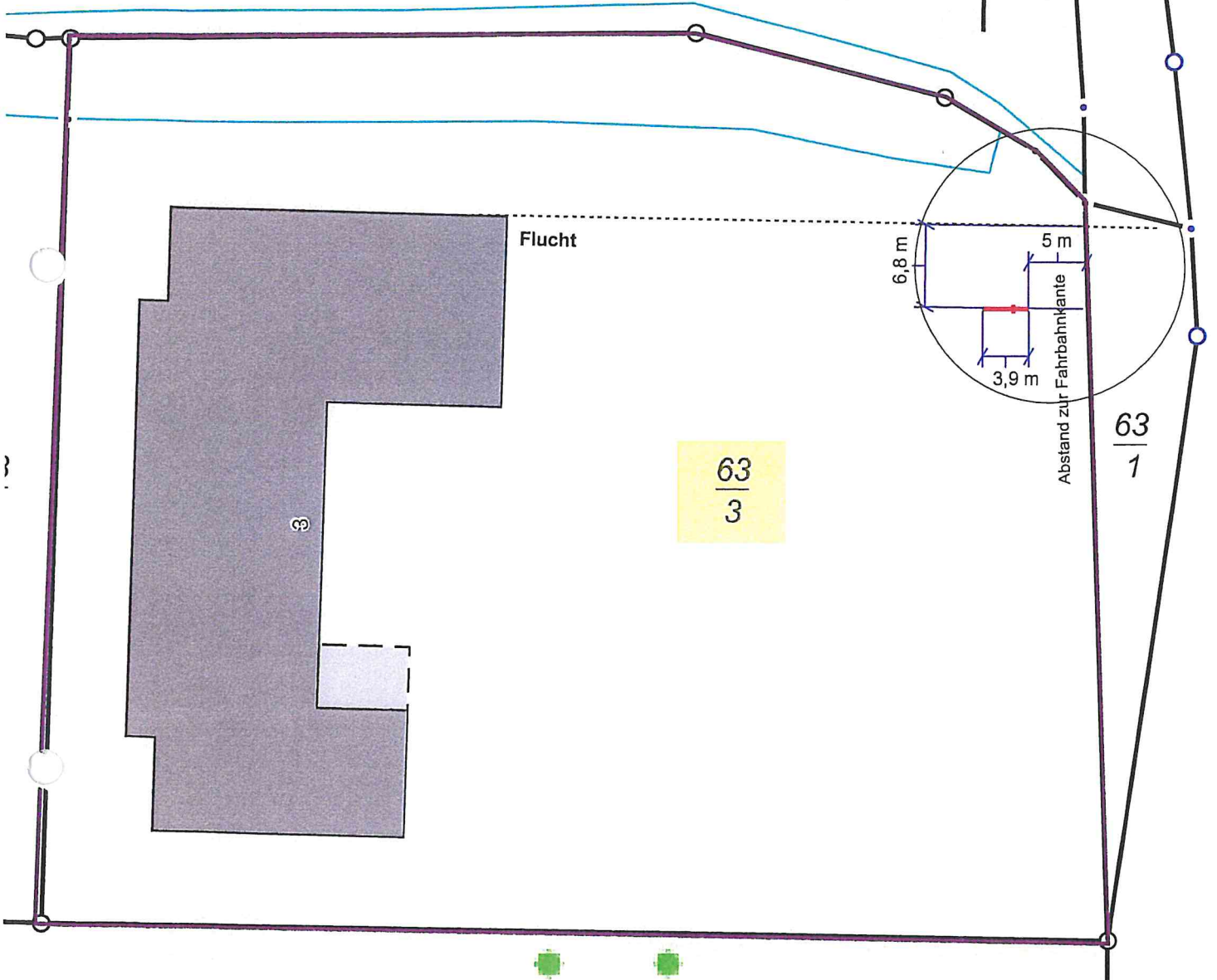
0 10 20 30 Meter
Maßstab 1:1000

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Ver
der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenomm
innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34

LAGEPLAN

CITYSTAR

Maßstab 1:500



Flucht

6,8 m

5 m

3,9 m

Abstand zur Fahrbahnkante

$\frac{63}{1}$

$\frac{63}{3}$

3



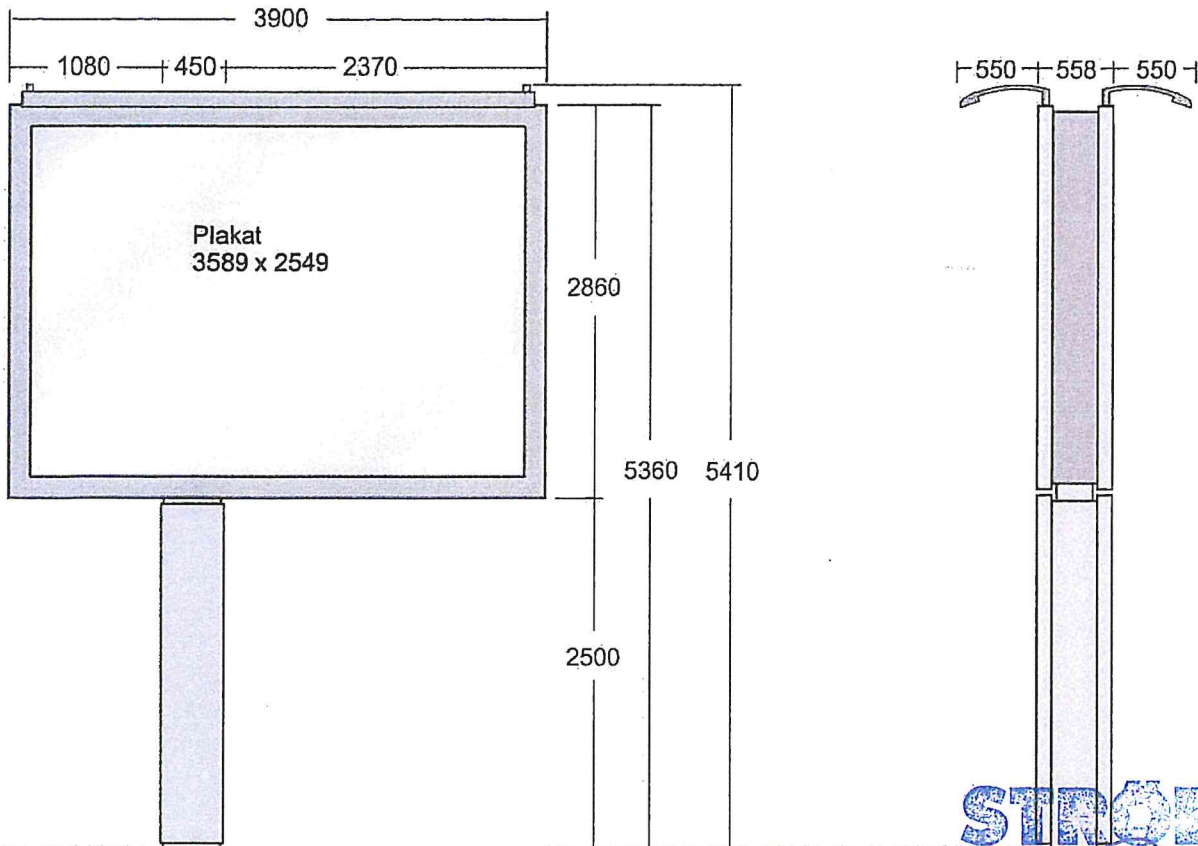


Der City-Star ist eine doppelseitige, großflächige und beleuchtete Werbeanlage für geklebte Plakate oder Folien im Format 18/1 (9m²). Sie ist konzipiert und entwickelt für den Einsatz im Außenbereich. Klare Linien und eine schnörkellose Formensprache geben dem City-Star einen eigenen Charakter, ohne aufdringlich zu wirken. Der City-Star verfügt über einen Monofuß, der außermittig angeordnet ist, um möglichst vielen Aufbaubedingungen Rechnung tragen zu können und der sich dadurch trotz seiner Größe harmonisch ins Stadtbild einfügt. Durch die höhere Positionierung gegenüber den üblichen Großflächen ist eine größere Reichweite und bessere Werbepresenz gegeben. Die fortschrittliche LED Beleuchtung kann einseitig oder doppelseitig installiert werden.

Fundamentbefestigung	6 x Anker gem. Statik
Basismaterial Grundkonstr.	Stahl, verzinkt
Außenmaterial	Aluminium, Pulverb.
Fußfüllung	Aluminium, Pulverb.
Farbe Gehäuse	RAL 7024
Farbe Passepartout	RAL 7012
Andere Höhen, Tiefen	Fußvariante H 3004
Branding Ströer	Auf dem Fuß

Sicherungskasten	Standard im Fuß
Bis Windlastzone	3 (gemäß Statik)
WLZ nach DB Ril 804	2 (gemäß Statik)
Schutzklasse	2
Spannung, Schutzart	230V 50Hz, IP54
Öffnung der Fußtüren	einseitig seitlich
Verschluss Fußtüren	Schließzylinder
Doppelschließsystem	Standard
Leuchten Art	LED
Leuchten Leistungsaufnahme	je Seite 52 Watt
Gesamtgewicht	950 kg

Technische Zeichnung M 1:50





SKIZZIERUNG DES BAUVORHABENS:

City-Star



STANDORT:

Mirow, Retzower Straße 2



STANDORTANIMATION:

Fotomontage: Wende rechts



ANMERKUNG:

Der exakte Standort des geplanten Vorhabens ist dem Lageplan zu entnehmen

STRÖER

Ströer Media Deutschland GmbH
Quartier am Potsdamer Platz
Linkstraße 2, 10785 Berlin
Tel. 030.25 67-67-0
Fax 030.25 67-41 20
info@stroeer.com



SKIZZIERUNG DES BAUVORHABENS:

City-Star



STANDORT:

Mirow, Retzower Straße 2



STANDORTANIMATION:

Fotomontage: Wende links



ANMERKUNG:

Der exakte Standort des geplanten Vorhabens ist dem Lageplan zu entnehmen

Der Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Bauaufsichtsbehörde



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

3
Bauaufsicht

Jecker

k-seenplatte.de
Vorwahl
0395

Durchwahl
-57087-2422-
Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte

mecklenburgische-seenplatte.de

10. März 2020

Datum
4. März 2020

Aktenzeichen: (Bitte bei jedem Schriftverkehr angeben) 54/2020-102
Bauort: Mirow, Retzower Straße 3
Katasterbezeichnung: Mirow, Flur 34, Flurst. 63/3
Vorhaben: Widerspruch gegen Bescheid und Gebühren - Errichtung einer City-Star Werbeanlage (doppelseitig, beleuchtet für temporäre Fremdwerbung)

Anforderung einer erneuten Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Kubanke,

mit Schreiben vom 11.04.2019, eingegangen bei der unteren Bauaufsichtsbehörde am 23.04.2019, beantragte die Ströer Media Deutschland GmbH die Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung einer City-Star Werbeanlage (doppelseitig, beleuchtet für temporäre Fremdwerbung) auf dem oben genannten Grundstück in Mirow, Retzower Straße 3.

Die diesbezügliche Stellungnahme der Stadt Mirow vom 30.08.2019 liegt mir vor.

In dieser wird ausgeführt, dass sich das beantragte Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung über die 6. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 10/92 „Retzower Straßer“ der Stadt Mirow befindet. Festsetzungen zu Werbeanlagen enthalte der B-Plan nicht. Weiterhin befindet sich das Vorhaben im Geltungsbereich der Werbesatzung der Stadt Mirow. Hiernach widerspreche die beantragte Werbeanlage bezüglich der Größe und der beabsichtigten Fremdwerbung den Festsetzungen des § 3 der Werbesatzung und sei somit nicht zulässig.

Infolgedessen wurde der Bauantrag der Ströer Media Deutschland GmbH mit Datum vom 25.11.2019 abgelehnt. Hiergegen erhob der Bevollmächtigte der Bauherrin mit Schreiben vom 03.01.2020 form- und fristgerecht Widerspruch. Dieser wurde dahingehend begründet, dass die Beschränkungen von Werbeanlagen in einem Mischgebiet auf eine Maximalhöhe von 2,20 m und damit der völlige Ausschluss von Werbeträgern im Euroformat ungültig sei (vgl. BVerwG, Urteil vom 28.04.1972 – 4 C 11/69 –, juris). Insoweit würde die Werbesatzung der Stadt Mirow gegen Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG verstoßen und sei nichtig.

Besucheradressen Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Zum Amtsbrink 2
17192 Waren (Müritz)
Telefon: 0395 57087-0
Fax: 0395 57087-65906
IBAN: DE 5715 0501 0006 4004 8900
BIC: NOLADE 21 WRN

Regionalstandort Demmin
Adolf-Pompe-Straße 12-15
17109 Demmin

Regionalstandort Neustrelitz
Woldegker Chaussee 35
17235 Neustrelitz

Regionalstandort Neubrandenburg
Platanenstraße 43
17033 Neubrandenburg

Nach eingehender Prüfung der Sach- und Rechtslage verweise ich auf Folgendes:

Richtigerweise befindet sich das beantragte Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung über die 6. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 10/92 „Retzower Straßer“ der Stadt Mirow. Für den Vorhabenstandort ist insoweit ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der ständigen Rechtsprechung folgend sind Fremdwerbbeanlagen als eigenständige Hauptnutzungen zu beurteilen und unterfallen damit ebenfalls den allgemeinen Bestimmungen der §§ 2 ff. BauNVO. In Bezug auf die Art der baulichen Nutzung sind Fremdwerbbeanlagen daher als Gewerbebetrieb anzusehen, auch wenn sie im engeren Verständnis keinen „Betrieb“ darstellen (vgl. BVerwG, Urteil vom 03.12.1992 – 4 C 27/91 –, juris Rn. 24 f.).

Aus diesseitiger Sicht steht dem vorliegend geplanten Vorhaben die Werbesatzung der Stadt Mirow nicht entgegen. Die geplante Werbeanlage verstößt zwar gegen die Festsetzungen der Satzung – diese ist allerdings, soweit sie Regelungen über großflächige Werbetafeln und Werbetafeln mit Fremdwerbung für bebauten und unbebauten Teile des Stadtgebietes der Stadt Mirow trifft, aufgrund von Verstößen gegen höherrangiges Recht nichtig und damit unbeachtlich.

Rechtsgrundlage für die am 28.03.2006 beschlossene Werbesatzung ist § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Danach können die Gemeinden durch Satzung örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern erlassen.

Die Werbesatzung der Stadt Mirow hält in materieller Hinsicht für die hier einschlägige Konstellation einer großflächigen Werbeanlage mit Fremdwerbung einer rechtlichen Überprüfung nicht stand. Den Prüfungsmaßstab, an dem die Satzung als untergesetzliche Norm zu messen ist, bilden § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V als Ermächtigungsgrundlage und sonstiges höherrangiges Recht.

Die Satzung ist nicht mit Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG vereinbar, soweit sie für einen Großteil des Stadtgebietes der Stadt Mirow großflächige Werbeanlagen und Werbetafeln mit sogenannter Fremdwerbung, d.h. solcher Werbung, die nicht ausschließlich an der Stätte der Leistung erfolgt, verbietet.

Baugestalterische Regelungen über die Benutzung bebauter und unbebauter Grundstücke zum Zweck der Werbung gehören zu den Vorschriften, durch welche Inhalt und Schranken des Eigentums im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG bestimmt werden. Inhaltsbestimmungen und Beschränkungen des Eigentums sind dann gerechtfertigt, wenn und soweit sie vom geregelten Sachbereich her geboten und in ihrer Ausgestaltung selbst sachgerecht und hinreichend bestimmt sind. Dabei müssen grundlegende Wertentscheidungen des Grundgesetzes zugunsten eines sozial gebundenen Privateigentums und das daraus ableitbare Gebot an die rechtsetzende Gewalt berücksichtigt werden. Bei der Bestimmung des Eigentumsinhalts sind die Belange der Gemeinschaft und die privaten Interessen des Einzelnen in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen. Bei der nach diesen Grundsätzen gebotenen Abwägung geht das Bundesverwaltungsgericht davon aus, dass das baugestalterische Ziel, eine Beeinträchtigung des vorhandenen oder durch Planung erstrebten Charakters eines Baugebiets durch funktionswidrige Anlagen zu verhindern, ein beachtenswertes öffentliches Anliegen ist. Dabei ist die Einsicht maßgebend, dass Werbeanlagen, die etwa in einem Gewerbegebiet oder Industriegebiet als angemessen empfunden werden, in anderen Baugebieten im Hinblick auf deren unterschiedliche städtebauliche Funktion und die sich daraus ergebende anders geartete Eigentumssituation einen störenden Eingriff bedeuten können (vgl. zum Ganzen BVerwG, Urteil vom 28.04.1972, a.a.O.).

In Mischgebieten ist aufgrund des Nebeneinanders von Wohnraum und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben keine generelle Beschränkung großflächiger Werbetafeln oder Fremdwerbung möglich (vgl. BVerwG, Urteil vom 28.04.1972, a.a.O.).

Ein solches Verbot ist nur dann gerechtfertigt und damit verhältnismäßig, wenn die vom Gesetzgeber genannten ortsgestalterischen Gründe ein entsprechendes Verbot erfordern. Dies ist also im Hinblick auf die von der Stadt Mirow gewählte Rechtsgrundlage des § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V nur zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern möglich. Auch wenn Teile des Stadtgebietes für das äußere Erscheinungsbild eines Ortes besonders bedeutsam sein können und daher Gemeinden nach den örtlichen Gegebenheiten zum Schutz des – wie es in der Werbesatzung der Stadt Mirow formuliert wird – „altstädtischen Charakters der mecklenburgischen Kleinstadt“ Werbeverbote aussprechen können, kommt es für die Frage, wie weit ein solches Verbot unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes gehen darf, auf die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten an (ähnlich auch VG Ansbach, Urteil vom 22.11.2016 – AN 9 K 16/00421 –, juris, Rn. 40 m.w.N.). Um ein schützenswertes Gebiet annehmen zu können, welches ein generelles Verbot großflächiger Werbung und Fremdwerbung als verhältnismäßig erscheinen lässt, muss dieses eine gewisse Wertigkeit für die Allgemeinheit aufweisen, da nur dann die Einschränkung der Baugestaltungsfreiheit des Eigentümers gerechtfertigt werden kann. Das ist nicht der Fall, wenn das Ortsbild einem solchen entspricht, wie es überall anzutreffen sein könnte. Es muss einen besonderen Charakter, eine gewisse Eigenheit haben, die diesem eine aus dem Üblichen herausragende Prägung verleihen (BVerwG, Urteil vom 11.05.2000 – 4 C 14.98 –, juris, Rn. 19). Zudem müsste das Gebiet, das mit dem Verbot belegt wird, in sich einheitlich sein und entweder die oben beschriebene bedeutsame Prägung aufweisen oder homogen im Sinne der planungsrechtlichen Gebietseinteilung nach Maßgabe der Baunutzungsverordnung sein (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 06.04.2011 – 8 S 1213/09 –, juris, Rn. 25).

Nach § 3 Abs. 1 der Werbesatzung der Stadt Mirow sind freistehende Werbeanlagen in bebauten Ortsteilen auf Privatgrundstücken nur an der Stätte der Leistung und dort im Bereich der „privaten Grundstücke“ zulässig. Gemäß § 3 Abs. 4 der Werbesatzung dürfen freistehende Werbeanlagen und feststehende Konstruktionen der Außenwerbung eine Höhe von 2,20 m und Länge von 2,00 m nicht überschreiten. Der Regelung des § 1 Abs. 3 der Werbesatzung der Stadt Mirow folgend, gilt diese Satzung für alle Werbeanlagen auf öffentlichen und privaten Grundstücken im bebauten Innenbereich und im Außenbereich. Freistehende großflächige Werbeanlagen sind damit in einem Großteil des Stadtgebietes der Stadt Mirow unzulässig (vgl. § 1 Abs. 1 der Werbesatzung – Geltungsbereich).

Insoweit ist jedoch nicht ersichtlich, dass es sich bei dem vorliegend in Rede stehenden Vorhabenstandort um ein Gebiet handelt, das eine besondere Wertigkeit für die Allgemeinheit hat. Vielmehr handelt es sich um ein Gebiet innerhalb der Stadt Mirow, das durch eine Einkaufsmöglichkeit (Kik-Markt) mit den dazugehörigen Parkmöglichkeiten, die stark befahrene Bundesstraße B 198 und verschiedener Bebauung zur gewerblichen Nutzung und Wohnraumnutzungen gekennzeichnet ist. Laut dem oben genannten B-Plan ist hier ein Mischgebiet festgesetzt. Ein solches Gebiet kann so überall angetroffen werden. Ein besonderer Charakter oder eine Eigenheit, die zu einer aus dem Üblichen herausragenden Prägung führt, ist nicht erkennbar.

Eine solche Prägung müsste sich nach dem Vorgesagten zudem in allen vom Geltungsbereich der Werbesatzung der Stadt Mirow umfassten Teilen des Stadtgebietes, nachweisen lassen, für welche die Verbote gelten. Zwar kann es örtliche Gegebenheiten, in denen entsprechende – wenngleich örtlich enger radizierte – Verbote verhältnismäßig wären (vgl. VG Würzburg, Urteil vom 10.03.2015 – W 4 K 14.1137 –, juris, Rn. 32, nach dem die Schutzbedürftigkeit des betroffenen Gebiets sorgfältig abzuwägen und im Zweifel nach Baugebieten, Bauquartieren und unter Umständen noch weitergehend, etwa nach Straßenzügen, abzustufen ist). Jedoch ist die Satzung auch bezüglich solcher Gebiete nichtig und kann für diese keine Geltung beanspruchen. Denn mit dem Gebot der Rechtssicherheit wäre es nicht zu vereinbaren, die Normenwender, also die Antragsteller von Baugenehmigungen, Bau- und Widerspruchsbehörde sowie die Gerichte anhand der tatsächlichen Gegebenheiten selbst eruieren zu lassen, ob eine besondere Prägung der näheren Umgebung das satzungsmäßige Verbot tragen und damit zur Anwendung bringen würde. Der Satzungsgeber wäre dadurch seiner Verantwortung enthoben. Er könnte die Satzung räumlich möglichst weit fassen im Vertrauen darauf, dass Gerichte anschließend den

gerade noch zulässigen und damit größtmöglichen Geltungsbereich ermitteln. Die nachvollziehbare Intention der Stadt Mirow, beim Anbringen von Werbeanlagen darauf zu achten, dass die Dominanz immer die Architektur der Gebäude hat, kann im Rahmen der Verhältnismäßigkeit für ein derart weitläufiges und inhomogenes Gebiet wie das vorliegende kein generelles Verbot großflächiger Werbung und Fremdwerbung im gesamten Geltungsbereich der Satzung rechtfertigen. Damit ist die Werbesatzung der Stadt Mirow jedenfalls insoweit nichtig, als sie großflächige Werbetafeln und Fremdwerbung für sämtliche vom Geltungsbereich der Satzung umfassten Teile des Stadtgebietes Mirow verbietet.

Hinzu kommt, dass mit einer Satzung nach § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V (hier: Ausschluss bestimmter Arten/Größen von Werbeanlagen) aus kompetenzrechtlichen Gründen keine bodenrechtlichen Ziele verfolgt werden können. Zur bodenrechtlichen Ortsbildgestaltung steht der Gemeinde der in § 9 Abs. 1 BauGB abschließend umschriebene Festsetzungskatalog zur Verfügung. Gestaltungsvorschriften, die hierüber hinausgehen, ohne den Grund und Boden unmittelbar zum Gegenstand rechtlicher Ordnung zu machen, stehen dem landesrechtlichen Bauordnungsrecht offen. Im vorliegenden Fall werden mit dem satzungsmäßig normierten Verbot von großflächigen Werbeanlagen und Fremdwerbung jedoch ganze Anlagentypen aus einem Großteil des Stadtgebietes der Stadt Mirow ausgeschlossen und damit eine Regelung getroffen, die nach § 1 Abs. 9 BauNVO dem Bauplanungsrecht vorbehalten ist. Festsetzungen zu Werbeanlagen enthält der hier rechtskräftige B-Plan Nr. 10/92 „Retzower Straßer“ der Stadt Mirow gerade nicht. Hier wurde seitens der Gemeinde auf die besagte Werbesatzung verwiesen. Solche bodenrechtlichen Regelungen in bauordnungsrechtlichem Gewand sind jedoch unzulässig (vgl. BVerwG, Beschluss vom 10.07.1997 – 4 NB 15.97 –, juris, Rn. 3 f.). Sollten besondere städtebauliche Gründe im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO gegeben sein, steht es der Stadt Mirow offen, die betreffenden Werbeanlagen mittels Bebauungsplan nach Durchführung des entsprechenden Verfahrens auszuschließen. Dies ist hier jedoch nicht der Fall.

Angesichts dessen bitte ich um eine erneute Prüfung der beigefügten Antragsunterlagen und Abgabe einer nochmaligen Stellungnahme zum Sachverhalt bzw. das Einvernehmen der Gemeinde gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zu bekunden. Zudem bitte ich um kurzfristige Erledigung, möglichst aber bis zum **03.04.2020**.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Melanie Becker
SB Widersprüche/Klagen

Anlage: Antragsunterlagen