

Erster Bürgermeister									
1	2	3	4	5	Sek	GL	WiFö	K/ÖA	
Rücksprache									
WV zum T.									
WL an Abt.					3				
Z. A. erledigt Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München									



**Landratsamt  
München**



Gemeinde Kirchheim  
b. München  
20. Aug. 2020  
*Wahr*

Bauen

Gemeinde Kirchheim  
vertreten durch Herrn Bürgermeister  
Maximilian Böttl  
Münchner Straße 6  
85551 Kirchheim bei München

Ihr Zeichen:  
Ihr Schreiben vom:

*BA*  
*20.08.2020*

Unser Zeichen:  
München,

4.1-0181/19/V  
17.08.2020

*M.U.*

Auskunft erteilt:  
Frau Hänisch

E-Mail:  
haenischm@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 6221-1990  
Fax: 089 6221-441990

Zimmer-Nr.:  
F 1.22

**Vollzug der Baugesetze;**

**hier: Anhörung zur Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens nach Art. 67 Abs. 4 Bay-BO**

**Antragsteller/-in:** DORMERO Deutschland Betriebs GmbH DORMERO Hotel München-Kirchheim Messe

**Vorhaben:** 4 x Einzelbuchstaben-Werbeanlage P5 selbstleuchtend, 1x Lichtkasten-Umbeschriftung, 1 x Beklebung Vordach am Eingang

**Grundstück:** Gemarkung Heimstetten Fl.Nr. 104/105, 104/156

**Bauort:** 85551 Kirchheim bei München, Räterstr. 9

Anlage:

Fotodokumentation Werbeanlagen  
1 Bauantrags-Drittfertigung g. R.

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Bürgermeister Böttl,

das o. g. Bauvorhaben wurde in der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Infrastruktur und Umwelt am 25.02.2019 der Gemeinde Kirchheim b. München behandelt. Dabei wurde der Beschluss gefasst, dass das gemeindliche Einvernehmen zur Anbringung von 4 Einzelbuchstaben-Werbeanlagen P 5 selbstleuchtend, 1 Lichtkasten-Umbeschriftung sowie 1 Beklebung des Vordachs am Eingang auf o. g. Baugrundstücken nicht erteilt wird.

Wir haben den Antrag auf Baugenehmigung geprüft und festgestellt, dass der Bauantrag mit Planunterlagen vom 10.01.2019 unserer Rechtsauffassung nach für die Werbeanlagen Nrn. 2-6 genehmigungsfähig ist. Nachfolgend möchten wir die Gründe für unsere Rechtsauffassung darlegen:

Die für die Anbringung der Werbeanlagen vorgesehenen Grundstücke Flur-Nr. 104/156 der Gemarkung Heimstetten liegen im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 12/II – Heimstettener Zentrum (Nr. des Landratsamtes: 0028/72/BL\_1). Die bauplanungsrechtliche Grundlage zur Beurteilung des Vorhabens stellt somit § 30 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) dar.

**Öffnungszeiten**  
Mo,Di,Do,Fr 08:00 – 12:00 Uhr  
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr  
Bitte Termine vereinbaren

**Telefon** 089 6221-0  
**Telefax** 089 6221-2278  
**Internet** www.landkreis-muenchen.de  
**E-Mail** poststelle@lra-m.bayern.de

**Bankverbindungen**  
KSK München Starnberg Ebersberg  
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09  
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

**Postbank München**  
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04  
SWIFT-BIC PBKDEFF

Demnach ist das Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

Das geplante Vorhaben weicht wie folgt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab:

- Von Festsetzung B 5.2.1. wegen Anbringung von zwei Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses (Eingabeplan Werbeanlagen Nr. 1 und 6)
- Von Festsetzung B 5.2.2. wegen Anbringung von sechs Werbeanlagen mit einer Schrifthöhe von über 0,40 m (Eingabeplan Werbeanlagen Nr. 1 bis 6)
- Von Festsetzung B 5.2.3. wegen Anbringung von vier selbstleuchtenden Werbeanlagen und einer Lichtkasten-Umbeschriftung außerhalb des Arkadenraumes (Eingabeplan Nr. 1, 3 bis 6).

Für die oben aufgeführten Punkte wäre die Erteilung von Befreiungen vom Bebauungsplan nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich. Das hierfür gemäß § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erforderliche Einvernehmen der Gemeinde wurde mit Beschluss vom 25.02.2019 verweigert.

Nach Auffassung des Landratsamtes besteht vorliegend für die Werbeanlagen Nrn. 2-6 ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Befreiung, da die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB vorliegen und das Ermessen zu Gunsten der erforderlichen Befreiungen „auf Null“ reduziert ist.

Die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes berühren nicht die Grundzüge der Planung, sind städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar (§ 31 Abs. 2 BauGB).

Mit den Regelungen unter Ziffer 5.2 des Bebauungsplans zur äußeren Gestaltung von Werbeanlagen wird der Zweck einer einheitlichen und mit dem Ortsbild im Ortszentrum Heimstetten verträglichen (zurückhaltenden) Gestaltung der Werbeanlagen verfolgt. Bei der Errichtung von Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses und mit Schrifthöhen von bis zu 80 cm sowie beleuchtete Werbeanlagen außerhalb des Arkadenraumes werden die festgesetzten Gestaltungsregelungen zwar nicht eingehalten, jedoch nicht so stark, dass der Grundzug der Planung berührt wäre. Die festgesetzte Reglementierung von Werbeanlagen erfüllt bei Zulassung der vorgenannten Befreiungen in Bezug auf die Frage wo und in welcher Größe Werbeanlagen errichtet werden können noch ihren Zweck.

Die beantragten Befreiungen sind auch städtebaulich vertretbar, da die Abweichungen unter Berücksichtigung des heutigen Ortsbildes bzw. der bestehenden Werbeanlagen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind.

In Bezug auf die beantragten Befreiungen ist das Ermessen „auf Null“ reduziert, da keine bei der Ermessensentscheidung zu berücksichtigenden städtebaulichen Belange gegen die Befreiungen sprechen.

Nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs besteht für die Ausübung des Ermessens im Rahmen des § 31 Abs. 2 BauGB häufig nur wenig Raum, wenn die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung gegeben sind und wenn dem Befreiungsinteresse des Antragstellers nicht zumindest gleichgewichtige städtebauliche Belange entgegenstehen (vgl. BayVGH, Urteil vom 24.3.2011 - 2 B 11.59). Vorliegend sind hinreichend gewichtige städtebauliche Gründe, die eine ermessensgerechte Versagung der Befreiung rechtfertigen könnten, aber nicht ersichtlich. Außerdem wäre ein Festhalten am Bebauungsplan unverhältnismäßig und würde wegen der Selbstbindung der Verwaltung gemäß Art. 3 Abs. 1 GG gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung verstoßen.

Gewichtige städtebauliche Gründe, die einer Befreiung entgegenstehen könnten, wäre insbesondere die durch die Befreiung resultierende negative Bezugswirkung. Dies ist jedoch nicht zu befürchten.

Bei einer Ortseinsicht war festzustellen, dass die Straßenzüge und die Fußgängerzone im Ortszentrum Heimstetten bereits geprägt sind von Werbeanlagen, die nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Entsprechend der beigefügten Fotodokumentation (siehe Anlage mit Lageplan) wird deutlich, dass im Bereich des Ortszentrums überwiegend Werbeanlagen vorhanden sind, die die festgesetzte Schriftgröße von 0,40 m überschreiten. Der Straßenzug hat sich dadurch also dahingehend verändert, dass die geplanten Werbeanlagen mit einer Schrifthöhe von über 0,40 m im Vergleich zu den bereits vorhandenen Werbeanlagen nicht mehr ins Gewicht fallen und den Straßenzug dadurch auch nicht maßgeblich verändern bzw. einen Störfaktor darstellen. Gleiches gilt auch für die Errichtung beleuchteter Werbeanlagen außerhalb des Arkadenraums. Im Bereich des Bebauungsplans befinden sich die beleuchteten Werbeanlagen nicht nur in den Arkadenräumen. Beleuchtete Werbeanlagen sind breit gefächert außerhalb der Arkadenräume vorhanden. Werbeanlagen sind in den Fensterbereichen auch oberhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses vorhanden, so dass auch die geplante Werbeanlage oberhalb des 1. Obergeschosses (Werbeanlage Nr. 6) das Straßenbild nicht maßgeblich verändert.

Anders ist dies bei der Werbeanlage Nr. 1 zu beurteilen. Hier soll erstmals eine Werbeanlage oberhalb des 2. Obergeschosses entstehen. Hierbei wird noch stärker in das planerische Grundkonzept des Bebauungsplanes eingegriffen, so dass der Grundzug der Planung berührt wird. Die Werbeanlage Nr. 1 findet keine Berechtigung oberhalb des 2. Obergeschosses. Hierdurch würde sich das Straßenbild, das zwar schon durch die vorhandenen Werbeanlagen geprägt ist, nochmals deutlich verändern (vgl. hierzu auch Abdruck Anhörung zur Ablehnung vom 06.08.2020).

Im Rahmen der bisherigen Baugenehmigungsverfahren wurde zu den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für Werbeanlagen von der Gemeinde Kirchheim b. München regelmäßig das Einvernehmen erteilt.

Erteilte Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Gestaltung für Werbeanlagen:

Flur-Nr.	Bauherr:	Az. LRA	Befreiung
104/157	Lange	0981/18/V	<ul style="list-style-type: none"><li>• Überschreitung der Schrifthöhe auf 0,60 m</li><li>• Zwei beleuchtete Werbeanlagen außerhalb des Arkadenraums</li><li>• Zwei Werbeanlagen auf Dachständen</li></ul>
104/158	Penny Markt	0006/18/V	<ul style="list-style-type: none"><li>• Beleuchtete Werbeanlage außerhalb des Arkadenraums</li><li>• Errichtung eines freistehenden Werbeständers</li></ul>
104/107	NK Südfilialen	0312/17/V	<ul style="list-style-type: none"><li>• Überschreitung der Schrifthöhe auf 0,60 m, 0,43 m und 0,95 m</li></ul>
104/105	Wörl	0164/12/V	<ul style="list-style-type: none"><li>• Beleuchtete Werbeanlage außerhalb des Arkadenraums</li></ul>
104/107	Kaisers Tengelmann	0878/11/V	<ul style="list-style-type: none"><li>• Überschreitung der Schrifthöhe auf 0,55 m und 0,75 m</li></ul>
104/107	Münchner Bank	0556/08/V	<ul style="list-style-type: none"><li>• Beleuchtete Werbeanlage außerhalb des Arkadenraums</li></ul>
104/156	Räter Park Hotel	0354/07/V	<ul style="list-style-type: none"><li>• Errichtung der Werbeanlage oberhalb der Fensterbrüstung des 1. OG</li></ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beleuchtete Werbeanlage außerhalb des Arkadenraums</li> </ul>
104/107	BVG	1350/06/V	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überschreitung der Schrifthöhe</li> <li>• Beleuchtete Werbeanlage außerhalb des Arkadenraums</li> </ul>
104/108	Kreissparkasse	1476/05/V	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Werbeanlage als freistehender Werbeständer</li> <li>• Errichtung Pylon außerhalb des Bauraums</li> <li>• Errichtung freistehender Werbeständer und Errichtung dessen oberhalb der Fensterbrüstung des 1. OG</li> <li>• Drei beleuchtete Werbeanlagen außerhalb des Arkadenraums</li> </ul>
104/162	U&S Lachner	0979/04/V	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beleuchtete Werbeanlage außerhalb des Arkadenraums</li> </ul>
104/0	Kd. Kaisers	0423/04/V	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Errichtung Werbeanlage oberhalb der Fensterbrüstung des 1. OG</li> </ul>
104/0	Kaisers Drugstore	0866/02/V	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Errichtung Werbeanlage oberhalb des 1. OG</li> <li>• Überschreitung der Schrifthöhe</li> </ul>
104/107	Humplmayr	1168/99/V	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überschreitung der Schrifthöhe</li> <li>• Beleuchtete Werbeanlage außerhalb des Arkadenraums</li> </ul>

Die Selbstbindung der Verwaltung wird im vorliegenden Fall außerdem durch die Tatsache verstärkt, dass mit Bescheid vom 18.07.2007, Az. 7.1.1-0354/07/V, bereits für das gegenständliche Hotelgebäude Befreiungen wegen Errichtung einer Werbeanlage oberhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses und die Errichtung von Leuchtreklame außerhalb des Arkadenraumes genehmigt worden ist. Bei der beantragten Werbeanlage 6 handelt es sich also nur um den Austausch einer genehmigten Werbeanlage. Auf Grund der erteilten Genehmigung ist davon auszugehen, dass von einer strikten Einhaltung der Festsetzungen zu Werbeanlagen auch bei dem gegenständlichen Hotelgebäude -wie auch in der Umgebung- abgerückt worden ist.

Unter Berücksichtigung der bisherigen Beschlusspraxis der Gemeinde Kirchheim b. München und der Genehmigungspraxis des Landratsamtes kann im vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung kein abweichender Sachverhalt festgestellt werden (abgesehen von der Werbeanlage 1). Vor diesem Hintergrund und wegen der bisherigen Befreiungspraxis ist das Ermessen für die Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens für die Befreiungen von den betroffenen Festsetzungen für die Werbeanlagen Nrn. 2-6 auf Null reduziert. Es besteht ein Anspruch auf Erteilung der erforderlichen Befreiungen.

Aus den genannten Gründen kann der Entscheidung der Gemeinde Kirchheim b. München nicht gefolgt werden. Unserer oben dargelegten Rechtsauffassung folgend, gehen wir derzeit davon aus, dass das gemeindliche Einvernehmen rechtswidrig verweigert wurde. Der Bauherr hat einen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung für die Werbeanlagen Nrn. 2-6 (Art. 68 Abs. 1 BauGB).

Sollte die Gemeinde Kirchheim b. München an ihrer bisherigen Beschlusslage festhalten, weisen wir vorsorglich darauf hin, dass wir in diesem Fall nach derzeitigem Rechtsstand beabsichtigen, die beantragte Baugenehmigung in Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens zu erteilen.

Das Landratsamt München bittet die Gemeinde Kirchheim b. München gemäß Art. 67 Abs. 4 BayBO bis zum **20.10.2020** unter Berücksichtigung dieser Sach- und Rechtslage erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden.

Für Fragen und Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. H. H. H.' with a large, stylized flourish at the end.

Hänisch