

Begründung zur Werbeanlagensatzung

Mit der Werbeanlagensatzung erlässt die Gemeinde Neufahrn für ein umgrenztes Satzungsgebiet – den historischen Ortskern an der Dietersheimer Straße, die Bahnhofstraße und den Marktplatz – örtliche Bauvorschriften über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen und das Verbot der Errichtung von Werbeanlagen auf Grundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 der Bayerischen Bauordnung.

1. Zur rechtlichen Ausgangssituation

Die Gemeinde Neufahrn verfügt bisher über keine eigene Werbeanlagensatzung. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen in der Gemeinde Neufahrn richtet sich – abgesehen von einigen außerhalb des Satzungsgebietes gelegenen Bebauungsplänen, die Regelungen hierzu enthalten – aktuell nach den gesetzlichen Vorgaben, die sich insbesondere im Baugesetzbuch und der bayerischen Bauordnung, aber auch – je nach Einzelfall – z.B. im bayerischen Denkmalschutzgesetz, im allgemeinen Sicherheitsrecht oder im Straßen- und Wegerecht finden.

2. Anlass für den Erlass der Werbeanlagensatzung

Innerhalb der letzten Jahre hat sich in dem Mischgebiet entlang der Echinger bzw. Grünecker Straße, die in West-Ost-Richtung das Gemeindegebiet durchquert, das Werbeanlagenaufkommen zum Negativen hin entwickelt; so zum Beispiel das gehäufte Auftreten von großflächigen Fremdwerbeanlagen im Bereich der Grünecker und Echinger Straße

sowie die mehrfache Anbringung uneinheitlicher Werbetafeln an den Zäunen. Hinzu kommen Schaufenster, die vollständig abgeklebt werden (insbesondere bei Spielhallen). Diese stark zugenommene Häufung von Werbung uneinheitlicher Aufmachung, Größen, farblicher und technischer Gestaltung an unterschiedlichsten Anbringungsorten wird von der Gemeinde Neufahrn als zunehmend das Ortsbild negativ beeinflussend, optisch unruhestiftend und somit als ortsgestalterischer Missstand empfunden.

Die Bahnhofstraße sowie der Marktplatz, der auf mittiger Höhe westlich der Bahnhofstraße liegt, werden ebenfalls sowohl von gewerblichen Nutzungen als auch von einer großen Anzahl von Wohnnutzungen geprägt. Anders als in der Echinger Straße kam es in der jüngeren Vergangenheit noch nicht zu einer massiven Zunahme von Werbeflächen. Die in diesem Bereich angebrachten Werbeanlagen dienen zum ganz überwiegenden Teil der Bewerbung der Geschäfte, die dort angesiedelt sind.

Im nördlichen Teil der Dietersheimer Straße, die die Verlängerung der Bahnhofstraße über die Echinger Straße hinaus darstellt, ist aktuell (noch) eine größere Zurückhaltung bei den Werbeanlagen festzustellen. Dieses Gebiet – mit der historischen Pfarrkirche St. Wilgefortis, dem Friedhof samt altem Mesner-Haus und ehemaliger Leonhardskapelle im Zentrum – hebt sich hinsichtlich seiner Baustruktur, dem Ortsbild und den vorhandenen Nutzungen deutlich von der Umgebung ab. Sowohl die Kirche St. Wilgefortis als auch die zugehörige alte Leonhardskapelle und das Mesner-Haus sind Baudenkmäler. Entlang der Dietersheimer Straße liegen zudem noch (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen, zwei Gaststätten bzw. Beherbergungsbetriebe (Hotelgasthof Gumberger; Gasthof Saurer Keller), sehr wenige, vereinzelte gewerbliche Betriebe (z.B. Tattoostudio) sowie das Kinder- und Jugendzentrum. Ansonsten ist das Gebiet von Wohnnutzung dominiert. Dieses Gebiet, das die älteste Bausubstanz der Gemeinde Neufahrn enthält und insofern den historischen Ortskern darstellt, hat eine ländliche bzw.

dörfliche Atmosphäre bewahrt, die an das ursprüngliche Neufahrn erinnert.

3. Zu den mit der Werbeanlagensatzung verfolgten Zielen

Mithilfe der Werbeanlagensatzung möchte die Gemeinde Neufahrn für den Bereich der Bahnhofstraße, des Marktplatzareals und des historischen Ortskerns rund um die Dietersheimer Straße (siehe Karte „Geltungsbereich Werbeanlagensatzung“ sowie § 3 der Satzung) die Anforderungen an Werbeanlagen in der Weise regeln, dass eine ähnliche Entwicklung wie sie entlang der Echinger Straße und Grünecker Straße zu beobachten ist, vermieden wird. Ziel ist damit die Verhinderung einer unkontrollierten Häufung, der Anbringung an unpassenden Orten und eines „Wildwuchses“ von Werbeanlagen in uneinheitlicher und optisch störender Aufmachung.

Mit den Regelungen in der Werbeanlagensatzung soll das jeweilige Ortsbild entsprechend der konkreten Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit geschützt werden. Um dem unterschiedlichen Schutzniveau durch abgestufte Vorgaben adäquat Rechnung zu tragen, trifft die Werbeanlagensatzung in den verschiedenen Teilgebieten unterschiedliche Regelungen.

Dabei bleibt in allen drei Teilgebieten Werbung grundsätzlich zulässig im Bewusstsein, dass in einer innerstädtischen Lage Werbung zum Ortsbild dazu gehört und auch zur Lebendigkeit beiträgt. Exzesse in Gestaltung oder Größe der Werbeanlagen sollen jedoch vermieden werden.

Insbesondere der historische Ortskern an der Dietersheimer Straße mit den bestehenden Baudenkmalern und der an einen dörflichen Ortskern erinnernden Baustruktur ist in besonderem Maße schutzwürdig und schutzbedürftig. In diesem flächenmäßig kleinen Teilbereich Neufahrns soll durch restriktivere Vorgaben, was Art, Größe und Situierung der Werbeanlagen angeht, vermieden werden, dass das typi-

sche Ortsbild verschwindet und durch eine Häufung von Werbeanlagen ein urbaneres Ortsbild entsteht, wodurch das traditionelle, dörfliche Ortsbild unwiederbringlich verloren ginge.

Auch für die Bahnhofstraße gilt es, eine ähnliche Entwicklung wie entlang der Echinger Straße und Grünecker Straße zu vermeiden. Eine solche Entwicklung würde das jetzige Nebeneinander von Wohngebäuden (insbesondere die vorherrschende Wohnnutzung in den jeweiligen Obergeschossen) und gewerblicher Nutzung in den Erdgeschosszonen durch Geschäfte, die der örtlichen Nahversorgung dienen, stören. Die derzeit noch bestehende Balance zwischen diesen beiden Nutzungen macht das typische Ortsbild in diesem Bereich aus. Diese Balance zu bewahren, ist essentielle Voraussetzung für die von der Gemeinde Neufahrn angestrebte positive Entwicklung der Bahnhofstraße hin zu einer belebten, attraktiven innerörtlichen Straße, die alle wichtigen Angebote für die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde bereithält. Hierzu zählen Einkaufsmöglichkeiten tagsüber sowie Freizeit- und Kulturangebote nach Ladenschluss. Vereinheitlichende Vorgaben für Werbeanlagen sollen deshalb die Übersichtlichkeit wahren und Basis für eine weitere schrittweise Aufwertung der Bahnhofstraße in diesem Sinne sein.

Im Bereich des Marktplatzes, der aktuell schon durch gastronomische Angebote im Erdgeschossbereich sowie Dienstleistungsunternehmen und einige Nahversorgungs- und Feinkostläden im Erdgeschossbereich und den darüber liegenden Stockwerken geprägt wird, soll mithilfe der vereinheitlichenden Regelung in der Werbeanlagensatzung diese Entwicklung hin zu einem belebten innerörtlichen Platz gefördert werden. Gerade wegen der vielen Freisitzflächen auf dem Marktplatz und der gewünschten starken Benutzung in den Sommermonaten soll vermieden werden, dass der Marktplatz durch eine Häufung bzw. „Überfrachtung“ von Werbeanlagen an Attraktivität einbüßt.

Der Marktplatzbereich und die Bereiche entlang der Bahnhofstraße weisen auch deshalb eine besondere Schutzwürdigkeit auf, weil diese den zentralen Versorgungsbereich darstellen und mittelfristig im Rahmen der Städtebauförderung weiter entwickelt werden sollen. Eine solche positive qualitative Weiterentwicklung ist nur möglich, wenn nicht das Ortsbild als Ausgangsbasis des Gesamtkonzepts durch eine unkontrollierte Häufung optisch abträglicher Werbeanlagen zuvor unwiederbringlich verloren geht.

4. Grundlegende Regelungen der Werbeanlagensatzung

Im Folgenden sollen der Grundsatz, der den Teilgebietsregelungen zugrunde liegt, sowie die einzelnen Teilgebietsregelungen erläutert werden.

a) Grundsatz der abgestuften Regelung je nach Schutzwürdigkeit des Teilgebiets

Der Regelungsbereich der Werbeanlagensatzung umfasst insgesamt einen flächenmäßig kleinen Teilbereich des gesamten Gemeindegebiets der Gemeinde Neufahrn. Innerhalb des Satzungsgebietes werden wiederum drei verschiedene Gebiete unterschieden, um den konkreten, bereits oben dargestellten Unterschieden im Ortsbild gerecht zu werden und die Anforderungen an Werbeanlagen entsprechend zu gestalten.

Der Geltungsbereich der drei Teilgebiete ist jeweils am menschlichen Sichtfeld bzw. Sichtachsen orientiert und damit auf die zentralen Straßen (bzw. Platz) und die unmittelbar angrenzenden Seitenstraßen bis zu einer geringen Tiefe begrenzt. Je nach konkreter Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit des Ortsbildes in den drei Teilgebieten werden die Vorgaben für Werbeanlagen hinsichtlich möglichem Anbringungsort, Art und Größe abgestuft. Je schutzwürdiger und schutzbedürftiger das konkrete Ortsbild erscheint, desto

strenger sind die Vorgaben der Werbeanlagensatzung. Für den Bereich des historischen Ortskerns gelten aufgrund seiner besonderen Schutzwürdigkeit daher die strengsten Anforderungen. Im Bereich der Bahnhofstraße gelten hingegen deutlich weniger strenge Anforderungen, um der bestehenden Balance und dem abwechselnden Vorkommen von gewerblichen Einheiten und Wohnnutzung Rechnung zu tragen. Ähnliche Anforderungen werden für zukünftige Werbeanlagen im Marktplatz-Areal formuliert, wobei hier die besondere architektonische Ordnung der umliegenden Gebäude mit prägender gewerblicher Nutzung auch in den Obergeschossen berücksichtigt wird.

b) Allgemeine Regelungen für das gesamte Satzungsgebiet

Für Merkmale, die in allen drei Teilgebieten von Relevanz für das Ortsbild sind und unabhängig davon verunstaltend bzw. störend wirken würden, werden allgemeine Anforderungen bzw. Verbote für alle drei Teilgebiete gestellt. So werden in § 4 „Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen in allen drei Teilgebieten“ gestellt. Diese Anforderungen stellen z.B. sicher, dass im Einzelfall Werbeanlagen auch im Zusammenspiel mit anderen Anlagen oder dem Anbringungsort nicht verunstaltend wirken. Auch werden gemeinsame Regelungen zu freistehenden Anlagen und Werbung an Baustellen getroffen.

In § 5 der Werbeanlagensatzung werden generell für alle Teilgebiete einige wenige Arten von Werbung grundsätzlich ausgeschlossen („Unzulässige Werbeanlagen“). Hierzu zählen Werbefahnen, Blink -, Wechsel- und Reflexbeleuchtung oder sich bewegende Werbeanlagen, Leuchtprojektoren, Skybeamer oder ähnliches. Alle diese Werbeanlagen haben gemeinsam, dass sie für die hier betroffenen Einzelgebiete atypisch sind und sich mit dem Ortsbild nicht vertragen. In §5 Abs. 2 werden generelle Verbote aufgestellt, welche die Anbringungsorte von Werbeanlagen einschränken. Hierzu zählen z.B. die Verbote, an Bäumen, an Schornsteinen, Bal-

konen, Dächern, Ampelanlagen oder Strommasten Werbeanlagen anzubringen. Diese Regelungen verfolgen das Ziel, eine Einheitlichkeit und damit ein höheres ästhetisches Niveau des Gesamteindrucks herzustellen.

c) Spezielle Regelungen für den historischen Ortskern

In § 6 werden die Vorgaben für den historischen Ortskern an der Dietersheimer Straße getroffen. Hier wird in § 6 Abs. 2 Fremdwerbung für unzulässig erklärt. Diese Grundentscheidung wird von den bestehenden Gebäuden, den bestehenden Nutzungen und dem besonderen Charakter bzw. der Atmosphäre dieses Gebiets gerechtfertigt. Von allen Standpunkten des Teilgebietes ist die Pfarrkirche St. Wilgefortis, die ein Baudenkmal ist, sichtbar. Sie ist der zentrale optische Bezugspunkt dieser historischen Ortsmitte. Auch die weiteren, dort bestehenden Nutzungen wie z.B. das Gasthaus Gumberger stehen im Einklang mit diesem traditionellen, dörflichen und nicht gewerblich geprägten Gebietscharakter. Typische Fremdwerbung in oft schriller, bunter Aufmachung würde in diesem Gebiet als störend und Unruhe stiftend wahrgenommen werden. Damit liegen die ortsgestalterischen Gründe vor, um die grundrechtlichen Freiheiten der Gewerbetreibenden, die Fremdwerbung anbringen wollen, in verhältnismäßiger Weise einschränken zu können.

Auch die Vorgaben für Eigenwerbeanlagen haben maßgeblich diesen besonderen historischen Charakter im Blick. So werden hier Werbeanlagen lediglich in den Erdgeschosszonen zugelassen. Auch sind sie in der Höhe auf 0,6 m beschränkt. Diese Anforderungen werden von traditionellen, über den Ladeneinheiten im Erdgeschoss angebrachten Hinweisschriften mit dem Geschäftsnamen erfüllt. Gleichzeitig lassen diese Vorgaben genügend Gestaltungsspielraum für die jeweiligen Gewerbetreibenden zu, um auf deren Geschäfte hinzuweisen. Trotz des eher ländlichen und traditionellen Charakters dieses Gebietes werden auch im historischen Ortskern Schaufensterbeklebungen zugelassen, wobei hier – wie bei den anderen Gebieten auch – eine maxi-

male Beklebung von lediglich zwei Dritteln der Fensterfläche zugelassen wird (§ 6 Abs. 1 lit. b)). Auch die Vorgaben für sogenannte Nasenschilder bzw. Ausleger haben die Vereinbarkeit des traditionellen Gebietscharakters mit modernen Werbebedürfnissen im Blick. Sie sollen eine gewisse Einheitlichkeit sicherstellen. § 6 Abs. 1 lit. c) lässt deshalb Nasenschilder mit einer Ansichtsfläche von 0,5 m² und einer Ausladung von 1 m zu. Freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Höhe von 2 m und einer Breite von 1 m. Damit wird in einem mit dem Gebietscharakter verträglichen Maße auch diese Werbeform zugelassen. Werbeanlagen an Zäunen sind hingegen unzulässig. Diese Anforderung liegt darin begründet, dass insbesondere bei solchen Zaunschildern eine Häufung vermieden werden soll, die mit der prägenden Wohnnutzung und dem traditionellen Ortsbild nicht vereinbar ist.

d) Spezielle Regelungen für das Gebiet „Bahnhofstraße“

Für das Gebiet entlang der Bahnhofstraße, das sich deutlich von dem historischen Ortskern unterscheidet, werden weniger strenge Vorgaben gemacht. Die Anforderungen sollen hier vor allem eine gesteigerte Einheitlichkeit der verwendeten Werbung sicherstellen. Die Besonderheit des Ortsbildes in der Bahnhofstraße liegt insbesondere darin, dass keine geschlossene Bebauung entlang der Straße existiert, sondern zwischen den Gebäuden teilweise Höfe, Parkplätze oder Gärten liegen. Zudem sind einige Gebäude von der Straße zurückversetzt, sodass diese über Vorgärten verfügen. In einigen anderen Fällen befinden sich vor den Häusern noch relativ breite Parkplatzareale oder Gehsteigbereiche. Um innerhalb der Bahnhofstraße insbesondere für flänierende Fußgänger den Blick freizuhalten, erscheint es notwendig, Werbeanlagen beschränkt auf die Gebäudefassaden zuzulassen. Nachdem sich die Gewerbeeinheiten weit überwiegend in den Erdgeschossbereichen befinden, wohingegen in den oberen Stockwerken Wohnungen zu finden sind, soll die Werbung zudem auf die Erdgeschossbereiche

beschränkt bleiben. Auch dies sorgt für eine Einheitlichkeit des Gesamtbildes und damit für eine ästhetische Aufwertung. Orientiert an der bereits aktuell vorherrschenden Gestaltung der Werbeaufschriften über den Geschäften wurde durch die Maßbeschränkung von einer maximalen Höhe von 0,8 m und einem Abstand von mindestens 0,5 m zur Fassadenaußenkante diese Form der Werbung weiterhin zugelassen (§ 7 Abs. 1 lit. a)). Durch diese Gestaltungsvorgabe wird die Anbringung typischer, horizontal über dem Geschäft stehender Aufschriften gefördert.

Der Grundsatz, dass Werbeanlagen an den Gebäudefassaden angebracht werden müssen, wird zur Rücksichtnahme auf diejenigen Gewerbetreibenden, die in von der Straße zurück versetzten Häusern ansässig sind, in verhältnismäßiger Weise gelockert, indem freistehende Werbeanlagen bei Einhaltung der Höchstmaße von 2 m Höhe und 1,5 m Breite zulässig bleiben (§ 7 Abs. 1 lit. d)). Demselben Zweck, nämlich auf Geschäfte, Praxen, Kanzleien oder ähnliche Nutzungen in leicht abgesetzt von der Straße liegenden Gebäuden hinzuweisen, dient auch die grundsätzliche Zulässigkeit von Werbeanlagen an Zäunen in diesem Gebiet. Die Größenbegrenzung, die für solche Schilder an Zäunen aufgenommen wurde, dient wiederum der Einheitlichkeit und ästhetischen Aufwertung dieses Bereichs (§ 7 Abs. 1 lit. e)). Diese beiden Ausnahmen vom Grundsatz der Anbringung von Werbeanlagen an die Gebäudefassade werden zur Rücksicht auf die besondere grundrechtlich geschützte Position von Gewerbetreibenden und Freiberuflern in Form der grundgesetzlich geschützten Berufsfreiheit und dem Schutz von Eigentum zugelassen. Im Gegensatz zur Fremdwerbung macht Eigenwerbung nur Sinn, wenn sie in unmittelbarer Nähe zum Leistungsort angebracht ist und gleichzeitig für den Kunden gut sichtbar ist, da sonst die Hinweisfunktion der Werbung verloren ginge. Ein erzwungenes Ausweichen auf den nächstgelegenen Platz an einer Gebäudefassade würde die Eigenwerbung erschweren. Die Ausnahmen werden zudem unter Berücksichtigung der Erfahrung zugelassen, dass diese freistehenden Werbeanlagen und Schilder an Zäunen erfahrungsgemäß in Gestaltung und Farbe an die

Gestaltung der Werbeanlagen an der Gebäudefassade angepasst sind.

Dem Mischgebietscharakter des Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnen in innerörtlicher Lage entsprechend sind auch Fremdwerbeanlagen in diesem Teilgebiet zulässig. Aus denselben ortsgestalterischen Gründen, die für die grundsätzliche Beschränkung von Eigenwerbeanlagen auf die Gebäudefassaden bestehen, sind Fremdwerbeanlagen ausschließlich an den Gebäudefassaden zulässig. Durch diese Restriktion wird die Übersichtlichkeit entlang der Straße gewahrt und eine Aufwertung der Fußgängerbereiche ermöglicht. Im Gegensatz zu den Vorgaben für Eigenwerbung an Gebäudefassaden werden Fremdwerbeanlagen nicht auf eine Höhe von 0,8 m beschränkt, da eine solche Regelung gängige Plakatformate, z.B. in Wechselrahmen, faktisch unmöglich machen würde. Um einer Verunstaltung durch übergroße Werbung entgegen zu wirken, wird hier – der Regelung für Eigenwerbeanlagen ähnlich – eine Größenbegrenzung von 4 m² vorgegeben. Damit wird eine Gleichbehandlung zwischen Eigenwerbung und Fremdwerbung unter gleichzeitiger Berücksichtigung der grundsätzlichen Unterschiede gewährleistet, indem Fremdwerbung in flächenmäßig vergleichbarem Umfang zugelassen wird wie eine typische Eigenwerbeanlage mit 5 m Breite und der maximal zugelassen Höhe von 0,8 m (5,0 m x 0,8 m = 4 m²). Im Gegensatz zu Eigenwerbeanlagen werden Zaunschilder und freistehende Werbeanlagen nicht zugelassen, da für diese Form der Fremdwerbung im Gegensatz zur Eigenwerbung kein so dringendes Bedürfnis besteht. Ein Ausweichen auf einen nächstgelegenen freien Standort an einer Gebäudefassade ist für Fremdwerbung zumutbar. Im Gegensatz zur Eigenwerbung liegt bei einer Beschränkung auf die Anbringung an der Gebäudefassade ein deutlich weniger schwerwiegender Grundrechtseingriff vor.

Gerade im Hinblick auf die von der Gemeinde beabsichtigte mittelfristige Aufwertung und Weiterentwicklung der Bahnhofstraße als zentrale, attraktive und lebendige Gemeindemitte stellen die Vorgaben der Werbeanlagensatzung eine

gute Basis für die kommenden Jahre dar. Sie belassen großzügige Werbemöglichkeiten und schränken gleichzeitig unattraktiv wirkenden Wildwuchs von Werbeanlagen ein, was wiederum dem gesamten Ortsbild, der Attraktivität der Straße und damit auch den einzelnen Gewerbetreibenden zu Gute kommt.

e) Spezielle Regelungen für das Gebiet „Marktplatz“

Für das Gebiet des Marktplatzes werden gesonderte, der besonderen Situation des Marktplatzes Rechnung tragende Vorgaben gemacht. Zum einen gelten hier wegen der Größe des Platzes z.B. weniger strenge Vorgaben für die Mindesthöhe der freistehenden Werbeanlagen, damit deren Sichtbarkeit nicht unnötig eingeschränkt wird (2,5 m gem. § 8 Abs. 1 lit. d). Da im Bereich des Marktplatzes gewerbliche Nutzungen auch in den Obergeschossen - im Gegensatz zur Bahnhofstraße – gehäuft vorkommen, werden auch in diesen Bereichen Werbeanlagen zugelassen. Diese Vorgaben sollen durch die Einheitlichkeit eine situationsadäquate Basis für die positive Weiterentwicklung des Marktplatzes bieten. Um dem Bedürfnis der Gewerbetreibenden, rund um den Marktplatz auf deren Geschäfte auch gegenüber den Passanten an der Bahnhofstraße aufmerksam zu machen, entgegenzukommen, werden Sammelhinweisschilder mit Hinweisen auf die Geschäfte am Marktplatz, an den Hausfassaden hin zur Bahnhofstraße, zugelassen (§ 8 Abs. 3). Für Fremdwerbeanlagen gelten die gleichen Zulassungsanforderungen wie entlang der Bahnhofstraße.