



# Gemeinde Jettingen

-Der Bürgermeister, Hans Michael Burkhardt-

Datum:	05.04.2018
Drucksache:	44a-2018
GR/TA/VA am:	17.04.2018
Aktenzeichen:	022; 632.6
verhandelt (ö/nö)	öffentlich

**Beratungsgegenstand:**

**TOP 13:**

**Bausache:**

**Errichtung von 2 Plakattafeln für wechselnde Produktwerbung auf Grundstück Flst. Nr. 1531 an der Nagolder Str. 36 im Ortsteil Oberjettingen**

## 1. Sachvortrag

In der Gemeinderatssitzung am 20.02.2018 wurde beschlossen, dass der Bausache über die Errichtung von zwei Plakatwerbetafeln in den Ausmaßen von 2,80 m x 3,80 m mit Ausrichtung zur Ortsdurchfahrt Oberjettingen entsprechend dem eingereichten Bauantrag vom 30.01.2018

1. das Einvernehmen der Gemeinde im Sinne von § 36 Abs. 1 i.V. mit § 34 Abs. 1 versagt wird, da das Vorhaben in ortsbildgestalterischer Hinsicht störend wirkt und städtebaulich nicht in das vorhandene Gebiet passt.
2. das Einvernehmen nach § 145 Abs. 1 Satz 2 BauGB für die neben der Baugenehmigung erforderlichen sanierungsrechtlichen Genehmigung im Sinne von § 144 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB ebenfalls versagt wird.

Das Landratsamt Böblingen als für uns zuständige Baurechtsbehörde hat uns im beigefügten Schreiben vom 28.03.2018 mitgeteilt, dass nach Prüfung der Baurechtsbehörde der Bauantrag zu genehmigen ist und die Gemeinde das planungsrechtliche Einvernehmen zu erteilen hat. Sofern die Gemeinde dieses Einvernehmen nicht erteilt, wird dieses seitens des Landratsamtes ersetzt. Begründet wird diese Entscheidung damit, dass die Bebauung entlang der Nagolder Straße als Mischgebiet einzustufen ist. Ein Vergleich mit dem vergleichbaren Bauantrag im Jahr 2017 in der Herrenberger Straße sei nicht möglich, da die Herrenberger Straße als allgemeines Wohngebiet einzustufen ist.



 <b>Gemeinde Jettingen</b> -Haupt- und Bauverwaltungsamt, Simone Wagner-	Datum:	05.04.2018
	Drucksache:	15-2018
	GR/TA/VA am:	20.02.2018
	Aktenzeichen:	632.6; 022
	verhandelt (ö/nö)	öffentlich
<b>Beratungsgegenstand:</b>	<b>TOP 4</b> <b>Bausache</b> <input type="checkbox"/> <b>hier: Errichtung von 2 Plakatwerbetafeln für wechselnde Produktwerbung auf Grundstück Flst.Nr. 1531, an der Nagolder Straße im Ortsteil Oberjettingen</b>	

## 1. Sachvortrag

Die Antragstellerin, eine Werbefirma, beabsichtigt im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer auf dem Grundstück Nagolder Straße 36 im Ortsteil Oberjettingen zwei unbeleuchtete Plakatwerbetafeln für wechselnde Produktwerbung in den Ausmaßen von je 2,80 x 3,80 m Ausrichtung zur Ortsausfahrt Oberjettingen anzubringen.

Das Grundstück befindet sich in einem Gebiet, ohne Bebauungsplan. Das Vorhaben ist daher nach § 34 BauGB – Einfügen in die Umgebungsbebauung – zu beurteilen. Das Gebiet an der Nagolder Straße ist von der Charakteristik her als Mischgebiet einzustufen.

Zusätzlich liegt das Grundstück im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortsdurchfahrt Oberjettingen“. In Sanierungsgebieten bedürfen Bauvorhaben zusätzlich zur Baugenehmigung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nach §145 Abs. 1 BauGB durch die Gemeinde. Diese muss prüfen, ob das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich macht, wesentlich erschwert oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde. Das oben genannte Vorhaben steht den Sanierungszielen nach Ansicht der Verwaltung entgegen. Das Hauptziel des Sanierungsgebietes ist die Stärkung der Wohnfunktion. Darunter fallen unter anderem die Verbesserung der Wohnqualität und eine Verschönerung des Ortsbildes. Beides wäre durch das Anbringen einer Plakatwand direkt an der Ortsdurchfahrt nicht gegeben.

Das Baurechtsamt im Landratsamt Böblingen unterstützt als Genehmigungsbehörde die Ansichten der Verwaltung.

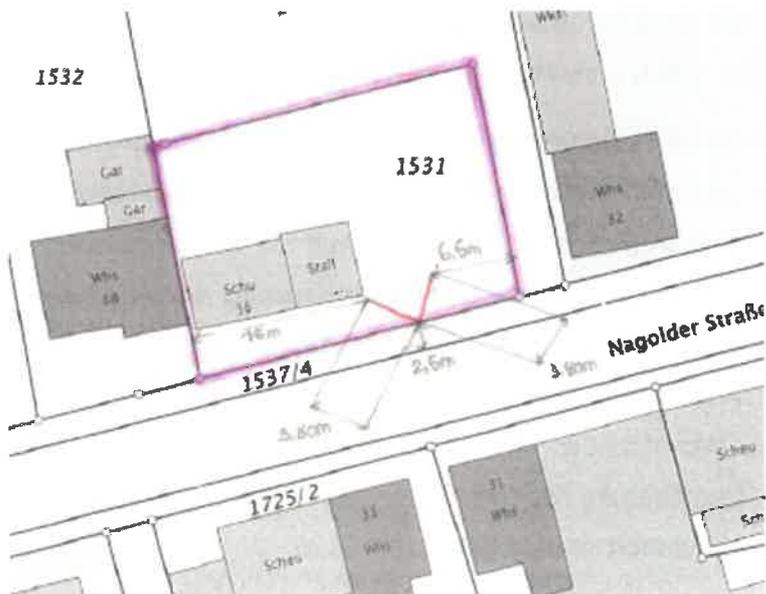
Die Verwaltung schlägt vor, in diesem Fall genauso verfahren wie bei dem vergleichbaren Bauvorhaben in der Herrenberger Straße im Jahr 2017.

Zu dem geplanten Vorhaben wurden außerdem die Angrenzer benachrichtigt. Ein Angrenzer äußerte sich bereits negativ zu dem Vorhaben und erklärte, dass eine Plakatwand nicht in das Gebiet und an die Ortsdurchfahrt passt.

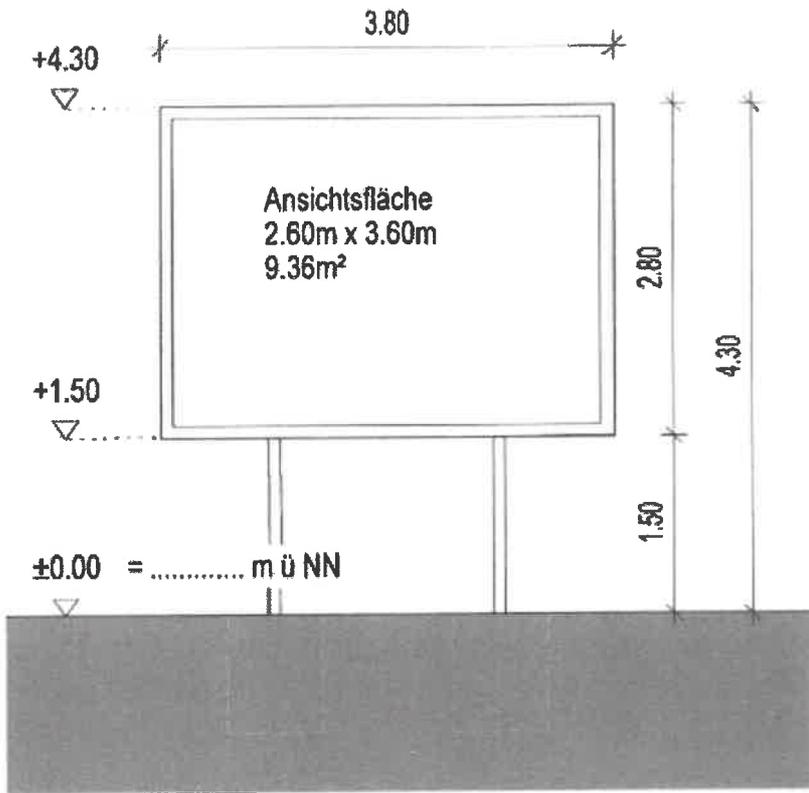
## 2. Beschlussantrag

Zu der Bausache über die Errichtung einer Plakatwerbetafel in den Ausmaßen von 2,80 m x 3,80 m Ausrichtung zur Ortsdurchfahrt Oberjettingen wird entsprechend dem eingereichten Bauantrag vom 30.01.2018

1. das Einvernehmen der Gemeinde im Sinne von § 36 Abs. 1 i.V. mit § 34 Abs. 1 versagt, da das Vorhaben in ortsbildgestalterischer Hinsicht störend wirkt und städtebaulich nicht in das vorhandene Gebiet passt.
2. das Einvernehmen nach § 145 Abs. 1 Satz 2 BauGB für die neben der Baugenehmigung erforderlichen sanierungsrechtlichen Genehmigung im Sinne von § 144 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB ebenfalls versagt.



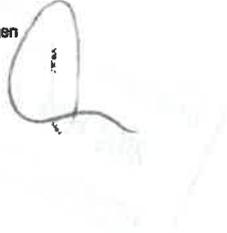
{Photomontage nicht maßstabgetreu}





Landratsamt Böblingen, Postfach 1640, 71006 Böblingen

Gemeinde Jettingen  
Albstraße 2  
71131 Jettingen



**Landratsamt**

Bauen und Gewerbe  
Bianca Klink  
Telefon 07031-663 2327  
Telefax 07031-663 1963  
b.klink@lrabb.de  
Zimmer 230A

28.03.2018

**Az.: 40-2018-0354**

- Vorhaben:** Errichtung von zwei Plakatwerbetafeln  
für die wechselnde Produktwerbung
- Bauherr:** Schwarz-Außenwerbung GmbH , Max-Stromeyer-Straße  
150, 78467 Konstanz
- Bauort:** Jettingen-Oberjettingen, Nagolder Straße 36, Flst.-  
Nr.: 1531
- hier:** Versagtes Einvernehmen der Gemeinde Jettingen

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Burkhardt,

in der Sitzung des Gemeinderats vom 20.02.2018 zum oben genannten  
Bauvorhaben wurde das Einvernehmen nach § 36 BauGB versagt.

Das Landratsamt Böblingen beabsichtigt, dass verweigerte Einvernehmen  
gemäß § 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB i. V. m. § 54 Abs. 4 Satz 1 LBO zu  
ersetzen. Daher soll Ihnen innerhalb eines Monats nach Zugang dieses  
Schreiben Gelegenheit zur Stellungnahme und zu einer erneuten  
Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen gegeben werden.



Kreissparkasse Böblingen  
BIC BBKRDE6B  
IBAN DE72 6035 0130 0000 0000 17

Öffnungszeiten allgemein  
Mo-Fr 8.30 - 12.00 Uhr  
Do 13.30 - 18.00 Uhr



Hausanschrift  
Parkstraße 16  
71034 Böblingen  
[www.landkreis-boeblingen.de](http://www.landkreis-boeblingen.de)

**Begründung:**

Die Versagung des Einvernehmens für das im unbeplanten Innenbereich des Ortsteiles Oberjettingen befindliche Bauvorhaben ist rechtswidrig, da die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung für die Errichtung von zwei Plakattafeln mit wechselnder Produktwerbung vorliegen.

Das Vorhaben liegt im bebauten Innenbereich des Ortsteiles Oberjettingen ohne qualifizierte Planfestsetzungen und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Gebiet selbst kann als „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO eingestuft werden, so dass sich die Beurteilung über die Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 34 Abs. 2 BauGB nach seiner Art allein danach richtet, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre.

Die geplanten Plakatwände sind als nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb zu betrachten, die nach § 34 Abs. 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 Nr. BauNVO in einem Mischgebiet allgemein zulässig sind.

Auch fügen sich die Plakatwände nach dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein, da sie die üblichen Maßstäbe zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung einhalten. Es sollen Plakatwände im standardmäßigen Euro-Format für Großflächen-Werbeanlagen ohne Beleuchtung errichtet werden. Auch das sogenannte Verunstaltungsverbot des § 11 LBO ist nicht durch die Werbeanlagen in der beantragten Form beeinträchtigt.

Die beantragte Errichtung der zwei Plakattafeln stellt sich daher unserer Auffassung nach als genehmigungsfähig dar.

Ein Vergleich mit dem Vorhaben „Errichtung einer Werbeanlagen“ in der Herrenberger Straße 46 aus dem Jahr 2017 ist nicht geboten, da sich dieses Grundstück zwar auch im unbeplanten Innenbereich befindet und daher nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, aber das Gebiet einem allgemeinen Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO entspricht. Hier sind nach § 4 Abs. 3 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise und nicht allgemein zulässig.

Die gemäß § 36 BauGB von der Gemeinde zu prüfenden öffentlichen Belange werden vorliegend nicht beeinträchtigt.

Das Vorhaben fügt sich wie bereits dargelegt nach § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Aufgrund der obigen Ausführungen beabsichtigt die untere Baurechtsbehörde beim Landratsamt Böblingen, den eingereichten Bauantrag zu genehmigen und das versagte Einvernehmen zu ersetzen.

Das Landratsamt gibt der Gemeinde daher in Vorbereitung des Ersetzens des Einvernehmens nach § 54 Abs. 2 LBO die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme und einer erneuten Entscheidung über das Einvernehmen.

Ebenso bitten wir Sie Ihre Entscheidung über das fehlende Einvernehmen zur sanierungsrechtlichen Genehmigung zu überdenken.

Denn grundsätzlich liegt die Zuständigkeit und Prüfungskompetenz bezüglich einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nach §§ 144, 145 BauGB bei der Gemeinde, aber sollte eine baurechtliche Genehmigung erforderlich sein, dann wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt (siehe § 145 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Sollte von Ihnen das Einvernehmen nicht erteilt werden, auch nicht mit möglichen Auflagen oder Befristungen nach § 145 Abs. 4 BauGB, beabsichtigt das Landratsamt die Baugenehmigung trotz dessen mit dem Verweis auf die fehlende sanierungsrechtliche Genehmigung, die dann separat bei der Gemeinde Jettingen zu beantragen wäre, zu erteilen.

Mit freundlichen Grüßen



Susann Hell

