



# VERWALTUNGSGERICHT KOBLENZ

## URTEIL

### IM NAMEN DES VOLKES

In dem Verwaltungsrechtsstreit

\*\*\*

w e g e n      Baugenehmigung

hat die 1. Kammer des Verwaltungsgerichts Koblenz aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 5. Dezember 2023, an der teilgenommen haben

Vizepräsident des Verwaltungsgerichts Gietzen  
Richter am Verwaltungsgericht Wolf  
Richter Wiemers  
ehrenamtliche Richterin Hausfrau Matthäus  
ehrenamtlicher Richter Projektleiter Müller

für Recht erkannt:

Der Beklagte wird unter Aufhebung des Bescheids vom 9. Dezember 2022 verpflichtet, der Klägerin die beantragte Baugenehmigung zur Errichtung einer Werbetafel auf dem Grundstück Gemarkung A<sup>\*\*\*</sup>, Flur 1<sup>\*\*\*</sup>, Flurstück-Nr. 2<sup>\*\*\*</sup> unter Beachtung von § 70 Abs. 2 Satz 3 Landesbauordnung zu erteilen.

Der Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens, mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen, welche diese selbst zu tragen hat.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags.

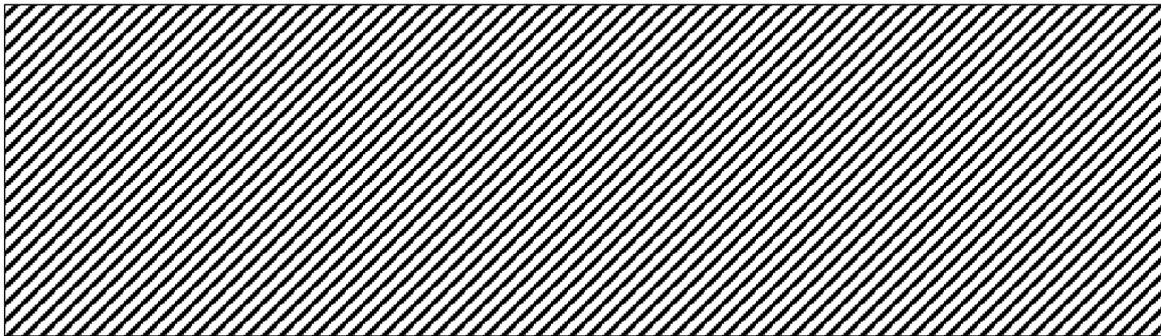
### **Tatbestand**

Die Klägerin begehrt die baurechtliche Genehmigung einer Werbeanlage.

Die Klägerin beabsichtigt die Errichtung einer Werbeanlage auf dem Grundstück Gemarkung A<sup>\*\*\*</sup>, Flur 1<sup>\*\*\*</sup>, Flurstück-Nr. 2<sup>\*\*\*</sup> (B<sup>\*\*\*</sup>straße 3<sup>\*\*\*</sup> in C<sup>\*\*\*</sup>). Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans der Beigeladenen „D<sup>\*\*\*</sup> – 3. Änderung“ in einem Teilgebiet, das als ein besonderes Wohngebiet im Sinne von § 4a Baunutzungsverordnung – BauNVO – ausgewiesen ist sowie eine Baugrenze vorsieht. Nach Ziffer 12 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur für Eigenleistungen und nicht an Schornsteinen, Einfriedungen, Balkonen, Vordächern, Dächern oder Bäumen gestattet. Freistehende Werbetafeln, Blinklicht und laufende Schriftbänder sind untersagt.

Das im Bebauungsplan festgesetzte besondere Wohngebiet erstreckt sich über die südlich an die B<sup>\*\*\*</sup>straße angrenzenden Parzellen 4<sup>\*\*\*</sup>, 5<sup>\*\*\*</sup>, 2<sup>\*\*\*</sup>, 6<sup>\*\*\*</sup>, 7<sup>\*\*\*</sup>, 8<sup>\*\*\*</sup>, 9<sup>\*\*\*</sup>, 10<sup>\*\*\*</sup>, 11<sup>\*\*\*</sup>, 12<sup>\*\*\*</sup>, 13<sup>\*\*\*</sup>, 14<sup>\*\*\*</sup> und 15<sup>\*\*\*</sup>. Für die weiter südlich gelegenen Grundstücke sieht der Bebauungsplan der Art nach allgemeine Wohngebiete vor. Auf der Parzelle 5<sup>\*\*\*</sup> sind zwei Wohngebäude vorhanden (Hausnummer 16<sup>\*\*\*</sup> und 17<sup>\*\*\*</sup>), wobei auf der östlichen Hauswand des Gebäudes Hausnummer 16<sup>\*\*\*</sup> zwei Fremdwerbeanlagen angebracht sind. An die beiden Wohngebäude schließt sich

ein Sonnenstudio mit Kosmetik- und Nagelstudio an. Auf dem Grundstück 2\*\*\* hat ein Abschleppunternehmen („E\*\*\*“) mit Kfz-Werkstatt seinen Sitz, außerdem befindet sich dort ein Geschäft für Designglas („F\*\*\*“) sowie die Räumlichkeiten einer Praxis für Physiotherapie und Krankengymnastik („G\*\*\*“). Die Parzelle 6\*\*\* wird als Ausstellungs- bzw. Lagerfläche eines Autohändlers genutzt, der auf der gegenüberliegenden Straßenseite seinen Sitz hat; hieran schließen sich eine Wiesenfläche und ein Feldweg (Flurstück-Nr. 7\*\*\*) an. Auf den Grundstücken 8\*\*\* und 9\*\*\* befindet sich ein Wohnhaus nebst Garage. Es folgt ein weiterer Autohändler („H\*\*\*“), der auf den Parzellen 10\*\*\* und 11\*\*\* neben einer Ausstellungs- und Lagerfläche über einen Verkaufsraum und eine KfZ-Werkstatt verfügt (s. auch [http://\\*\\*\\*.de/](http://***.de/); letzter Aufruf 5. Dezember 2023). Auf den Flurstücken 13\*\*\*, 14\*\*\* und 15\*\*\* sind am Ende des Plangebiets drei Wohngebäude anzutreffen. Im Übrigen wird auf nachfolgendes Luftbild aus dem Geoportal Rheinland-Pfalz Bezug genommen:



Die Klägerin beantragte am 4. August 2022 bei dem Beklagten die Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung einer statischen, doppelseitigen, beleuchteten Plakatschlagtafel auf einem Monofuß (Typ City-Star) unter Befreiung von der festgesetzten Baugrenze bzw. unter Erteilung einer Ausnahme nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 8 Satz 2 Landesbauordnung – LBauO –.

Die Beigeladene versagte am 15. September 2022 die Erteilung ihres Einvernehmens zu dem Vorhaben, woraufhin der Beklagte den Bauantrag der Klägerin mit Bescheid vom 9. Dezember 2022 ablehnte. Das Vorhaben sei in dem besonderen Wohngebiet nicht zulässig; außerdem solle es außerhalb der geltenden Baugrenze realisiert werden. Ferner stehe der Werbeanlage das in Ziffer 12 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans normierte Fremdwerbeanlagenverbot entgegen. Ausnahme- bzw. Befreiungstatbestände lägen nicht vor.

Hiergegen wandte sich die Klägerin mit ihrem Widerspruch vom 12. Januar 2023. Eine Fremdwerbebeanlage sei der Art nach als sonstiger Gewerbebetrieb in einem besonderen Wohngebiet zulässig. Es fehle außerdem an Ermessenserwägungen zur Erteilung einer Ausnahme bzw. Befreiung von der Baugrenze und dem Fremdwerbeverbot. Über den Widerspruch wurde bisher nicht entschieden.

Die Klägerin hat mit Schriftsatz vom 16. Juni 2023 Klage erhoben und zur Begründung auf ihre Ausführungen im Widerspruchsverfahren Bezug genommen.

Die Klägerin beantragt,

den Beklagten zu verpflichten, ihr unter Aufhebung des Ablehnungsbescheides vom 9. Dezember 2022 die Baugenehmigung zur Errichtung einer statischen, doppelseitigen, beleuchteten Plakatanschlagtafel auf Monofuß (Typ City-Star) auf der Liegenschaft, C\*\*\*, B\*\*\*straße 3\*\*\* gemäß näherer Darstellung in den Bauvorlagen, zu erteilen,

hilfsweise,

den Beklagten zu verpflichten, ihr unter Aufhebung des Ablehnungsbescheides vom 9. Dezember 2022 die begehrte Baugenehmigung gem. § 31 Abs. 2 BauGB unter Befreiung von der auf dem Vorhabengrundstück festgesetzten Baugrenze oder als Ausnahme nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO in Verbindung mit § 8 Abs. 8 Satz 2 LBauO zu erteilen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er macht geltend, die Errichtung der Werbeanlage sei bauplanungsrechtlich unzulässig, weil sie außerhalb der Baugrenze vorgesehen sei und der Festsetzung in Ziffer 12 des Bebauungsplans widerspreche. Die Klägerin habe keinen Anspruch auf Erteilung einer Befreiung von dem Fremdwerbeverbot. Bei dieser Festsetzung handele es sich um einen Grundzug der Planung, von dem nicht befreit werden dürfe. Fernerhin sei der Bebauungsplan insoweit nicht funktionslos geworden. Dies gelte auch für die festgesetzte Baugrenze. Die tatsächliche Situation vor Ort lasse nicht erkennen, dass die tatsächliche Entwicklung einen Zustand erreicht hätte, der eine Verwirklichung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze im gesamten Plangebiet auf unabsehbare Zeit ausschliesse. Die auf den Flurstücken 10\*\*\* und

11\*\*\* außerhalb der Baugrenze abgestellten Fahrzeuge könnten leicht entfernt werden. Genehmigt sei lediglich die vom Autohändler auf Parzelle 6\*\*\* in Anspruch genommene Fläche. Die Klägerin habe auch in Bezug auf die Baugrenze keinen Anspruch auf Erteilung einer Befreiung, weil diese Festsetzung ebenfalls plantragend sei. Außerdem sei keine Ausnahme von der geltenden Baugrenze möglich, weil es sich bei der Fremdwerbeanlage der Klägerin nicht um eine Nebenanlage, sondern eine eigenständige Hauptanlage handele.

Die Beigeladene hat keinen Antrag gestellt. Sie hält das Vorhaben mit Blick auf die Festsetzungen ihres Bebauungsplans für unzulässig.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zur Gerichtsakte gereichten Schriftsätze und Unterlagen der Beteiligten, auf die Verwaltungsakte des Beklagten (zwei Hefte) sowie auf den Bebauungsplan „D\*\*\* – 3. Änderung“ nebst Planunterlagen (ein Ordner) und die Planurkunde „D\*\*\* – 2. Änderungsplan“ Bezug genommen; sämtliche Unterlagen sind Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen.

### **Entscheidungsgründe**

Die als Untätigkeitsklage zulässige Klage hat mit ihrem Hauptantrag Erfolg.

1. Die Klägerin hat einen Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung zur Errichtung der Werbeanlage, § 113 Abs. 5 Satz 1 Verwaltungsgerichtsordnung – VwGO –. Dabei versteht die Kammer den Antrag der Klägerin so, dass er, entsprechend § 70 Abs. 2 Satz 3 Landesbauordnung – LBauO –, auf die Erteilung einer befristeten oder widerruflichen Baugenehmigung gerichtet ist. Der dieses Begehren ablehnende Bescheid des Beklagten vom 9. Dezember 2022 ist rechtswidrig und verletzt die Klägerin in ihren Rechten.

Anspruchsgrundlage ist § 70 Abs. 1 Satz 1 LBauO. Danach ist die Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine baurechtlichen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Im – vorliegend gemäß § 66 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 LBauO durchzuführenden – vereinfachten Genehmigungsverfahren ist die Überprüfungsmöglichkeit der Behörde dahingehend eingeschränkt, dass lediglich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens sowie dessen Vereinbarkeit

mit örtlichen Bauvorschriften, § 52 LBauO und sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu kontrollieren ist (§ 66 Abs. 4 Satz 1 LBauO). Diesen Vorschriften entspricht die beantragte Werbeanlage.

a) Ihrer Errichtung stehen insbesondere keine bauplanungsrechtlichen Vorschriften entgegen. Zwar entspricht die Werbeanlage als Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch – BauGB – nicht den Festsetzungen des einschlägigen Bebauungsplans „D\*\*\* – 3. Änderung“, weil sie außerhalb der in diesem Bebauungsplan vorgesehenen Baugrenze sowie entgegen dem in Ziffer 12 seiner textlichen Festsetzungen vorgesehenen Fremdwerbeanlagenverbot sowie dem Verbot der Errichtung freistehender Werbeanlagen errichtet werden soll. Diese Festsetzungen entfalten hier jedoch keine Wirkungen (mehr). Dabei lässt die Kammer offen, ob der Bebauungsplan bereits deshalb unwirksam ist, weil er an anfänglichen Abwägungsfehlern (§ 1 Abs. 6, § 214 Abs. 3 BauGB) bzw. einem Ausfertigungsfehler leidet. Letzteres kommt in Betracht, weil sich die Verhältnisse zum Zeitpunkt der rückwirkenden Inkraftsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans im Jahr 1993 im Vergleich zur Aufstellung des Bebauungsplans grundlegend geändert haben könnten und deshalb eine erneute Abwägung hätte durchgeführt werden müssen (vgl. dazu BVerwG, Beschluss vom 12. März 2008 – 4 BN 5.08 –, juris, Rn. 5 und vom 18. Dezember 1995 – 4 BN 30.95 –, juris, Rn. 15; OVG RP, Urteil vom 29. November 2012 – 1 A 10543/12.OVG –, juris, Rn. 27 ff.). Jedenfalls sind die Festsetzungen des Bebauungsplans in dem Teilbereich, für welchen der Art nach ein besonderes Wohngebiet festgesetzt ist, funktionslos geworden.

Eine bauplanerische Festsetzung kann funktionslos sein, wenn und soweit die tatsächlichen Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, ihre Verwirklichung auf unabsehbare Zeit ausschließen und diese Tatsache so offensichtlich ist, dass ein in ihre Fortgeltung gesetztes Vertrauen keinen Schutz verdient. Dabei kommt es nicht auf die Verhältnisse auf einzelnen Grundstücken an. Entscheidend ist, ob die jeweilige Festsetzung geeignet ist, zur städtebaulichen Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB im Bereich des Bebauungsplans einen wirksamen Beitrag zu leisten. Die Planungskonzeption, die einer Festsetzung zugrunde liegt, wird nicht schon dann sinnlos, wenn sie nicht mehr überall im Plangebiet umgesetzt werden kann. Erst wenn die tatsächlichen Verhältnisse vom Planinhalt so massiv und offenkundig ab-

weichen, dass der Bebauungsplan insoweit eine städtebauliche Gestaltungsfunktion unmöglich zu erfüllen vermag, kann eine Funktionslosigkeit angenommen werden. Das setzt voraus, dass die Festsetzung, unabhängig davon, ob sie punktuell noch durchgesetzt werden kann, bei einer Gesamtbetrachtung die Fähigkeit verloren hat, die städtebauliche Entwicklung noch in einer bestimmten Richtung zu steuern (vgl. BVerwG, Urteil vom 29. April 1977 – IV C 39.75 –, BVerwGE 54, 5 = juris, Rn. 35; OVG RP, Urteil vom 17. August 2022 – 8 A 11327/21.OVG –, juris, Rn. 55).

Nach diesen Maßstäben ist der Bebauungsplan dort, wo er ein besonderes Wohngebiet festsetzt, funktionslos geworden. Dies gilt zunächst für die Gebietsfestsetzung selbst. Die Verwirklichung eines besonderen Wohngebiets ist auf unabsehbare Zeit infolge der tatsächlichen Entwicklungen des Gebiets offensichtlich ausgeschlossen.

Besondere Wohngebiete zeichnen sich gemäß § 4a Abs. 1 Baunutzungsverordnung – BauNVO – dadurch aus, dass sie überwiegend bebaut und aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und sonstiger, auch gewerblicher Nutzung eine besondere Eigenart aufweisen. Unter Berücksichtigung dieser Eigenart soll die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden (§ 4a Abs. 1 Satz 1 BauNVO). Die besonderen Wohngebiete dienen dabei vorwiegend dem Wohnen; daneben können unter anderem Gewerbebetriebe und sonstigen Anlagen untergebracht werden (§ 4a Abs. 1 Satz 2 BauNVO). Im Unterschied zu allgemeinen Wohngebieten müssen Gewerbebetriebe dabei zwar nicht in einer dienenden Funktion zur Wohnnutzung stehen (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO). Gleichwohl müssen die Gewerbebetriebe nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sein. Der Gebietscharakter wird mit diesen anderen Nutzungen „angereichert“ und mitgeprägt. Ein gleichwertiges „Nebeneinander“ von Nichtwohnnutzungen mit dem Wohnen ist jedoch in besonderen Wohngebieten nicht zulässig; dies ist vielmehr für ein Mischgebiet kennzeichnend (§ 6 Abs. 1 BauNVO; vgl. dazu Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 150. EL Mai 2023, § 4a BauNVO Rn. 36).

Unter Berücksichtigung der besonderen Eigenart des Gebiets an der B\*\*\*straße in C\*\*\* lässt sich der hier streitgegenständliche Bereich nicht als besonderes Wohngebiet qualifizieren; eine Entwicklung in ein solches Gebiet ist zudem auf unabsehbare Zeit ausgeschlossen. Die gewerbliche Nutzung überwiegt vielmehr eindeutig

die Wohnnutzung. Dies gilt sowohl gemessen an der Zahl der Gewerbebetriebe und -anlagen als auch nach der von diesen in Anspruch genommenen Fläche. Dies gilt unabhängig davon, ob man das auf dem Grundstück 2\*\*\* vorhandene Abschleppunternehmen unberücksichtigt lässt, weil dieses – wie der Beklagte in der mündlichen Verhandlung angegeben hat – nicht genehmigt ist. Selbst wenn dieses Grundstück sowie sämtliche im betroffenen Teilbereich des Bebauungsplans noch vorhandene Baulücken in absehbarer Zeit einer Wohnnutzung zugeführt würden, ließe sich allenfalls ein gleichwertiges Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen erreichen. Ein Überwiegen der Wohnnutzung käme so nicht zustande. Beachtlich ist zudem die bisherige Entwicklung, welche das betroffene Gebiet seit Aufstellung des Bebauungsplans genommen hat. Anhand der zeichnerischen Darstellungen in der Planurkunde ist erkennbar, dass alle Wohngebäude, die heute in diesem Teilbereich vorhanden sind, bereits bei Aufstellung des Bebauungsplans vorhanden waren. Es ist seit der Aufstellung des Bebauungsplans also keine weitere Wohnbebauung in diesem Teilbereich des Plangebiets entstanden. Im Gegenteil hat sich auf allen heute zusätzlich bebauten Parzellen ausschließlich Gewerbe angesiedelt. Die für ein besonderes Wohngebiet charakteristische Fortentwicklung der Wohnnutzung hat deshalb nicht stattgefunden; im Gegenteil wurde die gewerbliche Nutzung fortentwickelt und ausgebaut. Dies widerspricht den mit der Ausweisung eines besonderen Wohngebiets verfolgten Planungszielen grundlegend. Hinzu kommt, dass vor allem mit Blick auf die beiden Autohändler, von denen einer über eine Kfz-Werkstatt verfügt, gewerbliche Nutzungsformen realisiert worden sind, die sich – auch unter Berücksichtigung der besonderen Eigenart des Gebiets – nur schwer mit dem Ziel einer (verstärkten) Wohnnutzung vereinbaren lassen. Das heutige Gebiet entspricht deshalb tatsächlich auf unabsehbare Zeit – wenn keiner Gemengelage – am ehesten einem Mischgebiet.

Vom Vorliegen dieser tatsächlichen Verhältnisse ist die Kammer überzeugt. Die Kammer hat sich einen Eindruck von der Örtlichkeit anhand der in „Google-Street-View“ vorhandenen Aufnahmen verschafft (Stand Juli 2023, abrufbar unter: [https://maps.app.goo.gl/\\*\\*\\*](https://maps.app.goo.gl/***), letzter Aufruf am 5. Dezember 2023). Der Vertreter der Beigeladenen hat in der mündlichen Verhandlung am 5. Dezember 2023 zudem bestätigt, die tatsächliche Situation stelle sich so dar, wie sie auf diesen – auch in Google-Earth abrufbaren – Aufnahmen dargestellt sei. Es bestand deshalb für das

Gericht kein Anlass, den Sachverhalt von Amts wegen – etwa durch Inaugenscheinnahme des Gebiets im Rahmen eines Ortstermins – weiter aufzuklären (§ 86 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 VwGO).

Ist die Gebietsfestsetzung danach funktionslos und der Bebauungsplan insoweit unwirksam geworden, erstreckt sich die Unwirksamkeit auf die übrigen Festsetzungen dieses Teilbereichs des Bebauungsplans, für den das besondere Wohngebiet ausgewiesen ist.

Die Ungültigkeit eines Teils einer Satzungsbestimmung führt dann nicht zur Gesamtnichtigkeit, wenn die Restbestimmung auch ohne den nichtigen Teil sinnvoll bleibt (Grundsatz der Teilbarkeit) und mit Sicherheit anzunehmen ist, dass sie auch ohne diesen erlassen worden wäre (Grundsatz des mutmaßlichen Willens des Normgebers). Für die Beurteilung der Teilbarkeit entscheidend ist, ob die beanstandeten Festsetzungen mit den übrigen Festsetzungen in einem untrennbaren Zusammenhang stehen, so dass zu prüfen ist, ob die verbleibenden Festsetzungen noch ihre Aufgaben erfüllen können, eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Planbereichs zu gewährleisten. Dies ist zu verneinen, wenn die Nichtigkeit einzelner Festsetzungen das Planungskonzept in seinem Kerngehalt trifft, so dass nur ein Planungstorso übrigbleiben würde. Erweist sich die Gebietsfestsetzung – wie hier – als unwirksam, so fehlt dem Bebauungsplan die Kernaussage seines Konzepts mit der Folge, dass regelmäßig die Nichtigkeit der Festsetzung auch alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans erfasst. Denn mit der Gebietsfestsetzung trifft die Gemeinde die planerische Grundaussage, in welcher Weise sich die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet vollziehen soll. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans sind regelmäßig auf die festgesetzte Art der baulichen Nutzung bezogen, teilweise sogar von ihr abhängig. Daraus folgt, dass die Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung jedenfalls in qualifizierten Bebauungsplänen nach § 30 Abs. 1 BauGB allen anderen Festsetzungen vorgehen. Erweist sich deshalb die Gebietsfestsetzung als unwirksam, so fehlt dem Bebauungsplan die Kernaussage seines Konzepts, auf dem er beruht. Dies muss Auswirkungen auf die Wirksamkeit der anderen Festsetzungen haben. (vgl. BVerwG, Beschluss vom 8. August 1989 – 4 NB 2.89 –, juris, Rn. 15 f.; BayVGH, Beschluss vom 13. August 2018 – 2 ZB 16.492 –, juris, Rn. 9). Deshalb entfalten die im Bereich des besonde-

ren Wohngebiets festgesetzte Baugrenze sowie das in Ziffer 12 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vorgesehene Fremdwerbeanlagenverbot bzw. das Verbot freistehender Werbeanlagen infolge der Funktionslosigkeit der Gebietsfestsetzung keine Wirkungen (mehr).

b) In die demzufolge für die Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit ausschlaggebende nähere Umgebung fügt sich das Vorhaben der Klägerin ein, § 34 Abs. 1 BauGB.

Maßgeblich ist die Umgebung insoweit, als sich das Vorhaben auf sie auswirken kann und sie den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder beeinflusst. Die Betrachtung ist auf das Wesentliche zurückzuführen; Fremdkörper sind außer Acht zu lassen. Neben der unmittelbaren Nachbarschaft sind auch die Bereiche in den Blick zu nehmen, die sich prägend auf das Baugrundstück auswirken (vgl. Spieß, in: Jäde/Dirnberger, BauGB, 10. Aufl. 2022, § 34 Rn. 67). Gemessen daran entspricht die nähere Umgebung des Vorhabengrundstücks, in der überwiegend gewerbliche Nutzungen, aber vereinzelt auch Wohnbebauung anzutreffen sind, der Art nach am ehesten einem faktischen Mischgebiet im Sinne von § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 1 BauNVO. In dieses fügt sich die Werbeanlage der Art nach ein, weil sie in einem solchen Gebiet als sonstiger Gewerbebetrieb im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO der Art nach regelmäßig zulässig ist (vgl. hierzu BVerwG, Urteil vom 3. Dezember 1992 – 4 C 27.91 –, BVerwGE 91, 234 = juris, Rn. 24 ff.). Nichts anderes würde gelten, wenn man statt von einem faktischen Mischgebiet von einer Gemengelage aus gewerblicher und wohnlicher Nutzung ausginge. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sich die Fremdwerbeanlage nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in die nähere Umgebung einfügen würde. Dies gilt insbesondere mit Blick auf den geplanten Standort der Werbeanlage außerhalb des Bereichs der funktionslos gewordenen Baugrenze. Dieser unmittelbar am Straßenkörper der B\*\*\*straße liegende Bereich wird auch auf den Nachbarparzellen nicht von baulicher bzw. gewerblicher Nutzung freigehalten. So wird das Grundstück 6\*\*\* bis an den Bürgersteig der B\*\*\*straße heran zu Gewerbebezwecken, nämlich als Ausstellungs- bzw. Lagerfläche für Kraftfahrzeuge genutzt. Diese Nutzung ist nach den Ausführungen des Beklagten von einer Baugenehmigung gedeckt. Werbeanlagen

direkt an der B\*\*\*straße sich außerdem auf mehreren Grundstücken auf der gegenüberliegenden Straßenseite realisiert worden, unter anderem direkt gegenüber dem Vorhabengrundstück („I\*\*\*“) sowie weiter östlich in Form einer Werbetafel für die „Wirtschaftsförderung Verbandsgemeinde J\*\*\*“ sowie den Autohändler bzw. Tankstellenbetreiber „K\*\*\*“. Das Vorhaben der Klägerin fügt sich daher insgesamt in seine nähere Umgebung ein und ist deshalb bauplanungsrechtlich zulässig. Ein Verstoß gegen örtliche Bauvorschriften oder § 52 LBauO ist nicht ersichtlich, sodass die Baugenehmigung – nach Maßgabe des § 70 Abs. 2 Satz 3 LBauO – befristet oder widerruflich – zu erteilen ist.

2. Hat die Klage danach mit ihrem Hauptantrag Erfolg, ist über den Hilfsantrag nicht mehr zu entscheiden.

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Da die Beigeladene keinen Antrag gestellt hat, war sie nicht an den Kosten zu beteiligen (§ 154 Abs. 3 VwGO).

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit des Urteils wegen der Kosten beruht auf § 167 Abs. 2, Abs. 1 Satz 1 VwGO i.V.m. § 709 Zivilprozessordnung.

### **Rechtsmittelbelehrung**

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.

Der Antrag ist bei dem **Verwaltungsgericht Koblenz**, Deinhardpassage 1, 56068 Koblenz, schriftlich oder nach Maßgabe des § 55a VwGO als elektronisches Dokument zu stellen. Er muss das angefochtene Urteil bezeichnen. In den Fällen des § 55d VwGO ist ein **elektronisches Dokument** nach Maßgabe des § 55a VwGO zu übermitteln.

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 nach Maßgabe des § 55a VwGO als elektronisches Dokument einzureichen. In den Fällen des § 55d VwGO ist ein **elektronisches Dokument** nach Maßgabe des § 55a VwGO zu übermitteln.

Die Berufung kann nur zugelassen werden, wenn

1. ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils bestehen,
2. die Rechtssache besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten aufweist,
3. die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat,
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
5. ein der Beurteilung des Berufungsgerichts unterliegender Verfahrensmangel geltend gemacht wird und vorliegt, auf dem die Entscheidung beruhen kann.

Gietzen

(qual. elektr. signiert)

Wolf

(qual. elektr. signiert)

Wiemers

(qual. elektr. signiert)

### **Beschluss**

Der Wert des Streitgegenstandes wird auf 10.000,00 € festgesetzt (§ 52 Abs. 1, § 63 Abs. 2 Gerichtskostengesetz), wobei sich die Kammer an Ziffer 9.1.2.3.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013 (LKRZ 2014, 169) orientiert hat und wegen der zweiseitigen Ausführung der Werbeanlage jeweils 5.000,00 € angesetzt hat.

### **Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diese Entscheidung steht den Beteiligten und den sonst von der Entscheidung Betroffenen die **Beschwerde** an das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz zu, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200,00 € übersteigt.

Die Beschwerde ist nur zulässig, wenn sie **innerhalb von sechs Monaten**, nachdem die Entscheidung zur Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, eingelegt wird.

Die Beschwerde ist bei dem **Verwaltungsgericht Koblenz**, Deinhardpassage 1, 56068 Koblenz, schriftlich, nach Maßgabe des § 55a VwGO als elektronisches Dokument oder zu Protokoll der Geschäftsstelle einzulegen. In den Fällen des § 55d VwGO ist ein **elektronisches Dokument** nach Maßgabe des § 55a VwGO zu übermitteln.

Gietzen

(qual. elektr. signiert)

Wolf

(qual. elektr. signiert)

Wiemers

(qual. elektr. signiert)