



# Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema

Aue-Bad Schlema,  
19.04.2022

Abteilung:  
Bauamt

Bearbeiter:  
Schf/Wi

## Beschlussvorlage

### Gegenstand:

**Beschluss zum Bauantrag "Anbringung einer LED-Wand am Gewerbeobjekt" (Postplatz) auf den Grundstücken Flurstücknummer 614/1 und 614/4 der Gemarkung Aue**

Beratungsfolge: Gremium	Termin	Vorlagenstatus	Beratungsstatus	Nr.:
Ortschaftsrat Aue		nichtöffentlich	beteiligtend	035/2022/60
Abstimmungsergebnis:	stimmberechtigt:	dafür:	dagegen:	Enthaltung/befangen:
Stadtentwicklungsausschuss	03.05.2022	öffentlich	beschließend	035/2022/60
Abstimmungsergebnis:	stimmberechtigt:	dafür:	dagegen:	Enthaltung:
Abstimmungsergebnis:	stimmberechtigt:	dafür:	dagegen:	Enthaltung:
Abstimmungsergebnis:	stimmberechtigt:	dafür:	dagegen:	Enthaltung:

### Beschluss:

**Der Stadtentwicklungsausschuss der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema beschließt, dem Bauantrag "Anbringung einer LED-Wand am Gewerbeobjekt" (Postplatz) auf den Grundstücken Flurstücknummer 614/1 und 614/4 der Gemarkung Aue zuzustimmen.**

**Einer Befreiung von den Vorschriften der Gestaltungssatzung Aue wird zugestimmt.**

**Der Erteilung einer Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB wird zugestimmt.**

### Rechtliche Grundlagen:

- . § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
- . § 8 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 19 Abs. 5 der Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema
- . Erhaltungssatzung für das Erhaltungsgebiet „Westliches Stadtzentrum“ nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB
- . Gestaltungssatzung der Großen Kreisstadt Aue in der jeweils derzeit gültigen Fassung

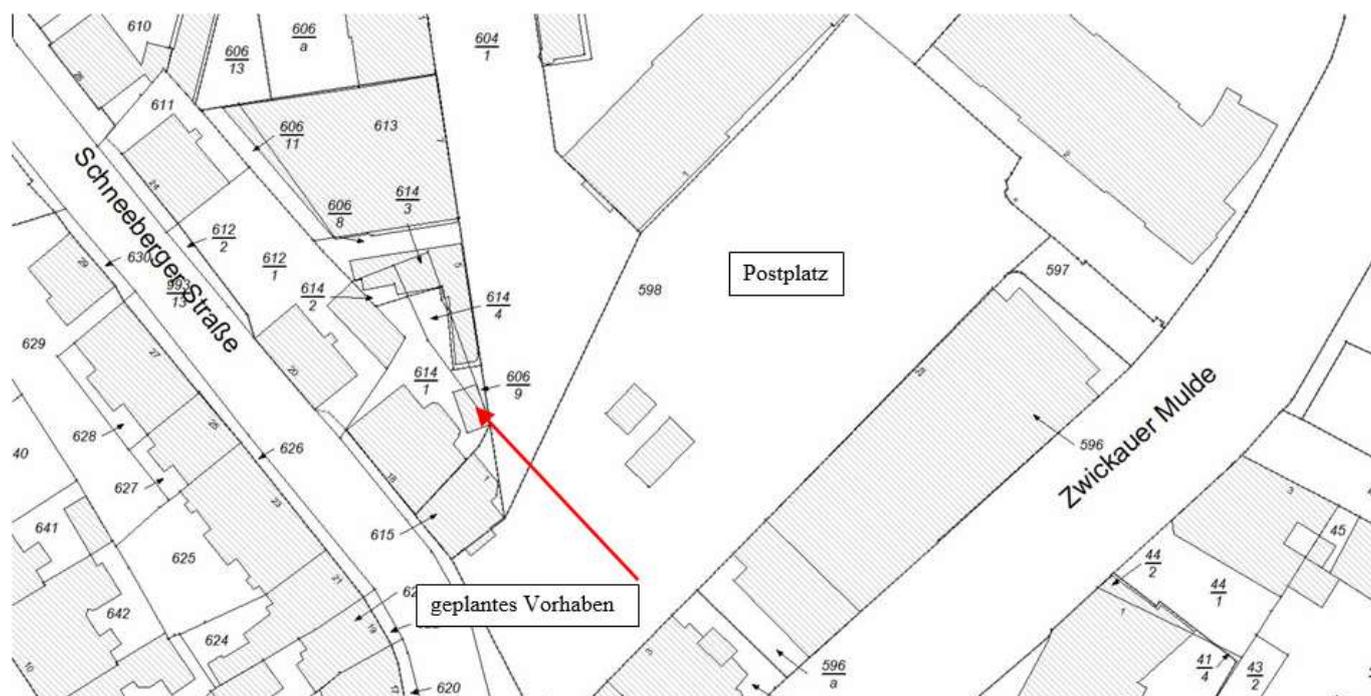
### Sachverhalt:

Der Stadtverwaltung liegt ein Bauantrag nach § 68 Sächsische Bauordnung (SächsBO) für die Anbringung einer LED-Wand an der Fassade eines Gewerbeobjektes/Geschäftshauses (Postplatz) auf den Grundstücken Flurstücknummer 614/1 und 614/4 der Gemarkung Aue vor. Die Anlage dient Werbe- und Informationszwecken und soll im Bereich des 1. und 2. Obergeschosses angebracht werden.

Nach den vorliegenden Antragsunterlagen besitzt die geplante Werbeanlage mit einer Breite von 5,12 m und einer Höhe von 2,88 m eine Ansichtsfläche von 14,75 m<sup>2</sup>. In den Betriebszeiten zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr soll die Lichtintensität entsprechend des Tageslichtes (Dämmerung) reguliert werden. Es ist beabsichtigt, bewegte Bilder (keine Werbesequenzen) und statische Bilder mit Standzeiten von mindestens 10 Sekunden abzuspielen.



Foto/Animation, Auszug Bauantrag vom 21.03.2022



Auszug ALK

### **Beschlusslage**

Mit Beschluss-Nr. 349/2018 beschloss der Stadtentwicklungsausschuss der Großen Kreisstadt Aue am 06.02.2018, dem Bauantrag „Errichtung einer Werbeanlage (Videowand) auf dem Dach der Gaststätte Picknick (Poststraße 5)“ zuzustimmen. Das denkmalgeschützte Gebäude Poststraße 5 grenzt im Norden an das aktuell zu beurteilende Vorhaben an. Das Vorhaben wurde nicht realisiert.

Eine ähnliche Werbeanlage befindet sich am Giebel des Wohn- und Geschäftshauses Schneeberger Straße 8. Mit Beschluss-Nr. 397/2018 stimmte der Stadtentwicklungsausschuss der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema dem Vorhaben am 26.06.2018 bedingungsweise (Beschränkung der Bildfrequenz und Licht Intensität) zu.

### ***Bauplanungsrecht***

Nach § 36 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird über die Zulässigkeit des Vorhabens im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden.

Die Flächen der o.g. Grundstücke Flurstücknummer 614/1 und 614/4 sind im gemeinsamen Flächennutzungsplan (FNP) des Städtebundes „Silberberg“ als Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

Trotz der bautechnischen Verbindung mit dem bestehenden Gebäude handelt es sich Vorliegend um eine bauplanungsrechtlich selbständig zu beurteilende gewerbliche Hauptnutzung (Fremdwerbung).

Da sich das Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befindet, ist es planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Vorhandene Nutzungsarten in näheren Umgebung – Maßgeblicher Rahmen:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Gewerbebetriebe
- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen

Auf Grund der im näheren Gebietsumgriff vorhandenen Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass sich das Vorhaben (Fremdwerbung) nach der Art der baulichen Nutzung als „Anlage für gewerbliche Zwecke“ in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Da sich die Flächengröße der geplanten Videowand im Rahmen der in der näheren Umgebung befindlichen Bauteile anderer Anlagen hält, fügt sich diese auch nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Es bestehen weder im Hinblick auf die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche noch bezüglich der gesicherten Erschließung und der Störung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Bedenken, so dass auch hier von einer grundsätzlichen planungsrechtlichen Zulässigkeit ausgegangen werden kann.

Die geplante Werbeanlage wird nach den Erkenntnissen des Augenscheins beim Durchfahren der Poststraße und vom stark frequentierten Postplatz deutlich sichtbar sein. Die Werbeanlage befindet sich je nach Standort zusammen im Blickfeld mit denkmalgeschützten Gebäuden („Picknick“, Postgebäude, Villa Gantenberg); dies sollte hinsichtlich einer Beeinträchtigung des Ortsbildes zumindest kritisch zu bewerten sein.

### ***Erschließung (verkehrlich)***

Die Fläche des o.g. Vorhabens liegt an der öffentlich gewidmeten Ortsstraße Nr. 120 „Poststraße“.

### ***Ortsrecht – Gestaltungssatzung:***

Das o.g. Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Auer Gestaltungssatzung.

Nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 der Gestaltungssatzung sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Nach § 5 Abs. 1 Nr. 2 der Gestaltungssatzung darf an jeder Gebäudefront grundsätzlich nur eine Werbeanlage angebracht werden. Ausnahmsweise darf aus berechtigten Gründen (z.B. Informationsbedürfnis des Verbrauchers) mit einer weiteren Werbeanlage auf die Leistung oder Ware des Betreibers hingewiesen werden. Bei einer Länge der Gebäudefront von mehr als 15 m können Ausnahmen hiervon zugelassen werden (ermittelte Länge der Gebäudefront Bestand ca. 7 m).

Nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 der Gestaltungssatzung müssen Werbeanlagen nach Größe, Farbe, Werkstoff und Anbringungsort klar gestaltet und werkgerecht durchgebildet sein und sich dem Landschafts-, Orts- und Straßenbild anpassen. Soweit sie an Gebäuden angebracht sind, müssen sie sich außerdem in die Architektur des Gebäudes sinnvoll einfügen.

Nach § 5 Abs. 2 Unterpunkt Technische Anforderungen der Gestaltungssatzung ist großflächige Flächenwerbung nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Nach § 5 Abs. 2 Unterpunkt Lichtwerbung der Gestaltungssatzung sind Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht und fluoreszierenden Farben unzulässig.

Nach § 7 Nr. 2 der Gestaltungssatzung kann die untere Bauaufsichtsbehörde, im Einvernehmen mit der Stadt Aue, unter bestimmten Voraussetzungen von zwingenden Vorschriften der Satzung befreien.

### ***Ortsrecht – Erhaltungssatzung:***

Die o.g. Grundstücke Flurstücknummer 614/1 und 614/4 liegen im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung für das Erhaltungsgebiet „Westliches Stadtzentrum“ nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB.

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen die Änderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen hier der Genehmigung.

Ist wie vorliegend eine baurechtliche Genehmigung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde (Untere Bauaufsichtsbehörde) im Einvernehmen mit der Stadt Aue-Bad Schlema erteilt.

Gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Abs. 3 Satz 1 BauGB darf die Genehmigung zur Änderung baulicher Anlagen nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die erste Fallgestaltung erfasst bauliche Anlagen, die allein oder zusammen mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen. Das Ortsbild ist insofern die bauliche Ansicht eines Straßenzuges (Poststraße) oder Platzes (Postplatz). Da dem Geschäftshaus, an dessen Fassade die beantragte Werbeanlage installiert werden soll, ein überwiegendes Erhaltungsinteresse im Sinne o.g. Satzung kaum zuzusprechen sein dürfte, sollte dieses, auch im Zusammenwirken mit anderen Anlagen, keine wesentliche Bedeutung für das Ortsbild besitzen und dessen Wirkungsbereich im positiven Sinn kaum mehr als unwesentlich beeinflussen. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele nach § 172 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB sollte somit nicht vorliegen.

Die zweite Fallgestaltung erfasst bauliche Anlagen von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung. Ein objektbezogener Erhaltungsschutz aus den genannten Gründen kann dem vorstehend erwähnten Geschäftshaus als Einzelbauwerk nicht zugesprochen werden.

Gemäß § 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB darf die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Die konkreten Schutzgüter ergeben sich hier aus dem Ortsbild. Maßstab des Schutzes ist die Erhaltung der besonderen Eigenart des konkreten Ortsbildes, das gegen jede Beeinträchtigung, die nicht nur unwesentlich ist, geschützt ist. Die Werbeanlage befindet sich je nach Standort zusammen im Blickfeld mit denkmalgeschützten Gebäuden („Picknick“, Postgebäude, Villa Gantenberg) und wirkt sich insofern auf

diese sowie die Eigenart des Ortsbildes aus; sollte diese Beeinträchtigung als nicht nur unwesentlich zu beurteilen sein, würde das Vorhaben den Erhaltungszielen widersprechen. Auch die Einstufung als Fremdkörper dürfte den Erhaltungszielen widersprechen und zur Unzulässigkeit der geplanten Anlage im Sinne des § 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB führen.

Inwieweit die Baugenehmigungsbehörde das Ortsbild beeinträchtigt sieht, ist derzeit nicht bekannt.

---

Auf den Grundsatz der Gleichbehandlung im Sinne des Artikels 3 Grundgesetz (GG) wird im Hinblick auf ähnliche Vorhaben verwiesen.

---

**abgestimmt mit:  
Anlagen:**

---

**Finanzwirtschaftliche Stellungnahme:**

---

gez. Kohl  
Oberbürgermeister

Version:30.07.21  
Druck:

(Diese Vorlage wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig. Das Original liegt in der Stadtverwaltung Aue-Bad Schlema vor.)