

Klausur Nr. 1696 **Öffentliches Recht** **(Bearbeitungszeit: 5 Stunden)**

Am 12. Dezember 2025 kommt Elvira Ehlers in die Kanzlei von Rechtsanwältin Laura Kreuzer in Regensburg. Sie unterzeichnet die entsprechenden Vollmachtsformulare und schildert folgenden Sachverhalt:

Frau Anwältin, ich stecke in einer ziemlich misslichen Lage und benötige Ihre Hilfe bzw. Ihren Rat. Ich bin Eigentümerin eines 2.400m² großen Grundstücks in der kreisangehörigen Gemeinde Graffing, Landkreis Passau. Im Südosten des Gemeindegebiets, wo sich mein Grundstück befindet, gibt es auf einer Fläche von ca. 70.000m² noch eine ganze Anzahl an Landwirten, hier war 1972 eine bis dahin selbstständige Gemeinde eingemeindet worden, der dörfliche Charakter dieser Gegend hat sich aber bis heute bewahrt. Neben vier betriebenen Landwirtschaften finden sich dort acht Wohnhäuser, von denen 6 Bezug zu den Hofstellen haben, entweder handelt es sich um Austragshäuser für die Altbauern oder um Gebäude, in denen landwirtschaftliche Angestellte wohnen. Mein Grundstück ist bislang mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut, die Landwirtschaft wurde bis vor kurzem von meinem Vater betrieben. Dieser kam jedoch im Jahr 2023 bei einem Unfall ums Leben, die Landwirtschaft wurde daraufhin aufgelöst, seitdem steht das ehemalige Wohngebäude leer, die Nutzgebäude wurden an einen anderen Landwirt verpachtet, der dort Maschinen und landwirtschaftliche Produkte untergebracht hat. In der Umgebung befinden sich noch eine Gaststätte, eine kleinere Schreinerei sowie ein Lagerhaus.

Ich habe schon im Herbst 2022 einen Bauantrag gestellt. Ich will das gesamte Grundstück an einen Bauträger verkaufen, der dort drei Mehrfamilienhäuser errichten will. Für den Fall, dass eine Baugenehmigung für dieses Vorhaben erteilt werden würde, wurde ein Kaufpreis von 960.000 Euro für das Grundstück vereinbart, dies entspricht einem Preis von 400,-- € pro m². Üblich ist ein Preis von 250,-- €. Da der Bauträger aber kein Risiko eingehen will, sollte ich selbst noch unter meinem Namen die Genehmigung beantragen.

Am 19. September 2022 habe ich den Bauantrag für drei Gebäude mit jeweils 6 Wohnungen beim Landratsamt eingereicht, das ihn an die Gemeinde weiterreichte. Auf der Sitzung vom 6. Oktober 2022 wurde jedoch das gemeindliche Einvernehmen verweigert. Die Gemeinde stellte dar, dass es einen Bebauungsplan aus dem Frühjahr 2021 gibt, der das gesamte Gebiet als Dorfgebiet ausweist („Bebauungsplan Dorfgebiet Am Anger“). Sonstige Wohngebäude werden in den Festsetzungen des Plans allerdings ausgeschlossen. Die Gemeinde hat die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung damit begründet, dass die Wirtschaftsgrundlage für Landwirte gestärkt und die dörfliche Struktur gewahrt werden soll. Daher werde die Errichtung von sonstigen Wohngebäuden nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ausgeschlossen und ein unverhältnismäßiges Ausbreiten der reinen Wohnnutzung vermieden. Wohnnutzungen seien nur in direktem Zusammenhang mit den Betrieben zulässt.

hemmer.assessorkurs
bayern
Klausur Nr. 1696 / Sachverhalt Seite 2

sig und die Anzahl der Wohnungen müsse in Relation zur Betriebsgröße stehen, um die dienende Funktion zu unterstreichen.

Ich war nach einer Beratung meines damaligen Anwaltes schon zu diesem Zeitpunkt davon überzeugt, dass der Bebauungsplan der Gemeinde fehlerhaft ist. Daher ließ ich mich auch durch ein Schreiben des Landratsamtes Passau nicht entmutigen, in dem das Amt dazu geraten hat, den Bauantrag zurückzuziehen, da man keine Möglichkeit sehe, die Vorhaben zu genehmigen. Das Einvernehmen der Gemeinde sei ordnungsgemäß verweigert worden, eine Ausnahme vom Bebauungsplan komme nicht in Betracht, da dies die Grundzüge der Planung berühren würde. Die im Genehmigungsverfahren geschilderten Zweifel an der Wirksamkeit des Plans seien nicht geeignet, eine intensivere Prüfung zu veranlassen.

Mir wurde damals von meinem Anwalt erklärt, dass die Vorhaben aufgrund der Größe der Gebäude in der Umgebung nach § 34 BauGB zulässig wären, wenn es den Bebauungsplan der Gemeinde nicht geben würde. Daher haben wir eine rechtsmittelfähige Entscheidung beantragt, daraufhin wurde mein Bauantrag für die drei Gebäude durch Bescheid vom 18. November 2022 abgelehnt, dagegen wurde Verpflichtungsklage auf Erteilung der Genehmigung erhoben. Allerdings habe ich die Befürchtung, dass schon in diesem Zeitpunkt etwas schiefgelaufen ist.

Ihr Vorgänger hatte eigentlich schon ein Schreiben an das Landratsamt Passau übersandt, in dem er in meinem Namen eine rechtsmittelfähige Entscheidung beantragt hatte, alle Schreiben vorher hatte ich selbst verfasst. Bei seinem letzten Schreiben hatte er formuliert „...unter Versicherung ordnungsgemäßer Bevollmächtigung...“, aber trotzdem wurde der Ablehnungsbescheid mittels Postzustellungsurkunde vom 25. November 2022 an mich zugestellt. Ich habe das Schreiben noch am gleichen Tag an meinen Anwalt übermittelt. Nach der Mitteilung des Verwaltungsgerichts Regensburg vom 3. Januar 2023 war die Klage am Dienstag, 27.12.2022 beim Verwaltungsgericht eingegangen, allerdings per Telefax und nicht elektronisch. Jetzt hatte mein damaliger Anwalt auch eine Vollmacht beigelegt. Bei dem Telefax hatte er auch anwaltlich versichert, dass eine Übermittlung des Schriftsatzes per beA nicht möglich gewesen sei, da sein Kartenlesegerät die beA-Karte bei mehreren Versuchen, Schriftsätze mittels beA an Gerichte zu senden, nicht akzeptiert habe. Als Nachweis hatte er einen Screenshot der Fehlermeldung vorgelegt. Aber ich weiß ja nicht, ob das ausreicht. Mein damaliger Anwalt hat mir jedenfalls versichert, dass er keine Schuld habe. Er hat einen Antrag beim Verwaltungsgericht gestellt, den ich mitgebracht habe.

Leider ist aber auch das Verwaltungsgericht unserer Argumentation nicht gefolgt. Durch Urteil vom 23. Januar 2025 wurde meine Klage nach Durchführung einer Augenscheinseinvernahme und einer ordnungsgemäßen mündlichen Verhandlung abgewiesen. Es könnte dahinstehen, ob die Klage zulässig sei, sie sei jedenfalls unbegründet, da der Bebauungsplan der Gemeinde zwar teilweise zweifelhaft sei, aber nicht in einer derartigen Art und Weise fehlerhaft, dass eine inzidente Aufhebung gerechtfertigt wäre.

Mein Anwalt hat dann nach Rücksprache mit mir Antrag auf Zulassung der Berufung gestellt, der damit begründet wurde, dass ernsthafte Zweifel an der Richtigkeit des Urteils

hemmer.assessorkurs

bayern

Klausur Nr. 1696 / Sachverhalt Seite 3

vorliegen. Wir haben noch einmal genau dargestellt, warum wir den Bebauungsplan der Gemeinde für unwirksam halten und daher dem Bauantrag nach § 34 BauGB hätte stattgegeben werden müssen. Diesem Antrag wurde dann durch Beschluss vom 18. August 2025 stattgegeben, die Berufung wurde zugelassen, da auch der VGH Zweifel an der Wirksamkeit des Bebauungsplans hat. Er würde wohl unserer Argumentation folgen, dass nicht einfach die Wohnnutzung aus dem Dorfgebiet ausgeschlossen werden kann.

Sodann gab es dann eine gerichtliche Verfügung, in der das Gericht mit Schreiben vom 4. September die Gemeinde aufforderte, nähere Ausführungen zur planerischen Konzeption des Bebauungsplans zu machen. Das Gericht ersuchte um Stellungnahme innerhalb eines Monats, dann werde auch in absehbarer Zeit terminiert werden.

Daraufhin erließ die erste Bürgermeisterin von Graffing, Frau Lanzinger, in eigener Machvollkommenheit – oder sollte ich besser Machtverblendetheit sagen? – einen Planaufstellungsbeschluss, wonach das Gelände neu überplant wurde. Es wurde wieder ein Dorfgebiet festgesetzt, aber dieses Mal ohne den Ausschluss von Wohngebäuden. Dafür wurde allerdings die Geschossflächenzahl so niedrig angesetzt, dass keine Mehrfamilienhäuser entstehen können. Dies wurde damit gerechtfertigt, dass in der Umgebung nur ganz am Rand des Gebietes ein Mehrfamilienhaus steht, aber ansonsten die Wohnbebauung nur aus Einzel- und zwei Doppelhäusern besteht. Daran sollte nichts geändert werden. Am gleichen Tag, also am 9. Oktober 2025, beschloss die Bürgermeisterin auch noch eine Veränderungssperre.

Die Bekanntmachungen der Beschlüsse über die Aufstellung des Bebauungsplans „Dorfgebiet Am Anger neu“ und über die ausgefertigte Veränderungssperre erfolgte ordnungsgemäß durch Anschlag an die Gemeindetafel am 13. Oktober 2025. Der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans wurde durch Bezugnahme auf eine Karte im Maßstab 1:5.000 bestimmt, diese Karte wurde von der Bürgermeisterin ebenfalls ausgefertigt und mit dem Planaufstellungsbeschluss bekannt gemacht.

Bei der dem veröffentlichten Text der Veränderungssperre-Satzung beigefügten Karte handelt es sich um eine verkleinerte Kopie eines Teils eines Planes im Maßstab 1:5.000; der Maßstab, der sich durch die Verkleinerung ergeben hat, ergibt sich aus der bekannt gemachten Karte nicht. Diese dem Satzungstext beigefügte Kopie der Karte wurde auch eigenständig von der Bürgermeisterin ausgefertigt und bildete einen eindeutigen Teil der Satzung.

Herr Rechtsanwalt Wiedehopf hat sodann einen weiteren Schriftsatz verfasst, in dem er die Unwirksamkeit der Veränderungssperresatzung vorgetragen hat.

Leider musste Herr RA Wiedehopf dann seine Kanzlei aus Gesundheitsgründen aufgeben. Er hat Sie mir wärmstens empfohlen und ich brauche auch dringend ihre Hilfe, da jetzt wieder etwas Neues passiert ist.

In der Sitzung des Gemeinderates von Graffing vom 13.11.2025 befand sich auf der Tagesordnung erneut der Punkt „Veränderungssperre zum Bebauungsplan Am Anger, neue Bekanntmachung“.

Da die Bürgermeisterin Bedenken an der Gültigkeit der Karte geäußert hatte, die der ersten Satzung beigefügt war, beschloss der Gemeinderat, der Satzung eine neue Karte im

hemmer.assessorkurs

bayern

Klausur Nr. 1696 / Sachverhalt Seite 4

Maßstab 1:5000 beizufügen, aus der sich die Grenzen der Gültigkeit der Veränderungssperre genau ergeben. Die Karte lag dem Gemeinderat bei der Beschlussfassung vor. Es wurde Beschluss gefasst über die „Neubekanntmachung der Veränderungssperre vom 9.10.2025 zur Sicherung des Planaufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Am Anger“.

Dieser Beschluss wurde am 20.11.2025 durch Aushang an den Gemeindetafeln bekannt gemacht. Der Bekanntmachung als Anlagen beigefügt waren ein am 18.11.2025 ausgefertigter Satzungstext, der sich von dem Satzungstext der ersten Veränderungssperre vor allem dadurch unterscheidet, dass zur Festlegung des Geltungsbereichs auf eine neue Karte vom 18.11.2025 Bezug genommen wird. Die Karte war ebenfalls von der Bürgermeisterin ausgefertigt worden.

Dies alles wurde jetzt von der Gemeinde dem Gericht mitgeteilt, die Gemeinde hat aber noch keine eigenen Anträge gestellt. Der Erlass des Planaufstellungsbeschlusses und der Veränderungssperre am 9.10.2025 durch die Bürgermeisterin selbst wurde damit gerechtfertigt, dass es sich um eine eilbedürftige Angelegenheit gehandelt habe. Zwar habe das Gericht schon am 4. September eine Stellungnahme zur planerischen Konzeption angefordert. Daraufhin wurde auch eine Gemeinderatssitzung am 11. September durchgeführt, auf der von der Mehrheit des Gemeinderates Zweifel geäußert wurden, ob der Plan überhaupt wirksam ist. Es wurde die Möglichkeit besprochen, eine verbesserte Planung in Angriff zu nehmen und eine Veränderungssperre zu erlassen. Da aber die Tagesordnung auf dieser Sitzung extrem umfangreich war, wurde der Tagesordnungspunkt im allseitigen Einvernehmen verschoben. Anschließend hatte es die Bürgermeisterin versäumt, den Punkt auf die Tagesordnung der Sitzung vom 2. Oktober zu setzen, auf dieser Sitzung hatte auch niemand nachgefragt. Da die nächste Sitzung erst für den 13. November angesetzt war, ging die Bürgermeisterin davon aus, dass aufgrund der möglicherweise unmittelbar bevorstehenden Terminierung durch den VGH das erhebliche Risiko bestand, dass ich meine Klage gewinnen würde und daher schnell reagiert werden müsse.

Ich kann mir nicht vorstellen, dass so eine Vorgehensweise rechtlich haltbar ist. Seit wann kann denn die Bürgermeisterin so weitreichende Beschlüsse selbst fassen? Und sie hat doch die Eilbedürftigkeit selbst verschuldet, das kann ihr doch nicht zugutekommen.

Das Landratsamt Passau hat natürlich ständig beantragt, dass die Berufung abgewiesen werden müsse, sie sei unbegründet. Ich habe Ihnen auch diese Schreiben mitgebracht.

Nunmehr habe ich allerdings auch ein Schreiben des Gerichts bekommen, das sich auf die neueste Version der Veränderungssperre bezieht. Ich möchte bitte zu der neuen Situation Stellung nehmen und evtl. eine Prozesserklärung abgeben. Ich weiß jetzt nicht, wie zu reagieren ist, darum bin ich bei Ihnen. Ich will auf jeden Fall meine Baugenehmigung erhalten. Wenn mich jetzt die Behörden ausgeschmiert haben und das nicht mehr funktionieren sollte, dann will ich mir jedenfalls den eingetretenen Schaden ersetzen lassen, aufgeben kommt für mich nicht in Frage. Dann soll mir der Verwaltungsgerichtshof jedenfalls erklären, dass ich eigentlich bauen hätte können, wenn die Genehmigung nicht rechtswidrig versagt worden wäre. Ich muss jetzt wohl völlig umplanen, wenn mein Vorhaben nicht mehr zulässig sein sollte. Mein potentieller Vertragspartner hat gleich klargemacht, dass er am Bau von drei Einzelhäusern nicht interessiert ist, er wird abspringen. So kann ich jetzt

**hemmer.assessorkurs
bayern
Klausur Nr. 1696 / Sachverhalt Seite 5**

die Grundstücke nur noch zum üblichen Wert von 250,-- € pro m² verkaufen, d.h. ich habe einen Schaden in Höhe von 360.000 Euro. Ich überlege mir natürlich, ob ich einen weiteren Prozess anstreng, um mir den entsprechenden Ersatz zu holen, wenn der Prozess am Verwaltungsgerichtshof dann entschieden sein sollte. Ich weiß ja auch gar nicht, ob man jetzt überhaupt noch etwas ändern kann.

Mit der Bitte, den jetzt notwendigen Schriftsatz an den VGH München zu verfassen, über gibt Frau Ehlers die nachfolgend auszugsweise wiedergegebenen Schriftstücke.

Anlage 1: Bauantrag

In dem Bauantrag wird das Vorhaben so dargestellt wie von Frau Ehlers beschrieben. Auf dem 2.400m² großen Grundstück sollen drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils sechs Wohnungen entstehen. In der Umgebungsbebauung befinden sich mehrere Gebäude mit einem vergleichbaren Umfang. Ebenso findet sich Wohnbebauung, wenn auch nur in Form von Einzel- oder Doppelhäusern. Die Gebäude halten alle Abstandsflächen bei weitem ein, eine Verschattung benachbarter Gärten findet nicht statt.

Anlage 2: Klageschriftsatz des ursprünglich mandatierten Anwaltes

RA Günter Wiedehopf
Hans-Miehlich-Straße 23
93014 Regensburg

VG Regensburg
RO 7 K 3446.22
Eingang 27.12.2022

Bayerisches Verwaltungsgericht Regensburg
Haidplatz 1
93014 Regensburg

Regensburg, 27.12.2022

Per Telefax!

Unter Vorlage ordnungsgemäßer Vollmacht erhebe ich Klage in Sachen

Elvira Ehlers, Donaulände 28, 94032 Passau
gegen

-Klägerin-

Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt Passau, Domplatz 11, 94032 Passau
wegen Erteilung einer Baugenehmigung
und stelle folgenden Antrag:

**hemmer.assessorkurs
bayern**

Klausur Nr. 1696 / Sachverhalt Seite 6

- I. Der Beklagte wird unter Aufhebung des Bescheides vom 18. November 2022, Gz. ... verpflichtet, der Klägerin eine Baugenehmigung nach Maßgabe des Antrags vom 19. September 2022 zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses in Graffing, Am Anger 29, zu erteilen.
- II. Der Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens.

Begründung

...Entgegen der Rechtsauffassung des Landratsamtes Passau richtet sich die Entscheidung über die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens nicht nach dem Bebauungsplan der Gemeinde Graffing, sondern vielmehr nach § 34 BauGB, da der Bebauungsplan unwirksam ist. Dies ergibt sich daraus, dass es nicht möglich ist, das Wohnen in einem Dorfgebiet gänzlich auszuschließen. § 5 BauNVO geht gerade von einem Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen aus, ein Ausschluss einer Nutzung würde der Gebietsart widersprechen. Daher muss das Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden, danach ist es zulässig. *Es wird anschließend genau die Umgebungsbebauung dargestellt, daraus ergibt sich, dass sich die Mehrfamilienhäuser in die Umgebung einfügen würden. (wird näher ausgeführt).*

Es wurde versucht, diesen Schriftsatz mittels beA einzureichen. Eine Übermittlung war jedoch trotz zahlloser Versuche nicht möglich, da das Kartenlesegerät die beA-Karte nicht akzeptierte. Zum Nachweis dieser Tatsache wird der Abzug eines Screenshots der Fehlermeldung vorgelegt. Es wird anwaltlich versichert, dass mindestens zwanzig Versuche der Übermittlung unternommen wurden, es wurde bei jedem einzelnen Vorgang dieselbe Fehlermeldung angezeigt. Daher blieb nur die Möglichkeit, den Schriftsatz auf herkömmliche Art zu übermitteln.

Unterschrift RA Wiedehopf

Beigefügt waren der Ablehnungsbescheid vom 18.11.2022, der an Elvira Ehlers adressiert war und in dem ausgeführt wurde, dass das Vorhaben dem Bebauungsplan der Gemeinde widersprechen würde, der ein Dorfgebiet festsetzt, aber jegliche Wohnbebauung ausschließt und der erwähnte Screenshot, aus dem sich die genannte Fehlermeldung entnehmen lässt, sowie eine ordnungsgemäße Vollmacht und eine Kopie des Ablehnungsbescheides.

Anlage 3: Klageerwiderung durch das Landratsamt Passau

Landratsamt Passau
Domplatz 11
94032 Passau

Bayerisches Verwaltungsgericht Regensburg
Haidplatz 1

**hemmer.assessorkurs
bayern**
Klausur Nr. 1696 / Sachverhalt Seite 7

93014 Regensburg

Passau, 31.1.2023

Per bePO

In der Angelegenheit Elvira Ehlers ./. Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt Passau, Az. RO 7 K 3446.22, wird zur Klage vom 27.12.2022 folgendes vorgebracht:

I. Die Klage ist bereits unzulässig, da die Form des § 55d VwGO nicht eingehalten und damit die Klagefrist des § 74 VwGO versäumt wurde. Ein Anwalt muss jederzeit dafür Sorge tragen, dass seine elektronischen Übermittlungswege reibungslos funktionieren, technische Probleme gehen zu seinen Lasten. Es wurde auch keine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand beantragt, so dass auch die Frist des § 60 VwGO abgelaufen ist.

II. Die Klage ist aber auch unbegründet, da der Bebauungsplan der Gemeinde Graffing dem Vorhaben entgegensteht, eine Ausnahme vom Plan kann nicht gewährt werden. Der Plan sieht ausdrücklich vor, dass ein landwirtschaftliches Gebiet vorliegen soll in Form eines Dorfgebietes, aber Wohnhäuser nicht zulässig sind. Sie haben ein viel zu großes Störpotential und sind geeignet, die Landwirtschaft nicht zur Entfaltung zu bringen. Zum Schutz der Landwirtschaft im Dorfgebiet ist eine derartige Festsetzung ohne weiteres zulässig.

Eine Ausnahme ist nicht zu gewähren, da zum Einen weder ein Ausnahmetatbestand im Plan vorgesehen ist und zum Anderen die Grundzüge der Planung berührt werden. Da die Gemeinde ausdrücklich jede nicht unmittelbar landwirtschaftsbezogene Wohnbebauung ausgeschlossen hat, würde eine Zulassung des Vorhabens die Konzeption des Plans zunichten machen. Das Wohnen in einem Dorfgebiet kann keinen bevorzugten Schutz vor landwirtschaftstypischen Immissionen beanspruchen, sondern unterliegt gegenüber diesen einer erhöhten Duldungspflicht. Damit kann das Wohnen auch komplett hinter der landwirtschaftlichen Nutzung zurücktreten. Damit liegen die Voraussetzungen des § 31 BauGB nicht vor.

Die Klage ist daher abzuweisen.

Unterschrift Müller
Juristischer Staatsbeamter am LRA

Anlage 4: Urteil des VG Regensburg vom 23.1.2025

In dem klageabweisenden Urteil, das die Zulässigkeit der Klage offenlässt, wird auf den Bebauungsplan der Gemeinde verwiesen. Diesem würde das Vorhaben widersprechen, so dass es nicht genehmigungsfähig sei. Eine Ausnahme nach § 31 BauGB komme nicht in Betracht, da zum Einen weder ein Ausnahmetatbestand im Plan vorgesehen sei und zum Anderen die Grundzüge der Planung berührt werden. Da die Gemeinde ausdrücklich jede nicht unmittelbar landwirtschaftsbezogene Wohnbebauung ausgeschlossen hat, würde eine Zulassung des Vorhabens die Konzeption des Plans zunichten machen. Es gäbe

hemmer.assessorkurs

bayern

Klausur Nr. 1696 / Sachverhalt Seite 8

zwar gewisse Zweifel, ob tatsächlich ein vollständiger Ausschluss des Wohnens in einem Dorfgebiet erlaubt ist, jedoch kann das Wohnen in einem Dorfgebiet keinen bevorzugten Schutz vor landwirtschaftstypischen Immissionen beanspruchen, sondern unterliegt gegenüber diesen einer erhöhten Duldingpflicht. Damit kann das Wohnen auch komplett hinter der landwirtschaftlichen Nutzung zurücktreten.

Anlage 4: Beschluss über die Zulassung der Berufung durch den VGH vom 18.8.2025

In dem Beschluss wurde die Berufung gem. § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO zugelassen, da der VGH ernstliche Zweifel an der Richtigkeit der Entscheidung des VG Regensburg äußerte. Es wurde ausgeführt, dass der Bebauungsplan, der dem Vorhaben entgegensteht, wohl unwirksam ist und von daher eine erhebliche Wahrscheinlichkeit besteht, dass die Klage begründet ist, da das Vorhaben über § 34 BauGB zugelassen werden könnte.

Anlage 5: Schreiben des VGH vom 4. Dezember 2025

In der richterlichen Verfügung wird erläutert, dass die beigedachte Gemeinde Graffing am 9.10.2025 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst habe, der zu einem Bebauungsplan führen soll, der das Gebiet, in dem das streitgegenständliche Vorhaben liegt, neu überplanen soll. Es soll erneut ein Dorfgebiet entstehen nach § 5 BauNVO, allerdings soll der Ausschluss jeglicher nicht landwirtschaftsbezogener Wohnbebauung nicht mehr enthalten sein. Stattdessen soll festgesetzt werden, dass in dem Umgriff, in dem sich das Vorhaben befindet, nur Einzel- oder Doppelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohneinheiten errichtet werden dürfen, auch die Geschoßflächenzahl soll so festgesetzt werden, dass keine Mehrfamilienhäuser entstehen können. Dieser Umplanung wurde damit gerechtfertigt, dass nach wie vor ein Interesse besteht an der Förderung und dem Schutz der Landwirtschaft, dass aber ein absoluter Ausschluss des Wohnens als nicht zeitgemäß angesehen werde. Allerdings wolle die Gemeinde die in unmittelbarer Nähe befindliche Wohnstruktur aufgreifen, daher werden Mehrfamilienhäuser über die gewählten beabsichtigten Festsetzungen ausgeschlossen.

Am gleichen Tag sei auch eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen worden, um die Planung abzusichern. Diese Satzung sei dann am 20.11.2025 erneut bekannt gemacht worden. Am Ende dieser richterlichen Verfügung findet sich die Aufforderung, bis 31. Januar 2026 eine prozessuale Erklärung abzugeben, mit der auf die neuen Gegebenheiten reagiert werden soll.

Elvira Ehlers erläutert noch einmal, dass sie in jedem Fall eigentlich die Baugenehmigung erreichen will. Wenn das nicht möglich sei, solle das Gericht aber klarstellen, dass sie eigentlich einen Anspruch auf die Genehmigung gehabt hätte. Sei dies auch nicht möglich, wolle sie den Prozess nur noch beenden. Jedenfalls soll ihr RAin Kreuzer einen entsprechenden Schriftsatz verfassen und ihr in einem begleitenden Schreiben die Vorgehensweise erläutern bzw. zu den Umständen Stellung nehmen, die zwar geschildert wurden, aber für den Schriftsatz nicht wesentlich seien.

Einen möglichen Schadensersatzprozess wolle sie in jedem Fall erst später in Angriff nehmen, dazu sei noch ausreichend Zeit.

Vermerk für die Bearbeiter:

Der Schriftsatz, den RAin Kreuzer zum VGH München schicken soll aufgrund der Aufforderung vom 4. Dezember 2025 und den Wünschen ihrer Mandantin ist zu erstellen. Dabei werden nur Rechtsausführungen erwartet, keine Sachverhaltsschilderung. Ebenso ist ein Mandantenschreiben zu erstellen, in dem Frau Ehlers die Vorgehensweise erläutert wird und diejenigen Rechtsfragen behandelt werden, die für den Schriftsatz nicht relevant sind. Es ist davon auszugehen, dass Elvira Ehlers tatsächlich einen Schaden in Höhe von 360.000 Euro darlegen kann. Sachverhaltsschilderungen sind erlassen.