

Klausur Nr. 1711

Öffentliches Recht

(Bearbeitungszeit: 5 Stunden)

Am 13. April 2026 erscheint Walter Baumgart in der Kanzlei der Rechtsanwälte Glück, Forster, Müller und Kollegen in Rosenheim. Nach Unterzeichnung sämtlicher notwendiger Vollmachten schildert er folgenden Sachverhalt:

Ich bin Bürgermeister in der kreisangehörigen Gemeinde Raubling, Landkreis Rosenheim, Regierungsbezirk Oberbayern. Wir haben in letzter Zeit erhebliche Probleme mit diversen Mobilfunkanlagen, die wir teilweise aus unserem Gemeindegebiet ausschließen wollen, dabei stoßen wir aber bei der Baugenehmigungsbehörde, dem Landratsamt Rosenheim, teilweise auf hartnäckigen Widerstand.

Die t-mobile-Netzagentur erhielt am 7. Januar 2021 einen Vorbescheid vom Landratsamt Rosenheim, in dem die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer Mobilfunk-Sendeanlage im Außenbereich unserer Gemeinde bejaht wurde. Klagen von Nachbarn gegen diesen Vorbescheid blieben genauso erfolglos wie unsere eigene Klage, die wir wegen der Ersetzung unseres Einvernehmens erhoben hatten. Das letzte diesbezügliche Urteil des Verwaltungsgerichts München wurde am 11. November 2024 gesprochen. Eine Einlegung einer Berufung erfolgte nicht.

Wir haben daraufhin mit der Mehrheit des Gemeinderates für das Gelände, in dem die Anlage errichtet werden sollte, den qualifizierten Bebauungsplan „Am Waldweg“ erlassen mit der Festsetzung „Sondergebiet Naherholung, Freizeitnutzung“, Mobilfunkanlagen sind dort ausdrücklich ausgeschlossen. Hintergrund war, dass wir schon vor der Antragstellung der t-mobile-Netzagentur im Jahr 2019 im Gespräch waren mit einem Investor, der unsere für seine Wanderwege bekannte Gegend mehr bewerben will und touristisch stärker erschließen will. Es sollte ein Konzept ausgearbeitet werden, welche Einrichtungen errichtet werden könnten. Dieser Investor hatte sich dann nach der Antragstellung für den Mobilfunkmast mit einer Höhe von 45 m zurückgezogen, allerdings konnten wir ihn wieder gewinnen, nachdem trotz des Vorbescheides nichts weiteres erfolgte. Wir hatten im Jahr 2020 schon begonnen mit der Bauleitplanung, haben sie dann aber ruhen lassen.

Der Bebauungsplan wurde dann nach Durchführung des üblichen Verfahrens am 2. Januar 2026 ordnungsgemäß bekannt gemacht, in dessen Geltungsbereich auch das für die Mobilfunkanlage gewünschte Baugrundstück liegt. Am 12. Januar 2026 reichte die t-mobile-Netzagentur beim Landratsamt Rosenheim einen Bauantrag für eine Mobilfunk-Sendeanlage mit einem 45 m hohen Sendemasten ein. Ein Gutachten, dass die Strahlungsgrenzwerte der 26. BImSchVO eingehalten wurden sowie eine Standortbescheinigung der Bundesnetzagentur waren beigelegt.

Nach Überprüfung der Vollständigkeit wurde der Bauantrag an unsere Gemeinde übermittelt. Mit Beschluss vom 10. Februar 2026 verweigerte die Gemeinderatsmehrheit das Einvernehmen, weil das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Waldweg“ widerspricht. Unseres Erachtens ist die Bindungswirkung des Vorbescheides abgelaufen.

Das Landratsamt Rosenheim erteilte dennoch mit Bescheid vom 2. März 2026 die Baugenehmigung, die uns am 5. März übermittelt wurde. Eine weitere Anhörung fand nicht statt. Das Landratsamt stellte in der Baugenehmigung klar, dass ein Anspruch aufgrund des Vorbescheides bestanden hätte und damit das Vorhaben keinen öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspreche. Bereits im Vorbescheidsverfahren sei das Einvernehmen ersetzt worden, das wirke weiter.

Ich habe den Bescheid mitgebracht. Es wird auch angedeutet, dass unser Bebauungsplan nichtig sein könnte, weil die Rechte der t-mobile-Netzagentur nicht berücksichtigt worden seien. Wir können aber durch die Gemeinderatsprotokolle darlegen, dass wir durchaus davon ausgegangen sind, dass der Vorbescheid wirksam ist, wir aber gerade auch deshalb den Plan wollten.

Wir haben das im Gemeinderat ehrlich gesagt nicht so ganz verstanden. Warum der Vorbescheid noch eine Bindungswirkung haben soll, ist uns ein Rätsel. Das hat sich doch seit der Aufstellung unseres Bebauungsplans erledigt. Außerdem kann es ja wohl nicht sein, dass unsere damals eingelegte Klage gegen diesen Bescheid dafür gesorgt hat, dass die Wirksamkeit des Bescheides erst nach der Rechtskraft des Urteils vom 11.11.2024 eingetreten ist. Wir können uns das so nicht vorstellen. Deshalb wollen wir gegen die Baugenehmigung und das erneute Ersetzen unseres Einvernehmens vorgehen. Wir gehen davon aus, dass wir gegen beide Entscheidungen vorgehen müssen. Wir hoffen nur, dass wir jetzt nicht zu spät dran sind, der Bescheid ist leider etwas liegen geblieben. Wir wissen auch nicht, ob wir jetzt gegen die Baugenehmigung oder gegen die Ersetzung des Einvernehmens klagen sollen. Unser Gemeindegebiet ist von den Sendernetzen her abgedeckt, es gibt keine „Funklöcher“ im Gemeindegebiet.

Der zweite Fall ist unserer Meinung fast noch skurriler. Mitten im Ort wollte ebenfalls die t-mobile-Netzagentur auf dem Dach des auf dem Grundstück Fl.Nr. 1006/5 Gemarkung Raubling stehenden (ehemaligen) Bahnhofgebäudes eine Mobilfunkantenne errichten. Das Grundstück Fl.Nr. 1006/5 grenzt an den Geltungsbereich des im September 2024 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Ortszentrum Bahnhof“. Der zweimal geänderte Bebauungsplan setzt einen Teil der Bahnhofstraße sowie angrenzende Flächen als Straße bzw. Grünflächen fest und weist den bisher beplanten Bereich als allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet aus.

Die t-mobile-Netzagentur plante zunächst eine 7,5 m hohe Antennenanlage. Für dieses Vorhaben beantragte sie mit einem in der Gemeindeverwaltung am 7. Oktober 2025 eingegangenen Schreiben vom 2.10.2025 die Zulassung einer Abweichung von einer örtlichen Bauvorschrift, die auf oder an Gebäuden mehr als 5 m über die Dachhaut hinausragende Antennen, Sende- und Empfangsanlagen verbietet. In diesem Schreiben wurde noch dargelegt, dass eine niedrigere Ausführung der Antenne technisch nicht möglich sei. Wie wir dann erfahren haben, hatte die t-mobile-Netzagentur allerdings bereits Ende November 2025 eine Planung für eine 4,50 m hohe Antenne abgeschlossen und den Antennenträger für dieses Vorhaben schon im Dezember 2025 fertigen lassen. Wir haben mit der t-mobile-Netzagentur mehrere Gespräche geführt, dass wir Mobilfunkanlagen aus dem Ort raus haben wollen und haben andere Standorte vorgeschlagen, die aber keinen Gefallen bei der Netzagentur gefunden haben.

Am 3. Februar 2026 begann die t-mobile-Netzagentur mit den Baumaßnahmen (Verstärkung des Dachstuhls des Bahnhofgebäudes, Errichtung des Fußes des Antennenträgers

sowie des Treppenpodestes und der notwendigen Geländer). Am 12.2.2026 wurde der Antennenträger zusammengebaut und die Vormontage der Antennen durchgeführt.

Mit einem weiteren Schreiben vom 17. Februar 2026 hatte die t-mobile-Netzagentur die Gemeinde davon in Kenntnis gesetzt, dass sie an dem Standort am Bahnhof festhalte, nachdem sich Alternativstandorte ihrer Ansicht nach als nicht geeignet bzw. nicht realisierbar erwiesen hätten, und dass sie beabsichtige, in den nächsten Wochen die auf unseren Wunsch unterbrochenen Aufbauarbeiten für die Antenne abzuschließen.

Der Gemeinderat entschied sich in einer am Abend des 24. Februar 2026 abgehaltenen Sitzung, bei dem Vorhaben auf dem Bahnhofsdach den Weg einer „planungsrechtlichen Steuerung“ einzuschlagen. Im Einzelnen wurde hierzu beschlossen, den Antrag der t-mobile-Netzagentur auf Zulassung einer Abweichung von der Ortssatzung abzulehnen, bei dem anerkannten und auf Mobilfunk spezialisierten „Institut zur Erkundung und Vermeidung von Strahlenbelastung“ ein „Standortkonzept für Mobilfunkanlagen im Innenort“ in Auftrag zu geben, um die Standorte herauszufinden, die einerseits eine optimale Versorgung mit Fernmeldedienstleistungen gewährleisten, andererseits die Wohnbevölkerung so gering wie möglich beeinträchtigen und ein Verfahren zur (dritten) Änderung des Bebauungsplans „Ortszentrum Bahnhof“ einzuleiten, um dessen Geltungsbereich auf das Bahnhofsgebäude zu erweitern, eine geordnete städtebauliche Entwicklung des von der Bahn an Privat verkauften Bahnhofsgebäudes zu sichern und Festsetzungen zur Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen entsprechend dem Standortkonzept zu erlassen, sowie die letztere Planung durch eine Veränderungssperre zu sichern. Es wurde noch nicht beschlossen, welche Nutzung das Bahnhofsgebäude haben sollte, d.h. bei der Erweiterung des Plans wurde noch nicht beschlossen, ob das Grundstück des ehemaligen Bahnhofsgebäudes als allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet festgesetzt werden soll.

Die Satzung über die Veränderungssperre wurde am 3. März 2026 ausgefertigt und anschließend, nachdem die Gemeinde kein Amtsblatt hat, durch Anschlag an den Amtstafeln zusammen mit dem Beschluss zur Aufstellung des erwähnten Änderungsbebauungsplans bekannt gemacht. Zusätzlich erfolgte eine Bekanntmachung auf der Homepage der Gemeinde. Nach einem Vermerk in den Akten über den Aufstellungsbeschluss und die Veränderungssperre erfolgten die Anschläge etwa um 10.20 Uhr (Rathaus), 10.30 Uhr (Kirchplatz) und 10.45 Uhr (Ortsteil Bergen) am 5. März. Das Inkrafttreten der Satzung war auf den der Bekanntgabe folgenden Tag festgelegt worden.

Da wir Gott sei Dank einen guten Draht zum Landratsamt haben trotz der anderen Geschichte, haben wir auf das Inkrafttreten der Veränderungssperre hingewiesen, darauf kam ein Baukontrolleur, der noch am späten Vormittag des 9. März 2026 die zum damaligen Zeitpunkt weit fortgeschrittenen, aber noch nicht beendeten Bauarbeiten für die Errichtung der Mobilfunkanlage einstellte, weil dem Vorhaben die Veränderungssperre entgegenstehe. Mit Bescheid des Landratsamtes Rosenheim vom 10.3.2026 wurde die mündliche Baueinstellung bestätigt und die Anordnung für sofort vollziehbar erklärt.

Jedoch beantragte die t-mobile-Netzagentur am 24. März 2026 beim Verwaltungsgericht München, die aufschiebende Wirkung der am gleichen Tag erhobenen Klage gegen die Baueinstellung wiederherzustellen. Ich habe Ihnen die Antragsschrift mitgebracht, die uns als Beigeladene zugestellt wurde. Der Gemeinderat hat mehrheitlich beschlossen, sich möglichst ohne finanzielles Risiko in dem Verfahren einzubringen.

Die Gemeinde wurde aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben. Wir meinen, dass die Baueinstellung auf jeden Fall aufrecht erhalten bleiben muss, da der Zweck einer Veränderungssperre ja wohl der ist, die Planungshoheit der Gemeinde zu schützen.

Der Gemeinderat hat beschlossen, Sie mit der Verfolgung unserer Rechte zu betrauen. Wir wollen zum einen eine Klage erheben gegen das Landratsamt Rosenheim wegen der Ersetzung unseres Einvernehmens im ersten Fall und wir wollen in der Angelegenheit des einstweiligen Rechtsschutzes eine Stellungnahme abgeben.

Die maßgeblichen Bescheide und Schriftsätze habe ich in Kopie mitgebracht. Es ist gerade wegen der zweiten Sache besonders eilig.

RA Forster versprach, sich sofort um die Sache zu kümmern.

Anlage: Baugenehmigungsbescheid

Landratsamt Rosenheim
Wittelsbacher Str. 53
83022 Rosenheim
Ro-372/2-1877-26

Rosenheim, 2. März 2026

Durch Postzustellung

t-mobile-Netzagentur GmbH
Werner-Heisenberg-Allee 122
12202 Berlin

abschriftlich: Gemeinde Raubling

Das Landratsamt Rosenheim als gem. ... zuständige Behörde erteilt folgende

Baugenehmigung

- I. Die Errichtung eines Mobilfunkmastens auf dem Grundstück Fl. Nr. ... der Gemarkung Raubling wird nach Maßgabe des Antrags vom 12. Januar 2026 genehmigt. Die Antragsunterlagen sind Bestandteil des Genehmigungsbescheides
- II. Das Einvernehmen der Gemeinde Raubling wird bezogen auf das oben genannte Vorhaben ersetzt.
- III. *-ordnungsgemäße Festsetzung der Gebühren-*

Begründung

Die am 12.1.2026 beantragte Genehmigung war zu erteilen, da die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Mobilfunkanlage bereits aufgrund der Bindungswirkung des Vorbescheids vom 7.1.2021 feststeht. Der Ablauf der Frist für die Geltungsdauer des Vorbescheids war durch die Klagen der Nachbarn und der Gemeinde und die damit verbundene aufschie-

bende Wirkung gehemmt. Von daher hat der Bauantragsteller einen Anspruch auf die Erteilung der Genehmigung.

Der Vorbescheid entfaltet nach wie vor Bindungswirkung, da die Geltungsdauer des Bescheides durch die eingelegten Rechtsbehelfe aufgeschoben gewesen ist. Durch die eingelegten Klagen und die damit verbundene Suspensivwirkung wurde die Geltung des Bescheides aufgehoben. Voraussetzung für den Lauf der Bindungsfrist des Vorbescheides ist seine vollumfängliche Wirksamkeit, diese ist wegen der Anfechtungsklagen nach § 80 Abs. 1 VwGO nicht eingetreten, solange das abweisende Urteil nicht rechtskräftig wurde. Der Bauwerber kann nicht gezwungen werden, seinen Bauantrag zu stellen, solange nicht feststeht, ob der ihm erteilte Vorbescheid Bestand hat. Die die Anfechtungsklagen der Nachbarn und der Gemeinde gegen den Vorbescheid abweisenden Urteile des Verwaltungsgerichts München wurden erst mit Ablauf des 23.12.2024 rechtskräftig und damit unanfechtbar.

Desweiteren ist zu beachten, dass der Bebauungsplan der Gemeinde Raubling möglicherweise unwirksam ist, weil damit das aus dem Vorbescheid folgende Recht des Bauwerbers unterlaufen wird. Vor Aufstellung des Bebauungsplans hatte die t-mobile-Netzagentur unstreitig ein Recht auf die Errichtung der Mobilfunkanlage. Das Vorhaben war ursprünglich im Sinn von § 35 BauGB zulässig. Mit dem Umstand, dass dem Bauwerber ein Baurecht zugestanden hatte, hätte sich die Gemeinde bei Aufstellung des Bebauungsplans befassen müssen. Aus den Beratungen des Gemeinderates der Gemeinde Raubling geht aber lediglich hervor, dass die Gemeinde angebliche städtebauliche Fehlentwicklungen habe vermeiden wollen. Selbst wenn tatsächlich Fehlentwicklungen zu befürchten gewesen seien, so hätte die Gemeinde das dem Bauwerber zustehende Baurecht dagegen abwägen müssen. Eine derartige Abwägung ist jedoch nicht erfolgt. Eine endgültige Entscheidung über die Wirksamkeit des Bebauungsplans kann aber offen bleiben, da dies letztlich keine Rolle spielt, da der Vorbescheid den Plan überwindet.

Das Einvernehmen der Gemeinde Raubling konnte ersetzt werden, da dieses gem. § 36 Abs. 2 BauGB nur aus den dort genannten Gründen verweigert werden darf. Ein solcher planungsrechtlicher Grund liegt jedoch nicht vor, dies ergibt sich aus den obigen Ausführungen. Aufgrund der Eindeutigkeit der Sachlage und der Tatsache, dass der Bauherr schon unzumutbar lange Zeit auf die Baugenehmigung wartet, war eine weitere Beteiligung der Gemeinde entbehrlich.

(Es folgen weitere Aspekte der Begründung der Genehmigung, die für die Falllösung nicht relevant sind. Der Bescheid erfüllt alle formellen Anforderungen und enthält folgende Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe schriftlich oder zur Niederschrift der Geschäftsstelle Klage erheben zum Verwaltungsgericht München, Bayerstraße 30, 80335 München. Die Klage muss den Kläger, den Beklagten (Freistaat Bayern) und den Gegenstand des Klagebegehrens bezeichnen.)

Eine Ausfertigung dieses Bescheides wurde der Gemeinde „mit der Bitte um Kenntnisnahme“ über das Gemeindefach formlos übersandt. Das Beiblatt mit dem Übersendungsvermerk an die Gemeinde enthielt keinen Hinweis auf die Rechtsbehelfsbelehrung.

Anlage: Antragsschrift der t-mobile-Netzagentur

Rechtsanwälte
Von Haberland, Dirnberger, von Seyfried und Coll.
Kurfürstendamm 288-292
10102 Berlin

Verwaltungsgericht München
Bayerstraße 30
80335 München

Berlin, 24.3.2026

Per beA

In der Verwaltungsstreitsache t-mobile-Netzagentur GmbH, Werner-Heisenberg-Allee 122, 12202 Berlin gegen den Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt Rosenheim, wird zur in der Hauptsache erhobenen Klage vom selben Tag noch folgender Antrag im einstweiligen Rechtsschutz gestellt, auf die in der Hauptsache vorgelegte Prozessvollmacht wird Bezug genommen.

ANTRAG:

- I. Die aufschiebende Wirkung der Klage gegen die Baueinstellungsverfügung vom 10.3.2026, Gz.... wird wiederhergestellt.
- II. Der Antragsgegner trägt die Kosten des Verfahrens.

BEGRÜNDUNG:

Zusätzlich zu der Begründung der Klage, auf die vollinhaltlich Bezug genommen wird und die auch für den vorliegenden Antrag gelten soll, wird vorgebracht, dass die Baueinstellung vom 10.3.2026 die Antragstellerin in ihren Rechten verletzt, weil die Antennenanlage nicht im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet wird. Mit einer Höhe von 4,5 m steht die Anlage im Einklang mit der Gestaltungsvorschrift der Gemeinde. Daher ist die Baueinstellung unverständlich, da dem Willen der beteiligten Gemeinde doch gerade Genüge getan wird. An dem Antrag auf Errichtung einer Anlage mit einer Höhe von 7,5 m wird nicht mehr festgehalten, der ursprüngliche Antrag auf Befreiung von der örtlichen Bauvorschrift wurde zurückgenommen.

Die Veränderungssperre kann dem Vorhaben nicht entgegenstehen. Ein verfahrensfreies Vorhaben wie die zu errichtende Antenne für den Mobilfunk ist von der Wirkung einer Veränderungssperre ausgenommen, das ergibt sich bereits aus dem Gesetzeswortlaut. Ein verfahrensfreies Vorhaben wird aber selbst dann, wenn man davon ausgehen sollte, dass es von einer Veränderungssperre blockiert werden könnte, jedenfalls dann nicht mehr von einer Veränderungssperre erfasst, wenn mit seiner Ausführung vor dem Inkrafttreten der

Sperre bereits begonnen wurde, das gebietet schon der verfassungsrechtlich verankerte Vertrauensschutz. Wir konnten ja nicht wissen, dass sich die Gemeinde zu einer derartigen Maßnahme veranlasst sieht. Dazu kommt, dass die Antragstellerin für den Antennenbau erhebliche Kosten aufgewendet hat, auch deshalb durfte sie darauf vertrauen, dass die bei Beginn der Bauarbeiten geltende Rechtslage für das Vorhaben maßgebend bleibt. Nicht vergessen werden darf auch, dass es sich bei der Mobilfunkantenne doch gar nicht um ein Vorhaben i.S.d. BauGB handelt, so dass schon deshalb eine Anwendung des § 14 BauGB ausscheidet.

Zweifelhaft ist auch die Wirksamkeit der Veränderungssperre. Dem zugrunde liegenden Planaufstellungsbeschluss kann nicht entnommen werden, welchen Gebietscharakter das Grundstück, auf dem sich der ehemalige Bahnhof befindet, haben soll. Dies wäre aber erforderlich, um die Planung absichern zu können.

Im Übrigen kommt eine Baueinstellung in dem baulichen Stadium, in dem sich die Anlage befindet, nicht mehr in Betracht. Die Bauarbeiten waren nahezu abgeschlossen, es fehlten nur noch geringe Fertigstellungsarbeiten.

(Es folgen weitere Ausführungen sowie die Unterschrift von RA von Seyfried, alle notwendigen Anlagen waren beigelegt).

Aus den anhand der Beratungen für den Bebauungsplan gefertigten Protokollen des Gemeinderates ergibt sich, dass die Gemeinde den existierenden Vorbescheid in die Abwägung eingestellt hat. Die Gemeinderäte waren sich mehrheitlich einig, dass der Vorbescheid überwunden werden sollte, um die touristische Anziehungskraft des Ortes zu schützen. Gerade aufgrund der Tatsache, dass die Bauleitplanung schon zu einer Zeit begonnen wurde, als noch keine Pläne für die Mobilfunkanlage vorlagen, hielt sich die Gemeinde für berechtigt, das Vorhaben per Bebauungsplan zu verhindern.

Vermerk für die Bearbeiter:

Die gewünschten Schriftsätze in den beiden Angelegenheiten sind zu entwerfen. Die Sachverhaltsdarstellung ist erlassen, es werden nur Rechtsausführungen erwartet. Sollte ein Schriftsatz für nicht möglich erachtet werden, ist die Rechtslage in einem Gutachten zu erläutern, bei dem der Sachbericht erlassen ist.

Ladungen, Zustellungen, Vollmachten und sonstige Formalien sind in Ordnung, soweit sich aus der Aufgabe nichts anderes ergibt. Wenn der Sachverhalt nach Ansicht der Bearbeiter nicht ausreicht, ist zu unterstellen, dass keine weitere Aufklärung zu erzielen ist.