

## **Klausur Nr. 1661 - Öffentliches Recht - (Bearbeitungszeit: 5 Stunden)**

---

Rechtsreferendarin Cornelia Creutz ist in ihrer Verwaltungsstation dem Landratsamt Ostallgäu, Schwaben, zugewiesen. Am 2. April 2025 kommt sie zum Leiter der Bauabteilung, Bernd Bergleitner. Er bittet sie, einen Schriftsatz zu verfassen in einem Rechtsstreit, in dem das Landratsamt in einer Bausache den Freistaat Bayern vertritt. Außerdem soll sie in einem Gutachten diejenigen Aspekte beleuchten, die für den Schriftsatz nicht wesentlich sind.

Bevor ihr Bernd Bergleitner die Akte übergibt, schildert er ihr folgenden Sachverhalt:

Herr Berthold Bauer ist Eigentümer eines 2.400m<sup>2</sup> großen Grundstücks in der Gemeinde Mauerstetten, Landkreis Ostallgäu. Das Grundstück, das sich unseres Erachtens im Außenbereich befindet, war bislang mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaut gewesen.

Im Mai 2015 hatte er die Sanierung und Erweiterung des besagten Wohnhauses beantragt. Dieser Antrag wurde vom Landratsamt Ostallgäu, gestützt auf § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB, im September 2015 genehmigt, die Gemeinde hatte ihr Einvernehmen erteilt. Daraufhin ließ der Bauherr mehrere Arbeiten am Haus ausführen, es wurden große Teile der Kellerwände, die Bodenplatte des Erdgeschosses und die den Erdgeschossfußboden aussteifenden Stahlträger erneuert. Ferner wurde die Bodenplatte des Kellergeschosses bis zur tragfähigen Kiesschicht tiefergelegt. Das Gebäude wurde hierfür ab der Erdgeschossenebene temporär mit einer stählernen Hilfskonstruktion höher gelagert. Tatsächlich wurden auch einige tragende Wände abgerissen.

Mir als Leiter der Bauabteilung gingen diese Arbeiten viel zu weit, ich hatte mir den Bericht der Baukontrolleurin angeschaut, aus dem die gerade erwähnten Feststellungen stammten. Nach meiner Auffassung hatten die Arbeiten das genehmigte Maß deutlich überschritten. Deshalb verfügten wir aufgrund der erheblichen Planabweichungen zunächst vor Ort eine mündliche Baueinstellung, am 12. September 2016 erging dann ein entsprechender Bescheid. Dagegen erhob Herr Bauer eine Klage, innerhalb derer es nach längeren Verhandlungen zu einem Vergleich kam.

Der Vergleich wurde zwar angenommen, aber Herr Bauer reichte zunächst keine neuen Bauvorlagen ein, es wurde bislang keine neue Baugenehmigung erteilt. Es ging ja in dem Vergleich gerade darum, dass nicht das Vorhaben genehmigt wurde, das damals ausgeführt wurde, sondern man hatte sich auf ganz andere Maße geeinigt, für die erst ein Bauantrag gestellt werden musste.

Erst unter dem 23. Juli 2024 stellte der Kläger einen Antrag auf Erteilung der jetzt streitgegenständlichen Baugenehmigung. Herr Bauer wollte nunmehr für sein immer noch halb fertiges Vorhaben eine Genehmigung für die Neuerrichtung eines Wohnhauses mit Garage, das den Maßen des Vergleiches aus dem Jahr 2018 entsprach mit der Begründung, dass die ursprünglich genehmigte Erweiterung des Bestandsgebäudes wegen der erst bei Ausführung der Arbeiten zu Tage getretenen desolaten Bausubstanz fehlgeschlagen sei.

Die beigeladene Gemeinde erteilte mit Beschluss vom 9. September 2024 das gemeindliche Einvernehmen. Mit per Email übersandtem Formblatt vom 17. Oktober 2024 verzichtete der

Kläger auf den Eintritt der Fiktionswirkung des Art. 68 Abs. 2 BayBO. Mit Schreiben vom 13. November 2024 hörte das Landratsamt den Kläger zur Ablehnung des Bauantrags an. Obwohl dem Bauherrn klargemacht wurde, dass sein Bauantrag abgelehnt werden wird, wenn er ihn nicht zurücknimmt, bestand der Kläger auf einen entsprechenden Bescheid.

Am 20. Januar 2025 erging der streitgegenständliche, ablehnende Bescheid (Gz. 31/602 2-2024-1215-B). Nach unserer Rechtsauffassung ist das Vorhaben nicht mehr privilegiert und beeinträchtigt im Außenbereich öffentliche Belange. Hier verweise ich auf die Bescheide und die weiteren Schriftwechsel, die Sie in der Akte finden.

Wir hatten die Aufforderung an Herrn Bauer, den Bauantrag zurückzunehmen, auch der Gemeinde Mauerstetten zur Kenntnis übermittelt. Diese hat das Schreiben zum Anlass genommen, die ganze Sache noch einmal im Gemeinderat zur Sprache zu bringen. Auf der Sitzung vom 12. März 2025 stimmte die Mehrheit im Gemeinderat dafür, das Einvernehmen zurückzunehmen und ein Bauleitplanungsverfahren zu beginnen, in der gleichen Sitzung fasste der Rat mehrheitlich einen Planaufstellungsbeschluss, danach soll das gesamte Gelände überplant werden. Meines Erachtens ist allerdings nicht so ganz klar, was die Gemeinde erreichen will.

Der Kläger hat persönlich gegen den Bescheid mit Schriftsatz vom 28. Februar 2025 Klage erhoben und beantragt festzustellen, dass die Fiktionswirkung des Art. 68 Abs. 2 BayBO eingetreten ist und die Baugenehmigung nach Maßgabe des Antrags vom 23. Juli 2024 als erteilt gilt, hilfsweise, uns zu verpflichten, die Baugenehmigung zu erteilen.

Ich meine, die Klage kann gar keinen Erfolg haben, weil sie schon unzulässig ist, insbesondere wurde die Frist versäumt. Wenn man so lange wie der Kläger im Ausland ist, muss man sich doch um seine Post mehr kümmern.

Ich bin auch der Auffassung, dass kein Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung besteht. Dieses Argument mit der Frist des Art. 68 Abs. 2 BayBO ist zwar neu für mich, aber ich meine, dass das nicht stimmen kann. Tatsächlich hatte der Kläger seine Verzichtserklärung bzgl. des Eintritts der Fiktionsfrist mit Schreiben vom 18.10.24, das am 21.10. beim Landratsamt einging, widerrufen, aber das ist doch unbeachtlich.

Außerdem ist das Bauvorhaben planungsrechtlich unzulässig, da es im Außenbereich errichtet werden soll und als sonstiges Vorhaben öffentliche Belange beeinträchtigt. Aus dem im Jahr 2018 geschlossenen Prozessvergleich kann sich doch keine rechtliche Konsequenz mehr ergeben, dafür ist doch der Vergleichsabschluss viel zu lange her. Es kann ja wohl nicht sein, dass wir aufgrund des Vergleiches auf unendliche Zeiten verpflichtet wären, eine Genehmigung zu erteilen. Für Vorbescheide und Baugenehmigungen gibt es doch auch Regelungen über die Gültigkeitsdauer, die müssen ja wohl herangezogen werden und auch für Zusicherungen gelten. Oder gelten für Zusicherungen andere Regeln?

Und sind nicht etwaige Ansprüche aus dem gerichtlichen Vergleich nach mittlerweile über 7 Jahren sowieso verwirkt? Außerdem wurde der Vergleich nie in einer mündlichen Verhandlung vorgelesen und genehmigt, es wurde lediglich der Vergleichsvorschlag als Beschluss erlassen und zugestellt. Ergeben sich daraus keine formellen Probleme?

Außerdem war die beigeladene Gemeinde damals nicht ordnungsgemäß vertreten. Zwar nahm der Bürgermeister der Gemeinde an der Verhandlung teil, er war durch Gemeinderatsbeschluss ermächtigt worden zur Prozessführung. Davon ist aber ein so weitreichender Vergleich nicht erfasst. Das Schreiben, mit dem die Gemeinde ihr Einverständnis zu dem Vergleich erklärt hat, war nur vom Bürgermeister unterzeichnet, davor fand aber kein Gemeinderatsbeschluss statt. Erst auf Nachfragen wurde dieses Thema in der Sitzung vom 3. Mai 2018 behandelt, da erklärte dann die Mehrheit, dass sie mit der Vorgehensweise des Bürgermeisters einverstanden sei.

Mit der Bitte, den jetzt notwendigen Schriftsatz an das Verwaltungsgericht Augsburg sowie das Gutachten zu verfassen, übergibt Bernd Bergleitner die nachfolgend auszugsweise wiedergegebene Akte an Cornelia Creutz.

---

### Anlage 1: Bauantrag vom 23. Juli 2024

In dem Bauantrag wird das Vorhaben so dargestellt wie von Bernd Bergleitner beschrieben. Auf dem 2.400m<sup>2</sup> großen Grundstück befand sich ein Wohnhaus mit Garage, es handelte sich um ein ehemaliges Austragshaus, welches zu einem landwirtschaftlichen Anwesen gehörte, das nicht mehr existiert. Schon im Jahr 1978 erfolgte die Nutzungsaufgabe als Austragshaus, das Grundstück und das Gebäude wurden verkauft.

Der neue Eigentümer erhielt eine Nutzungsänderungsgenehmigung für die Nutzung als nicht landwirtschaftlich gebundenes Wohnhaus. Von diesem erwarb Berthold Bauer das Grundstück im Jahr 2014. Seitdem wohnte er in dem Gebäude, bis er aufgrund des Umbaus in die Obernburger Straße umzog.

---

### Anlage 2: Ablehnungsbescheid vom 20. Januar 2025

Landratsamt Ostallgäu  
Schwabenstraße 11  
87616 Marktoberdorf

Marktoberdorf, 20.1.2025

Herrn  
Berthold Bauer  
Obernburger Straße 16  
87665 Mauerstetten

Ihr Bauvorhaben auf dem Grundstück Fl. Nr. 18/1, Gemarkung Mauerstetten

In der oben genannten Angelegenheit erlässt das Landratsamt Ostallgäu folgenden

### Bescheid:

- I. Der Bauantrag vom 23. Juli 2024 für den Umbau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 18/1, Auenstraße 4, der Gemarkung Mauerstetten wird abgelehnt.
- II. Sie als Antragsteller haben die Kosten des Verfahrens zu tragen.
- III. Für den Bescheid wird eine Gebühr in Höhe von ... (*rechtmäßig*) festgesetzt.

### Gründe:

*Die Sachverhaltsschilderung entspricht derjenigen von Bernd Bergleitner.*

Das Landratsamt Ostallgäu ist für die Entscheidung zuständig gem. ...  
Der am 23. Juli 2024 gestellte Bauantrag war abzulehnen, da dem Vorhaben gem. Art. 59 Satz 1 Nr. 1 BayBO bauplanungsrechtliche Gründe entgegenstehen.

Es handelt sich um ein Grundstück im Außenbereich der Gemeinde Mauerstetten. Die Umgebungsbebauung vermittelt keinen Bebauungszusammenhang, da es sich nicht um Gebäude handelt, die dem dauerhaften Wohnen dienen. Das Gebäude südlich des Vorhabengrundstücks ist lediglich ein Wochenendhaus, das nur ca. 8 Wochen im Jahr benutzt wird. Es liegt weder eine Privilegierung noch eine Teilprivilegierung vor. Insbesondere wurde das ehemals vorhandene Gebäude durch die vorhergehenden Maßnahmen so sehr in seiner Substanz zerstört, dass von einem jetzt „vorhandenen Gebäude“ nicht mehr gesprochen werden kann. Durch das jetzige Neubauvorhaben besteht die Gefahr der Entstehung einer Splittersiedlung, so dass öffentliche Belange berührt werden.

Aus dem Vergleich aus dem Jahr 2018 ergeben sich keine weitergehenden Verpflichtungen, er spielt für den vorliegenden Fall keine Rolle mehr...

Der Bescheid entsprach allen formellen Anforderungen einschließlich einer ordnungsgemäßen Rechtsbehelfsbelehrung und wurde durch Postzustellungsurkunde am 24. Januar 2025 zugestellt. Der Zusteller konnte weder den Empfänger noch eine sonstige empfangsbereite Person antreffen, daher entschied er sich für die Ersatzzustellung durch Einlegung in den Briefkasten. Dies wurde auf der Postzustellungsurkunde ordnungsgemäß notiert.

---

### Anlage 3: Klageschrift

Berthold Bauer  
Obernburger Straße 16  
87665 Mauerstetten

Mauerstetten, 28.2.2025

Verwaltungsgericht Augsburg  
Kornhausgasse 4  
86152 Augsburg

VG Augsburg  
Eingang 4. März 2025  
Au 3 K 986.25

Sehr geehrte Damen und Herren des Verwaltungsgerichts Augsburg,

hiermit erhebe ich im Zusammenhang mit dem Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 24. Januar 2025 Klage gegen das Landratsamt und beantrage:

- I. Es wird festgestellt, dass die beantragte Baugenehmigung für das Gebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 18/1 als erteilt gilt.
- II. Sollte das nicht möglich sein, beantrage ich, das Landratsamt Ostallgäu zu verpflichten, mir eine Baugenehmigung nach meinem Antrag vom 23. Juli 2024 zu erteilen.

### Begründung:

Schon am 23. Juli 2024 habe ich einen Bauantrag gestellt, weil wir seit langem unser vorhandenes Gebäude sanieren wollen. Schon der erste Versuch, der im Jahr 2015 begonnen wurde, wurde vom Landratsamt böswillig gestoppt. Ich hatte damals schon klargemacht, dass sich während des genehmigten Umbaus so viele Schäden an dem Gebäude herausstellten, dass ein viel weitergehender Eingriff in die Substanz erforderlich war. So viel Spielraum muss man doch wohl als Bauherr haben, auch wenn mittlerweile von dem ursprünglichen Gebäude nur noch wenig vorhanden ist! Es hat jetzt alles so lange gedauert, weil wir uns erst klar werden mussten, ob der Umbau überhaupt noch einen Sinn hat, dann kam die Pandemie dazwischen, aber jetzt wollen wir das wieder angreifen.

Jedenfalls gibt es für mein Gebäude mit den jetzt gewünschten Ausmaßen bereits einen alle Seiten bindenden Vergleich aus dem Jahr 2018, der damals in dem Prozess über die Baueinstellungsanordnung geschlossen worden war, ich habe ihn angehängt. Ich wollte damals eigentlich ein wesentlich größeres Gebäude errichten, aber das Ergebnis des Vergleiches war dann auch in Ordnung. Der Vergleich zeigt doch eindeutig, dass das Landratsamt verpflichtet ist, mir eine Genehmigung zu erteilen. Die Behörden können sich doch jetzt nicht wieder ihrer Verantwortung entziehen. Die Maße des Gebäudes, für das der Antrag am 23.7.2024 gestellt wurde, entsprechen genau denjenigen, die in dem damaligen Vergleich geregelt wurden.

Ich hoffe allerdings, dass ich mit meiner Klage nicht zu spät dran bin. Ich weiß ja mittlerweile, dass mir der Bescheid am 24. Januar in meinen Briefkasten geworfen wurde, weil niemand anwesend war, dem der Bescheid hätte ausgehändigt werden können. Schuld bin aber nicht

ich, sondern vielmehr meine Mutter. Ich habe von dem Bescheid erst am 26. Februar 2025 in einem Telefonat mit einem Sachbearbeiter des Landratsamtes Kenntnis erlangt. Ich habe dort angerufen, weil ich mich erkundigen wollte, wie lange es noch dauert bis zu meiner Baugenehmigung. Vorher wusste ich nichts von dem Bescheid. Den Bescheid habe ich nicht erhalten, weil ich im Zeitraum der Zustellung fünf Wochen im Ausland gewesen bin; am Zustellungstag habe ich in Tschechien bei einem Geschäftspartner übernachtet und ausweislich einer beigefügten DKV-Flottenabrechnung mein Fahrzeug in Wien um 18:41 Uhr auf dem Weg nach Tschechien getankt. In dieser Zeit hat meine Mutter den Briefkasten geleert, mir aber nach meiner Rückkehr das Schreiben nicht ausgehändigt. Ich bin beruflich häufig im Ausland, meine Mutter, die 75 Jahre alt ist und nicht an Demenz oder Alzheimer leidet, wird von mir regelmäßig beauftragt, die Post aus meinem Briefkasten zu entnehmen. Nach meiner Rückkehr hole ich diese immer bei ihr ab oder sie legt mir die Post in meine Wohnung; wir wohnen im selben Haus, verfügen jedoch über zwei Eingänge und zwei Briefkästen.

Meine Mutter erklärte mir – das füge ich schriftlich bei –, sie habe am 24. Januar und auch in den folgenden 10 Tagen meinem Briefkasten die Post und dabei auch den Bescheid entnommen. Sie könne sich noch genau erinnern, dass der Bescheid wegen dem gelben Zustellungsumschlag wichtig ausgesehen habe, sie könne sich aber nicht mehr daran erinnern, wohin sie ihn gelegt habe. Sie habe den Brief jetzt, nachdem ich sie darauf angesprochen habe, ob da nichts gekommen sei, trotz intensiver Suche nicht mehr auffinden können. Dies ist bisher noch nie passiert, bisher hat es auch noch nie Probleme mit der Weitergabe der Post gegeben. Eine entsprechende eidesstattliche Versicherung meiner Mutter habe ich beigefügt.

Meine Klage ist begründet, weil ich aus mehreren Gründen, die sogar unabhängig voneinander sind, einen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung habe bzw. die Genehmigung schon als erteilt gilt.

Die Fiktion der Genehmigung ist bereits eingetreten. Der Bauantrag wurde vollständig am 23. Juli 2024 eingereicht, die Ablehnung erfolgte erst durch den Bescheid vom 20. Januar 2025, das sind fast 6 Monate. Das Landratsamt hatte mir zwar ein Formblatt übersandt, nachdem ich auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion verzichten sollte. Tatsächlich habe ich das in einem Anfall geistiger Umnachtung unterschrieben, eingescannt und am 17. Oktober wieder an die Behörde geschickt, aber zum einen erfüllt dies nicht die Schriftform, zum anderen habe ich diese Erklärung mit eingeschriebenem Brief vom 18. Oktober bereits widerrufen und angefochten, weil ich die Genehmigung doch haben wollte. Daher war der Verzicht gar nicht wirksam.

Außerdem bedeutet der Verzicht ja nur, dass nach Ablauf der ersten drei Monate die Genehmigung noch nicht als erteilt gilt. Aber dann beginnt ja nach meiner Verzichtserklärung eine neue Frist, die wieder drei Monate beträgt. Der Verzicht kann ja nicht bedeuten, dass die Behörde jetzt sich jahrelang Zeit lassen kann für die Erteilung der Genehmigung. Nachdem ich die Verzichtserklärung am 17. Oktober abgegeben habe, begann die Frist dort neu zu laufen und endete am 17. Januar, so dass die Ablehnung am 20. Januar zu spät kam. Daher ist festzustellen, dass die Genehmigung schon erteilt ist.

Jedenfalls habe ich aber einen Anspruch auf die Erteilung der Genehmigung.

Zum einen folgt dies aus dem gerichtlichen Vergleich von 2018. Ein Vergleich ist in seiner Geltungsdauer nicht beschränkt, er stellt gerade etwas anderes dar als eine Baugenehmigung, so dass die Regeln über das Erlöschen von Baugenehmigungen nicht gelten. Aufgrund einer erteilten Baugenehmigung kann direkt mit dem Bau begonnen werden, das ist bei einem Vergleich gerade nicht der Fall, hier muss ja erst noch die Bauaufsichtsbehörde reagieren und die Genehmigung erteilen. Außerdem enthält ja der Vergleich eine Zusicherung und keine Baugenehmigung, die Regelung des Art. 38 BayVwVfG enthält aber kein Verfallsdatum.

Wenn die Behörde damals auf eine Befristung Wert gelegt hätte, hätte sie es ja in der Hand gehabt, die vergleichsweise Regelung von einer Befristung abhängig zu machen. Das ist aber gerade nicht geschehen. Dem Vergleich lässt sich weder durch Auslegung noch im Übrigen eine verkürzte Geltungsdauer entnehmen. Dafür bedürfte es Anzeichen in den textlichen Ausführungen, die nicht gegeben sind. Ein Vergleich ist ja auch in der VwGO ein Vollstreckungstitel, diese gelten ohne Beschränkungen und ohne Ablaufdatum 30 Jahre lang. Da das streitgegenständliche Vorhaben den Vorgaben des Vergleichs entspricht, muss die Genehmigung erteilt werden, die Ablehnung war rechtswidrig.

Selbst wenn aber der Vergleich – was ich mir nicht vorstellen kann – nicht mehr gültig sein soll, habe ich einen Anspruch auf die Genehmigung. Entgegen der Rechtsauffassung des Landratsamtes Ostallgäu richtet sich die Entscheidung über die Genehmigungsfähigkeit meines Vorhabens nicht nach § 35, sondern vielmehr nach § 34 BauGB, das Vorhaben liegt im Innenbereich. Nach Osten kommt erst der Auenstraße trennende Wirkung für den Bebauungszusammenhang zu. Sowohl nördlich als auch westlich meines Grundstücks findet sich zum Teil massive Bebauung, die einen Bebauungszusammenhang vermittelt. Auch im Süden befindet sich ein Wohnhaus auf Fl. Nr. 18/2. Daher ist davon auszugehen, dass das Grundstück von drei Seiten bebaut ist. Die Eigenart der näheren Umgebung ist durch eine aufgelockerte Bebauung geprägt, so dass auch Freiflächen von ca. 90 m bis 130 Metern den Bebauungszusammenhang nicht unterbrechen. Das beantragte Vorhaben fügt sich als Ersatzbau auch in die nähere Umgebung ein.

Hilfsweise ist das Vorhaben aber auch nach § 35 BauGB genehmigungsfähig, da es dem Begünstigungstatbestand des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB unterfällt. Es war ein Gebäude im Sinne der Norm vorhanden, weil auf den Zeitpunkt des Beginns der Bauarbeiten und nicht auf den der Entscheidung über den Bauantrag abgestellt werden muss. Daher ist es entgegen der Auffassung des Landratsamtes unschädlich, dass wesentliche Teile des Kellers und der Decke des Erdgeschosses aufgrund der nicht mehr gegebenen Standfestigkeit neu errichtet worden sind. Wenn man den momentanen Zustand des Gebäudes nicht mehr als „vorhandenes Gebäude“ ansehen würde, würden die Eigentumsrechte allein durch den formellen Rechtsverstoß unwiederbringlich eingeschränkt. Dies wäre grob unverhältnismäßig und nicht Sinn und Zweck des Begünstigungstatbestands. Dem Bestandsgebäude kommt eine nachprägende Wirkung zu, wie der Bauantrag zeigt, kann damit gerechnet werden, dass das Wohnhaus alsbald wieder errichtet wird.

...

Daher ist der Begünstigungstatbestand gegeben, auch aus diesem Grund heraus wäre die Baugenehmigung zu erteilen.

Unterschrift *Berthold Bauer*

Beigefügt waren Kopien des Bauantrages, des Ablehnungsbescheides, des Prozessvergleiches und die in der Klageschrift genannte eidesstattliche Versicherung der Mutter von Herrn Bauer

---

Anlage 4: Prozessvergleich

Au 3 K 1470.18

Bayerisches Verwaltungsgericht Augsburg

In der Verwaltungsstreitsache

Berthold Bauer, Auenstraße 4, 87665 Mauerstetten

gegen

den Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt Ostallgäu, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf

wegen Baueinstellung

beigeladen: Gemeinde Mauerstetten, Kirchplatz 4, 87665 Mauerstetten

unterbreitet das Gericht nach eingehender Erörterung der Sach- und Rechtslage in der Verhandlung vom 11. März 2018 folgenden

### **Vergleichsvorschlag-Beschluss:**

I. Das Verfahren Au 3 K 1470.18 wird im Vergleichswege dadurch beendet, dass das Landratsamt Ostallgäu für das Grundstück FINr. 18/1, Gemarkung Mauerstetten, die Erteilung einer Baugenehmigung zusagt, die folgende Bedingungen einhält:

*Es folgen genaue Festlegungen, wie der Umbau des Gebäudes nunmehr gestaltet werden muss.*

II. Die Kostenentscheidungen werden durch das Gericht getroffen.

III. Die beigeladene Gemeinde stimmt der Baugenehmigung in der zugesagten Form zu.

IV. Der Vergleich wird wirksam, wenn die Beteiligten ihn gegenüber dem Gericht bis 31.3.2018 schriftlich annehmen. Die Annahmeerklärung muss innerhalb dieser Frist beim Bayerischen Verwaltungsgericht Augsburg eingehen.

Die Annahmeerklärungen des Klägers und der Beigeladenen erfolgten schriftlich innerhalb der vorgegebenen Frist, die Annahmeerklärung des Landratsamtes Ostallgäu erfolgte über das besondere elektronische Behördenpostfach.

---

Anlage 5: Auszug aus dem Planaufstellungsbeschluss und der Veränderungssperresatzung der Gemeinde Mauerstetten vom 12.3.2025

Am 12.3.2025 fanden sich auf der Tagesordnung für die Gemeinderatssitzung die Punkte

3: Rücknahme des Einvernehmens für das Bauvorhaben auf Grundstück Fl. Nr. 18/1, Berthold Bauer,

4: „Planaufstellung für die Grundstücke Fl. Nr. 17, 18/1, 18/2, 19 sowie 20 – 24“

und 5: „Erlass einer Veränderungssperre zur Absicherung der unter TOP 4 beschlossenen Planaufstellung“

Die Gemeinde umschreibt den Inhalt des aufzustellenden Bebauungsplans in der Niederschrift über die Sitzung mit den Worten, dass mögliche Erweiterungen des landwirtschaftlichen Betriebs auf dem Grundstück Fl. Nr. 17 in Einklang mit dem Bedarf an weiterem Wohnraum gebracht werden sollen und hierzu beabsichtigt sei, die konkrete Lage von Ställen und Dungstätten auf den jeweiligen Grundstücken Fl. Nr. 20 - 24, die Tieranzahl und die Tierart sowie mögliche emissionsmindernde (bauliche) Maßnahmen - soweit zulässig und möglich - festzusetzen.

Die mit dem Planaufstellungsbeschluss am 19.3.2025 ordnungsgemäß bekannt gemachte Veränderungssperresatzung nahm Bezug auf diesen Planaufstellungsbeschluss und erklärt Vorhaben nach § 29 BauGB in dem beplanten Gebiet für unzulässig.

---

## **Vermerk für die Bearbeitung:**

Der Klageerwiderungsschriftsatz von Rechtsreferendarin Carin Creutz ist zu entwerfen. In einem Hilfsgutachten sind diejenigen Fragen zu erläutern, die im Schriftsatz nicht verwertet werden können.

Die Sachverhaltsschilderung innerhalb des Schriftsatzes bzw. des Hilfsgutachtens ist erlassen, ebenso Ausführungen zum Streitwert. Es werden nur Rechtsausführungen erwartet. Eine weitere Aufklärung kann nicht erzielt werden. Die geschilderten Tatsachen sind als wahr zu unterstellen.

Unabhängig von den Daten im Sachverhalt ist jeweils nur das geltende Recht des BauGB und der BayBO anzuwenden.

Soweit sich aus dem Sachverhalt nichts anderes ergibt, sind Ladungen, Zustellungen, Vollmachten sowie sonstige Formalien in Ordnung und Schriftsätze in ordnungsgemäßer Form bei Gericht eingegangen. Auf die nicht maßstabsgetreue Planskizze auf der Folgeseite wird hingewiesen.

Angrenzende Wohnbebauung, Einfamilien- und Doppelhäuser

Landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohnteil, Stall und Scheune

Auenstraße, 7m breit

Bergstraße, 7m breit

Fl. Nr. 17

Landwirtschaftliche Maschinenhalle

Felder und Wiesen

Fl. Nr. 20 - 28

Wohnbebauung, 4 Einfamilienhäuser

Fl. Nr. 19

Fl. Nr. 18/1, Grundstück Bauer

Alten-teilerhaus zu Fl. Nr. 17

Wohnhaus mit Garage

Wochenendhaus

Fl. Nr. 18/2

Felder und Wiesen