



I. **Herrn Stadtrat Dirk Höpner**  
**Rathaus**

15.04.2026

**Präzedenzbeschluss Bay. VGH 3 Lindenschmitstraße 25 - Gerichtsbeschluss bei allen Baugenehmigungen beachten**

Antrag Nr. 20-26 / A 06080 von Herrn StR Dirk Höpner vom 18.11.2025, eingegangen am 18.11.2025

Sehr geehrter Herr Kollege,

mit Schreiben vom 19.11.2025 haben Sie folgende Anträge gestellt:

- „1. Der Stadtrat soll beschließen, dass die Stadt München den Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (13.11.2025) zur Baugenehmigung Lindenschmitstraße 25 akzeptiert und das Verfahren aufgibt.
2. Der Stadtrat soll beschließen, den Gerichtsbeschluss zur Verfahrens- und Entscheidungsgrundlage für alle Baugenehmigungsverfahren, die Bauleit- und Stadtentwicklungsplanung zu machen.“

Nach § 60 Abs. 9 GeschO dürfen sich Anträge ehrenamtlicher Stadtratsmitglieder nur auf Gegenstände beziehen, für deren Erledigung der Stadtrat zuständig ist. Der Inhalt Ihres Antrages betrifft jedoch eine laufende Angelegenheit, deren Besorgung nach Art. 37 Abs. 1 GO und § 22 GeschO dem Oberbürgermeister obliegt, weil der Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (VGH) lediglich die Baugenehmigungs- bzw. Vorbescheidverfahren betrifft. Die Bauleit- und Stadtentwicklungsplanung ist nicht betroffen. Eine beschlussmäßige Behandlung der Angelegenheit im Stadtrat ist daher rechtlich nicht möglich.

Zu Ihrem Antrag vom 19.11.2025 teilt Ihnen das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes mit:

Für den Neubau von drei Stadthäusern in Reihenbebauung im Rückteil eines Innenhofes wurde am 07.03.2025 die Baugenehmigung erteilt, da nach Prüfung durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung das Vorhaben den maßgeblichen Bauvorschriften entsprochen hat. Ein Bauvorhaben ist im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB dann zulässig, wenn es sich in die nähere Umgebung einfügt. Auf angrenzenden Grundstücken ist bereits eine rückwärtige Bebauung vorhanden, und auch die Gebäudehöhe findet sich in der maßgeblichen Umgebung im rückwärtigen Bereich. Das war im Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Daneben wurden Naturschutz- als auch Denkmalschutzbelange geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Genehmigung zu erteilen war.

Die Baugenehmigung ist durch Klage vor dem Verwaltungsgericht München angefochten. Mittlerweile hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof (VGH) im Eilverfahren eine andere rechtliche Einschätzung zur Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens getroffen und die aufschiebende Wirkung der Klage angeordnet, so dass von der Baugenehmigung bis zu einer Entscheidung im Hauptsacheverfahren kein Gebrauch gemacht werden darf. Die Bauherrin wurde aus diesem Grunde behördlicherseits aufgefordert, Bauarbeiten, insbesondere Baumfällungen, zu unterlassen.

Die Aufhebung der Baugenehmigung vor Gerichtsentscheidung im Hauptsacheverfahren ist nach Prüfung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung nicht veranlasst, da es sich um eine komplexe rechtliche Frage handelt, bei der auch die Rechtsposition der Bauherrin zu berücksichtigen ist.

Bei dem Beschluss des VGH handelt es sich zudem zunächst nur um eine vorläufige Entscheidung, also nicht um ein das Verfahren abschließendes Urteil. In einem Eilverfahren wird zum einen berücksichtigt, dass die Hauptsache nicht vorweggenommen werden darf, zum anderen finden kein Augenschein vor Ort und keine mündliche Verhandlung statt.

Bis zur endgültigen Entscheidung in der Hauptsache steht damit keineswegs fest, ob die Entscheidung der Lokalbaukommission (LBK) in der Sache unzutreffend war. Zu betonen ist auch, dass der VGH hier keine Abwägung zwischen Baurecht und Baumschutz trifft. Es gilt weiter der Grundsatz des Vorrangs des Baurechts vor dem Baumschutz. Diesen Grundsatz hat der VGH auch nicht in Frage gestellt. Für den Fall, dass der VGH als zweite Instanz im noch offenen Hauptsacheverfahren an seiner Rechtsauffassung festhält, würde durch Urteil die Baugenehmigung aufgehoben, die Bäume dürften dann nicht gefällt werden.

Falls aber im Hauptsacheverfahren die Klage abgewiesen würde, könnte von der Baugenehmigung Gebrauch gemacht und die Bäume gefällt werden. Eine endgültige Entscheidung steht somit noch aus.

Bei der Prüfung von Bau- und Vorbescheidsanträgen ergeben sich keine Änderungen in der Verwaltungspraxis. Die Rechtmäßigkeit von baubedingten naturschutzrechtlichen Gestattungen (z. B. Fällungsgenehmigungen) hängt unmittelbar von der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ab. Die Prüfung hat im Rahmen der im Genehmigungsverfahren zu prüfenden Vorschriften, insbesondere, soweit vorliegend, anhand den Festsetzungen eines Bebauungsplans bzw. anhand des Einfügungsgebots gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu erfolgen, wonach sich ein Vorhaben nach Art und Maß der Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten.  
Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

- II. Abdruck von I.  
z. K. per E-Mail  
an das Referat für Klima und Umwelt  
an HA II  
an HA IV

Prof. Dr. (Univ.Florenz) Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin