



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

An Herrn Stadtrat Dirk Höpner
Rathaus

Präzedenzbeschluss Bay. VGH 1 - Lindenschmitstraße 25 - Folgen des Gerichtsbeschlusses für weitere Bauvorhaben

Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO Anfrage Nr. 20-26 / F01379 von Herrn StR Dirk Höpner vom 19.11.2025, eingegangen am 19.11.2025

Sehr geehrter Herr Kollege,

mit Schreiben vom 19.11.2025 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet wird. Bitte entschuldigen Sie die verspätete Antwort.

In Ihrer Anfrage führen Sie Folgendes aus:

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat mit Beschluss vom 13.11.2025 die aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage einer anerkannten Naturschutzvereinigung gegen die Baugenehmigung vom 07.03.2025 für eine rückwärtige Bebauung auf dem Anwesen Lindenschmitstr. 25 angeordnet. Ihre Anfrage bezieht sich im weitesten Sinn auf Rechtsfolgen der Gerichtsentscheidung für die Genehmigungs- und Vorbescheidsverfahren im Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Es bestünde nach Ihrer Ansicht bei der planungsrechtlichen Prüfung ein Ermessensspielraum, welcher genutzt werden solle.

Frage 1

"Teilen Sie die Einschätzung, dass der Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 13. November 2025 ein Präzedenzfall sein dürfte, ähnlich wie die Rettung des Douglaswäldchens bei Forst Kasten im Jahre 2023, bei dem der Ablauf (Eilverfahren, Korrektur der Entscheidung der ersten Instanz) identisch war?"

Antwort

Es liegt insoweit ein Präzedenzfall vor, als der 2. Senat des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (VGH) hier seine Rechtsprechung in Abwendung von bisherigen Entscheidungen dahingehend geändert hat, dass auch Ortsrecht, hier die Baumschutzverordnung, überprüft wird und somit indirekt auch Baugenehmigungen nach dem Umweltrechtsbehelfsgesetz angegriffen werden können.

Frage 2

"Wie ordnen Sie den Beschluss rechtlich, fachlich und politisch ein?"

Antwort

Bei dem Beschluss des VGH handelt es sich 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 soll, zum anderen findet

kein Augenschein vor Ort und keine mündliche Verhandlung statt. Eine Entscheidung ist dem Hauptsacheverfahren vorbehalten.

Unabhängig davon ist darauf hinzuweisen, dass Entscheidungen nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bei denen geprüft wird, ob sich ein Vorhaben nach Art und Maß der Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, immer Einzelfallentscheidungen sind. Ganz konkret hält es der VGH für möglich, dass im Fall Lindenschmitstr. 25 die maßgebliche Umgebungsbebauung unzutreffend ermittelt wurde. Da die maßgebliche nähere Umgebung ausschließlich individuell ermittelt wird, hat dieser Beschluss insoweit keine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung.

Zu betonen ist aber auch, dass der VGH 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. Der VGH ist lediglich im konkreten Fall nach summarischer Prüfung der Ansicht, dass das Vorhaben planungsrechtlich unzulässig wäre und aus diesem Grund die Fällungserlaubnis nach der Baumschutzverordnung nicht hätte erteilt werden dürfen.

Frage 3

"Welche Konsequenzen zieht die Stadtverwaltung für zukünftige Baugenehmigungen?"

Antwort

Bei der Gerichtsentscheidung handelt es sich, wie ausgeführt, um eine Einzelfallentscheidung. Hinsichtlich der Prüfung von Bau- und Vorbescheidsanträgen ergeben sich daher keine Änderungen.

Im Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird jedoch aktuell geprüft, wie weiter verfahren wird, nachdem der VGH festgestellt hat, dass auch Ortsrecht, hier die Baumschutzverordnung, überprüft wird und somit indirekt auch Baugenehmigungen nach dem Umweltrechtsbehelfsgesetz angegriffen werden können.

Zu den damit aufgeworfenen grundsätzlichen Fragen soll daher auch die Regierung von Oberbayern als Aufsichtsbehörde sowie das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr eingeschaltet werden.

Ebenfalls wird geprüft, ob und wie zukünftig eine Zustellung an die anerkannten Umweltverbände erfolgen soll, damit die Rechtsmittelfrist in Gang gesetzt und Rechtssicherheit herbeigeführt wird.

Frage 4

"Wird die Stadt den § 34 BauGB künftig strenger auslegen?"

Antwort

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB erfolgt wie bisher unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben sowie unter der Berücksichtigung der relevanten Rechtsprechung. Aufgrund der nun erfolgten Einzelfallentscheidung des VGH ergeben sich keine Änderungen in der Sachbehandlung. Entgegen Ihren Ausführungen besteht bei dieser Prüfung kein Verwaltungsermessen.

Frage 5

"Wie geht die Stadt jetzt vor, um festzustellen, ob sie schon bei anderen Baugenehmigungen Rechtsfehler gemacht hat und welche das im Einzelnen waren?"

Antwort

Auf die vorherigen Ausführungen wird verwiesen. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt unter Berücksichtigung der rechtlichen Grundlagen sowie der im konkreten Einzelfall vorliegenden Umstände.

Frage 6

"Wie geht die Stadt jetzt vor, um Genehmigungsverfahren künftig rechtlich einwandfrei

durchführen zu können und Verfahrens- und Beurteilungsfehler zu vermeiden?"

Antwort

Aufgrund der nun erfolgten Einzelfallentscheidung des VGH ergeben sich keine Änderungen in der Sachbehandlung. Anhaltspunkte für eine generell unrichtige Sachbehandlung liegen nicht vor. Die Entscheidungen im Baugenehmigungs- und Vorbescheidsverfahren unterliegen einem Vier-Augen-Prinzip. Schwierigere Fälle werden in besonderen Entscheidungsgremien (z. B. Dienstbesprechung oder Amtskonferenz) behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

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