VG München, Beschluss v. 27.08.2026 – M 8 SN 26.1986

Titel:

Erfolgloser Eilantrag eines Umweltverbandes gegen eine Baugenehmigung für die Erweiterung und Sanierung (ua Dämmung) eines Bürogebäudes sowie Fällung verschiedener Bäume infolge nur eingeschränkter gerichtlicher Kontrolle

Normenketten:

VwGO § 80 Abs. 5 S. 1, § 80a Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 S. 1, S. 2
UmwRG § 1 Abs. 1 S. 1 Nr. 5, § 2 Abs. 4 S. 1 Nr. 2
BauGB § 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1 S. 1, § 212a Abs. 1, § 233 Abs. 3
BNatSchG § 29 Abs. 1 S. 2
BayBO Art. 59 S. 1, Art. 68 Abs. 1 S. 1
BauNVO § 23 Abs. 3, Abs. 4

Leitsätze:

1. Der Umfang der gerichtlichen Prüfung richtet sich für eine Umweltverbandsklage gegen eine (einfache) Baugenehmigung gem. § 2 Abs. 1 UmwRG iVm § 1 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 UmwRG in der Hauptsache nach § 2 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 UmwRG. Daher beschränkt sich der Umfang der gerichtlichen Prüfung auf die Verletzung umweltbezogener Vorschriften. Eine darüber hinausgehende, umfassende Prüfung der Rechtmäßigkeit der angefochtenen Baugenehmigung findet nicht statt. (Rn. 29) (Rn. 61) (redaktioneller Leitsatz)
2. Für bauordnungsrechtliche Gestaltungssatzungen ist anerkannt, dass die Gemeinden nicht befugt sind, im Gewande bauordnungsrechtlicher Gestaltungsvorschriften bodenrechtliche Regelungen zu treffen. Nichts anderes kann für flächen- bzw. gebietsbezogene Baumschutzverordnungen gelten, die für ein bestimmtes, festgelegtes Gebiet dem Schutz des dortigen Baumbestands dienen. (Rn. 52) (redaktioneller Leitsatz)
3. Handelt es sich um Auswirkungen, die nicht auf die Verwirklichung des Vorhabens selbst, sondern auf das Fehlverhalten von Benutzern einer Einrichtung zurückzuführen sind, haben diese Auswirkungen nur dann bodenrechtliche Relevanz, wenn das Fehlverhalten dem Vorhaben zuzurechnen ist, etwa weil sich die Benutzer einer Einrichtung üblicherweise in dieser Weise verhalten. (Rn. 64) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Umweltverbandsklage, Anerkannte, landesweit tätige Naturschutzvereinigung, Baugenehmigung, Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt, München, Unzumutbare Beeinträchtigung, Sanierung einer Tiefgaragenabdichtung und Fassadendämmung, Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Befreiung, Gebot der Rücksichtnahme, Lärmimmissionen, Nutzung als Bürogebäude mit Dachterrasse und Café, Baumschutzrecht, Verbandsklage, Rücksichtnahmegebot, Immissionsschutz, Sanierung Bestandgebäude, Dachterrassennutzung, Eilverfahren, Umfang der gerichtlichen Überprüfung, umweltbezogene Rechtsvorschrift, Baumschutzverordnung, Sanierung Tiefgaragenabdichtung, Anspruch auf Baugenehmigung, Innenbereich, überbaubare Grundstücksfläche, Verhalten der Benutzer eines Vorhabens, Büro- und Verwaltungsnutzung, Kerngebiet

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 28.09.2026 – 2 CS 26.1760

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Der Antragsteller hat die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen zu tragen.

III. Der Streitwert wird auf 7.500,- EUR festgesetzt.

Gründe

I.

1
Der Antragsteller, ein eingetragener Verein, begehrt als anerkannte, landesweit tätige Naturschutzvereinigung die Anordnung der aufschiebenden Wirkung seiner Klage gegen eine Baugenehmigung für die Aufstockung eines Bestandsgebäudes sowie die Errichtung eines Rückgebäudes auf dem Grundstück FlNr. 7494 Gemarkung Sektion V, P. - …Str. 38 (im Folgenden: Baugrundstück).

2
Das Baugrundstück liegt im Geviert P. - …Str. / P. rstr. / St.-P. -Str. / L. str.. Es besteht ein übergeleiteter Baulinienplan, der für das Baugrundstück sowohl entlang der P. - …Str. als auch entlang der P. rstr. eine straßenseitige Baulinie festsetzt. Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen bestehen für das Baugrundstück nicht. Für die nördlich des Baugrundstücks gelegene Bebauung P. - …Str. 24, 28, 30, 32 und 34 und L. str. 75 und 77 sowie teilweise für die Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der P. - …Str. gilt der Bebauungsplan Nr. 1303, der in seinem Umgriff ein Kerngebiet festsetzt.

3
Das Baugrundstück ist derzeit mit einem 7-geschossigen Vordergebäude mit Büronutzung bebaut.

4
Mit Bauantrag vom … Oktober 2025 beantragte die Beigeladene die Erteilung einer Baugenehmigung für die Generalsanierung des bestehenden Vordergebäudes unter Abbruch des bestehenden Dachs und eine Aufstockung um ein Geschoss, die Nutzungsänderung eines Teils des Erdgeschosses in ein Café, den Neubau eines zweigeschossigen Rückgebäudes sowie die Sanierung und Teiländerung der bestehenden Tiefgarage auf dem Baugrundstück. Die Sanierung des Vordergebäudes soll unter anderem die energetische Ertüchtigung der Fassadendämmung umfassen. Das Vordergebäude soll nach der Aufstockung über insgesamt acht Geschosse, zwei davon Dachgeschosse, verfügen. Es wurde zudem unter anderem eine Befreiung für die Über- bzw. Unterschreitung der straßenseitigen Baulinie durch das Vordergebäude beantragt. Das geplante Rückgebäude soll auf der nördlichen Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück FlNr. 7490 Gemarkung Sektion V P. - …Str. 30-34 (gerade Hausnummern) errichtet werden. Darüber hinaus soll auf dem Dach des Rückgebäudes eine Dachterrasse entstehen. Ausweislich des Baumbestandsplans ist die Entfernung der Bäume Nr. 4, 5, 8, 8a, 12, 14, 15, 16, 17, 18 und 19 und die Entfernung einer Hecke sowie der Rückschnitt der Bäume Nr. 2, 3, 6, 7 und 13 vorgesehen.

5
Mit Baugenehmigung vom … Februar 2026 wurde der Beigeladenen die begehrte Baugenehmigung einschließlich der Fällungsgenehmigungen für die zur Fällung beantragten Bäume Nr. 12, 17, 18 und 19 und die Genehmigung zur Veränderung (Kronenrückschnitt Gerüststellung/Fassadenarbeiten) für die Bäume Nr. 2, 3, 6 und 7 erteilt. Zudem wurden unter den Ziffern 5.1 bis 5.8 mehrere baumschutzrechtliche Auflagen angeordnet.

6
Unter Ziff. 6.1 wurden zudem Regelungen zum Immissionsschutz getroffen. Insbesondere wurde festgelegt, dass die von dem Vorhaben ausgehenden Geräusche an den maßgeblichen Immissionsorten die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte von 54/39 dB(A) tags/nachts „im Kerngebiet (hier: P. rstr. 32 und 36, P. - …Str. 28, 30, 31, 31a und 37), in dem das Bauvorhaben selbst untergebracht ist“, und von 54/34 dB(A) tags/nachts im „südlich angrenzenden Besonderen Wohngebiet (hier P. rstr. 27a und 19)“ nicht überschreiten dürfen. Darüber hinaus wurde unter Ziff. 6.6 festgelegt, dass während der Nachtzeit (22:00 Uhr – 06:00 Uhr) Ladetätigkeiten, Lieferbetrieb und Ver- oder Entsorgungstätigkeiten nicht zulässig sind.

7
Die Baugenehmigung wurde am … Februar 2026 im Amtsblatt der Antragsgegnerin öffentlich bekannt gemacht.

8
Mit Schriftsatz vom 20. März 2026, eingegangen bei Gericht am selben Tag, ließ der Antragsteller durch seinen Bevollmächtigten Klage gegen die Baugenehmigung vom … Februar 2026 erheben, die beim erkennenden Gericht unter dem Aktenzeichen M 8 K 26.1984 geführt wird und über die noch nicht entschieden wurde. Gleichzeitig stellte der Antragsteller im vorliegenden Verfahren einen Antrag im einstweiligen Rechtsschutz.

9

Unter dem … April 2026 erging ein Nachgangsbescheid. Darin ersetzte die Antragsgegnerin die unter Ziff. 6.1 enthaltene Auflage in der Baugenehmigung durch eine neue Auflage, in der unter anderem festgesetzt wurde, dass die von dem Vorhaben ausgehenden Geräusche an den maßgeblichen Immissionsorten die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte von 54/39 dB(A) tags/nachts „im Kerngebiet (hier: P. rstr. 32, 36 und 36a, P. - …Str. 28, 30, 31, 31a, 32, 34 und 37), in dem das Bauvorhaben selbst untergebracht ist“, und von 54/34 dB(A) tags/nachts „im südlich angrenzenden Besonderen Wohngebiet (hier P. rstr. 27a und 19)“ nicht überschreiten dürfen. Darüber hinaus wurden die Nutzungszeiten der Dachterrasse auf 06:00 – 22:00 Uhr begrenzt.

10
Der Bescheid vom … April 2026 wurde am … April 2026 im Amtsblatt der Antragsgegnerin öffentlich bekannt gemacht.

11
Jeweils mit Schriftsatz vom 15. Mai 2026, eingegangen bei Gericht am selben Tag, bezog der Antragsteller den Nachgangsbescheid vom … April 2026 sowohl im Hauptsacheverfahren M 8 K 26.1984 als auch im Verfahren im einstweiligen Rechtsschutz in das Verfahren ein und beantragt zuletzt,

12
Die aufschiebende Wirkung der vom Antragsteller gegen die mit Bescheid der Antragsgegnerin vom …02.2026 (Az. …*) in Gestalt des Nachgangsbescheids vom …04.2026 (Az. …*) erteilte Baugenehmigung für die Generalsanierung Bürogebäude mit Abbruch und Neuerrichtung Dach mit Empore, Nutzungsänderung in öffentliches Café im EG, Neubau Rückgebäude (Büro), Sanierung und Teiländerung Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 7949 der Gemarkung Sektion V erhobenen Anfechtungsklage wird angeordnet.

13
Der Antrag sei begründet, da die Klage in der Hauptsache voraussichtlich Erfolg haben werde. Die Baugenehmigung sei rechtswidrig, da sie § 5 Abs. 1 Nr. 1 BaumSchV verletze. Es bestehe kein Anspruch auf Durchführung des Vorhabens i.S.v. § 5 Abs. 1 Nr. 1 BaumSchV. Das ergebe sich schon daraus, dass das Vorhaben nur unter der Erteilung von Befreiungen bzw. Abweichungen zulässig sei, für die keine Ermessensreduzierung auf Null vorliege. Darüber hinaus fehle es auch an den materiellen Anspruchsvoraussetzungen, da das Vorhaben sowohl bauplanungsrechtlich als auch hinsichtlich der Abstandsflächen unzulässig sei. Es füge sich nach dem Maß der baulichen Nutzung und nach der Bauweise nicht in die nähere Umgebung ein, verstoße gegen den übergeleiteten Baulinienplan, verletze das Gebot der Rücksichtnahme und halte die Abstandsflächen nicht ein. Insbesondere finde sich für die Geschossigkeit und Höhenentwicklung des Vordergebäudes in der näheren Umgebung kein Vorbild und die geplante Dachterrasse an der Grenze zum Grundstück FlNr. 7490 führe zu erheblichen Lärmbeeinträchtigungen, auch während der Nachtzeit. Hinsichtlich der Lärmauswirkungen des Vorhabens legte der Antragsteller ein Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. S. vom … März 2026 vor. Zuletzt sei die Baugenehmigung unbestimmt, da sie hinsichtlich der geplanten Baumfällungen Widersprüche enthalte. So sei im verfügenden Teil der Genehmigung lediglich die Fällung von vier Bäumen, nämlich der Bäume Nr. 12, 17, 18 und 19, genehmigt, im Baumbestandsplan hingegen seien 8 Bäume als zur Fällung genehmigt eingezeichnet, nämlich die Bäume 8, 12, 14, 15, 16, 17, 18 und 19. Ohne die im Baumbestandsplan zur Fällung beantragten Bäume 14, 15 und 16 könne das genehmigte Bauvorhaben nicht realisiert werden. Gleiches werde wohl auch für den Baum Nr. 8 gelten, der der Einfahrt größerer Baumaschinen im Weg stehen dürfte.

14
Die Antragsgegnerin beantragt,

15
Der Antrag wird abgelehnt.

16
Der Antrag sei hinsichtlich der Neuerrichtung des Dachs mit Empore sowie hinsichtlich der Nutzung der Dachterrasse bereits unzulässig. Dem Antragsteller fehle insoweit die Antragsbefugnis, da diese Aspekte der Baugenehmigung für die baumschutzrechtliche Entscheidung keine Rolle spielten.

17

Im Übrigen sei die Baugenehmigung rechtmäßig und verletze keine umweltbezogenen Vorschriften. Gemäß § 14 der Baumschutzverordnung in ihrer seit dem 31. Dezember 2025 gültigen Fassung (im Folgenden „BaumSchV 2025“) sei für Anträge, die vor dem Inkrafttreten der Baumschutzverordnung 2025 eingereicht worden seien, die Baumschutzverordnung in ihrer von 12. Februar 2013 bis 30. Dezember 2025 gültigen Fassung (im Folgenden „BaumSchV 2013“) weiter anzuwenden. Daher liege kein Widerspruch zwischen dem Genehmigungsbescheid und dem Baumbestandsplan vor, da nach der Baumschutzverordnung 2013 lediglich die Gehölze mit einem Stammumfang ab 80 cm einer baumschutzrechtlichen Genehmigung bedürften. Für diese sei im Genehmigungsbescheid die Genehmigung erteilt worden. Die übrigen dargestellten Gehölze wiesen geringere Stammumfänge auf und seien daher nach der bisherigen Rechtslage nicht geschützt.

18
Für die Erteilung der Genehmigung zur Fällung komme es lediglich auf die planungsrechtliche Zulässigkeit hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche an. Es bestehe ein Anspruch auf Erteilung der Fällgenehmigung, wenn der Bau des Rückgebäudes auf dieser Grundstücksfläche zulässig sei, was vorliegend der Fall sei. Die Gebäudehöhe des Vordergebäudes und die Nutzung der Dachterrasse hingegen hätten keinen Einfluss auf die baumschutzrechtliche Genehmigung.

19
Darüber hinaus sei die Baugenehmigung insgesamt rechtmäßig erteilt worden. Das Vorhaben orientiere sich an der in der Umgebung prägenden Bebauung und halte diesen Rahmen ein. Es sei in dem Geviert sowohl seitlich als auch rückwärtig eine grenzständige Bebauung vorhanden, sodass insoweit auch keine Abstandsflächen einzuhalten seien. Auch verletze das Vorhaben das Gebot der Rücksichtnahme nicht. Es seien Immissionsrichtwerte festgesetzt worden, wodurch dem Schutz der Nachbarn ausreichend Rechnung getragen werde. Zudem sei ein Bürogebäude in einem Kerngebiet allgemein zulässig und die damit verbundenen Lärmbeeinträchtigungen daher grundsätzlich zumutbar. Gesichtspunkte des Baumschutzes träten, auch vor dem Hintergrund des Eigentumsgrundrechts (Art. 14 GG), grundsätzlich hinter einem gegebenen Baurecht zurück. Nur in Ausnahmefällen, etwa bei vertretbaren Verschiebungen oder Modifikationen des Baukörpers, könne den Belangen des Baumschutzes ein überwiegendes Gewicht zukommen. Ein vollständiger Verzicht auf ein planungsrechtlich zulässiges Rückgebäude zum Schutz der benannten Bäume erscheine gerade nicht zumutbar. Nichts anderes gelte für die Genehmigung zur Veränderung (Rückschnitte) der Bäume.

20
Die Beigeladene beantragt,

21
Der Antrag gem. § 80 Abs. 5 VwGO wird abgelehnt.

22
Zur Begründung verwies die Beigeladene auf ihren im Verfahren M 8 K 26.1984 vorgelegten Schriftsatz vom … Mai 2026. Darin führte sie – zusammengefasst – aus, dass es für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit der baumschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 14 BaumSchV 2025 auf die Vorschriften der Baumschutzverordnung 2013 ankomme, da der Bauantrag bereits am … Oktober 2025 eingereicht worden sei. Daher ergebe sich nur für die Bäume 2, 3, 6, 7, 12, 17, 18 und 19 eine Genehmigungspflicht, da die übrigen zur Fällung bzw. Veränderung dargestellten Bäume Stammumfänge von weniger als 80 cm aufwiesen und daher nach der Baumschutzverordnung 2013 nicht geschützt seien.

23
Im Übrigen sei die baumschutzrechtliche Genehmigung nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 BaumSchV 2013 rechtmäßig. Bereits wegen der Sanierung der Tiefgaragenabdichtung und der Erneuerung der Fassadendämmung sei eine Fällung bzw. Veränderung (Kronenrückschnitte) der Bäume erforderlich. Darüber hinaus bestehe für die Sanierung der Tiefgarage und für die Fassadensanierung auch ein Anspruch auf die Erteilung der baumschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 2 BaumSchV 2013. Die Tiefgarage müsse saniert werden, da die Abdichtung hinterläufig sei, also von außen Wasser eintrete und die Substanz schädige. Eine Sanierung könne ohne die Fällung der Bäume nicht durchgeführt werden und es sei der Beigeladenen nicht zumutbar weitergehende Schäden abzuwarten. Die Notwendigkeit der Sanierung sei von der Firma birkle+thomer+resch GmbH bestätigt worden und ergebe sich auch aus der gutachterlichen Bewertung des Gutachters Dipl.-Ing. Martini.

24
Darüber hinaus bestehe auch ein Anspruch auf Genehmigung für die Errichtung des Rückgebäudes. Das Rückgebäude sei planungsrechtlich zulässig. Es füge sich nach dem Maß der baulichen Nutzung ein, sei hinsichtlich der Abstandsflächen zulässig und verstoße nicht gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Der in der Baugenehmigung festgelegte Immissionsrichtwert werde im Regelbetrieb nicht überschritten. Eine Nutzung der Dachterrasse erfolge während der Pausenzeiten und für Raucherpausen und liege daher weit unter den von dem Gutachter des Antragstellers angesetzten drei Stunden. Auch die Befreiung für die Überschreitung der straßenseitigen Baulinie durch die Wärmedämmung habe erteilt werden müssen. Das Interesse einer energieffizienten Sanierung überwiege das Interesse an der unveränderten Beibehaltung der Bäume. Es sei unzumutbar, wenn eine Fassadensanierung eines bestehenden Gebäudes nur deshalb nicht möglich sei, weil die Kronenbereiche von grundsätzlich geschützten Bäume in die zu sanierende Fassade hineinragten.

25
Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Vorbringens der Beteiligten wird auf die vorgelegten Behördenakten und die Gerichtsakten im vorliegenden und im Verfahren M 8 K 26.1984 Bezug genommen.

II.

26
I. Der Antrag bezieht sich eindeutig auf die für das Grundstück der Beigeladenen FlNr. 7494 Gemarkung Sektion V, P. - …Str. 38 erteilte Baugenehmigung. Die Bezeichnung des Baugrundstücks im Antrag als FlNr. 7949 Gemarkung Sektion V und in den Schriftsätzen (teilweise) als FlNr. 7490 Gemarkung Sektion V durch den Antragsteller ändert hieran nichts. Dabei handelt es sich ersichtlich um „Zahlendreher“, mithin um offensichtliche Schreibfehler. Aus dem Vorbringen des Antragstellers ergibt sich zweifelsfrei, dass er sich gegen die für das Grundstück P. - …Str. 38 erteilte Baugenehmigung wenden wollte.

27
II. Der so verstandene, zulässige Antrag ist unbegründet.

28
Die Anfechtungsklage eines Dritten – etwa des Baunachbarn oder, wie hier, einer nach § 3 Abs. 1 Umweltrechtsbehelfsgesetz (UmwRG) i.V.m. § 63 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) anerkannten, landesweit tätigen Naturschutzvereinigung (vgl. https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/organisation/naturschutzvereinigungen/index.htm, zuletzt abgerufen am 21. August 2026, 12:22 Uhr) – gegen eine bauaufsichtliche Genehmigung hat gemäß § 212a Abs. 1 BauGB keine aufschiebende Wirkung. Erhebt ein Dritter gegen die einem anderen erteilte und diesen begünstigende Baugenehmigung eine Anfechtungsklage, so kann das Gericht auf Antrag gemäß § 80a Abs. 3 Satz 1 und 2, Abs. 1 Nr. 2 VwGO in entsprechender Anwendung von § 80 Abs. 5 Satz 1 Alt. 1 VwGO die aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage ganz oder teilweise anordnen. Dabei nimmt das Gericht eine eigene, umfassende Abwägung der für und gegen den sofortigen Vollzug des angefochtenen Verwaltungsakts streitenden Interessen vor. Im Rahmen dieser Abwägung sind die Erfolgsaussichten der Klage in der Hauptsache als wesentliches, aber nicht einziges Indiz zu berücksichtigen (vgl. Hoppe in Eyermann, Verwaltungsgerichtsordnung, 17. Auflage 2026, § 80 Rn. 85 ff.).

29
Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Umfang der gerichtlichen Prüfung sich für die vom Antragsteller in der Hauptsache nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 UmwRG erhobene Verbandsklage nach § 2 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 UmwRG richtet. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 UmwRG setzt die Begründetheit der Klage voraus, dass die angefochtene Entscheidung gegen umweltbezogene Rechtsvorschriften verstößt, die für diese Entscheidung von Bedeutung waren. Daher beschränkt sich der Umfang der gerichtlichen Prüfung auf die Verletzung umweltbezogener Vorschriften. Eine darüber hinausgehende, umfassende Prüfung der Rechtmäßigkeit der angefochtenen Baugenehmigung findet nicht statt (vgl. BVerwG, U.v. 24.10.2013 – 7 C 36/11 – juris Rn. 23).

30
Dies zugrunde gelegt wird die Klage in der Hauptsache voraussichtlich ohne Erfolg bleiben, da die Baugenehmigung nicht gegen umweltbezogene Rechtsvorschriften verstößt, die bei der Erteilung der

Baugenehmigung zu prüfen waren. Die Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage kommt daher nicht in Betracht.

31
Die Baugenehmigung verstößt nicht gegen § 5 BaumSchV 2013 i.V.m. § 14 BaumSchV 2025. Auch ein Verstoß gegen andere umweltbezogene Vorschriften, insbesondere gegen das Gebot der Rücksichtnahme ist nicht gegeben.

32
1. Vorliegend ist keine Verletzung von § 5 Abs. 1 BaumSchV 2013 i.V.m. § 14 BaumSchV 2025 gegeben. Die baumschutzrechtliche Genehmigung für die Fällung der Bäume Nr. 12, 17, 18 und 19 und die Veränderung (Kronenrückschnitt) der Bäume Nr. 2, 3, 6 und 7 musste gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 2 BaumSchV 2013 i.V.m. § 14 BaumSchV 2025 erteilt werden.

33
1.1 Gemäß § 14 BaumSchV 2025 findet auf baumschutzrechtliche Genehmigungsanträge, die vor Inkrafttreten der Baumschutzverordnung 2025 eingegangen sind, weiterhin die Baumschutzverordnung 2013 Anwendung. Vorliegend wurde der Antrag auf Genehmigung der Fällung bzw. Veränderung der auf dem Baugrundstück befindlichen Bäume Nr. 12, 17, 18 und 19 bzw. Nr. 2, 3, 6 und 7 zusammen mit dem Antrag auf Baugenehmigung am … Oktober 2025, mithin vor dem Inkrafttreten der BaumSchV 2025 am 1. Januar 2026, gestellt. Daher ist für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit der erteilten Fällgenehmigung gemäß § 14 BaumSchV 2025 weiterhin die Baumschutzverordnung 2013 maßgeblich.

34
Welche Fassung der Baumschutzverordnung auf die übrigen auf dem Baugrundstück vorhandenen und in den Plandarstellungen als zu beseitigen bzw. zu verändern dargestellten Gehölze anzuwenden ist, kann vorliegend dahinstehen. Diese sind jedenfalls nicht von der streitgegenständlichen Baugenehmigung erfasst, da sie im Genehmigungsbescheid nicht zur Fällung bzw. Veränderung freigegeben wurden. Vielmehr werden im Genehmigungsbescheid ausdrücklich nur die Bäume Nr. 2, 3, 6 und 7 zur Veränderung und die Bäume Nr. 12, 17, 18 und 19 zur Fällung freigegeben. Daher findet hinsichtlich der übrigen Gehölze auch keine Überprüfung im gerichtlichen Verfahren statt.

35
1.2 Die zugelassene Baumfällung kann sich in rechtmäßiger Weise auf § 5 Abs. 1 Nr. 2 BaumSchV 2013 stützen.

36
Gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 2 BaumSchV 2013 kann das Entfernen, Zerstören oder Verändern geschützter Gehölze auf Antrag genehmigt werden, wenn der Bestand oder die Nutzbarkeit eines Grundstücks oder eines vorhandenen Gebäudes unzumutbar beeinträchtigt wird. Zur Bestimmung dessen, was der Betroffene noch hinzunehmen hat, lassen sich keine allgemeingültigen Aussagen treffen. Eine unzumutbare Beeinträchtigung liegt aber regelmäßig nur dann vor, wenn die mit dem geschützten Baum verbundenen Auswirkungen nach Art und Intensität den Bestand oder die Nutzbarkeit des Grundstücks oder des vorhandenen Gebäudes erheblich beeinträchtigen. Die Beeinträchtigungen müssen also deutlich über das Maß bloßer Belästigungen hinausgehen (vgl. VG München, U.v. 24.9.2019 – M 19 K 19.1124 – juris Rn. 18; U.v. 14.10.2013 – M 8 K 12.5892 – juris Rn. 70).

37
1.2.1 Dies zugrunde gelegt liegt eine unzumutbare Beeinträchtigung des Bestands der Tiefgarage vor. Teil der geplanten Baumaßnahmen soll ausweislich der Bezeichnung des Vorhabens im Bauantrag unter anderem auch die „Sanierung und Teiländerung“ der Tiefgarage sein. Die Beigeladene hat insoweit dargelegt, dass die Sanierung der Tiefgarage die Erneuerung der Abdichtung der Tiefgaragendecke umfassen soll, da diese hinterläufig ist, also Wasser unter die Abdichtung eindringt. Die Hinterläufigkeit der Abdichtung und das Erfordernis diese zu erneuern hat die Beigeladene sowohl durch die Stellungnahme der Firma b. +t. +r. GmbH vom … März 2026 als auch die gutachterliche Stellungnahme des Sachverständigen Dipl. Ing. (FH) M. der Firma … Sachverständige GbR vom … Mai 2026 hinreichend dargelegt. Insbesondere geht aus der gutachterlichen Stellungnahme des Sachverständigen M. hervor, dass die bereits ca. 35 Jahre alte Abdichtung der Tiefgarage das Ende ihrer Lebensdauer erreicht hat und sich im ersten Untergeschoss

bereits Schäden an der Wand der Tiefgarage gezeigt haben, da dort bräunliche Verfärbungen und Ablaufspuren festgestellt wurden.

38
Eine Sanierung der Tiefgaragenabdichtung ist nicht ohne Entfernung der sich im Umgriff der Maßnahme befindlichen Bäume möglich. Die Abdichtung einer Tiefgaragendecke erfordert das Freilegen derselben auf ihrer Oberseite sowie die Entfernung der aufgeschütteten Humusschicht und damit auch die Entfernung der in dieser Humusschicht wurzelnden Bäume. Dass keine den Baumbestand weniger stark beeinträchtigenden Maßnahmen in Betracht kommen, geht auch aus der durch die Beigeladene vorgelegte Stellungnahme der Firma E. L. L** vom … April 2026 hervor. Insbesondere scheidet nach dieser Stellungnahme aufgrund der Vitalität einiger der betroffenen Bäume und der räumlichen Verhältnisse auf dem Baugrundstück eine Versetzung der betroffenen Bäume aus.

39
Der Bestandserhalt der Tiefgarage erfordert die Beseitigung der zur Fällung zugelassenen Bäume. Vor diesem Hintergrund ist es der Beigeladenen nicht zumutbar, zugunsten des Baumschutzes von einer Sanierung der Tiefgaragenabdichtung abzusehen, die bereits eingetretenen Schäden zu belassen bzw. weitere Schäden abzuwarten.

40
1.2.2 Auch hinsichtlich der energetischen Sanierung der Fassadendämmung liegt eine unzumutbare Beeinträchtigung gem. § 5 Abs. 1 Nr. 2 BaumSchV 2013 vor. Wie aus den Bauantragsunterlagen hervorgeht, ist im Zuge der Bauarbeiten geplant, die gesamte Fassade des Vordergebäudes energetisch zu modernisieren. Die dazu erforderlichen Arbeiten an der Fassade lassen sich nicht ohne die Kronenrückschnitte der vor dem Vordergebäude entlang der P. rstr. stehenden Bäume Nr. 2, 3, 6 und 7 durchführen, da die Kronen dieser Bäume dicht an die Hauswand heranreichen, im Falle des Baumes Nr. 2 sogar in die Fassade hineinragen. Es ist der Beigeladenen nicht zumutbar, auf eine energetische Sanierung der Fassade zu verzichten, nur weil sich diese nicht ohne einen Rückschnitt der Baumkronen durchführen lässt. Das Interesse an einer energieeffizienten Fassadensanierung überwiegt das Interesse an der unveränderten Erhaltung der Baumkronen.

41
1.2.3 Sowohl hinsichtlich der Sanierung der Tiefgarage als auch hinsichtlich der Fassadensanierung war das der Antragsgegnerin nach § 5 Abs. 1 BaumSchV 2013 eingeräumte Ermessen auf Null reduziert. Das Interesse des Baumschutzes tritt vorliegend hinter die überwiegenden Interessen der Beigeladenen an der Instandhaltung der bestehenden Tiefgarage und der energieeffizienten Sanierung der Fassade des bestehenden Vordergebäudes zurück. Es ist der Beigeladenen, wie bereits ausgeführt, nicht zumutbar, von den geplanten Sanierungsarbeiten zugunsten des Baumschutzes vollständig abzusehen. Hinsichtlich der Sanierung der Tiefgaragenabdichtung sind dabei insbesondere die bereits eingetretenen Schäden zu berücksichtigen. Gesichtspunkte, die vorliegend eine höhere Bewertung des Baumschutzes gebieten würden, sind nicht ersichtlich und seitens des Antragstellers auch nicht vorgetragen.

42
2. Selbst wenn man annähme, dass die baumschutzrechtliche Gestattung nicht bereits aufgrund von § 5 Abs. 1 Nr. 2 BaumSchV 2013 zu erteilen war, so konnte sie jedenfalls gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 BaumSchV 2013 ohne Verletzung umweltbezogener Vorschriften erteilt werden.

43
Gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 BaumSchV 2013 kann das Entfernen, Zerstören oder Verändern geschützter Gehölze auf Antrag genehmigt werden, wenn aufgrund anderer Rechtsvorschriften ein Anspruch auf Genehmigung eines Vorhabens besteht, dessen Verwirklichung ohne eine Entfernung, Zerstörung oder Veränderung von Gehölzen nicht möglich ist. Es handelt sich hierbei zweifelsohne um eine umweltbezogene Norm i.S.v. § 2 Abs. 4 Nr. 2 UmwRG. Sie führt jedoch nicht dazu, dass auch sämtliche Vorschriften des baurechtlichen Prüfprogramms zu umweltbezogenen Vorschriften werden, deren Verletzung der Antragsteller mit Erfolg geltend machen kann.

44
2.1 § 5 Abs. 1 Nr. 1 BaumSchV 2013 regelt unter anderem das Verhältnis zwischen der baurechtlichen Prüfung eines Vorhabens und der sich daraus für die Zulassung der Baumfällung ergebenden Folgen. Die

Vorschrift setzt die Prüfung und das Bestehen eines Baurechts voraus. Die Fällungsgenehmigung tritt nicht an die Stelle der Baugenehmigung oder wiederholt deren Prüfprogramm. Die Vorschrift des § 5 Abs. 1 Nr. 1 BaumSchV 2013 bestimmt vielmehr, dass im Falle einer positiven Entscheidung über die baurechtlichen Voraussetzungen eine baumschutzrechtliche Erlaubnis erteilt werden soll, ohne dass im Rahmen des § 5 Abs. 1 Nr. 1 BaumSchV (nochmals) inzident eine Prüfung des gesamten baurechtlichen Prüfprogramms zu erfolgen hätte. Ergibt die vorangegangene Prüfung, dass ein Baurecht besteht, treten Gesichtspunkte des Baumschutzes hinter diesem Baurecht zurück. Im Rahmen des § 5 Abs. 1 Nr. 1 BaumSchV ist nur zu prüfen, ob durch eine vertretbare Verschiebung oder Modifikation des Baukörpers Bäume erhalten werden können, die unter dem Schutz der Baumschutzverordnung stehen (vgl. BayVGH, B.v. 23.10.2018 – 2 ZB 16.936 – juris Rn. 6). Die Vorschrift bringt damit zum Ausdruck, dass das Baumschutzrecht hinter das Baurecht zurücktritt.

45
Dieses Verständnis der Norm ergibt sich in erster Linie aus einer systematischen Auslegung. Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BayBO i.V.m. Art. 59 bzw. Art. 60 BayBO legen fest, unter welchen Voraussetzungen eine Baugenehmigung zu erteilen ist. Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren erstreckt sich die Prüfung der Bauaufsichtsbehörde auf die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit baulicher Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB (Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a) BayBO), den Vorschriften über Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO (Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. b) BayBO), den Regelungen örtlicher Bauvorschriften im Sinn des Art. 81 Abs. 1 BayBO (Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst c) BayBO), beantragte Abweichungen im Sinn des Art. 63 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 2 BayBO (Art. 59 Satz 1 Nr. 2 BayBO) sowie anderen öffentlichrechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlichrechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird (Art. 59 Satz 1 Nr. 3 BayBO). Hierzu gehört auch die baumschutzrechtliche Fällungsgenehmigung (Art. 9 Abs. 2 BaumSchV 2013).

46
Die Fällungsgenehmigung nach § 5 BaumSchV hingegen ist keine umfassende Erlaubnis, die im Falle eines erlaubnisbedürftigen Eingriffs in geschützte Baumsubstanz an die Stelle der baurechtlichen Prüfung tritt und diese mit einschließt. Es besteht keine Konzentrationswirkung im Fall einer im Rahmen eines Bauvorhabens erforderlichen Baumfällung. Eine solche Konzentrationswirkung lässt sich dem Verordnungstext nicht entnehmen und dem kommunalen Verordnungsgeber würde für die Anordnung einer solchen auch die Regelungskompetenz fehlen. Vielmehr wird die baumrechtliche Erlaubnis nur zum Zwecke der Verwaltungsvereinfachung durch die Baugenehmigungsbehörde mit erteilt (vgl. § 9 BaumSchV 2013, Art. 59 Satz 1 Nr. 3 bzw. Art. 60 Satz 1 Nr. 3 BayBO, siehe vorstehend). Das Verhältnis zwischen Baurecht und dem mit der baulichen Maßnahme verbundenen Eingriff in den Baumbestand wird hier (vergleichbar mit § 18 BNatSchG) zugunsten der baurechtlichen Prüfung geregelt. Die Baumschutzverordnung stellt in § 9 Abs. 2 Satz 2 BaumSchV 2013 klar, dass die Genehmigung nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 BaumSchV weder in der Baugenehmigung aufgeht noch die Baugenehmigung mit einschließt. Die bloße Vereinheitlichung des Verfahrens führt nicht zur Vereinheitlichung des Prüfprogramms. Eine Prüfung der Genehmigungsvoraussetzungen der Baugenehmigung ist daher im Rahmen der Fällungsgenehmigung nicht vorgesehen. Inhalt der spezifisch baumrechtlichen Prüfung ist lediglich die Frage, ob die das Vorhaben „ohne eine Entfernung, Zerstörung oder Veränderung von Gehölzen nicht möglich ist“ (vgl. § 5 Abs. 1 Nr. 1 2. Halbs. BaumSchV 2013).

47
Dieses Verständnis des § 5 Abs. 1 Nr. 1 BaumSchV wird auch bei einer kompetenzrechtlichen Betrachtung bestätigt.

48
Die in § 29 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG normierte Ermächtigungsgrundlage für den Erlass von Baumschutzverordnungen räumt dem jeweiligen Verordnungsgeber (vgl. Art. 51 Abs. 1 Nr. 5 BayNatSchG) keine Kompetenz zur Regelung der materiellrechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung baulicher Anlagen ein. Es ist – neben den verfahrensrechtlichen Anforderungen – Sache des Landesgesetzgebers zu bestimmen, was Gegenstand der materiellrechtlichen Prüfung im Baugenehmigungsverfahren ist (vgl. BVerwG, B.v. 25.10.1995 – 4 B 216.95 – juris Ls., Rn. 7: vgl. ausführlich: Decker in: Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Februar 2026, Art. 68 Rn. 92 ff.). Dem ist der (Landes-)Gesetzgeber, wie

dargelegt, durch die Regelungen in Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 i.V.m. Art. 59, 60 BayBO nachgekommen.

49
Die beschränkte Prüfungskompetenz der Naturschutzbehörde wird auch bei einer vergleichenden Betrachtung für andere Rechtsgebiete deutlich. § 5 Abs. 1 Nr. 1 BaumSchV 2013 beschränkt sich nicht auf Vorhaben, die baurechtlich zu beurteilen sind. Nur aufgrund des Umstands, dass die Antragsgegnerin im Bereich des Baurechts zugleich Genehmigungsbehörde ist, entsteht der Eindruck, die Antragsgegnerin treffe hier eine „Gesamtentscheidung“ über sämtliche für die Zulassung des Vorhabens relevanten Vorschriften. Das ist nicht der Fall, wie ein Vergleich mit anderen Rechtsgebieten deutlich macht. Eine Baumfällung könnte in gleicher Weise etwa bei der Zulassung oder Änderung von Betriebsanlagen der Straßenbahn erforderlich werden, für die weder eine Zuständigkeit noch eine Prüfungskompetenz der Antragsgegnerin besteht (vgl. § 15 ZustV i.V.m. § 29 Abs. 1, § 11 PBefG). Demzufolge muss hier eine „Übernahme“ des Prüfungsergebnisses der zuständigen Behörde erfolgen. § 5 Abs. 1 Nr. 1 BaumSchV 2013 kann daher nur so verstanden werden, dass die Prüfung der Genehmigungsvoraussetzungen aus den anderen Rechtsvorschriften nicht in die Prüfung der Baumschutzverordnung implementiert wird.

50
Dieses Verständnis der Norm ist im Übrigen auch aus dem Wortlaut der Vorschrift ableitbar. In § 5 Abs. 1 Nr. 1 BaumSchV 2013 wird eine Genehmigung ermöglicht, wenn „aufgrund anderer Rechtsvorschriften ein Anspruch auf Genehmigung eines Vorhabens besteht“. Mit dieser Formulierung bringt der Verordnungsgeber zum Ausdruck, dass die baumrechtliche Genehmigung nicht die Prüfung anderer Rechtsvorschriften mit einschließt, sondern das Bestehen eines Anspruchs nach anderen Rechtsvorschriften voraussetzt. Die Prüfung der umweltbezogenen Norm des § 5 Abs. 1 Nr. 1 BaumSchV 2013 übernimmt daher das Ergebnis der Anspruchsprüfung aus anderen Rechtsvorschriften und nicht die Prüfung dieser Rechtsvorschriften. § 5 Abs. 1 Nr. 1 BaumSchV 2013 ordnet selbst – wie oben bereits dargelegt – keine Prüfung der Genehmigungsvoraussetzungen aus anderen Rechtsgebieten an, was dem Verordnungsgeber kompetenzrechtlich auch verwehrt wäre (siehe vorstehend), und macht die Vorschriften aus anderen Rechtsgebieten über die Zulassung des Vorhabens nicht zu umweltbezogenen Vorschriften.

51
2.2 Selbst wenn man § 5 Abs. 1 Nr. 1 BaumSchV 2013 nicht nur als Klarstellung des baurechtlichen Vorrangs vor baumschutzrechtlichen Regelungen verstehen wollte, so ist die Norm jedenfalls dahingehend auszulegen, dass nur eine Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens nach der überbaubaren Grundstücksfläche, die geschützten Baumbestand aufweist, für die Erteilung einer baumschutzrechtlichen Genehmigung maßgeblich sein kann.

52
2.2.1 Eine vollständige inzidente Prüfung der Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung würde die Überbaubarkeit einer mit Bäumen bestandenen Fläche mittelbar von der Einhaltung sämtlicher im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfender Vorschriften abhängig machen. Eine solche mittelbare bodenrechtliche Regelung kann § 5 Abs. 1 Nr. 1 BaumSchV 2013 jedoch im Wege gesetzeskonformer Auslegung nicht entnommen werden. Für bauordnungsrechtliche Gestaltungssatzungen ist anerkannt, dass die Gemeinden nicht befugt sind, im Gewande bauordnungsrechtlicher Gestaltungsvorschriften bodenrechtliche Regelungen zu treffen (BayVGH, U.v. 12.1.2012 – 2 B 11.2230 – juris Rn. 15; BVerwG; B.v. 31.5.2005 – 4 B 14/05 – juris Rn. 7). Für den Erlass bodenrechtlicher Regelungen stellt der Bundesgesetzgeber den Gemeinden vielmehr das Instrumentarium der Bauleitplanung zur Verfügung (BayVGH, U.v. 12.1.2012 – 2 B 11.2230 – juris Rn. 15; B.v. 31.5.2005 – 4 B 14/05 – juris Rn. 7). Nichts anderes kann für flächen- bzw. gebietsbezogene Baumschutzverordnungen gelten, die für ein bestimmtes, festgelegtes Gebiet dem Schutz des dortigen Baumbestands dienen. Zweck des Baumschutzrechts ist nämlich nicht der Schutz einzelner Exemplare, sondern der Schutz der Funktion der Bäume insgesamt (vgl. VG München, U.v. 28.2.2011 – M 8 K 10. 6250 – juris Rn. 40). Eine flächenbezogene Baumschutzverordnung, wie die Baumschutzverordnung der Antragsgegnerin, darf daher nicht – auch nicht mittelbar – Flächen der Bebauung entziehen. Die Gemeinden können solche bodenrechtlichen Regelungen vielmehr ausschließlich mit dem im Planungsrecht vorgesehenen Instrumentarium der Bauleitplanung und unter Einhaltung des dafür vorgesehenen besonderen Verfahrens treffen.

53

Vor diesem Hintergrund ergibt eine an der Einhaltung übergeordneten Rechts orientierte Auslegung, dass es für die Erteilung der baumschutzrechtlichen Genehmigung allenfalls auf die planungsrechtliche Zulässigkeit nach der überbaubaren Grundstücksfläche ankommen kann. Denn allein die Frage der Überbaubarkeit einer Fläche bedingt die Entfernung, Zerstörung oder Veränderung von Gehölzen. Die weiteren im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfenden Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts stehen hierzu hingegen in keinem Zusammenhang.

54
Auch Sinn und Zweck der Vorschrift führen zur Beschränkung des Prüfprogramms auf die überbaubare Grundstücksfläche. Mit § 5 Abs. 1 Nr. 1 BaumSchV 2013 will der Verordnungsgeber sicherstellen, dass der Erhalt eines Baumes die Bebaubarkeit der Fläche nicht ausschließt. Allein die grundsätzliche bauliche Nutzung der Fläche führt indes zum Verlust des hierauf wurzelnden Baumes. Damit ist es ausreichend, die Bebaubarkeit der Fläche zu prüfen, um entscheiden zu können, ob der Verlust des Baumes gerechtfertigt ist. Es kann nicht darauf ankommen, ob die sicherheitsrechtlichen Vorschriften der Bayerischen Bauordnung eingehalten werden oder etwa der Baukörper in seiner Höhe der Umgebungsbebauung entspricht. Für die Entscheidung, ob die Bebaubarkeit der Fläche die Beseitigung eines Baumes rechtfertigt, sind diese Prüfungspunkte der Baugenehmigung ohne Belang. Vielmehr würde die Entscheidung über die Baumfällung von sachfremden Kriterien abhängig gemacht werden, wenn etwa die brandschutzrechtliche Unzulässigkeit einer konkreten Planung eine Baumfällung ausschließen könnte. Ein solches Normverständnis kann dem Verordnungsgeber nicht unterstellt werden. Zwar wird es aus Gründen eines mangelnden Sachbescheidungsinteresses möglich sein, eine Fällgenehmigung zu untersagen, wenn ein Vorhaben aus unüberwindbaren baurechtlichen Gründen nicht realisierbar ist. Diese allgemeine verwaltungsrechtliche Anforderung bei antragsgebundenen Verwaltungsakten ist jedoch nicht Teil des Prüfungsprogramms des § 5 Abs. 1 Nr. 1 BaumSchV 2013.

55
2.2.2 Das geplante Vorhaben ist nach der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vorliegend richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach der überbaubaren Grundstücksfläche hinsichtlich des einfachen, gemäß § 173 Abs. 3 BBauG 1960, § 233 Abs. 3 BauGB übergeleiteten Baulinienplans nach § 30 Abs. 3 BauGB und im Übrigen nach § 34 BauGB.

56
Von den Vorschriften des übergeleiteten Baulinienplans, der für das Baugrundstück sowohl entlang der P. rstr. als auch entlang der P. - …Str. eine Baulinie festsetzt, wurden Befreiungen für das Über- bzw. Unterschreiten der Baulinie erteilt. Diese Befreiungen sind nicht zu beanstanden. Weder durch die infolge der Fassadendämmung eintretende Überschreitung der Baulinie durch das Vordergebäude, noch durch das Unterschreiten der Baulinie durch den Eingangsbereich werden die Grundzüge der Planung berührt. Die Überschreitung ist dadurch bedingt, dass das Vordergebäude bereits im Bestand vorhanden ist und nur die bestehende Fassade saniert werden soll. Auch der Eingangsbereich im Erdgeschoss bleibt bereits im Bestand hinter der Baulinie zurück. Die Planung der Gemeinde vermag daher trotz der geringfügigen Über- bzw. Unterschreitungen weiterhin einen Beitrag zum städtebaulichen Ordnungssystem zu leisten. Ermessensfehler sind nicht ersichtlich.

57
Im Übrigen fügt sich das Vorhaben hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der maßgeblichen näheren Umgebung ein. Dabei ist für die Bestimmung der näheren Umgebung entscheidend, wie weit die wechselseitigen Auswirkungen im Verhältnis von Vorhaben und Umgebung im Einzelfall reichen (vgl. OVG Münster, U.v. 1.3.2017 – 2 A 46/16 – juris Rn. 35 m.w.N.). Bei der überbaubaren Grundstücksfläche ist der maßgebliche Bereich in der Regel enger zu begrenzen als bei der Art der baulichen Nutzung, weil die Prägung, die von der für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche maßgeblichen Stellung der Gebäude auf den Grundstücken ausgeht, im Allgemeinen deutlich weniger weit reicht, als die Wirkungen der Art der baulichen Nutzung (BayVGH, B.v. 21.10.2025 – 15 ZB 25.1520 – juris Rn. 8; OVG MV, U.v. 20.3.2019 – 3 LB 284/15 – juris Rn. 26 m.w.N.). Entscheidend ist, wie weit die wechselseitigen Auswirkungen im Verhältnis von Vorhaben und Umgebung im jeweiligen Einzelfall reichen (BayVGH, B.v. 21.10.2025 – 15 ZB 25.1520 – juris Rn. 8; OVG NW, U.v. 1.3.2017 – 2 A 46/16 – juris Rn. 35).

58

Das in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB verwendete Kriterium „Grundstücksfläche, die überbaut werden soll“ regelt sowohl die konkrete Größe der Grundfläche der baulichen Anlage im Sinne einer absoluten Zahl als auch ihre räumliche Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung (vgl. BVerwG, U.v. 15.4.1987 – 4 B 60/87 – NVwZ 1987, 1080, juris Rn. 2; B.v. 16.6.2009 – 4 B 50/08 – ZfBR 2009, 693, juris Rn. 4; BayVGH, B.v. 10.2.2022 – 2 ZB 21.1560 – juris Rn. 6). Zur näheren Konkretisierung kann auf die Begriffsbestimmungen in § 23 BauNVO zur „überbaubaren Grundstücksfläche“ zurückgegriffen werden. Nach § 23 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO kann die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen, die der Baukörper nicht überschreiten darf, und durch Bebauungstiefen festgesetzt werden. Die Bebauungstiefe ist gemäß § 23 Abs. 4 Satz 2 BauNVO grundsätzlich durch eine von der tatsächlichen Straßengrenze ab zu messende Maßzahl zu bestimmen (BVerwG, B.v. 16.6.2009 – 4 B 50/08 – ZfBR 2009, 693, juris Rn. 4). Sie steht in ihrer Rechtswirkung der hinteren Baugrenze gleich. Nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs ist die nähere Umgebung für das Einfügenskriterium der überbaubaren Grundstücksfläche regelmäßig auf diejenigen Grundstücke beschränkt, die durch die gleiche Erschließungsstraße erschlossen sind und in der Regel auch auf der gleichen Straßenseite liegen (vgl. BayVGH, B.v. 10.2.2022 – 2 ZB 21.1560 – juris Rn. 6). Diese Annahmen für den „Regel- bzw. Einzelfall“ bezeichnen allerdings jeweils nur einen gedanklichen Ausgangspunkt, der jedenfalls von einer Würdigung der tatsächlichen Verhältnisse im Einzelfall nicht entbindet (vgl. hierzu grundsätzlich: BVerwG, B.v. 13.5.2014 – 4 B 38/13 – juris Rn. 9; OVG MV, U.v. 20.3.2019 – 3 LB 284/15 – juris Rn. 26).

59
Dies zugrunde gelegt, lassen sich vorliegend für den rückwärtigen Grundstücksbereich des Baugrundstücks weder faktische Baugrenzen noch maximale Bebauungstiefen feststellen. Da es sich vorliegend um ein Eckgrundstück handelt, lässt sich die nähere Umgebung nicht ohne weiteres auf die Bebauung entlang einer der beiden Erschließungsstraßen beschränken. Vielmehr wird das Baugrundstück vorliegend sowohl durch die Bebauung entlang der P. rstr. als auch durch die Bebauung entlang der P. - …Str. geprägt. Die Bebauung entlang der P. rstr. weist ausweislich öffentlich zugänglicher Luftbilder („Google Maps“) und Flurkarten („BayernAtlasPlus“) teilweise bis an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen heranreichende, mindestens zweigeschossige Rückgebäude auf, so etwa auf den Grundstücken FlNr. 7499 Gemarkung Sektion V P. rstr. 38 und FlNr. 7501 Gemarkung Sektion V P. rstr. 40. Entlang der P. - …Str. reicht insbesondere die Bebauung auf dem Grundstück FlNr. 7490 Gemarkung Sektion V P. - …Str. 30-34 (gerade Hausnummern) mit zwei mehrgeschossigen Wohngebäuden bis tief in das Innere des Gevierts herein. Außerdem befindet sich auch auf dem Grundstück FlNr. 7489 Gemarkung Sektion V P. - …Str. 24 ein grenzständiges, mehrgeschossiges Rückgebäude. Ein städtebauliches Ordnungssystem, das im Wege faktischer Baugrenzen oder maximaler Bebauungstiefen eine Beschränkung der Überbaubarkeit des Baugrundstücks begründen würde, ist aus der vorhandenen Bebauung nicht ablesbar.

60
2.3 Selbst wenn man § 5 Abs. 1 Nr. 1 BaumSchV 2013 so verstehen wollte, dass inzident eine Prüfung der Baugenehmigungsfähigkeit vorzunehmen sei, wäre diese auf die Prüfung umweltbezogener, baurechtlicher Vorschriften beschränkt.

61
2.3.1 Wie bereits ausgeführt, sieht das Umweltrechtsbehelfsgesetz gerade in Fällen des § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 UmwRG gerade keine vollständige Rechtmäßigkeitsprüfung der angegriffenen Baugenehmigung vor. Eine inzidente, vollumfängliche Überprüfung liefe der im Umweltrechtsbehelfsgesetz für Verbandsklagen vorgesehenen Beschränkung der Klagebefugnis und des gerichtlichen Prüfprogramms auf umweltbezogene Vorschriften zuwider. In den Fällen des § 1 Abs. 1 Satz Nr. 5 UmwRG, der auch Baugenehmigungen erfasst (Happ/Nusser in Eyermann, Verwaltungsgerichtsordnung, 17. Auflage 2026, UmwRG § 1 Rn. 19), ist – anders als bei Anlagen für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist (§ 1 Abs. 1 Satz Nr. 1, Nr. 2, § 2 Abs. 4 Satz 1 Nr .1 UmwRG) – gerade keine vollumfängliche Prüfung der Rechtmäßigkeit der Zulassungsentscheidung vorgesehen. Vielmehr ist der gerichtliche Prüfungsumfang in den Fällen des § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 UmwRG gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 UmwRG auf die Prüfung umweltbezogener Rechtsvorschriften begrenzt (vgl. Happ/Nusser in Eyermann, Verwaltungsgerichtsordnung, 17. Auflage 2026, UmwRG § 2 Rn. 19). Rügen, die keinen Bezug zu umweltrechtlichen Belangen aufweisen, können einer Verbandsklage deshalb nicht zum Erfolg verhelfen (vgl. BVerwG, U.v. 10.10.2012 – 9 A 18.11 – juris Rn. 12; U.v. 24.10.2013 – 7 C 36/11 – juris Rn. 23; SächsOVG; U.v. 22.7.2015 – 1 A 509/14 – juris Rn. 38; ThürOVG, U.v. 2.12.2025 – 1 KO 291/21 – juris Rn. 55). Aus dem Umstand, dass eine Erlaubnisvorschrift

einen Umweltbezug aufweist und unter § 1 Abs. 4 UmwRG zu fassen ist, folgt indes nicht, dass sämtliche dort genannten Tatbestandsvoraussetzungen „umweltbezogene Rechtsvorschriften“ i.S.v. § 2 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 UmwRG sind. Vielmehr ist im Einzelnen zu prüfen, ob die jeweilige Anforderung umweltbezogen ist (vgl. OVG NW, U.v. 26.10.2023 – 10 A 804/23 – juris Rn. 81 m.w.N.; SächsOVG, B.v. 27.9.2023 – 1 B 131/23 – juris Rn. 18). Dabei kann und darf es keinen Unterschied machen, welche Art des Erlaubnisverfahrens – etwa ob Baugenehmigung oder baumschutzrechtliche Genehmigung – zur Anwendung kommt.

62
2.3.2 Für das streitgegenständliche Vorhaben bedeutet dies, dass zusätzlich zu den überbaubaren Grundstücksflächen lediglich noch das Gebot der Rücksichtnahme, soweit dieses sich auf die von dem Vorhaben ausgehenden Geräuschauswirkungen bezieht, einen Umweltbezug aufweist. Eine Verletzung desselben liegt jedoch nicht vor.

63
Inhaltlich zielt das Gebot der Rücksichtnahme darauf ab, solche Spannungen und Störungen möglichst zu vermeiden, die durch eine unverträgliche Grundstücksnutzung entstehen können. Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme begründet, hängt wesentlich von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung derer ist, auf die Rücksicht zu nehmen ist, umso mehr kann Rücksichtnahme verlangt werden. Je verständlicher und unabweisbarer die Interessen desjenigen sind, der das Vorhaben verwirklichen will, umso weniger ist Rücksicht zu nehmen (vgl. BVerwG, U.v. 25. 2. 1977 – 4 C 22/75 – juris Rn. 22). Für eine sachgerechte Beurteilung des Einzelfalls kommt es wesentlich auf eine Abwägung zwischen dem, was dem Rücksichtnahmebegünstigten einerseits und dem Rücksichtnahmeverpflichteten andererseits nach Lage der Dinge zuzumuten ist. Das Gebot der Rücksichtnahme ist verletzt, wenn unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit des Betroffenen, der Intensität der Beeinträchtigung und der wechselseitigen Interessen das Maß dessen, was billigerweise noch zumutbar ist, überschritten wird (vgl. BVerwG, U.v. 25. 2.1977 a.a.O.; U.v. 18.11.2004 – 4 C 1/04 – juris Rn. 22).

64
Bei Lärmbelästigungen ist zudem zu berücksichtigen, dass bei der Bewertung von Gefahren und Beeinträchtigungen nachbarlicher Interessen nur solche Störungen berücksichtigt werden können, die typischerweise bei der bestimmungsgemäßen Nutzung des Vorhabens auftreten und von bodenrechtlicher Relevanz sind (vgl. BayVGH, B.v. 21.8.2015 – 9 CE 15.1318 – juris Rn. 19; B.v. 31.3.2015 – 9 CE 14.2854 – juris Rn. 19; B.v. 4.7.2018 – 9 ZB 17.1984 – juris Rn. 9). Handelt es sich um Auswirkungen, die nicht auf die Verwirklichung des Vorhabens selbst, sondern auf das Fehlverhalten von Benutzern einer Einrichtung zurückzuführen sind, haben diese Auswirkungen allerdings nur dann bodenrechtliche Relevanz, wenn das Fehlverhalten dem Vorhaben zuzurechnen ist, etwa weil sich die Benutzer einer Einrichtung üblicherweise in dieser Weise verhalten (vgl. BVerwG, B.v. 6.12.2011 – 4 BN 20/11 – juris Rn. 5). Dafür bedarf es jedoch konkreter Anhaltspunkte. Die bloße Möglichkeit, dass die Benutzer einer Einrichtung zu einem bestimmten Verhalten neigen könnten, genügt für die Annahme einer bodenrechtlichen Relevanz nicht (vgl. BVerwG, B.v. 6.12.2011 – 4 BN 20/11 – juris Rn. 5; BayVGH, B.v. 17.1.2022 – 9 ZB 20.18 – juris Rn. 17; B.v. 4.7.2018 – 9 ZB 17.1984 – juris Rn. 10). Mithin ist ein konkreter Bezug zu dem jeweiligen Betrieb zu fordern. Anderen Gefahren kann im jeweiligen Einzelfall mit den Mitteln des Polizei- und Ordnungsrechts oder des zivilen Nachbarrechts begegnet werden (vgl. BayVGH, B.v. 21.8.2015 – 9 CE 15.1318 – juris Rn. 19; B.v. 31.3.2015 – 9 CE 14.2854 – juris Rn. 19).

65
Dies zugrunde gelegt, verletzt die Baugenehmigung in der Gestalt des Nachgangsbescheids vom … April 2026 das Gebot der Rücksichtnahme hinsichtlich der von ihm ausgehenden Geräuschauswirkungen nicht. Das Gericht geht nach vorläufiger Einschätzung davon aus, dass durch den typischerweise bei bestimmungsgemäßer Nutzung des zugelassenen Vorhabens ausgelösten Lärm voraussichtlich keine unzumutbaren Immissionsbeeinträchtigungen für die umgebende Bebauung zu befürchten sind und die von der Antragsgegnerin um 6 dB(A) reduzierten Immissionsgrenzwerte von 54/39 dB(A) tags/nachts bzw. 54/34 dB(A) tags/nachts jederzeit eingehalten werden können. Anhaltspunkte dafür, dass die Einhaltung der festgesetzten Immissionsgrenzwerte bei bestimmungsgemäßer Nutzung nicht eingehalten werden können, bestehen nicht.

66
Bei dem geplanten Betrieb handelt es sich um eine Büro- bzw. Verwaltungsnutzung mit mehreren, voneinander unabhängigen Büroeinheiten („Multi-Tenant-Nutzung“). Der reguläre Betrieb des Büros findet zwischen 07:00 und 20:00 Uhr statt. Ein regelmäßiger Publikumsverkehr soll, abseits von gelegentlichen Lieferdiensten (z.B. Post- und Paketdienste), nicht stattfinden. Auf dem Rückgebäude soll sich zudem eine Dachterrasse befinden. Die Dachterrasse ist, wie aus der Betriebsbeschreibung des Bürogebäudes und aus dem „Grundriss 2. Obergeschoss“ hervorgeht, nur einer Büroeinheit im zweiten Obergeschoss zugeordnet. Die Nutzung der Dachterrasse steht daher nur einem begrenzten Nutzerkreis und nicht etwa dem gesamten Bürokomplex zur Verfügung. Eine Nutzung der Dachterrasse zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ist nach der immissionsschutzrechtlichen Auflage in der Baugenehmigung in der Gestalt des Nachgangsbescheids nicht gestattet. Nach dem Freiflächengestaltungsplan ist für die Dachterrasse zudem keine zu einem längeren Verweilen einladende Gestaltung mit Sitzmöbeln vorgesehen. Ein längerer Aufenthalt, der über die Pausenzeiten hinausgeht, ist daher nicht zu befürchten.

67
Im Übrigen soll im Erdgeschoss auf einer Teilfläche ein Café untergebracht werden. Dieses soll über 18 Gastplätze in einem 49,35 m^2 großen Gastraum verfügen. Das Café soll ausweislich der Betriebsbeschreibung des Tagescafés zwischen 08:00 und 20:00 Uhr geöffnet haben. Die Bewirtung soll über eine Aufback- und Aufwärmküche erfolgen. Alkoholausschank findet nicht statt. Geplant ist täglich eine Anlieferung von Waren über den Haupteingang zwischen 06:00 und 18:00 Uhr.

68
Das hinsichtlich der Geräuschauswirkungen der Dachterrasse seitens des Antragstellers vorgelegte Gutachten der Firma S. + P. GmbH vermag zu keiner anderen Beurteilung zu führen. Dieses auf den … März 2026 datierende Gutachten berücksichtigt nicht die durch den Nachgangsbescheid vom … April 2026 aufgenommenen Änderungen der immissionsschutzrechtlichen Auflagen, insbesondere nicht das Verbot der nächtlichen Nutzung. Es kann daher über das mit der streitgegenständlichen Baugenehmigung in der Gestalt des Nachgangsbescheids vom … April 2026 genehmigten Vorhaben keine Aussage treffen. Darüber hinaus erscheint der vom Gutachter gewählte Ansatz von zehn gleichzeitig sprechenden Personen über drei Stunden hinweg nicht realistisch. Wenn der Gutachter davon ausgeht, dass sich zehn Personen auf der Dachterrasse aufhalten, ist nicht ersichtlich, weshalb alle zehn Personen gleichzeitig sprechen sollten. Es ist nicht anzunehmen, dass bei einem Bürobetrieb über drei Stunden hinweg zehn Personen gleichzeitig auf der Dachterrasse telefonieren. Sollte der Gutachter hingegen meinen, dass nur zehn Personen sprechen, sich aber mehr Personen auf der Terrasse aufhalten (z.B. 20 Personen, wenn sich immer je zwei Personen miteinander unterhalten) ist unwahrscheinlich, dass bei einer ausweislich des „Grundrisses 2. Obergeschoss“ ungefähr 36 Büroarbeitsplätze umfassenden Büroeinheit regelmäßig etwa die Hälfte des Personals für drei Stunden auf der Dachterrasse Gespräche miteinander führt.

69
3. Eine Verletzung anderer umweltbezogener Rechtsvorschriften, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind, liegt nicht vor. Hinsichtlich des Gebots der Rücksichtnahme, soweit es sich auf umweltbezogene Aspekte der Baugenehmigung bezieht, wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf die vorstehenden Ausführungen unter Ziff. 2.3.2 verweisen. Eine Verletzung anderer umweltbezogener Rechtsvorschriften hat der Antragssteller weder geltend gemacht, noch sind solche erkennbar.

70
4. Die Kostenentscheidung richtet sich nach § 154 Abs. 1 VwGO. Es entspricht billigem Ermessen im Sinne von § 162 Abs. 3 VwGO, dass die Antragsteller auch die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen tragen, da diese einen Antrag gestellt hat und mit dem Antrag Erfolg hatte.

71
Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. dem Streitwertkatalog.