

Überprüfung der Nachbarteiligung bei Bauanträgen durch die Lokalbaukommission

BV-Empfehlung Nr. 20-26 / E 03421 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 21 - Pasing-Obermenzing vom 22.04.2026

Überprüfung der Schnurgerüste durch die Lokalbaukommission

BV-Empfehlung Nr. 20-26 / E 03422 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 21 - Pasing-Obermenzing vom 22.04.2026

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 00602

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 15.07.2026 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Empfehlungen der Bürgerversammlung des 21. Stadtbezirks Pasing-Obermenzing vom 22.04.2026 Nr. 20-26 / E 03421 sowie Nr. 20-26 / E 03422
Inhalt	BV-Empfehlung Nr. 20-26 / E 03421: Es wird beantragt, dass das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA IV – Lokalbaukommission (LBK) bei allen Bauanträgen prüft, ob die Vorgaben des Art. 66 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) eingehalten wurden. Nach dieser Vorschrift sind der Lageplan und die Bauzeichnungen den Eigentümer*innen der benachbarten Grundstücke "vom Bauherrn oder seinem Beauftragten" zur Zustimmung vorzulegen. Ob eine*ein Nachbar*in zugestimmt hat, ist im Bauantrag anzugeben. BV-Empfehlung Nr. 20-26 / E 03422: Zukünftig soll die LBK bei allen Baustellen vor Baubeginn prüfen, ob die genehmigten Ausführungsmaße (Schnurgerüstüberprüfung) eingehalten wurden.
Gesamtkosten / Gesamterlöse	--/--
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein

Entscheidungs- vorschlag	Eine Überprüfung der Nachbarunterschriften bei Bauanträgen durch die LBK erfolgt nicht. Der Nachweis der Einhaltung der festgelegten Grundfläche und Höhenlage vor Baubeginn begründeten in Einzelfällen durch die LBK gefordert.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Nachbarbeteiligung, Bauanträge, Schnurgerüstabnahme, Ausführungsmaße
Ortsangabe	--/--

Überprüfung der Nachbarteilnahme bei Bauanträgen durch die Lokalbaukommission

BV-Empfehlung Nr. 20-26 / E 03421 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 21 - Pasing-Obermenzing vom 22.04.2026

Überprüfung der Schnurgerüste durch die Lokalbaukommission

BV-Empfehlung Nr. 20-26 / E 03422 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 21 - Pasing-Obermenzing vom 22.04.2026

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 00602

Anlagen

1. BV-Empfehlung Nr. 20-26 / E 03421 vom 22.04.2026
2. BV-Empfehlung Nr. 20-26 / E 03421 vom 22.04.2026
3. Lageplan

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 15.07.2026 (SB)**
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Da es sich um Empfehlungen einer Bürgerversammlung handelt, müssen diese nach Art. 18 Abs. 4 Satz 1 Gemeindeordnung und § 2 Abs. 4 Satz 1 Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung vom Stadtrat bzw. Bezirksausschuss behandelt werden.

Zuständig für die Behandlung der beiden vorliegenden BV-Empfehlungen ist der Stadtrat, da die BV-Empfehlungen den Vollzug der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und damit ein Geschäft der laufenden Verwaltung (Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Gemeindeordnung i.V.m. § 22 der Geschäftsordnung des Stadtrates) beinhalten und die Angelegenheit nicht stadtbezirksbezogen ist.

1. Ausgangslage

Mit der BV-Empfehlung Nr. 20-26 / E 03421 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 21 - Pasing-Obermenzing vom 22.04.2026 wird beantragt, dass das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung IV – Lokalbaukommission (LBK) bei allen Bauanträgen prüft, ob die Vorgaben des Art. 66 Abs. 1 der BayBO eingehalten wurden.

Nach dieser Vorschrift sind der Lageplan und die Bauzeichnungen den Eigentümer*innen der benachbarten Grundstücke "vom Bauherrn oder seinem Beauftragten" zur Zustimmung vorzulegen. Ob eine*ein Nachbar*in zugestimmt hat, ist im Bauantrag anzugeben.

Mit der BV-Empfehlung Nr. 20-26 / E 03422 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 21 - Pasing-Obermenzing vom 22.04.2026 wird beantragt, dass die LBK bei allen Bauanträgen vor Baubeginn auf der Baustelle prüft, ob die genehmigten Ausführungsmaße eingehalten wurden.

2. Behandlung von Empfehlungen einer Bürgerversammlung

2.1 Überprüfung der Nachbarbeteiligung bei Bauanträgen durch die Lokalbaukommission, BV-Empfehlung Nr. 20-26 / E 03421 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 21 - Pasing-Obermenzing vom 22.04.2026

Gemäß Art. 66 Abs. 1 BayBO haben Bauherr*innen den Eigentümer*innen der benachbarten Grundstücke den Lageplan und die Bauzeichnungen vor Einreichung eines Vorbescheids- oder Bauantrags zur Zustimmung vorzulegen.

Die Bauherr*innen geben dann im Bauantragsformular an, ob die Nachbar*innen dem Bauvorhaben zugestimmt haben. Bei einer fehlenden Zustimmung wird den Nachbar*innen die Baugenehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde zugestellt. Damit liegt die Nachbarbeteiligung im Verantwortungsbereich der Bauherr*innen.

Eine generelle und umfängliche Überprüfung durch die Baugenehmigungsbehörde, ob die Nachbar*innen tatsächlich durch die*den Bauherr*in beteiligt wurden, ist gesetzlich nicht vorgesehen. Der Bayerische Gesetzgeber hat die Verantwortung der Nachbarbeteiligung bewusst auf die*den Bauherr*in übertragen. Diese Übertragung dient der Verfahrensbeschleunigung von Baugenehmigungsverfahren und der Schonung personeller Ressourcen der Baugenehmigungsbehörden. Die Möglichkeit, dass die Gemeinde auf Antrag der*des Bauherr*in die Nachbar*innen beteiligt, ist gesetzlich nicht mehr vorgesehen.

Eine generelle Überprüfung durch die LBK würde damit dem gesetzgeberischen Willen und dem Wortlaut des Gesetzes widersprechen. Sie wäre auch personell nicht leistbar.

Der Empfehlung einer Bürgerversammlung wird entsprochen:		
☐ ja	☒ nein	☐ teilweise

2.2 Überprüfung der Schnurgerüste durch die Lokalbaukommission, BV-Empfehlung Nr. 20-26 / E 03422 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 21 - Pasing-Obermenzing vom 22.04.2026

Nach Artikel 68 Abs. 7 Satz 1 BayBO müssen vor Baubeginn die Grundfläche der baulichen Anlage abgesteckt und ihre Höhenlage festgelegt sein. Zu diesem Zweck wird ein sogenanntes Schnurgerüst erstellt, welches der genauen Festlegung der Gebäudeaußenkanten und der Höhenlage im Gelände dient. Die Verpflichtung zur Absteckung der Grundfläche und Höhenlage liegt dafür in jedem Fall bei den Bauherr*innen.

Die Bauaufsichtsbehörde kann die Schnurgerüstabnahme oder eine Einmessbescheinigung nach Art. 68 Abs. 7 Satz 2 BayBO nicht pauschal verlangen, sondern hat fallweise nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Eine solche Forderung ist dabei auf besonders problematische Vorhaben zu beschränken oder auf Vorhaben, bei denen aufgrund der Plandarstellung ein begründeter Verdacht besteht, dass Abstandsflächen oder festgesetzte Grundflächen nicht eingehalten werden.

Eine Schnurgerüstabnahme bzw. Einmessbescheinigung wird von der LBK im Einzelfall dann gefordert, wenn zum Beispiel Probleme im Genehmigungsverfahren mit nachträglichen Änderungen der Abstandsflächen oder Bauraumüberschreitungen aufgetreten sind.

Der Empfehlung einer Bürgerversammlung wird entsprochen:		
☐ ja	☐ nein	☒ teilweise

3. Klimaprüfung

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Nein

Anhörung der Bezirksausschüsse

Grundsätzlich werden Bezirksausschüsse im Rahmen der Behandlung von Empfehlungen aus Bürgerversammlungen angehört, sofern diese von der Bürgerversammlungsempfehlung oder von dem Behandlungsvorschlag der Verwaltung betroffen sind.

Die vorliegenden Bürgerversammlungsempfehlung beziehen sich auf den Vollzug der gesetzlichen Vorgaben der BayBO. Die BayBO findet stadtweit Anwendung. Somit sind alle 25 Bezirksausschüsse von den Forderungen der Empfehlungen betroffen. Daher ist eine Anhörung des Bezirksausschusses des 21. Stadtbezirks Pasing-Obermenzing nicht vorgesehen.

Die Bezirksausschüsse 1 bis 25 werden über die Beschlussfassung unterrichtet.

Der Korreferent Herr Stadtrat Dr. Christian Köning und die/der zuständige Verwaltungsbeirätin/Verwaltungsbeirat N.N. haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

1. Eine Überprüfung der Nachbarbeteiligung bei Bauanträgen durch die LBK erfolgt nicht.
2. Der Nachweis der Einhaltung der festgelegten Grundfläche und Höhenlage vor Baubeginn wird in begründeten Einzelfällen durch die LBK gefordert.
3. Die BV-Empfehlung Nr. 20-26 / E 03421 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 21 - Pasing-Obermenzing vom 22.04.2026 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
4. Die BV-Empfehlung Nr. 20-26 / E 03422 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 21 - Pasing-Obermenzing vom 22.04.2026 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in
ea. Stadtrat / ea. Stadträtin

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

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an das Revisionsamt

z. K.

V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN SG 3

zur weiteren Veranlassung

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. Abdruck an Direktorium HA II/BA – BA-Geschäftsstelle Ost (2 x)
3. Abdruck an die Bezirksausschüsse 1-25

z. K.

Am



Bezirksausschuss 21
Pasing-Obermenzing
LH München

Antrag an den Bezirksausschuss 21

20.04.26

Die Bürgerversammlung vom 22.4.2026 möge den folgenden Antrag an den Stadtrat beschließen:

Antrag

die Bürgerversammlung fordert die Lokalbaukommission auf, bei allen Bauanträgen zu prüfen, ob die Pflicht zur Einholung von Nachbarunterschriften gemäß Bayerischer Bauordnung eingehalten wurde.

Begründung

eine Klagemöglichkeit und Überprüfung der sachlichen Zulässigkeit der Baugenehmigung ist durch den Nachbarn nur im frühen Planungsstand möglich. Doch oft wird ein Grundstückseigentümer durch Baumaßnahmen oder Baumrodung auf dem nachbarlichen Grund überrascht, da er trotz der gesetzlichen Verpflichtung nicht informiert wurde.

Die Maßnahme kann verhindern, dass unzulässige Baumrodungen vorgenommen werden und unzulässiges Baurecht genehmigt wird.

Der dies regelnde Artikel der Bayerischen Bauordnung:

Art. 66 Beteiligung des Nachbarn

(1) 1Den Eigentümern der benachbarten Grundstücke sind vom Bauherrn oder seinem Beauftragten der Lageplan und die Bauzeichnungen zur Zustimmung vorzulegen. 2Die Zustimmung bedarf der Schriftform. 3Im Bauantrag ist anzugeben, ob zugestimmt wurde. 4Hat ein Nachbar nicht zugestimmt oder wird seinen Einwendungen nicht entsprochen, so ist ihm eine Ausfertigung der Baugenehmigung zuzustellen.





Bezirksausschuss 21
Pasing-Obermenzing
LH München

An den Bezirksausschuss 21

20.04.26

Die Bürgerversammlung vom 22.4.2026 möge den folgenden Antrag an den Stadtrat beschließen:

Antrag

bei allen Bauanträgen ist auf der Baustelle vor Baubeginn durch die Lokalbaukommission zu prüfen, ob die genehmigten Ausführungsmaße eingehalten wurden (Schnurgerüst-überprüfung).

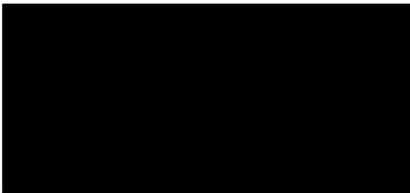
Begründung

Seit vielen Jahren ist es dem Nachbarn übertragen, diese Maße entweder zu akzeptieren oder selbst zu prüfen, ob die Abstandsflächen eingehalten wurden. Da dies meist nicht möglich ohne z.B. das Grundstück zu betreten, gibt es zwischen Nachbar und Bauherr eine große Diskrepanz bezüglich der Schaffung von Fakten. Überschreitet der Nachbar bei einer Baumaßnahme die Abstandsgrenzen, ist es für den Laien schwer, dies nachzuweisen. Die Maßnahme kann verhindern, dass willentlich oder fahrlässig Baugrenzen überschritten werden, die den Nachbarn beeinträchtigen.

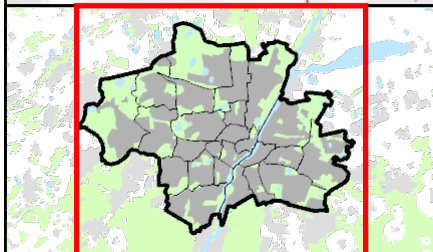
Der dies regelnde Artikel der Bayerischen Bauordnung:

Art. 68 Baugenehmigung, Genehmigungsfiktion und Baubeginn 7)

1 Vor Baubeginn müssen die Grundfläche der baulichen Anlage abgesteckt und ihre Höhenlage festgelegt sein. 2 Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass Absteckung und Höhenlage von ihr abgenommen oder die Einhaltung der festgelegten Grundfläche und Höhenlage nachgewiesen wird. 3 Baugenehmigungen, Bauvorlagen, bautechnische Nachweise, soweit es sich nicht um Bauvorlagen handelt, sowie Bescheinigungen von Prüfsachverständigen müssen an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen



Anlage 3



Grundkarte

Erstellt für Maßstab 1:150 000
zur Maßentnahme nur bedingt geeignet
Erstellungsdatum 29.05.2026

A horizontal scale bar with a black background and white markings. It is labeled '0' at the left end and '4.000' at the right end, with a unit 'm' (meters) at the far right. The bar is divided into four equal segments by three white vertical lines.

Landeshauptstadt
München