

Ministerium für Verkehr, Bau  
und Landesentwicklung  
Mecklenburg-Vorpommern  
- oberste Bauaufsichtsbehörde -

## BAUAUFSICHTLICHE MITTEILUNGEN

Fragen, Antworten, Kommentare zum Bauordnungsrecht Mecklenburg-Vorpommern

---

Nr. 3/2006

Vom 8. November 2006  
- VIII 210 -

---

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN DURCH BEBAUUNGSPLAN

#### Frage:

Was bewirken die Verfahrensvorschriften des § 86 Abs. 3 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern hinsichtlich örtlicher Bauvorschriften, die durch Bebauungsplan oder, soweit das Baugesetzbuch dies vorsieht, durch andere Satzungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches erlassen werden?

#### Antwort:

§ 86 Abs. 3 der neuen Landesbauordnung lautet:

(3) *Örtliche Bauvorschriften können auch durch Bebauungsplan oder, soweit das Baugesetzbuch dies vorsieht, durch andere Satzungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches erlassen werden. Werden die örtlichen Bauvorschriften durch Bebauungsplan oder durch eine sonstige städtebauliche Satzung nach dem Baugesetzbuch erlassen, so sind die Vorschriften des Ersten und des Dritten Abschnitts des Ersten Teils, des Ersten Abschnitts des Zweiten Teils, die §§ 30, 31, 33, 36 und 214 bis 215a des Baugesetzbuches entsprechend anzuwenden.*

Zweck der Vorschrift des § 86 Abs. 3 LBauO M-V ist es, in den Fällen der sachlichen Verbindung von städtebaulicher Satzung und örtlichen Bauvorschriften – die Möglichkeit des § 9 Abs. 4 BauGB aufgreifend – die Verfahrensvorschriften für die örtlichen Bauvorschriften denen der städtebaulichen Satzung anzugeleichen und somit ein verfahrensrechtlich einheitliches Normsetzungsverfahren zu bewirken.

Dabei sind die – neben dem Bebauungsplan – „anderen“ Satzungen, durch die örtliche Bauvorschriften erlassen werden können, die „Entwicklungssatzung“ und die „Ergänzungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB, weil – so sieht § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB dies vor – in diesen Satzungen auch Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB getroffen werden können.

Es durchlaufen also in einem solchen Falle die örtlichen Bauvorschriften dieselben Verfahrensschritte wie die städtebauliche „Basis“-Satzung (Planerfordernis, Aufstellungsbeschluss, Aufstellung, Begründung, Öffentlichkeitsbeteiligung, Behördenbeteiligung, Abwägung, Beschlussfassung, ggf. Genehmigung, Bekanntmachung).

Wegen der verfahrensmäßig festen Verknüpfung von städtebaulicher Satzung und örtlichen Bauvorschriften halte ich die Rechtsauffassung für zutreffend, dass es nur **eines einheitlichen Satzungsbeschlusses** und nicht zweier – möglicherweise zeitlich zusammengefasster – Beschlüsse über die Bebauungsplanfestsetzungen einerseits und die örtlichen Bauvorschriften andererseits bedarf (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 9 Rdn. 260). Aus den Verfahrensunterlagen und dem Satzungsbeschluss muss aber erkennbar sein, dass der Gemeindevorstand bewusst ist, dass sie zusätzlich zur städtebaulichen Satzung eine örtliche Bauvorschrift beschließt. Sollen solche, mit dem Bebauungsplan oder der anderen städtebaulichen Satzung verbundene örtliche Bauvorschriften geändert werden, so hat das nach den Verfahrensvorschriften über die Änderung von Bebauungsplänen zu erfolgen.

Auch die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Planungssicherung durch Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen (§§ 14 bis 18 BauGB) sind auf mit dem Bebauungsplan oder der anderen städtebaulichen Satzung verbundene örtliche Bauvorschriften anzuwenden.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB) und somit auch hinsichtlich der Voraussetzungen für die Genehmigungsfreistellung nach § 62 Abs. 2 Nr. 2 LBauO M-V haben die mit dem Bebauungsplan oder der anderen städtebaulichen Satzung verbundenen örtlichen Bauvorschriften den gleichen „Rang“ wie die B-Plan-Festsetzungen beispielsweise zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Wenn bei einem Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften nicht eingehalten werden, besteht keine Genehmigungsfreistellung, sondern es muss ein Bauantrag gestellt und das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchlaufen werden.

Die Regelungen des § 31 BauGB (Ausnahmen und Befreiungen) sind – so schreibt die Landesbauordnung es vor – auf örtliche Bauvorschriften, die Bestandteile eines Bebauungsplans sind, entsprechend anzuwenden. Das bedeutet, dass für sie verfahrensmäßig (!) keine Abweichungen nach § 67 LBauO M-V in Betracht kommen, sondern Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB. Dabei ist allerdings zu beachten, dass die Verweisung in § 86 Abs. 3 LBauO M-V eine **entsprechende** Anwendung verlangt. Bei Befreiungen muss die Bauaufsichtsbehörde deswegen die Voraussetzungen im Lichte der materiellen Bauordnungsrechts (Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung) auslegen, denn das (städtisch grundlegende) Tatbestandsmerkmal des Unberührbleibens der Grundzüge der Planung (§ 31 Abs. 2 BauGB) ist auf örtliche Bauvorschriften nicht anwendbar.

Die Entscheidung über Ausnahmen und Befreiungen von örtlichen Bauvorschriften trifft in entsprechender Anwendung des § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Bauaufsichtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Die Regelungen des § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) treffen entsprechend für die zusammen mit dem Bebauungsplan in Aufstellung befindlichen örtlichen Bauvorschriften zu.

In die Fehlerheilungs- und Unbeachtlichkeitsregelungen der §§ 214 und 215 BauGB sind die mit einem Bebauungsplan verbundenen örtlichen Bauvorschriften in vollem Umfang einbezogen.