Gemeinde darf Stellplatzablösung ablehnen!

Es steht im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde, ob sie die Ablösung von Stellplätzen für ein Bauvorhaben akzeptiert oder ob sie die Erteilung der Baugenehmigung von einem tatsächlichen Nachweis der Stellplätze abhängig macht. Das hat der Bayerische VGH mit Beschluss vom 16.03.2022 (9 ZB 21.3007) klargestellt.

In dem entschiedenen Fall wollte ein Bauherr ein als Einzelhandelsgeschäft genehmigtes Ladenlokal zu einem Wettbüro umnutzen. Der Gemeinde war das Vorhaben unlieb, und sie verweigerte die beantragte Baugenehmigung. Als Grund führte sie unter anderem an, dass der Bauherr den erforderlichen Stellplatznachweis nicht erbracht habe. Sie sei auch nicht bereit, stattdessen eine Ablösung der Stellplätze zu akzeptieren. Denn das Vorhaben widerspreche ihren städtebaulichen Zielsetzungen.

Die Klage des Bauherrn wird rechtskräftig abgewiesen. Es könne dahinstehen, so der VGH, ob sich das Wettbüro in den baulichen Rahmen der Umgebung einfüge und somit planungsrechtlich zulässig sei oder nicht. Denn da der Bauherr die vorgeschriebenen Stellplätze nicht nachgewiesen habe, sei sein Vorhaben jedenfalls bauordnungsrechtlich unzulässig. Der Bauherr könne nicht verlangen, dass die Gemeinde mit ihm eine Ablösevereinbarung schließe. Vielmehr sei die Gemeinde berechtigt, Ablösungsverträge nur für solche Nutzungen anzubieten, die zu der von ihr angestrebten Nutzungsstruktur passten.

In Innenstädten ist es häufig schwierig, die vorgeschriebene Zahl von Stellplätzen für ein Vorhaben nachzuweisen. Daher sind Bauherren in vielen Fällen auf die teure Alternative verwiesen, Stellplätze durch Zahlung abzulösen. Wie die Entscheidung zeigt, sollten sie sich nicht zu sicher sein, dass sich auf diesem Wege eine Baugenehmigung erreichen lässt. Denn falls die Gemeinde das Vorhaben nicht wünscht, kann sie die Pläne des Bauherrn durchkreuzen, indem sie eine Stellplatzablösung verweigert.

© recht planbar Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Altestadt 6 – 8, 40213 Düsseldorf (Altstadt)
+49 211 9241202 – 0
dus@rechtplanbar.de
www.rechtplanbar.de