

307 Eine weitere Möglichkeit, wie der Bauherr seine Pflicht erfüllen kann, eröffnet Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 mit der Ablösung der gesetzlichen Stellplatzpflicht gegenüber der Gemeinde.

308 Mit der Ablösungsregelung des Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 wird dem **Gleichheitssatz** des Art. 3 Abs. 1 GG entsprochen, nach dem es höchst bedenklich wäre, Bauherrn, die ihre Stellplatzpflicht wegen der Lage und der besonderen Eigenschaften des Baugrundstücks nicht erfüllen können, in anderer Weise an der Aufgabe, die öffentlichen Verkehrsflächen vom ruhenden Verkehr zu entlasten, nicht zu beteiligen (vgl. OVG Hamburg Urt. v. 13. 11. 1980 – Bf II 22/79, BauR 1981, 275; BayVerfGH E. v. 26. 3. 1991 – Vf. 42-VI-90, BayVBl. 1991, 431).

309 Mit der BayBO 2008 wird für diese Art der Erfüllung Stellplatzpflicht nicht mehr gefordert, dass dem Bauherrn die Realherstellung der Stellplätze unmöglich ist. Dem Bauherrn steht vielmehr ein **Wahlrecht** zu, ob er die Stellplätze real herstellen oder ablösen will. Die Zulässigkeit der Stellplatzablösung hängt allerdings davon ab, ob er sich mit der Gemeinde über die Ablösung einig wird. Es steht auch weiterhin im Ermessen der Gemeinde, ob und zu welchen Bedingungen sie den Bauherrn die notwendigen Stellplätze ganz oder teilweise ablösen lässt, indem sie einen Ablösungsvertrag schließt.

310 Von wesentlicher Bedeutung ist auch die Streichung des Art. 53 Abs. 1 Satz 2 a. F. in der BayBO 2008. Hiernach konnte die Stellplatzablösung verlangt werden, wenn aus städtebaulichen oder verkehrlichen Gründen in sog. Beschränkungsgebieten Stellplätze nicht angelegt werden sollen und ein Bebauungsplan (§ 12 Abs. 6 BauGB) oder eine örtliche Bauvorschrift (Art. 91 Abs. 2 Nr. 4 a. F.) Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in der Nähe ausschließt.

311 Nach der Novellierung kann zwar weiterhin auf der Grundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 n. F. bzw. § 12 Abs. 6 BauNVO eine Verminderung der Zahl der notwendigen Stellplätze erreicht werden; Stellplatzablösung für darüber hinaus „notwendige“ kann jedoch nicht mehr gefordert werden (LT-Ds. 15/7161, 57). Der Aufhebung des Art. 53 Abs. 1 S. 2 a. F. lag die Erwägung zugrunde, dass es sich bei dem Erlass von Ausschluss- und Beschränkungssetzungen nach Art. 91 Abs. 2 Nr. 4 a. F. und bei Bebauungsplanfestsetzungen nach § 12 Abs. 6 BauNVO um planerische gemeindliche Entscheidungen im Rahmen der kommunalen Verkehrspolitik handelt, deren Finanzierung nicht auf den Bauherrn überwälzt werden soll. Wegen dieses Bezugs zum Planungsrecht war eine Regelung im bzw. aufgrund Bauordnungsrecht schon kompetenzrechtlich problematisch (BVerwG Beschl. v. 31. 5. 2005 – 4 B 14/05, ZfBR 2005, 559).

312 Aufgrund der neuen Vorschrift des Abs. 4 Nr. 2 können die Ablösebeträge nicht nur für bauliche Maßnahmen zum Ausbau und zur Unterhaltung von Einrichtungen des **Öffentlichen Personennahverkehrs** verwendet werden, sondern zur Anschaffung und Wartung von

Fahrzeugen des öffentlichen Personennahverkehrs zu („investiver Maßnahmen“). Die Finanzierung der Einrichtung und des Betriebs von **Parkleitsystemen** über Ablösebeträge ist als sonstige Maßnahme zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr nach Abs. 4 Nr. 2 auch weiterhin möglich, jedoch ohne dass die besonderen Voraussetzungen des Art. 52 Abs. 1 S. 2 a. F. vorliegen müssten.

Nach dem Wortlaut des Gesetzes handelt es sich um eine **echte Erfüllung** durch den Bauherrn, nicht nur um ein „Erfüllungssurrogat“ durch die Gemeinde anstelle des Bauherrn. Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 ermöglicht nicht eine echte „Ablösung“ oder einen „Freikauf“, der gesetzlichen Stellplatz- oder Garagenbaupflicht durch Gegenleistungen, wie etwa die früheren umstrittenen „Ablösungsverträge“, da hier nicht auf die gesetzliche Stellplatzpflicht verzichtet, sondern diese nur auf eine andere Art erfüllt wird. In diesem Sinne ist Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 zu verstehen.

Der Weg der Ablösung darf nicht dazu führen, dass die Gemeinde ihn ganz allgemein benutzt, um sich ihrer Pflicht, öffentliche Parkplätze anzulegen, teilweise zu entledigen oder sie insoweit den privaten Bauherrn aufzubürden. Hier ist klar zu trennen zwischen Ablösungsverträgen nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 und Verträgen, die sich auf die Herstellung von Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 4 beziehen (zum Erschließungsumfang nach § 127 Abs. 2 BBauG = § 127 Abs. 2 BauGB, BVerwG Urt. v. 24. 9. 1987 – 8 C 75/86, KStZ 1987, 230). Vielmehr soll nach Abs. 4 zusätzlicher, über die Erschließungslast hinausgehender öffentlicher Parkraum geschaffen werden.

2. Ablösung der Stellplatzpflicht durch die Gemeinde

a) Verhältnis zur Baugenehmigung

Grundsätzlich ist zu beachten, dass die Verpflichtung, Stellplätze und Garagen in ausreichender Größe und Anzahl herzustellen, wie oben erwähnt (→ Rn. 295) mit Ausnahme der Genehmigung von Vorhaben in Gebieten mit gemeindlicher Stellplatzsatzung gem. Art. 81 sowie generell von Sonderbauten nach der neuen Gesetzeslage ohnehin nicht in einer Nebenbestimmung zur Baugenehmigung aufgenommen werden kann. Soweit im Übrigen die – herzustellenden oder abzulösenden – erforderlichen Stellplätze in der Baugenehmigung festgesetzt werden, sind sie als isoliert anfechtbare Auflage zu werten (VGH München Urt. v. 10.2.2003 – 2 ZB 02.1034, BeckRS 2003, 27645; VG Regensburg, Urt. v. 23.04.2009 – RO 7 K 08.1875, BeckRS 2009, 44901). Die Ablösung der erforderlichen Stellplätze nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 kann hingegen grds. nicht in der Baugenehmigung durch eine **Auflage** vorgeschrieben werden, da der erforderliche öffentlich-rechtliche Vertrag mit der Gemeinde nicht ohne deren Mitwirkung abgeschlossen und deshalb der Bauherr nicht allein zur Erfüllung der Stellplatzpflicht durch