RA/Vog ☎ 2308

Ablöse von 17 Stellplätzen für Kfz auf Fl.Nr. 1221/16 – Johann-Geismann-Straße 1

hier: Protokollnotiz aus der Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 09.06.2021 (TOP 16.1)

I. In o.g. Sitzung wurde der (nachträglichen) Ablöse von 17 baurechtlich notwendigen Stellplätzen zugestimmt.

Weiterhin soll der Beschluss vor seiner Umsetzung durch das Rechtsamt (RA) in Bezug auf die neue Stellplatzsatzung auf seine Rechtmäßigkeit hin überprüft werden und hierüber berichtet werden.

Hierzu ist seitens des RA Folgendes anzumerken:

Die Stellplatzsatzung (SPS) der Stadt Fürth sieht in ihrer aktuellen Fassung (in Kraft seit 01.02.2021) in § 3 Abs. 1 Satz 3 u.a. vor, dass bei Wahl der Ablöse nachzuweisen ist, dass weder auf dem Baugrundstück noch in der Nähe ungebundene und zu sichernde Stellplätze in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen bzw. errichtet werden können.
Wie schon in der Beschlussvorlage für die erstmalige Behandlung dieses Themas (Sitzung des BWA vom 14.04.2021) ausgeführt, steht § 3 Abs. 1 Satz 3 SPS der Ablöse der fraglichen Stellplätze eigentlich entgegen, da durch die momentan gegebene Realherstellung auf einem Fremdgrundstück ja gerade erwiesen ist, dass in der Nähe die fraglichen Stellplätze errichtet werden konnten.

Allerdings ist hierbei zu berücksichtigen, dass es im konkreten Fall um eine nachträgliche Ablöse von bereits hergestellten Stellplätzen geht, also um eine Konstellation, wo der Bauherr im Moment der Realisierung des Bauvorhabens davon ausgehen durfte, dass er die gewählte Variante des Stellplatznachweises jederzeit nachträglich würde ändern können. Da zu der damaligen Zeit eine derartige Regelung wie § 3 Abs. 1 Satz 3 der aktuellen SPS weder erwogen noch diskutiert wurde, oder sonst wie abzusehen war, vertraute der Bauherr darauf, dass die notwendigen Stellplätze später jederzeit auch auf dem Baugrundstück, oder auf einem anderen Fremdgrundstück in der Nähe nachgewiesen werden könnten, oder ein Antrag auf nachträgliche Ablöse gestellt werden könnte (vgl. Art. 47 Abs. 3 BayBO).

Insoweit besteht in diesem Fall ein schutzwürdiger Vertrauenstatbestand, der nach Einschätzung des RA dazu führt, dass der gefasste Beschluss nicht wegen § 3 Abs. 1 Satz 3 der neuen SPS als rechtswidrig anzusehen ist.

Gleiches muss natürlich auch für vergleichbare „Altfälle" gelten, wobei dies aber nur bedeutet, dass die nachträgliche Ablöse von bereits hergestellten Stellplätzen nicht durch die Neuregelung in der SPS von vornherein ausgeschlossen ist. Ein Rechtsanspruch besteht aber nicht, vielmehr steht der Abschluss eines (nachträglichen) Ablösevertrages jeweils im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde.

RA/Vog ☎ 2308

II. Abdruck BaF

III. Rf. V z.K.u.w.V.

Fürth, den 02.07.2021
R e c h t s a m t
i.A.

Vogel (2308)