LANDKREIS
FREISING

🚗 Hinweis zur Erfüllung der Stellplatzpflicht nach Art. 47 Abs. 3 BayBO

Nach Art. 47 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) kann die Stellplatzpflicht auf drei verschiedene Arten erfüllt werden:

⚒ 1. Herstellung auf dem Baugrundstück

Die erforderlichen Stellplätze werden direkt auf dem Baugrundstück hergestellt.

📍 2. Herstellung auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe

Alternativ können die Stellplätze auf einem anderen geeigneten Grundstück in der Nähe errichtet werden – sofern deren Benutzung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist.

Der Begriff „Nähe“ ist gesetzlich nicht exakt definiert. Er ist eng auszulegen – maßgeblich ist, dass die Stellplätze zumutbar erreichbar sind und tatsächlich regelmäßig genutzt werden können.

Die Nutzung darf nicht dazu führen, dass Fahrzeuge stattdessen auf öffentlichen Flächen oder näher gelegenen Parkräumen abgestellt werden.

Ein Grundstück gilt als geeignet, wenn es

- die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für Stellplätze oder Garagen erfüllt,
- eine verkehrssichere Zu- und Abfahrt gewährleistet,
- keine planungsrechtlichen oder sicherheitsrechtlichen Hindernisse bestehen (z. B. Vorgartensatzung, Brandschutz, Verkehrssicherheit, Lärmschutz).

ACHTUNG: Egal ob das Stellplatzgrundstück dem Bauherrn selbst oder einem Dritten gehört – es ist immer eine rechtliche Sicherung gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde erforderlich.

🔻 Einfachsicherung (bauordnungsrechtliches Minimum)

Mindestens erforderlich ist eine **beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern (Landratsamt Freising)** nach §§ 1090 ff. BGB, die die Nutzung der Stellplätze und der Zufahrten dauerhaft sichert.

Diese Dienstbarkeit ist **dinglich** im Grundbuch einzutragen. Sie genügt zur Erfüllung der Stellplatzpflicht.

✐ Empfohlene Doppelsicherung (Praxisempfehlung)

In der Praxis wird eine **Doppelsicherung** empfohlen, die **höhere Rechtssicherheit** bietet:

1. **Grunddienstbarkeit** zwischen den Eigentümern des dienenden und herrschenden Grundstücks – gewährt ein dingliches Nutzungsrecht an den Stellplätzen
2. **Beschränkt persönliche Dienstbarkeit** zugunsten der Bauaufsichtsbehörde – sichert den Stellplatzbedarf bauordnungsrechtlich ab

Beide Dienstbarkeiten sollten sich **auch auf Zu- und Abfahrten** erstrecken und **untereinander gleichrangig** bestellt werden.

📜 3. Ablösevertrag mit der Gemeinde

Alternativ kann die Stellplatzpflicht durch einen **Ablösungsvertrag** mit der Gemeinde erfüllt werden, bei dem der Bauherr die Kosten für die Ablöse übernimmt. Dies ist nur möglich, wenn die Gemeinde entsprechende Ablösungsregelungen getroffen hat.

Bitte nehmen Sie hierzu frühzeitig mit Ihrer zuständigen Gemeinde Kontakt auf, da das Landratsamt hierauf keinen Einfluss hat.

WICHTIG: Für den Fall einer erfolgten Ablöse legen Sie Ihren Bauantragsunterlagen direkt entsprechende Unterlagen bei.