

§ 85 i. V. m. § 4 Abs. 1 und § 48 Abs. 1 BauO NRW 2018:**öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung von Stellplätzen**

Im konkreten Fall erfolgt die Erschließung der Stellplätze hinter dem Gebäude über benachbarte Grundstücke. Hier ist fraglich, ob dafür eine Baulast erforderlich ist oder die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch ohne Lageplan ausreicht.

Gemäß § 4 Absatz 1 BauO NRW muss die Erschließung eines Grundstücks bei Nutzungsaufnahme gesichert sein. Vorliegend liegt das Grundstück in einer angemessenen Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche und ist damit ausreichend gesichert. Sofern ein Grundstück öffentlich-rechtlich erschlossen ist i.S.d. § 4 Absatz 1 BauO NRW 2018, muss jede weitere Erschließung des Grundstücks nicht mehr § 4 Absatz 1 BauO NRW 2018 entsprechen. Das bedeutet, dass jede weitere Zufahrt zum Grundstück nicht in einer bestimmten Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche haben muss. Zudem müssen bei einer zweiten Zufahrt keine für die Versorgung mit Löschwasser erforderlichen Anlagen vorhanden und benutzbar sein.

Dementsprechend ist es grundsätzlich nicht erforderlich, dass eine öffentlich-rechtlich gesicherte Erschließung zu der Rückseite des Gebäudes nach § 4 Absatz 1 BauO NRW vorliegt.¹

Weiterhin gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass eine öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu den Stellplätzen auf der Rückseite des Gebäudes aus Gründen des Brandschutzes erforderlich ist. Fraglich ist jedoch, ob eine öffentlich-rechtliche Erschließung der rückwärtigen Stellplätze aus anderen Gründen erforderlich ist.

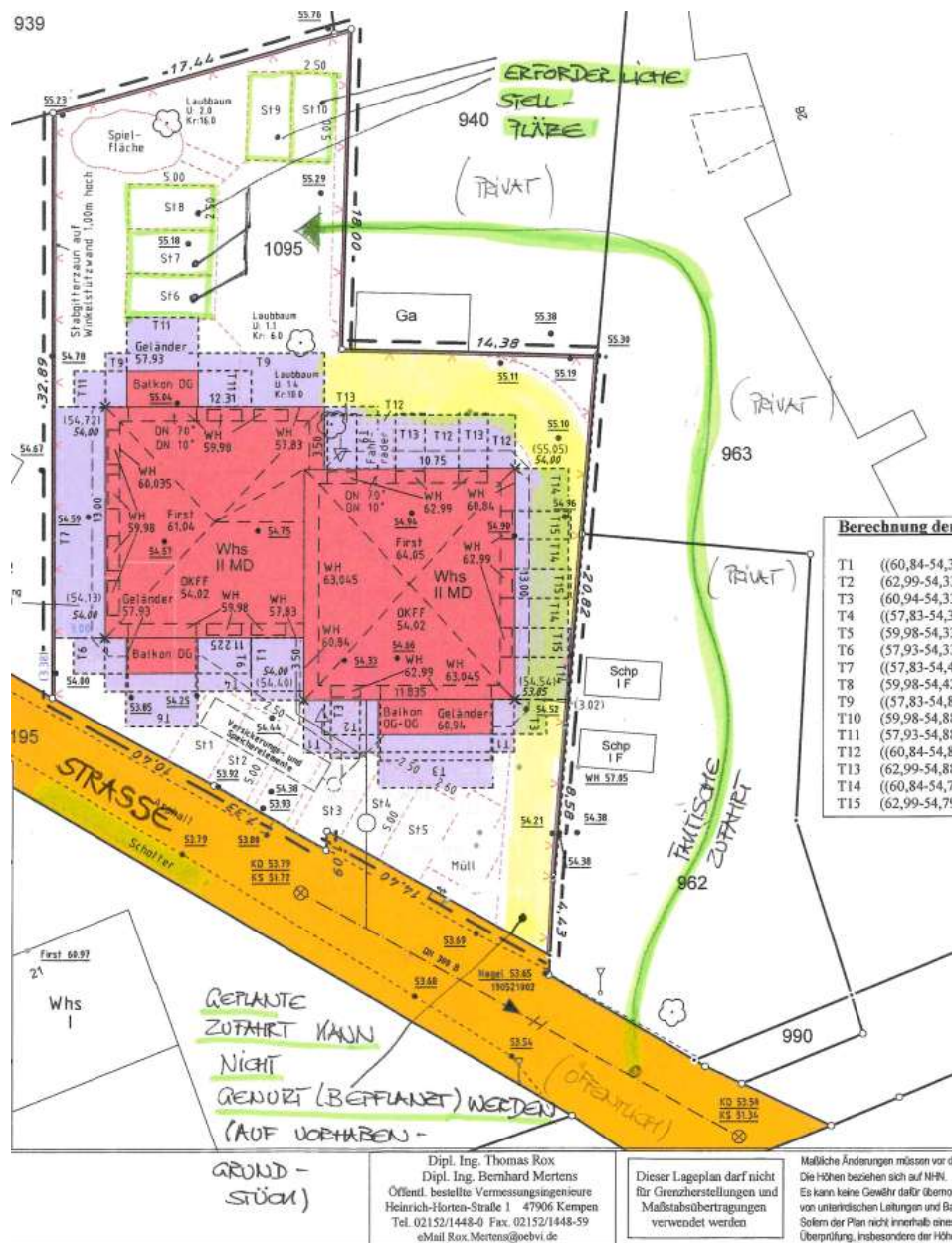
Gemäß § 48 BauO Absatz 1 NRW 2018 sind die notwendigen Stellplätze, Garagen sowie Fahrradabstellplätze auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird, herzustellen oder nach örtlicher Bauvorschrift durch Zahlung eines Ablösungsbetrages durch die Bauherrschaft gegenüber der Gemeinde abzulösen.

Aus dieser Vorschrift und zugehörigen Kommentierungen geht lediglich eine Verpflichtung zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der Zufahrt zu den Stellplätzen hervor, wenn diese auf Fremdgrundstücken liegen. Es gibt keinen Hinweis dazu, dass auch die Zufahrt zu den Stellplätzen auf dem Baugrundstück selbst öffentlich-rechtlich gesichert

¹ OVG Münster, Urteil vom 30.10.2009 – 7 A 2548/08 (bzgl. Angemessener Breite) und VG Gelsenkirchen, Urteil vom 12.07.2012 – 5 K 2628/10 (bzgl. Weitere Erschließung)

sein muss. Auch in der Stellplatzsatzung der Stadt Nettetal gibt es diesbezüglich keine Information.

Da sich die Stellplätze vorliegend auf dem Baugrundstück selbst befinden, scheint eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Zufahrt zu diesen nicht erforderlich.



Fragen

1. Würde in diesem Fall eine Eintragung ins Grundbuch ausreichen ohne einen Lageplan, der Breite und Lage der Zufahrt konkretisiert?
2. Welche Rechtsgrundlage sichert die dauerhaft mögliche Nutzung und Erschließung der mitunter rückseitig angeordneten erforderlichen Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück, wenn in den §§ 4 und 48 BauO NRW hierzu keine Angaben gemacht werden?
3. Handelt es sich hier um eine Gesetzeslücke oder gibt es eine darüberhinausgehende Rechtsgrundlage?

Ergebnis

1. Nein, eine Eintragung ins Grundbuch wäre eine zivilrechtliche Sicherung und daher nicht ausreichend.
2. Die Rechtsgrundlage ergibt sich entgegen der Annahme aus § 48 Abs. 1 BauO NRW 2018, denn hier ist geregelt, dass „bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, (...) die notwendigen Stellplätze, Garagen sowie Fahrradabstellplätze auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird, herzustellen (sind)“. Zur Benutzung gehört nicht nur die Herstellung der Stellplätze: Bereits der Begriff impliziert auch die Anforderung, dass die Stellplätze auch tatsächlich erreicht werden müssen, da sie sonst nicht benutzbar sind.

Gemäß OVG-Beschluss vom 08.08.2013, AZ 7 A 3001/11 wird diese Einschätzung bestätigt: Betrifft eine Stellplatzbaulast (...) sog. gefangene Stellplätze, die keinen direkten Kontakt zur öffentlichen Verkehrsfläche besitzen, muss die Stellplatzbaulast zugleich eine Zufahrtsbaulast einschließen. Dafür muss sie nicht nur ein Zu- und Abfahrtsrecht gewähren, sondern - in gleicher Weise wie das für die Stellplatzflächen selbst gilt - hinreichend bestimmt regeln, wo sich die frei zu haltenden Zufahrts- bzw. Abfahrtsflächen befinden. Dies kann durch eine textliche Beschreibung der Flächen oder durch eine zeichnerische Darstellung erfolgen (vgl. zu letzterem § 18 BauPrüfVO).

3. Es handelt sich nicht um eine Regelungslücke (s. o.).