



INHALT:

0 Verfassung und Allgemeine Verwaltung

Allgemeinverfügung über die Festsetzung des 365-Euro-Ticket MVV für Schülerinnen, Schüler und Auszubildende zum 10. Dezember 2023 als Höchsttarif..... S. 169

Mikrozensus 2025: 65 000 bayerische Bürgerinnen und Bürger müssen bis Jahresende noch mitmachen..... S. 174

1 Rechtspflege, Standesamtswesen, Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Umweltschutz

Vollzug der Naturschutzgesetze;
Erlass einer Änderungsverordnung der Stadt Rosenheim über das Landschaftsschutzgebiet „Mangfall“ S. 176

6 Landesplanung, Bauleitplanung, Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen, Wasserbau und Wasserrecht

Vollzug der Baugesetze;
Bekanntmachung:
22. Flächennutzungsplanänderung „Nördlich der Fachhochschule“
- Einstellung des Verfahrens..... S. 178

Vollzug der Baugesetze;
Bekanntmachung:
Bebauungsplan Nr. 166 „Marienberger Straße Nord“
- Einstellung des Verfahrens..... S. 180

Vollzug der Baugesetze;
Bekanntmachung:
48. Flächennutzungsplanänderung „Feuerwehrhaus Happinger Straße“
- Einstellung des Verfahrens..... S. 182

Vollzug der Baugesetze; Bekanntmachung: Bebauungsplan Nr. 190 "Feuerwehrhaus Happinger Straße" - Einstellung des Verfahrens.....	S. 184
Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung – SpIS).....	S. 186
Begründung und Vollzugshinweise zur Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung – SpIS).....	S. 189
Satzung der Stadt Rosenheim über die Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätze (Stellplatzsatzung – StPIS).....	S. 194
Begründung und Vollzughinweise zur Neufassung der Satzung der Stadt Rosenheim über die Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätze (Stellplatzsatzung – StPIS).....	S. 205
Bekanntmachung zur Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels für Rosenheim 2025.....	S. 216

HERAUSGEBER

Stadt Rosenheim, Dezernat III, Königstr. 24, 83022 Rosenheim Tel. 08031/365-1304);

Aufnahme in den Mail-Verteiler bei der Stadt Rosenheim, Hauptamt, Königstr. 24, 83022 Rosenheim (Tel. 08031/365-1040), oder schicken Sie ihre Mail-Adresse an poststelle@rosenheim.de und sie bekommen bei jedem Erscheinungstermin kostenlos eine Mail mit dazugehörigem Link.

Zudem steht ihnen das Amtsblatt der Stadt Rosenheim, auf unserer Homepage unter <https://www.rosenheim.de/politik-verwaltung/amtsblatt> **kostenlos** zur Verfügung.

0 VERFASSUNG UND ALLGEMEINE VERWALTUNG

Allgemeinverfügung (Allgemeine Vorschrift im Sinne von Art. 3 Abs. 2 VO (EG) Nr. 1370/2007) der kreisfreien Stadt Rosenheim über die Festsetzung des 365-Euro-Ticket MVV für Schülerinnen, Schüler und Auszubildende zum 10. Dezember 2023 als Höchsttarif

Hintergrund

Die Gremien der Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (MVV GmbH) haben beschlossen, das zum 1. August 2020 im Münchner Verkehrs- und Tarifverbund (MVV) für Schülerinnen, Schüler und Auszubildende eingeführte 365-Euro-Ticket MVV mit verbundweiter Gültigkeit als Jahresticket ab dem 1. August 2023 als Höchsttarif fortzuführen. Ausgangspunkt der Überlegungen für dieses neue Angebot war den Schülern und Auszubildenden ein preisgünstiges Angebot anzubieten, um zum einen diese Zielgruppe frühzeitig an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) heranzuführen und zum anderen die Umwelt in Bezug auf den motorisierten Individualverkehr (MIV) zu entlasten.

Zum 10. Dezember 2023 sind der Landkreis Miesbach, der Landkreis Rosenheim, die kreisfreie Stadt Rosenheim sowie der Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen mit dem südlichen Landkreisteil dem Münchner Verkehrs- und Tarifverbund beigetreten, so dass der MVV-Gemeinschaftstarif ab dem 10. Dezember 2023 in diesen Landkreisen und Landkreisteil sowie der kreisfreien Stadt Rosenheim den Höchsttarif darstellt. Als Teil des MVV-Gemeinschaftstarifes wurde zum 10. Dezember 2023 das 365-Euro-Ticket MVV mit verbundweiter Gültigkeit als Jahresticket auch in diesen Geltungsbereichen eingeführt.

Zum 1. Januar 2025 sind der Landkreis Landsberg und der Landkreis Weilheim-Schongau mit den lokalen Aufgabenträgern Penzberg, Schongau und Weilheim i. OB dem Münchner Verkehrs- und Tarifverbund beigetreten, so dass der MVV-Gemeinschaftstarif ab dem 1. Januar 2025 in diesen Landkreisen den Höchsttarif darstellt. Als Teil des MVV-Gemeinschaftstarifes wurde zum 1. Januar 2025 das 365-Euro-Ticket MVV mit verbundweiter Gültigkeit als Jahresticket auch in diesen Geltungsbereichen eingeführt.

Der Freistaat Bayern, die Landeshauptstadt München die kreisfreie Stadt Rosenheim sowie die Landkreise Bad Tölz-Wolfratshausen, Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstenfeldbruck, Landsberg am Lech, Miesbach, München, Rosenheim und Starnberg und Weilheim-Schongau stellen weiterhin eine angemessene Finanzierung sinkender Fahrgelderlöse im MVV-Gemeinschaftstarif, die aus der Festsetzung des 365-Euro-Ticket MVV als Höchsttarif resultieren, sicher.

Um die europarechtskonforme Finanzierung der Mindereinnahmen im MVV-Gemeinschaftstarif wie bisher sicherzustellen, werden als Grundlage für die Ausreichung der Ausgleichsleistungen an die Verkehrsunternehmen von den Aufgabenträgern im

MVV für ihr jeweiliges Zuständigkeitsgebiet jeweils eine Allgemeine Vorschrift im Sinne von Art. 3 Abs. 2 VO (EG) 1370/2007¹ in Form einer Allgemeinverfügung erlassen.

Die operative Abwicklung, die Berechnung des Ausgleichsbetrages und die Durchführung des Finanztransfers gegenüber den Verkehrsunternehmen im MVV erfolgt über die MVV GmbH auf Basis der „Finanzierungsrichtlinie 365-Euro-Ticket MVV“, die als **Anlage 2** Bestandteil dieser Allgemeinverfügung ist und von der Gesellschafterversammlung der MVV GmbH am 12. Mai 2020 beschlossen und am 16. September 2022, am 23. November 2023 am 6. Dezember 2024 sowie am 3. Juli 2025 fortgeschrieben wurde.

Auf der Grundlage von § 8a Abs. 1 Satz 2 Personenbeförderungsgesetz (PBefG) in Verbindung mit Art. 3 Abs. 2 VO (EG) 1370/2007 und Art. 8 Abs. 2 des Gesetzes über den öffentlichen Personennahverkehr in Bayern (BayÖPNVG) erlässt die kreisfreie Stadt Rosenheim zur Änderung der Allgemeinverfügung vom 19. Dezember 2023 die nachstehende Allgemeinverfügung, durch die das 365-Euro-Ticket MVV für Schülerinnen, Schüler und Auszubildende als Teil des MVV-Gemeinschaftstarifes weiterhin festgesetzt wird:

Allgemeinverfügung:

1. Das 365-Euro-Ticket MVV gemäß **Anlage 1** wird im allgemeinen öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gemäß Art. 1 Abs. 2 Satz 1 BayÖPNVG zum 10. Dezember 2023 als Höchsttarif für alle Auszubildenden im Sinne der Definition der bezugsberechtigten Personen des 365-Euro-Ticket MVV in **Anlage 1** (im Folgenden Auszubildende genannt) im Sinne von Art. 3 Abs. 2 VO (EG) 1370/2007 festgesetzt. Die hiermit verbundene gemeinwirtschaftliche Verpflichtung umfasst die Beförderung von Auszubildenden im MVV-Gemeinschaftstarif. Der sachliche und geografische Geltungsbereich dieser Allgemeinverfügung ist das Zuständigkeitsgebiet der kreisfreien Stadt Rosenheim in Bezug auf Verkehrsleistungen im allgemeinen ÖPNV, für die der MVV-Gemeinschaftstarif nach Einführung des 365-Euro-Ticket MVV Anwendung findet. Das Zuständigkeitsgebiet der kreisfreien Stadt Rosenheim umfasst ihr geografisches Gebiet.
2. Verkehrsunternehmen, die im geografischen Geltungsgebiet des MVV-Gemeinschaftstarifs Verkehrsleistungen im ÖPNV erbringen und den Höchsttarif anwenden, haben ab dem 1. Januar 2024 einen Anspruch auf Ausgleichsleistungen für die spezifischen finanziellen Nachteile, die den Verkehrsunternehmen aus der Festsetzung des 365-Euro-Ticket MVV als Höchsttarif erwachsen. Die Höhe der Ausgleichsleistungen richtet sich nach der Finanzierungsrichtlinie „365-Euro-Ticket MVV“ der MVV GmbH (**Anlage 2**) in der jeweils gültigen Fassung. Die Ausgleichsleistung je Verkehrsunternehmen ist auf den Betrag beschränkt, der dem

¹ VERORDNUNG (EG) Nr. 1370/2007 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 23. Oktober 2007 über öffentliche Personenverkehrsdienste auf Schiene und Straße und zur Aufhebung der Verordnungen (EWG) Nr. 1191/69 und (EWG) Nr. 1107/70 des Rates (ABl. L 315/1) in der Fassung der Verordnung (EU) 2016/2338 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 14. Dezember 2016 zur Änderung der Verordnung (EG) Nr. 1370/2007 hinsichtlich der Öffnung des Marktes für inländische Schienenpersonenverkehrsdienste (ABl. L 354/22).

finanziellen Nettoeffekt im Sinne von Ziffer 2 des Anhangs der VO (EG) 1370/2007 aufgrund der Einhaltung der Tarifpflicht nach Ziffer 1 entspricht.

3. Die Höhe der Ausgleichsleistung darf den finanziellen Nettoeffekt der Summe aller positiven und negativen Auswirkungen der Erfüllung der gegenständlichen gemeinwirtschaftlichen Verpflichtung des Verkehrsunternehmens bezogen auf die Einhaltung der Tarifpflicht gemäß Ziffer 1 nicht übersteigen. Die Verkehrsunternehmen sind verpflichtet, jährlich einen Nachweis darüber zu führen, dass die empfangenen Ausgleichsleistungen zu keiner Überkompensation im Sinne von Art. 4 und Art. 6 Abs.1 in Verbindung mit dem Anhang der VO (EG) 1370/2007 geführt haben. Das Verfahren zur Nachweisführung richtet sich nach Maßgabe der Finanzierungsrichtlinie „365-Euro-Ticket MVV“ der MVV GmbH in der jeweils gültigen Fassung (**Anlage 2**).
4. Die Aufgabenträger im MVV (der Freistaat Bayern, die Landeshauptstadt München, die kreisfreie Stadt Rosenheim sowie die Landkreise Bad Tölz-Wolfratshausen, Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstenfeldbruck, Landsberg am Lech, Miesbach, München, Rosenheim, Starnberg und Weilheim-Schongau) stellen gemeinsam zur Finanzierung des Ausgleichs nach Ziffer 2 aller Allgemeinverfügungen einen Gesamtausgleichsbetrag zur Verfügung, der entsprechend der Finanzierungsrichtlinie 365-Euro-Ticket MVV (**Anlage 2**) fortgeschrieben wird und in Abhängigkeit von etwaigen Verbundraumerweiterungen steht; Details sind der **Anlage 2** zu entnehmen. Die Landeshauptstadt München, die kreisfreie Stadt Rosenheim, die Landkreise Bad Tölz-Wolfratshausen, Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstenfeldbruck, Landsberg am Lech, Miesbach, München, Rosenheim, Starnberg und Weilheim-Schongau stellen hiervon insgesamt einen anteiligen Finanzierungsbetrag in Höhe von einem Drittel an der Gesamtfinanzierung (Fortschreibung entsprechend **Anlage 2**) zur Verfügung. Die Verteilung dieses Betrages auf die Landeshauptstadt München und die Landkreise erfolgt nach Maßgabe der Finanzierungsrichtlinie 365-Euro-Ticket MVV (**Anlage 2**). Die kreisfreie Stadt Rosenheim geht davon aus, dass der Gesamtausgleichsbetrag ausreicht, um den Verkehrsunternehmen einen angemessenen Ausgleich für die spezifischen Nachteile im MVV aus der Einhaltung der Tarifpflicht zu gewähren und die finanzielle Nachhaltigkeit der Erbringung der Verkehrsleistung im Sinne von Art. 2a Abs. 2 b) VO (EG) 1370/2007 zu sichern. Sollte sich während der Geltungszeit dieser Allgemeinverfügung zeigen, dass der Gesamtausgleichsbetrag hierfür nicht ausreicht, wird die kreisfreie Stadt Rosenheim gemeinsam mit den übrigen Aufgabenträgern im MVV geeignete Maßnahmen (beispielsweise eine Anpassung der Allgemeinverfügung oder des Gesamtausgleichsbetrags) prüfen, wie er der vorgenannten Zielsetzung gerecht werden kann. Gleiches gilt entsprechend bei einer Verbundraumerweiterung des MVV während der Geltungszeit dieser Allgemeinverfügung. In diesem Fall wird die kreisfreie Stadt Rosenheim gemeinsam mit den übrigen Aufgabenträgern im MVV darauf hinwirken, dass auch neu hinzutretende Aufgabenträger eine gleichlautende Allgemeinverfügung erlassen und dass die „Finanzierungsrichtlinie 365-Euro-Ticket MVV“ fortgeschrieben wird.
5. Die objektive und transparente Aufstellung der Parameter, anhand derer die Ausgleichsleistung berechnet wird, die operative Abwicklung der Ausreichung der Ausgleichsleistungen, die Führung von Nachweisen durch die Verkehrsunternehmen

und die Rückforderung von Ausgleichleistungen unter Einbindung der MVV GmbH richten sich nach der „Finanzierungsrichtlinie 365-Euro-Ticket MVV“ der MVV GmbH (**Anlage 2**).

6. Diese Allgemeinverfügung ist am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt der kreisfreien Stadt Rosenheim bekanntgegeben (Art. 41 Abs. 4 Satz 4 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz). Die Verpflichtung nach Ziffer 1 tritt zum 10. Dezember 2023 in Kraft.
7. Diese Allgemeinverfügung tritt am 31. Juli 2026 außer Kraft. Sie kann durch Allgemeinverfügung verlängert, geändert oder aufgehoben werden. Die kreisfreie Stadt Rosenheim wird gemeinsam mit den anderen Aufgabenträgern im MVV bis zum 31. Juli 2026 über eine Nachfolgeregelung dieser Allgemeinverfügung befinden bzw. die erforderlichen Maßnahmen ergreifen, um auch nach dem 31. Juli 2026 eine nachhaltige Erbringung der Verkehrsleistung durch die Verkehrsunternehmen unter Geltung des MVV-Gemeinschaftstarifs sicherzustellen.
8. Folgende Anlagen sind Bestandteil dieser Allgemeinverfügung:

Anlage 1: Die jeweils gültigen Beförderungs- und Tarifbestimmungen des MVV (abrufbar unter <https://www.mvv-muenchen.de/tarif>)

Anlage 2: Finanzierungsrichtlinie 365-Euro-Ticket MVV (abrufbar unter <https://www.mvv-muenchen.de/av>)

Fortschreibungen und Änderungen an der **Anlage 2** werden als Änderung dieser Allgemeinverfügung nach Art. 41 Abs. 4 BayVwVfG öffentlich bekannt gegeben.

Gründe:

Der Freistaat Bayern, der Stadtrat der Landeshauptstadt München, der Stadtrat der kreisfreien Stadt Rosenheim sowie die Kreistage der Landkreise Bad Tölz-Wolfratshausen, Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstenfeldbruck, Landsberg am Lech, Miesbach, München, Rosenheim, Starnberg und Weilheim-Schongau haben der Einführung und Fortführung des 365-Euro-Ticket MVV zugestimmt. Da die Umsetzung dieses neuen Angebotes nach den Prognosen der MVV GmbH, zu kalkulatorischen Mindereinnahmen von bis zu 46,19 Millionen Euro bis zum 31. Juli 2026 (Fortschreibung entsprechend **Anlage 2**) führen kann und somit nicht ohne Ausgleichleistungen möglich ist (vgl. § 8a Abs. 1 Satz 2 Personenbeförderungsgesetz (PBefG)), haben der Freistaat Bayern, der Stadtrat der Landeshauptstadt München, der Stadtrat der kreisfreien Stadt Rosenheim sowie die Kreistage der Landkreise Bad Tölz-Wolfratshausen, Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstenfeldbruck, Landsberg am Lech, Miesbach, München, Rosenheim, Starnberg und Weilheim-Schongau beschlossen, den betroffenen Verkehrsunternehmen hierfür ab dem 1. Januar 2025 einen wirtschaftlichen Ausgleich bis zu einer Höhe von 46,19 Millionen Euro für das Jahr 2025 zu gewähren, der Betrag von 46,19 Millionen Euro kann entsprechend der Finanzierungsrichtlinie 365-Euro-Ticket MVV (**Anlage 2**) fortgeschrieben werden. Die Höhe des jeweils aktuellen Gesamtausgleichsbetrages ergibt sich aus der jeweils aktuellen Finanzierungsrichtlinie.

Als rechtliche Grundlage für die Ausreichung der Ausgleichsleistungen an die Verbundverkehrsunternehmen im MVV erlässt die kreisfreie Stadt Rosenheim in ihrer Funktion als Aufgabenträgerin für den allgemeinen ÖPNV gemäß Art. 8 Abs. 1 BayÖPNVG und gemäß Art. 8 Abs. 2 BayÖPNVG als zuständige Behörde im Sinne der VO (EG) 1370/2007 in ihrem sachlichen und räumlichen Zuständigkeitsbereich gemäß Art. 8a Abs. 2 i.V.m. Art. 3 Abs. 2 VO (EG) 1370/2007 eine Allgemeine Vorschrift in Form einer Allgemeinverfügung über die Festsetzung des MVV-Gemeinschaftstarif als Höchstattarif für alle Auszubildenden. Die gemeinwirtschaftliche Verpflichtung geht über die in Art. 8 Abs. 2 Satz 1 und 2 BayÖPNVG enthaltene gemeinwirtschaftliche Verpflichtung hinaus und im Rahmen des Ausgleichsverfahrens wird eine Doppelfinanzierung aufgrund Ausgleichsleistungen nach Art. 24 BayÖPNVG und nach dieser Allgemeinverfügung vermieden.

Sie beachtet die Vorgaben des Rechts der Europäischen Union nach Maßgabe der VO (EG) 1370/2007 durch eine transparente und diskriminierungsfreie Ausreichung der Mittel an die Verkehrsunternehmen und eine auf den finanziellen Nettoeffekt aus der Erfüllung der Tarifpflicht beschränkte Gewährung von Ausgleichsleistungen.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diese Allgemeinverfügung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage erhoben werden bei dem

Bayerischen Verwaltungsgericht in München, Postfach 20 05 43, 80005 München

Hinweise zur Rechtsbehelfsbelehrung

Für Kläger ohne Sitz oder Wohnsitz im Freistaat Bayern ist das Verwaltungsgericht München in 80335 München, Bayerstraße 30, örtlich zuständig.

Die Einlegung des Rechtsbehelfs ist schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch in einer für den Schriftformersatz zugelassenen Form möglich. Die Einlegung eines Rechtsbehelfs per einfacher E-Mail ist nicht zugelassen und entfaltet keine rechtlichen Wirkungen!

Ab 01.01.2022 muss der in § 55d VwGO genannte Personenkreis Klagen grundsätzlich elektronisch einreichen.

Kraft Bundesrechts wird in Prozessverfahren vor den Verwaltungsgerichten infolge der Klageerhebung eine Verfahrensgebühr fällig.



Pressemitteilung 175/2025/42/A vom 07. Juli 2025

Mikrozensus 2025: 65 000 bayerische Bürgerinnen und Bürger müssen bis Jahresende noch mitmachen

Mikrozensus als kleine Volkszählung zur wirtschaftlichen und sozialen Lage der Bevölkerung



Jedes Jahr startet in Bayern – wie im gesamten Bundesgebiet – der Mikrozensus. Diese jährliche Haushaltsbefragung ermittelt Daten zur wirtschaftlichen und sozialen Lage der Bevölkerung. Seit Anfang des Jahres haben rund 65 000 bayerische Bürgerinnen und Bürger Auskunft gegeben. Etwa die Hälfte von ihnen antwortete per Telefoninterview. Auch die Möglichkeit der Onlinemeldung wird oft genutzt. Mit ihrer Teilnahme am Mikrozensus tragen die Befragten dazu bei, dass politische Entscheidungen faktenbasiert getroffen werden können. Bis zum Jahresende werden noch einmal etwa 65 000 Personen vom Landesamt für Statistik kontaktiert und zur Auskunft aufgefordert. Insgesamt sind beim Mikrozensus ein Prozent der Bevölkerung und damit in Bayern rund 130 000 Personen auskunftspflichtig.

Fürth. Der Mikrozensus ist die größte jährliche Haushaltsbefragung in Deutschland. In Bayern geben jedes Jahr rund 130 000 Personen Auskunft zu ihren Arbeits- und Lebensbedingungen und tragen dazu bei, die wirtschaftliche und soziale Lage der Haushalte zu verstehen und die Lebensbedingungen der Bevölkerung zu verbessern. Nur durch verlässliche qualitativ hochwertige Daten können politische Entscheidungen zum Beispiel zur Bekämpfung von Armut, der Förderung von Kinderbetreuung oder der Unterstützung von Rentnerinnen und Rentnern faktenbasiert und zielgerichtet getroffen werden.

Durch die jährliche Datenerhebung lassen sich auch langfristige Entwicklungen beobachten:

- So zeigen die Ergebnisse des Mikrozensus, wie sich die Haushaltsgröße der bayerischen Privathaushalte in den letzten rund 60 Jahren entwickelt hat. (siehe <https://www.statistik.bayern.de/presse/mitteilungen/2025/pm125/index.html>).
- Zahlen zur finanziellen Situation der Mütter in Bayern zeigen, dass Mütter in Partnerschaften heute finanziell unabhängiger sind als noch vor 15 Jahren. (siehe <https://www.statistik.bayern.de/presse/mitteilungen/2025/pm134/index.html>)
- Indikatoren zur Sozialberichterstattung geben Auskunft zur Armutsgefährdung der Bevölkerung auf Basis der Einkommensangaben (siehe [SBE | Statistikportal.de](#)) und setzen diese in einen nationalen und internationalen Kontext.

Fundierte Entscheidungen kann die Politik nur auf Basis verlässlicher und repräsentativer Ergebnisse treffen. Um dies zu gewährleisten, besteht nach dem Mikrozensusgesetz Auskunftspflicht. Dabei unterliegen die Einzelangaben der Befragten einer strengen Geheimhaltung, die keine Rückschlüsse auf personenbezogene Daten zulässt.

Nachdruck – auch auszugsweise – mit Quellenangabe erwünscht.

Bayerisches Landesamt
für Statistik
Nürnberger Str. 95
90762 Fürth

Stabsstelle Präsidialbüro,
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Pressesprecher: Michael Blabst
Telefon: 0911 98208-6109
E-Mail: presse@statistik.bayern.de
www.statistik.bayern.de/presse

www.statistik.bayern.de
Öffentliche Verkehrsmittel Fürth
Haltestelle: Jakobinenstraße

Hinweise:

Wie läuft die Mikrozensuserhebung ab?

Die Auswahl der zu befragenden Haushalte erfolgt nach einem mathematisch-statistischen Zufallsverfahren, das zunächst Gebäude- bzw. Gebäudeteile für die Teilnahme am Mikrozensus auswählt. In einem weiteren Schritt ermitteln ehrenamtlich tätige Erhebungsbeauftragte die zu befragenden Haushalte über die Klingelschilder dieser Gebäude. Dabei können sie sich mit Hilfe eines Ausweises als Beauftragte des Bayerischen Landesamts für Statistik legitimieren.

Anschließend werden diese Haushalte vom Bayerischen Landesamt für Statistik schriftlich zur Teilnahme am Mikrozensus aufgefordert. Mit dem Schreiben werden sie ausführlich über die Erhebung informiert und gebeten, die Fragen des Mikrozensus im Rahmen eines Telefoninterviews oder einer Online-Befragung zu beantworten. Für die Telefoninterviews sind bayernweit etwa 130 sorgfältig ausgewählte und intensiv geschulte Erhebungsbeauftragte im Einsatz.

Seit Jahresbeginn ist etwa die Hälfte der insgesamt 130 000 für den Mikrozensus 2025 zu befragenden Personen ihrer Auskunftspflicht nachgekommen. Von ihnen beantwortete rund die Hälfte die Fragen des Mikrozensus im Rahmen eines Telefoninterviews. Etwas weniger als die Hälfte der Befragten wählte den Weg der Online-Befragung. Der Papierfragebogen findet immer seltener Anwendung.

Was unterscheidet den Mikrozensus vom Zensus?

Die zwei Begriffe „Zensus“ und „Mikrozensus“ sorgen immer wieder für Verwechslung. Bei näherer Betrachtung lassen sich die beiden statistischen Erhebungen jedoch gut unterscheiden:

Der Zensus ist die größte amtliche Statistik Deutschlands und findet als eine Art Großinventur der Gesellschaft alle 10 Jahre statt und dient in erster Linie der Ermittlung der amtlichen Einwohnerzahl. In der Personenbefragung des Zensus 2022 wurden ca. 13 Prozent der Bevölkerung befragt. Zusätzlich wurden in der Gebäude- und Wohnungszählung Merkmale mit Nettokaltmiete und Energieträger erhoben.

Der Mikrozensus findet im Unterschied zum Zensus jährlich statt. Es werden mit einem Prozent der Bevölkerung deutlich weniger Personen befragt. Im Mittelpunkt stehen hier Daten zur wirtschaftlichen und sozialen Lage der Bevölkerung sowie deren Entwicklung. Dabei sind die im Mikrozensusgesetz festgelegten zu erhebenden Merkmale wesentlich umfangreicher als die im Zensus. Auskunftspflicht besteht in beiden Erhebungen.

Ausführliche Informationen zum Mikrozensus finden Sie unter:

https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/mikrozensus/index.html

Ein Erklärvideo zeigt alle Informationen zum Mikrozensus im Videoformat:

https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/mikrozensus/v3-statistischesbundesamt-mikrozensus-de-ut.mp4

www.statistik.bayern.de Das Bayerische Landesamt für Statistik ist der zentrale Informationsdienstleister für die amtliche Statistik in Bayern mit Sitz in Fürth und Schweinfurt. Zu seinen Hauptaufgaben gehören vor allem die Erhebung und Aufbereitung gesetzlich angeordneter Statistiken.

1 RECHTSPFLEGE, STANDESAMTSWESEN, ÖFFENTLICHE SICHERHEIT UND ORDNUNG, UMWELTSCHUTZ

RECHTSPFLEGE, PERSONENSTANDSWESEN, ÖFFENTLICHE SICHERHEIT UND ORDNUNG

Vollzug der Naturschutzgesetze;

Erlass einer Änderungsverordnung der Stadt Rosenheim über das
Landschaftsschutzgebiet „Mangfall“

Bekanntmachung

nach Art. 52 Abs. 2 Satz 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

Erlass einer Änderungsverordnung der Stadt Rosenheim über das Landschaftsschutzgebiet „Mangfall“

Die Stadt Rosenheim führt derzeit das Verfahren zur Änderung des
Landschaftsschutzgebiets „Mangfall“ durch.

Mit dem Erlass der Änderungsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet
„Mangfall“ soll die Verordnung der Stadt Rosenheim zum Schutz der Grünflächen an
der Mangfall vom 04.05.1981, genehmigt mit Schreiben der Regierung von
Oberbayern vom 17.03.1981, Nr. 820-8623-7/79 geändert werden.

Der Entwurf der Änderungsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet (Stand:
21.07.2025) mit den Schutzgebietskarten im Maßstab 1:25000 und im Maßstab
1:5000 liegt während der Dienststunden in der Zeit

vom 06.08.2025 bis einschließlich 06.09.2025

im Umwelt- und Grünflächenamt der Stadt Rosenheim, Königstraße 15, Zi.Nr. 2.15
83022 Rosenheim zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Zur Veranschaulichung des Schutzgebiets wird auf die beiliegenden Karten (mit
Darstellungen der Flurstücke welche nicht mehr Bestandteil des Schutzgebietes
Mangfall sein werden und welche Bestandteil des Schutzgebietes werden) im
Maßstab 1:25.000 sowie 1:5.000 hingewiesen.

Während der Auslegungsfrist können Bedenken und Anregungen bei der Stadt
Rosenheim vorgebracht werden.

Stadt Rosenheim

Rosenheim, 21.07.2025

gez.

Seeburger

Amtsleiter

6 LANDESPANUNG, BAULEITPLANUNG, BAU-, WOHNUNGS- UND SIEDLUNGSWESEN, WASSERBAU UND WASSERRECHT

Vollzug der Baugesetze;

Bekanntmachung:

22. Flächennutzungsplanänderung „Nördlich der Fachhochschule“

- Einstellung des Verfahrens

In seiner Sitzung vom 24.04.2024 hat der Stadtrat die Einstellung des Verfahrens zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans „Nördlich der Fachhochschule“ beschlossen.

Mit Stadtratsbeschluss vom 18.02.2004 wurde die Einleitung des Verfahrens zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans "Nördlich der Fachhochschule" beschlossen. Umfasst waren dabei Flächen des Hochschulkomplexes der Kernstadt Rosenheim ausgedehnt von der Hochschulstraße bis zum südlichen Rand der Ortsteils Westerndorf St. Peter, unmittelbar östlich der Bahnlinie Rosenheim-Wasserburg-Mühldorf bzw. des im FNP dargestellten Gewerbegebiets (GE) und westlich der Westerndorfer Straße. Ursprüngliches Ziel dieser 22. Änderung des Flächennutzungsplans war es, dem Erweiterungsbedarf für schulische Nutzungen in Richtung Norden Rechnung zu tragen.

Nach zwischenzeitlicher Zurückstellung wurde das Verfahren mit Stadtratsbeschluss vom 21.04.2010 im Hinblick auf die Errichtung eines Nahversorgungszentrums an der Westerndorfer Straße nördlich der Fachhochschule wiederaufgenommen.

Im Rahmen der 22. Änderung des Flächennutzungsplans wurden bereits zahlreiche Verfahrensschritte durchgeführt und aufgrund von verschiedenen Änderungen und Erweiterungen des Geltungsbereiches hinsichtlich der vorgesehenen Nutzungen wiederholt.

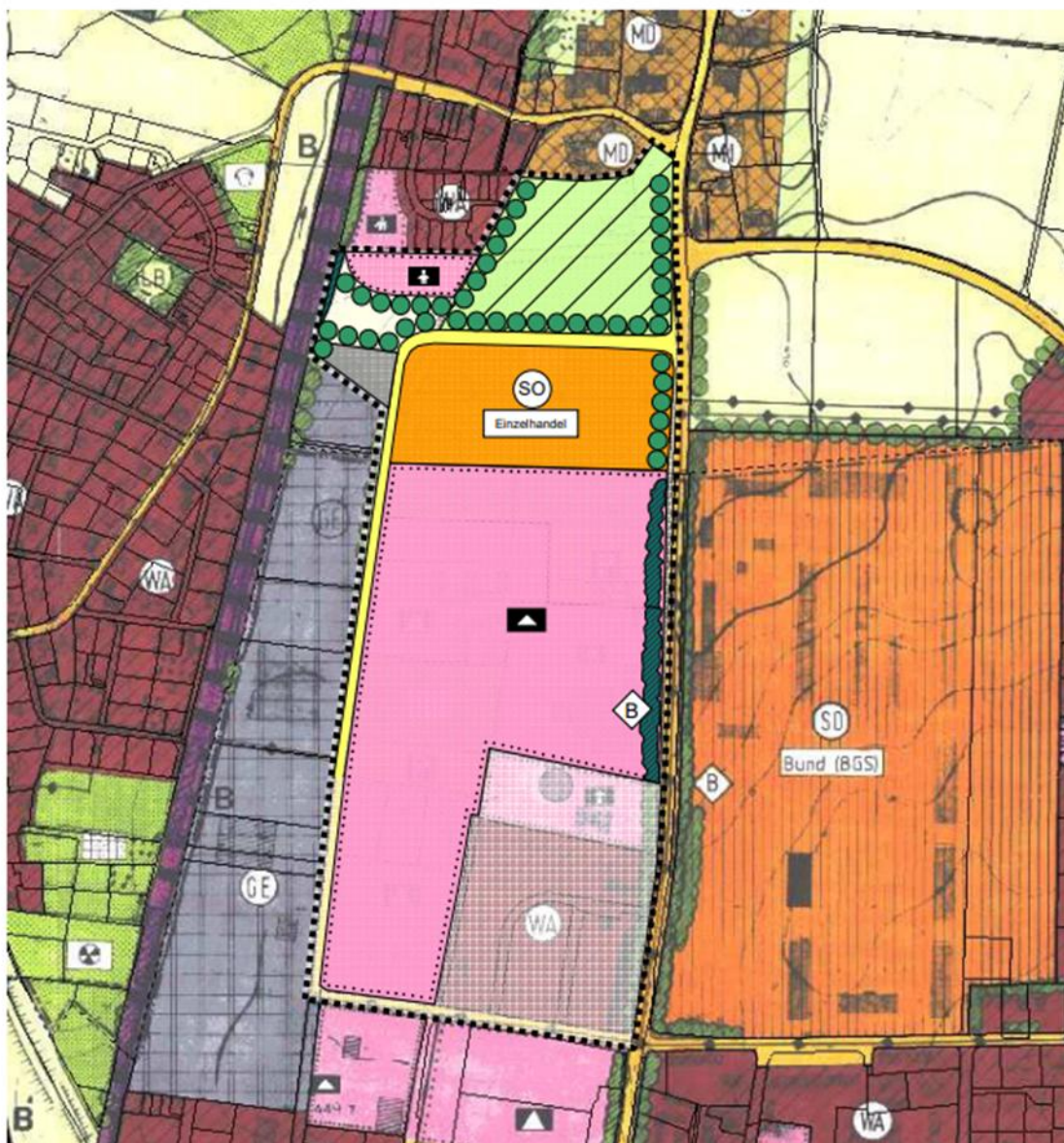
Aufgrund der langen Verfahrensdauer und der sich mehrmals geänderten vorgesehenen Nutzung soll zur Wahrung der Übersichtlichkeit und Rechtssicherheit sowie zur Vereinfachung, das bisherige Verfahren zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans "Nördlich der Fachhochschule" eingestellt werden. Ein neues Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren wird angestrebt.

Der Beschluss des Stadtrats über die Einstellung des Verfahrens wird hiermit öffentlich bekannt gemacht. Auf die abgedruckte planzeichnerische Darstellung vom 22.03.2024 wird verwiesen.

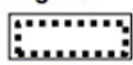
Stadtplanungsamt Rosenheim, den 15.07.2025

Gez.

Susanne Hegele



Legende

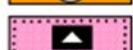


Geltungsbereich



Sondergebiet mit Zweckbestimmung (Einzelhandel)

Einstellung des Verfahrens



Flächen für den Gemeinbedarf Schule



Flächen für den Gemeinbedarf Kindergarten/Kindertagesstätte



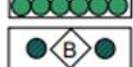
Straßenverkehrsfläche



Flächen mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild



Flächen, für die eine Begrünung vorzunehmen ist



Schutzwürdige Baumbestände und Gehölze

Stadt Rosenheim

Flächennutzungsplan

22. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Nördlich der Fachhochschule“

M 1:5.000

22.03.2024

Stadtplanungsamt

6 LANDESPLANUNG, BAULEITPLANUNG, BAU-, WOHNUNGS- UND SIEDLUNGSWESEN, WASSERBAU UND WASSERRECHT

Vollzug der Baugesetze;

Bekanntmachung:

Bebauungsplan Nr. 166 „Marienberger Straße Nord“

- Einstellung des Verfahrens

In seiner Sitzung vom 24.04.2024 hat der Stadtrat die Einstellung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 166 „Marienberger Straße Nord“ beschlossen.

Für das Gebiet der "Marienberger Straße Nord", zwischen dem Hochschulkomplex der Kernstadt Rosenheim und dem Ortsteil Westerndorf St. Peter, unmittelbar östlich der Bahnlinie Rosenheim-Wasserburg-Mühldorf, wurde am 27.07.2011 der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 166 „Marienberger Straße Nord“ gefasst. Anlass und Erfordernis der Aufstellung war die Festsetzung eines Sondergebietes Nahversorgung und weiterer Gewerbeflächen.

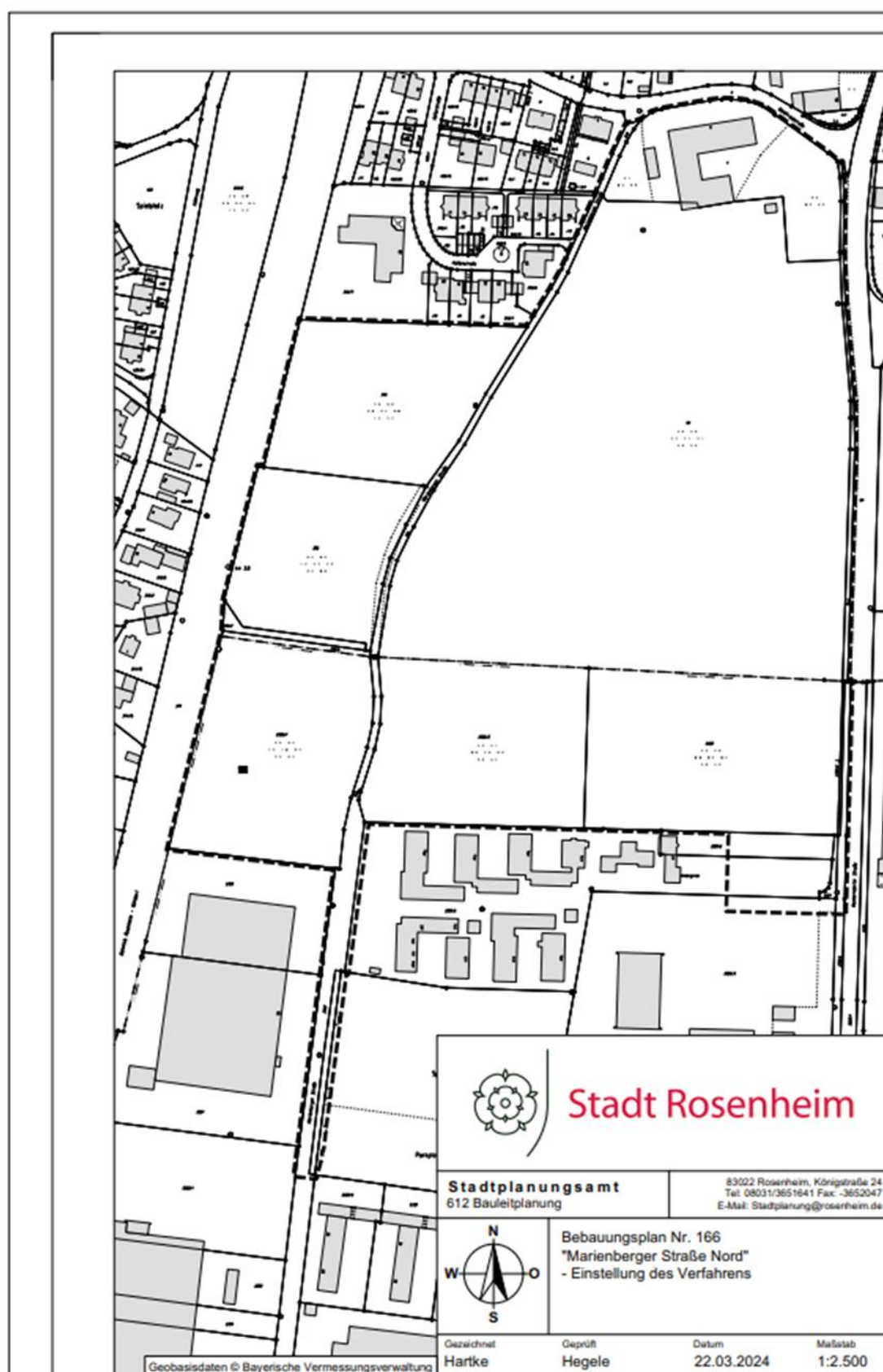
Aufgrund folgender Punkte wird das Verfahren eingestellt:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 166 "Marienberger Straße Nord" wurde bereits mehrfach geändert.
- Der Geltungsbereich wurde mit Stadtratsbeschluss vom 21.12.2011 im Süden um ergänzende Teilflächen erweitert.
- Der Geltungsbereich wurde mit Stadtratsbeschluss vom 25.07.2012 unter Berücksichtigung der Nordvariante erweitert
- Im Laufe des Verfahrens wurde eine Vielzahl von Beschlussvorlagen mit unterschiedlichen und sich widersprechenden Zielvorgaben (z.B. Umfang der Freiflächen, Verkehrserschließung, unterschiedliche Nutzungskonzepte, Nutzung von Teilflächen) vorgelegt. Bei einzelnen Themen kam es nicht zur Abstimmung, sondern sie wurden zurückgestellt. Die gesamte Planung sowie deren Inhalt sind daher schwer nachvollziehbar.
- Nahezu alle vorliegenden Gutachten müssen aktualisiert werden, da sie zum einem auf einem überholten Nutzungskonzept beruhen und zum anderen sich aufgrund der zurückliegenden Zeit und Vielzahl an Änderungen die faktischen und rechtlichen Grundlagen geändert haben.
- Es ist eine formale Einstellung des Verfahrens nötig um die Änderung des Planungsinhaltes sauber zu dokumentieren

Der Beschluss des Stadtrats über die Einstellung des Verfahrens wird hiermit öffentlich bekannt gemacht. Auf die abgedruckte planzeichnerische Darstellung vom 22.03.2024 wird verwiesen.

Stadtplanungsamt Rosenheim, den 17.07.2025

Gez. Susanne Hegele



6 LANDESPLANUNG, BAULEITPLANUNG, BAU-, WOHNUNGS- UND SIEDLUNGSWESEN, WASSERBAU UND WASSERRECHT

Vollzug der Baugesetze;

Bekanntmachung:

48. Flächennutzungsplanänderung „Feuerwehrhaus Happinger Straße“

- Einstellung des Verfahrens

In seiner Sitzung vom 10.07.2025 hat der Stadtrat die Einstellung des Verfahrens zur 48. Änderung des Flächennutzungsplans „Feuerwehrhaus Happinger Straße“ beschlossen.

Mit Stadtratsbeschluss vom 27.02.2019 wurde die Einleitung des Verfahrens zur 48. Änderung des Flächennutzungsplans "Feuerwehrhaus Happinger Straße" beschlossen. Der Geltungsbereich liegt nördlich des Ortsteils Happing an der Happinger Straße. Ursprüngliches Ziel dieser 48. Änderung des Flächennutzungsplans war die Sicherung eines Standorts zur Errichtung eines neuen Feuerwehrgebäudes in Happing zwischen den beiden Ortsteilen Alt Happing und Kaltmühl sowie die geordnete Entwicklung eines Sondergebietes Land- und Forstwirtschaft.

Die Einstellung des Verfahrens wird durch folgende Punkte begründet:

- Die Regierung von Oberbayern würde der 48. Änderung des Flächennutzungsplans „Feuerwehrhaus Happinger Straße“ voraussichtlich nicht zustimmen, da die geplante Errichtung des Feuerwehrgerätehauses sowie eines Gebäudes zur Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen genutzten Fahrzeugen auf Grund der fehlenden Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit im Widerspruch zum LEP-Ziel 3.3 und den regionalplanerischen Festlegungen in RP 18 BII 3 stehen.
- Problematisch wird auch gesehen, dass das Bauvorhaben „Feuerwehr“ im Außenbereich nach § 35 BauGB die Voraussetzungen für eine Privilegierung nicht erfüllt.
- Die Integration des neuen Standortes für die Feuerwehr erfolgt nun im Bebauungsplan Nr. 172 „Eichfeldstraße Happing“. Die Feuerwehr Happing erhält hier einen neuen modernen Standort unter Berücksichtigung der erforderlichen Platzbedürfnisse. Dieser Bebauungsplan sieht die Integration der Feuerwehr am nördlichen Dorfrand vor. Parallel hierzu erfolgt das Flächennutzungsplanänderungsverfahren Nr. 44 „Eichfeldstraße Happing“.

Der Beschluss des Stadtrats über die Einstellung des Verfahrens wird hiermit öffentlich bekannt gemacht. Auf die abgedruckte planzeichnerische Darstellung vom 06.05.2025 wird verwiesen.

Stadtplanungsamt Rosenheim, den 15.07.2025

Gez.

Susanne Hegele



Legende

-  Geltungsbereich
-  Gemeinbedarf Feuerwehr
-  Sonstiges Sondergebiet für Land- und Forstwirtschaft
-  Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
-  Flächen, für die eine Begrünung vorzunehmen ist
-  Grünflächen
-  Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

**Stadt Rosenheim
Flächennutzungsplan**

48. Änderung des Flächennutzungsplanes "Feuerwehrhaus Happinger Straße"

Einstellungsbeschluss

M. 1:5.000
06.05.2025
Stadtplanungsamt

6 LANDESPLANUNG, BAULEITPLANUNG, BAU-, WOHNUNGS- UND SIEDLUNGSWESEN, WASSERBAU UND WASSERRECHT

Vollzug der Baugesetze;

Bekanntmachung:

Bebauungsplan Nr. 190 „Feuerwehrhaus Happinger Straße“

- Einstellung des Verfahrens

In seiner Sitzung vom 10.07.2025 hat der Stadtrat die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 190 „Feuerwehrhaus Happinger Straße“ beschlossen.

Zur Sicherung von Flächen für ein Feuerwehrhaus im Ortsteil Happing, wurde am 27.02.2019 der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 190 „Feuerwehrhaus Happinger Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan gefasst. Anlass und Erfordernis der Aufstellung war die eingeschränkte Nutzung im Bestandsgebäude aufgrund der engen Platzverhältnisse – insbesondere in Bezug auf die Unterbringung der Feuerwehrfahrzeuge sowie der fehlenden Schulungsräume.

Die Einstellung des Verfahrens wird durch folgende Punkte begründet:

- Die Regierung von Oberbayern würde dem Bebauungsplanverfahren Nr. 190 „Feuerwehrhaus Happinger Straße“ voraussichtlich nicht zustimmen, da die geplante Errichtung des Feuerwehrgerätehauses sowie eines Gebäudes zur Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen genutzten Fahrzeugen auf Grund der fehlenden Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit im Widerspruch zum LEP-Ziel 3.3 und den regionalplanerischen Festlegungen in RP 18 BII 3 stehen.
- Problematisch wird auch gesehen, dass das Bauvorhaben „Feuerwehr“ im Außenbereich nach § 35 BauGB die Voraussetzungen für eine Privilegierung nicht erfüllt.
- Die Integration des neuen Standortes für die Feuerwehr erfolgt nun im Bebauungsplan Nr. 172 „Eichfeldstraße Happing“. Die Feuerwehr Happing erhält hier einen neuen modernen Standort unter Berücksichtigung der erforderlichen Platzbedürfnisse. Dieser Bebauungsplan sieht die Integration der Feuerwehr am nördlichen Dorfrand vor. Parallel hierzu erfolgt das Flächennutzungsplanänderungsverfahren Nr. 44 „Eichfeldstraße Happing“.

Der Beschluss des Stadtrats über die Einstellung des Verfahrens wird hiermit öffentlich bekannt gemacht. Auf die abgedruckte planzeichnerische Darstellung vom 06.05.2025 wird verwiesen.

Stadtplanungsamt Rosenheim, den 15.07.2025

Gez.

Susanne Hegele

6 LANDESPLANUNG, BAULEITPLANUNG, BAU-, WOHNUNGS- UND SIEDLUNGSWESEN, WASSERBAU UND WASSERRECHT

Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis
eines Spielplatzes für Kinder
(Spielplatzsatzung – SplS)

601 b

vom 23.07.2025 (ABl. S. 186)

Stadtratsbeschluss: vom 10. Juli 2025
Bekanntmachung: [...]

Die Stadt Rosenheim erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 ff. BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.) geändert worden ist und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff., BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. Nr. 24 vom 30.12.2024, S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist, folgende Satzung:

§ 1 Anwendungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für die Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen im Stadtgebiet Rosenheim.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2 Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung

Bei der Errichtung von Gebäuden im Sinne des § 1 Abs. 1 ist ein Spielplatz herzustellen, auszustatten und zu unterhalten.

§ 3 Größe, Lage und Ausstattung

- (1) Je 25 m² Wohnfläche sind 1,5 m² Spielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 50 m². Die Fläche muss für Spiele von Kindern von 0 bis zu 14 Jahren geeignet und ausgestattet sein.
- (2) Der Spielplatz soll möglichst verkehrsabgewandt in sonniger, windgeschützter Lage angelegt werden. Er muss gegen Anlagen, von denen Gefahren oder Störungen ausgehen, so abgeschirmt werden, dass die Kinder ungefährdet spielen können.
- (3) Für je 50 m² Fläche ist er mit mindestens einem Spielsandbereich (Mindestgröße 4 m²), einem ortsfesten Spielgerät, einer ortsfesten Sitzgelegenheit sowie ausreichend Schatten spendenden Elementen auszustatten.

§ 4

Herstellung und Ablöse des Spielplatzes

- (1) Der Spielplatz ist auf dem Baugrundstück zu errichten. Ausnahmsweise darf der Kinderspielplatz auf einem anderen Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks angelegt werden. Der Spielplatz muss fußläufig und gefahrlos für die Kinder zu erreichen sein. Die Benutzung des Grundstücks ist gegenüber der Stadt Rosenheim rechtlich zu sichern.
- (2) Die Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung des Spielplatzes kann auch durch Übernahme der Kosten gegenüber der Stadt Rosenheim übernommen werden (Ablösevertrag). Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrags steht im Ermessen der Stadt Rosenheim. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; dies gilt auch dann, wenn der Spielplatz nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden kann. Ein Anspruch auf Abschluss eines Ablösevertrags besteht nur bei Errichtung von Gebäuden, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind.
- (3) Die Höhe der Ablöse für Kinderspielplätze wird durch Gremienbeschluss festgelegt. Für Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, darf die Höhe der Ablöse 5.000,00 Euro je abzulösenden Spielplatz nicht übersteigen.

§ 5

Unterhaltung

Der Spielplatz ist in benutzbarem Zustand dauerhaft zu erhalten; er ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu kontrollieren, zu warten und instand zu setzen.

§ 6

Abweichungen

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen zugelassen werden.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01. September 2025 in Kraft.

Rosenheim, den _____

Andreas März
Oberbürgermeister

Siegel

6 LANDESPLANUNG, BAULEITPLANUNG, BAU-, WOHNUNGS- UND SIEDLUNGSWESEN, WASSERBAU UND WASSERRECHT

Begründung und Vollzugshinweise zur Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung – SplS)

Anlass für Erlass einer Spielplatzsatzung

Art. 7 und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) wurden durch das Erste Modernisierungsgesetz Bayern vom 23.12.2024 (GVBl. Nr. 24 vom 30.12.2024, S. 605 ff.) geändert. Die gesetzliche Regelung in Art. 7 BayBO zur Errichtung von Kinderspielplätzen entfällt zum 01.10.2025.

Künftig besteht eine Pflicht zur Errichtung von Kinderspielplätzen nur noch dann, wenn die Kommunen dies durch Satzung ausdrücklich anordnen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO). Sofern eine solche Satzung seitens der Kommunen nicht erlassen wird, entfällt diese Verpflichtung mit Inkrafttreten der Gesetzesänderung, also mit Ablauf des 30.09.2025, vollständig. Der Stadtrat der Stadt Rosenheim hat sich daher entschieden, von der neuen Ermächtigungsgrundlage Gebrauch zu machen und eine Kinderspielplatzsatzung zu erlassen, um auch weiterhin ein kindgerechtes Umfeld im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen zu schaffen.

Inhalt und Ziele der Kinderspielplatzsatzung

Die Kinderspielplatzsatzung, die im gesamten Stadtgebiet Anwendung findet, regelt als Ortsvorschrift die Pflicht zur Herstellung von Kinderspielplätzen bei Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen. Sie bestimmt Größe, Lage und Ausstattung der zu errichtenden Spielplätze und deren Unterhaltung. In bestimmten Fällen kommt die Ablöse von der Herstellungsverpflichtung in Betracht.

Die Verpflichtung zur Errichtung von Kinderspielplätzen erstreckt sich auch auf Gebäude, die dem Wohnen von Studierenden oder Senioren dienen. Auch in diesen Wohnformen besteht ein berechtigtes Bedürfnis nach Spielmöglichkeiten im unmittelbaren Wohnumfeld – etwa durch den Besuch von Enkelkindern, Familienangehörigen oder Bekannten mit Kindern. Zudem ist zu berücksichtigen, dass auch Studierende mit Kindern Wohnraum benötigen. Um dem besonderen Charakter solcher Wohnformen Rechnung zu tragen, hat der Gesetzgeber einen Höchstbetrag für eine mögliche Ablöse in Höhe von 5.000 Euro je Spielplatz vorgesehen. Diese gesetzliche Höchstgrenze wird in der Kinderspielplatzsatzung der Stadt Rosenheim ausdrücklich berücksichtigt und entsprechend umgesetzt.

Die Satzung konkretisiert somit die künftig ausschließlich auf kommunaler Ebene bestehende Verpflichtung zur Herstellung von Kinderspielplätzen gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO n.F.

Verfahren

Der Erlass einer Kinderspielplatzsatzung gemäß Art. 23 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) und Art. 81 BayBO erfordert für ihr Inkrafttreten den Beschluss des Stadtrates der Stadt Rosenheim sowie nach ihrer Ausfertigung die öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Rosenheim gemäß Art. 26 GO.

Die Kinderspielplatzsatzung wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 10. Juli 2025 beschlossen. Die ausgefertigte Satzung wurde im Amtsblatt Nr. ... vom ... öffentlich bekanntgemacht.

Beteiligung und Alternativen

Der Erlass der Spielplatzsatzung wurde im Vorfeld mit dem Bayerischen Städtetag sowie den berührten Fachstellen der Stadt Rosenheim abgestimmt.

Hinsichtlich möglicher Alternativen in der Ausgestaltung der Satzung hat sich die Stadt Rosenheim im Wesentlichen an der Mustersatzung des Bayerischen Städtetags orientiert. Die Ermächtigungsgrundlage lässt nur noch in begrenztem Umfang Regelungen hinsichtlich der Lage, Größe und Ausstattung von Spielplätzen zu. Die neue Spielplatzsatzung der Stadt Rosenheim gewährleistet die Umsetzung angemessener Spielplatzausführungen im Einklang mit der Ermächtigungsgrundlage.

Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass mit dem Ersten Modernisierungsgesetz Bayern vom 23.12.2024 (GVBl. Nr. 24 vom 30.12.2024, S. 605 ff.) eine grundlegende Zielsetzung verfolgt wird: die Schaffung zusätzlichen Wohnraums zu erleichtern und insbesondere kleinere bauliche Maßnahmen nicht durch zusätzliche Anforderungen zu belasten. Dies entspricht der Intention des Gesetzgebers, bürokratische Hemmnisse im Wohnungsbau gezielt abzubauen. Vor diesem Hintergrund ist es nicht mehr zulässig, eine detaillierte Festlegung bezüglich der baulichen oder technischen Beschaffenheit der Spielplätze in der Satzung zu konkretisieren, da mit der Änderung des Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO ab dem 01.10.2025 nur noch die „Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung“ von Spielplätzen dem Wortlaut nach erfasst wird.

In Übereinstimmung mit den Vorgaben des Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO n. F. dürfen aus diesem Grund in der Satzung keine weitergehenden Anforderungen an die konkrete Ausgestaltung der Spielplätze festgelegt werden, da solche Anforderungen nicht mehr durch die Ermächtigungsgrundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO n. F. gedeckt sind.

Ermächtigungsgrundlage

Die Stadt Rosenheim kann für den eigenen Wirkungskreis eine örtliche Bauvorschrift (Kinderspielplatzsatzung) gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 der aktuell gültigen Fassung der BayBO vom 14.08.2007 bzw. Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 der ab 01.10.2025 gültigen Fassung der BayBO erlassen.

Zu § 1 Anwendungsbereich und § 2 Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das gesamte Stadtgebiet der Stadt Rosenheim. Auf eine gesonderte Darstellung im Lageplan kann daher verzichtet werden.

Nicht unter die Satzungsermächtigung fallen dagegen bloße Nutzungsänderungen bestehender Gebäude. Der Bayerische Städtetag hat ausdrücklich klargestellt, dass die Ermächtigungsgrundlage sich ausschließlich auf die erstmalige Herstellung von Gebäuden bezieht. Auch aus systematischen Gründen ist eine Ausdehnung auf Nutzungsänderungen nicht sachgerecht, da solche Vorhaben in der Regel keine baulichen Erweiterungen oder Flächenpotenziale für die Errichtung eines Spielplatzes schaffen. Eine Anwendung der Satzung auf Nutzungsänderungen würde daher zu

unverhältnismäßigen Anforderungen führen und dem Ziel des Gesetzgebers widersprechen, bürokratische Hemmnisse abzubauen und die Schaffung von Wohnraum zu erleichtern.

Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO n. F. ist ein Spielplatz angemessener Größe und Ausstattung zu errichten, auszustatten und zu unterhalten, sobald ein Gebäude mit mehr als fünf Wohnungen errichtet wird. Ziel ist es, im unmittelbaren Wohnumfeld geeignete Spielmöglichkeiten für Kinder dauerhaft sicherzustellen. Die Stadt Rosenheim übernimmt diese landesrechtliche Vorgabe und konkretisiert sie durch allgemeine Anforderungen in dieser Satzung.

Regelungen in rechtskräftigen oder künftigen Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Bestimmungen dieser Kinderspielplatzsatzung abweichen, gehen als spezielleres Recht vor und bleiben unberührt. Wie bereits erläutert, gilt die Verpflichtung zur Herstellung eines Kinderspielplatzes auch für Wohnformen wie Studierenden- und Seniorenwohnen. Die Pflicht, einen Spielplatz herzustellen soll nicht allgemein für bestimmte

Wohnformen ausgenommen werden. Schließlich ist z.B. bei Studentenwohnen nicht ausgeschlossen, dass dort Kinder mit den studierenden Eltern leben. Auch künftige Nutzungsänderungen von Gebäuden sind möglich.

Zu § 3 Größe, Lage und Ausstattung

Die Satzung definiert – auch im Hinblick auf die Berechnung des Ablösebetrages – in welcher Größe ein Kinderspielplatz zu errichten ist. Die Satzung stellt dabei auf die Wohnfläche ab, die mit dem Bauantrag anzugeben ist. Sie ist auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung (WoFIV) zu ermitteln. Die Wohnfläche stellt ein geeignetes Differenzierungskriterium dar, da sie einen unmittelbaren Bezug zur voraussichtlichen Zahl der Nutzerkinder herstellt. Der festgelegte Richtwert von 1,5 m² Spielplatzfläche je 25 m² Wohnfläche gewährleistet eine bedarfsgerechte Auslegung. Zudem ist eine Mindestgröße von 50 m² vorgesehen, um eine technisch sinnvoll nutzbare und pädagogisch wertvolle Spielumgebung sicherzustellen – insbesondere im Hinblick auf Mindestabstände, Bewegungsflächen und Gerätesicherheit.

Die Begrenzung der Spielplatznutzung auf Kinder bis 14 Jahre folgt der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Beschluss vom 11.02.2003 – Az. 7 B 88/02).

Die Lageanforderungen, welche sich in Abs. 2 wiederfinden, orientieren sich an allgemeinen städtebaulichen und sicherheitsrelevanten Kriterien. Eine möglichst verkehrsabgewandte, sonnige und windgeschützte Anordnung trägt zu einem kindgerechten und sicheren Spielumfeld bei. In der praktischen Umsetzung bedeutet dies insbesondere, dass Spielplätze räumlich von Verkehrsflächen, Stellplätzen, Tiefgaragenentlüftungen oder Abfallentsorgungsanlagen abgesetzt und gegen mögliche Gefahren oder Störungen abzuschirmen sind.

Die Satzung setzt in Abs. 3 grundlegende Anforderungen an die Mindestausstattung fest. Die Vorgaben zu Sandbereichen, ortsfesten Spielgeräten, Sitzgelegenheiten und Beschattungselementen haben sich in der Praxis bewährt. Dabei wird eine Ausstattung in Abhängigkeit zur Gesamtfläche definiert, um eine altersgerechte und qualitativ hochwertige Nutzung zu gewährleisten.

Aufgrund der Ermächtigungsgrundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO n. F. ist es nicht mehr länger zulässig, in der Satzung weitergehenden Anforderungen an die konkrete

Beschaffenheit von Spielplätzen zu stellen – also keine technischen oder qualitativen Vorgaben wie zu Materialien, Oberflächen oder Sicherheitsstandards.

Davon nicht erfasst sind jedoch Vorgaben zur *Lage* und *Ausstattung*, da diese nicht mit der Beschaffenheit im Sinne der Vorschrift gleichzusetzen sind. Die Ausstattung betrifft die funktionale Ausgestaltung (z. B. Anzahl und Art der Spielgeräte, Sitzgelegenheiten) und bleibt satzungsrechtlich zulässig, solange keine unzulässigen Beschaffenheitsanforderungen geregelt werden.

Eine detaillierte bauliche oder gestalterische Festlegung entfällt, da nach der Neufassung des Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO ab dem 01.10.2025 nur noch die „Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung“ von Spielplätzen geregelt wird. Der Gesetzgeber verweist darauf, dass die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik, wie sie in Art. 3 und Art. 16 BayBO genannt sind, gewährleistet ist, sodass ein Verweis auf DIN-Vorschriften obsolet ist.

Die Ausstattung nach Abs. 2 und 3 kann im Einzelfall variieren oder ergänzt werden, sofern die Funktionalität und Qualität des Spielplatzes gewahrt bleiben. Eine Flexibilität im Rahmen der konkreten Ausgestaltung vor Ort bleibt somit erhalten. Folglich wird man dadurch der Ratio des ersten Modernisierungsgesetzes in vollen Umfang gerecht.

Zu § 4 Herstellung und Ablöse des Spielplatzes

Grundsätzlich ist der erforderliche Kinderspielplatz auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen. Diese Regelung gewährleistet, dass Spielangebote möglichst wohnortnah und niedrigschwellig zugänglich sind. Wenn ein Spielplatz nicht auf dem Grundstück selbst errichtet werden kann, ist es ausnahmsweise möglich, diesen auf einem Grundstück in der Nähe zu errichten. Dabei ist der Begriff der „Nähe“ nicht zwingend die Entfernung in Metern, sondern die Zumutbarkeit für die Nutzer. Die Kinder müssen das Spielplatzangebot gefahrlos vom Baugrundstück aus annehmen können. Zudem muss die Benutzung des Spielplatzgrundstückes als Spielplatz dinglich gegenüber der Stadt gesichert sein. Die Sicherung erfolgt durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt.

Grundsätzlich kann von der Pflicht zur Herstellung eines Kinderspielplatzes durch Abschluss eines Ablösevertrags abgewichen werden. Die Entscheidung hierüber liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Stadt Rosenheim. Ein Anspruch auf Ablöse besteht nicht – selbst dann nicht, wenn ein Spielplatz objektiv weder auf dem Baugrundstück noch in dessen Nähe realisiert werden kann. Maßgeblich ist allein, ob durch die Ablöse der Bedarf an kindgerechtem Spielraum im Stadtgebiet sinnvoll gedeckt oder ergänzt werden kann. Ein Ablösungsvertrag ist – sofern er zustande kommt – vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.

Die Höhe der Ablösebeträge für Kinderspielplätze wird durch Beschluss der zuständigen Gremien festgelegt. Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Baugenehmigung vom 20.06.2024 (VO/2024/0263) wurden die Ablösebeträge je Wohneinheit gestaffelt nach Altersgruppen festgesetzt: 800 Euro für Spielplätze der Altersgruppe 0 bis 6 Jahre und 1.200 Euro für die Altersgruppe 6 bis 14 Jahre. Dies ergibt einen Gesamtbetrag von 2.000 Euro je Wohneinheit bei vollständiger Ablösung. Die Differenzierung trägt dem unterschiedlichen Flächen- und Ausstattungsbedarf der jeweiligen Altersgruppen Rechnung.

Um auf die stark schwankende Entwicklung der Baukosten flexibel reagieren zu können, wird die konkrete Höhe der Ablösebeträge nicht in der Satzung selbst geregelt. Eine Festlegung in der Satzung hätte zur Folge, dass jede Anpassung der Beträge eine

Änderung der Satzung erforderlich machen würde. Aus diesem Grund erfolgt sowohl die Festlegung als auch die Fortschreibung der Ablösebeträge durch gesonderten Gremienbeschluss.

Bei der Entscheidung über eine mögliche Ablöse wird davon ausgegangen, dass Spielplätze für die Altersgruppe 0 bis 6 in der Regel realisiert werden sollen. Die frühkindliche Entwicklung ist besonders auf wohnungsnahe und geschützte Spielräume angewiesen, die durch öffentliche Angebote im weiteren Stadtgebiet nur schwer zu ersetzen sind. Eine Ablösung in dieser Altersgruppe wird daher nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen genehmigt. Eine vollständige oder teilweise Ablöse der Spielplatzpflicht wird regelmäßig nur für die Altersgruppe 6 bis 14 Jahre in Betracht gezogen – vorausgesetzt, die vorhandene öffentliche Infrastruktur lässt dies zu und ein sinnvoller Mitteleinsatz ist gewährleistet.

Auch für Gebäude, die zum Wohnen von Studierenden oder Senioren errichtet werden, gilt grundsätzlich die Verpflichtung zur Herstellung eines Spielplatzes gemäß § 1 Abs. 1, § 2 der Satzung. Um jedoch den besonderen Anforderungen dieser Wohnformen – insbesondere dem erhöhten Ruhebedürfnis und den häufigen Nutzungskonflikten – Rechnung zu tragen, sieht die Satzung die Möglichkeit vor, von der Herstellungspflicht durch Zahlung eines Ablösebetrags abzusehen. Zudem darf der Ablösebetrag je abzulösenden Spielplatz einen Betrag von 5.000 Euro nicht übersteigen. In diesen Fällen steht der Stadt kein Ermessen bezüglich des Anspruchs und der Höhe zu. Auch der Höchstbetrag ist bereits in der Ermächtigungsgrundlage vorgegeben. Diese Regelung berücksichtigt sowohl den tatsächlichen Spielplatzbedarf als auch die besonderen Anforderungen dieser speziellen Wohnformen.

Bei Gebäuden, die dem Wohnen von Studierenden bestimmt sind, handelt es sich um bauliche Anlagen, die ausschließlich zur Unterbringung immatrikulierter Studierender bestimmt sind. Bei Gebäuden, die dem Wohnen von Senioren bestimmt sind, handelt es sich um bauliche Anlagen, die ausschließlich auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten sind und betreute oder barrierearme Wohnformen bereitstellen. Hierzu gehören insbesondere Wohnformen mit Heimcharakter, etwa Seniorenheime oder Seniorenwohnungen mit gemeinschaftlich genutzten Räumen für pflegerische, gesundheitliche oder soziale Unterstützungsangebote.

Die mit der Ablöse vereinnahmten Mittel werden ausschließlich zur Herstellung, Ausstattung, Verbesserung oder Unterhaltung von Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen im Stadtgebiet Rosenheim verwendet. Dies sichert die zweckgebundene Verwendung und ermöglicht es der Stadt, gezielt auf Versorgungsdefizite zu reagieren und bestehende Anlagen zu qualifizieren.

Zu § 5 Unterhaltung

Die Verantwortung für die dauerhafte Bewahrung der gesamten Anlage liegt stets beim Bauherrn bzw. beim jeweiligen Rechtsnachfolger.

Zu § 6 Abweichungen

In begründeten Fällen können Abweichungen gemäß Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO zugelassen werden. Dies kann z.B. die Lage des Spielplatzes betreffen.

Zu § 7 Inkrafttreten

Hier wird das Inkrafttreten der Kinderspielplatzsatzung der Stadt Rosenheim zum 01.09.2025 geregelt.

6 LANDESPLANUNG, BAULEITPLANUNG, BAU-, WOHNUNGS- UND SIEDLUNGSWESEN, WASSERBAU UND WASSERRECHT

Satzung der Stadt Rosenheim über die Einführung
einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge
und Fahrradabstellplätze (Stellplatzsatzung – StPIS)

601 a

vom 23.07.2025 (ABI S. 194)

Stadtratsbeschluss: 10.Juli 2025

Bekanntmachung: [...]

Die Stadt Rosenheim erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff.), zuletzt geändert durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. 2024, 605 ff. und 619 ff.) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) folgende Satzung:

§ 1 Anwendungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Stadtgebiet Rosenheim; ausgenommen sind - wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Änderungen oder Nutzungsänderungen im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b zweiter Halbsatz BayBO.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2 Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen

- (1) Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen. Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.
- (2) Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Bei der Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber der Stadt Rosenheim rechtlich zu sichern.
- (3) Die Inanspruchnahme derselben Stellplätze durch zwei oder mehrere Nutzer mit unterschiedlichen Geschäfts- oder Öffnungszeiten (Wechselnutzung) kann

zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass keine Überschneidung der Benutzung des Stellplatzes auftreten und keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr in der Umgebung zu erwarten sind.

§ 3

Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich aus der Anlage 1, welche Bestandteil dieser Satzung ist.
- (2) Ergibt sich bei der Ermittlung der Anzahl der Stellplätze ein Bruchteil, so ist die Anzahl der Stellplätze auf die nächste volle Zahl aufzurunden. Dabei darf die Anzahl, der in Anlage 1 aufgeführten Stellplätze nicht überschritten werden.
- (3) Die Ermittlung erfolgt gesondert für jede Nutzungseinheit. Dabei werden betrieblich erforderliche Nebennutzungen der Hauptnutzung zugeordnet.
- (4) Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten, erfolgt die Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze zunächst getrennt nach den jeweiligen Nutzungseinheiten oder Nutzungsarten und ohne Rundung. Im Anschluss ist die Anzahl der Stellplätze zu addieren; diese Zahl ist unter Zugrundelegung der Rundungsregeln des vorhandenen Abs. 2 auf eine ganze Zahl festzustellen.
- (5) Für Nutzungen, die von der Anlage 1 nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen der Anlage 1 zu ermitteln.

§ 4

Reduzierung der Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge bei Mobilitätskonzepten

- (1) Wird nach § 3 ein Stellplatzbedarf von mehr als 50 Stellplätzen ermittelt, so kann im Einzelfall eine Reduzierung der Stellplätze durch ein qualifiziertes Mobilitätskonzept erfolgen. Ein qualifiziertes Mobilitätskonzept stellt eine Konzeption dar, die geeignet ist, den Bedarf der Nutzer der baulichen Anlage nach Stellplätzen für Kraftfahrzeuge zu reduzieren.
- (2) In Summe ist eine gesamte maximale Reduzierung von 10 % der ermittelten Stellplätze zulässig, wobei immer mindestens 50 Stellplätze erhalten bleiben müssen. Das Mobilitätskonzept ist gegenüber der Stadt Rosenheim durch eine Verpflichtungserklärung abzusichern.
- (3) § 3 Abs. 2 bis 4 dieser Satzung gelten entsprechend.

§ 5

Anzahl der Abstellplätze für Fahrräder

Die Anzahl der Abstellplätze für Fahrräder bemisst sich anhand der Anlage 2, welche Bestandteil dieser Satzung ist. § 3 Abs. 2 bis 5 dieser Satzung gelten entsprechend.

§ 6

Stellplatzablöse

- (1) Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge kann auf Antrag im Geltungsbereich der Zone I (Innenstadt) der nach §§ 2, 3 und 4 dieser Satzung notwendigen, gerundeten Stellplätzen abgelöst werden. Die nicht hergestellten, notwendigen Stellplätze sind durch Übernahme der Kosten für die Herstellung der Stellplätze gegenüber der Stadt Rosenheim (Ablösevertrag) abzulösen.
- (2) Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrags steht im Ermessen der Stadt Rosenheim. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrages; dies gilt auch dann, wenn die Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden können.
- (3) Im Übrigen Stadtgebiet (Zone II) ist eine Ablöse der nach §§ 2, 3 und 4 dieser Satzung notwendigen, gerundeten Stellplätzen grundsätzlich nicht zulässig.
- (4) Die Anlage 3 mit den zeichnerischen Darstellungen der Zonen I und II ist Bestandteil dieser Satzung.
- (5) Der Ablösevertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Ist die Erteilung der Baugenehmigung nicht erforderlich, so ist der Vertrag spätestens einen Monat vor Baubeginn abzuschließen.
- (6) Der Geldbetrag für die Ablösung beträgt in der Regel EUR 20.000,00 je Stellplatz.
- (7) Die Geldbeträge für die Ablösung von Stellplätzen sind zweckgebunden zu verwenden.
- (8) Von der Möglichkeit der Ablöse nach Absätzen 1 und 2 sind Nutzungen ausgenommen, die für ihren geordneten Betriebsablauf darauf angewiesen sind, ihren Zu- und Abfahrtsverkehr durch Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks abzuwickeln.
- (9) Eine Ablösung der ermittelten Fahrradabstellplätze ist grundsätzlich nicht möglich.

§ 7

Abweichungen

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung zugelassen werden.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.09.2025 in Kraft. Mit dem Inkrafttreten dieser Satzung tritt die Stellplatzsatzung vom 25.03.2010 außer Kraft.

Anlage 1

zur Satzung der Stadt Rosenheim über die Herstellung und Ermittlung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie deren Ablöse und der Herstellung und Ermittlung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung – StPIS) vom 23.07.2025

- **Stellplatzbedarf für Kfz**

Die Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung.

Anlage 2

zur Satzung der Stadt Rosenheim über die Herstellung und Ermittlung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie deren Ablöse und der Herstellung und Ermittlung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung – StPIS) vom 23.07.2025

- **Stellplatzbedarf für Fahrräder**

Die Anlage 2 ist Bestandteil der Satzung.

Anlage 3

zur Satzung der Stadt Rosenheim über die Herstellung und Ermittlung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie deren Ablöse und der Herstellung und Ermittlung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung – StPIS) vom 23.07.2025

- **Plan Zonenabgrenzung zu § 6**

Die Anlage 3 ist Bestandteil der Satzung.

Rosenheim, den _____

Andreas März
Oberbürgermeister

Siegel

Anlage 1

zur Satzung der Stadt Rosenheim über die Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätze (Stellplatzsatzung – StPIS) vom 23.07.2025

- Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Die Anlage ist Bestandteil der Satzung.

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze
1.	Wohngebäude	
1.1	Gebäude mit Wohnungen	
1.1.1	Gebäude mit Wohnungen in Zone I	1,5 Stellplatz je Wohnung, bei Mietwohnungen für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) besteht, 0,5 Stellplätze
1.1.2	Gebäude mit Wohnungen in Zone II	1,5 Stellplatz je Wohnung bis zu einer Wohnfläche von 100 m ² , 2,0 Stellplätze je Wohnung ab und einschließlich einer Wohnfläche von 100 m ² , bei Mietwohnungen für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) besteht, 0,5 Stellplätze
1.2	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Betten, mindestens 2 Stellplätze
1.3	Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 5 Betten
1.4	Schwestern-/Pflegerwohnheime, Arbeitnehmerwohnheime u.ä.	1 Stellplatz je 4 Betten
1.5	Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen u. ä.	1 Stellplatz je 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 2 Stellplätze
1.6	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 2 Stellplätze

2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40 m ² NUF ¹⁾
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz, je 30 m ² NUF ¹⁾ , mindestens 3 Stellplätze
3.	Verkaufsstätten	
3.1	Läden	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mindestens 2 Stellplätze je Laden
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr
4.	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen	
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze
4.3	Kirchen	1 Stellplatz je 30 Sitzplätze
5.	Sportstätten	
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenflächen
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 300 m ² Grundstücksfläche
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen

5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze
5.8	Tennisplätze, Squashanlagen o.ä. ohne Besucherplätze	2 Stellplätze je Spielfeld
5.9	Tennisplätze, Squashanlagen o.ä. mit Besucherplätzen	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze
5.10	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage
5.11	Kegel- und Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn
5.12	Bootshäuser und Bootslicheplätze	1 Stellplatz je 5 Boote
5.13	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 40 m ² Sportfläche
6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m ² Gastfläche
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsstätten	1 Stellplatz je 20 m ² NUF ¹⁾ , mindestens 3 Stellplätze
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach den Nrn. 6.1 oder 6.2
6.4	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 15 Betten
7.	Krankenanstalten	
7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 4 Betten
7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 6 Betten
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stellplatz je 4 Betten
7.4	Ambulanzen	1 Stellplatz je 30 m ² NUF ¹⁾ , mindestens 3 Stellplätze
8.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung	

8.1	Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stellplatz je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre
8.2	Hochschulen	1 Stellplatz je 10 Studierende
8.3	Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder	1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze
8.4	Tageseinrichtungen bis zu 12 Kinder	1 Stellplatz
8.5	Jugendfreizeitheime und dergl.	1 Stellplatz je 15 Besucher- plätze
8.6	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 Stellplatz je 10 Auszubildende
9.	Gewerbliche Anlagen	
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m ² NUF ¹⁾ oder je 3 Beschäftigte
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m ² NUF ¹⁾ oder je 3 Beschäftigte
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand
9.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach Nr. 3.1 (ohne Besucheranteil)
9.5	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage ²⁾
10.	Verschiedenes	
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1 500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze

¹⁾ NUF = Nutzungsfläche nach DIN 277

²⁾ Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.

Anlage 2

zur Satzung der Stadt Rosenheim über die Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätze (Stellplatzsatzung – StPIS) vom 23.07.2025

- Anzahl der Abstellplätze für Fahrräder

Die Anlage 2 ist Bestandteil der Satzung.

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Abstellplätze
1.	Wohngebäude	
1.1	Gebäude mit Wohnungen (ausgenommen Gebäude bis max. 2 Wohneinheiten)	1 Abstellplatz je 40 m ² Gesamtwohnfläche ⁱ
1.2	Kinder-, Schüler- und Jugend-wohnheime	1 Abstellplatz je 2 Betten
1.3	Studentenwohnheime	1 Abstellplatz je Bett
1.4	Schwestern-/Pflegewohnheime, Arbeitnehmerwohnheime u.ä.	1 Abstellplatz je 2 Betten
1.5	Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen u. ä.	1 Abstellplatz je 8 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 3 Abstellplätze
1.6	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Abstellplatz je 2 Betten, mindestens 3 Abstellplätze
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Abstellplatz je 60 m ² NUF ⁱⁱ
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungs-räume, Arztpraxen und dergl.)	1 Abstellplatz, je 40 m ² NUF ⁱⁱ , mindestens 3 Abstellplätze
3.	Verkaufsstätten	
3.1	Läden	1 Abstellplatz je 60 m ² Verkaufsfläche
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Abstellplatz je 80 m ² Verkaufsfläche

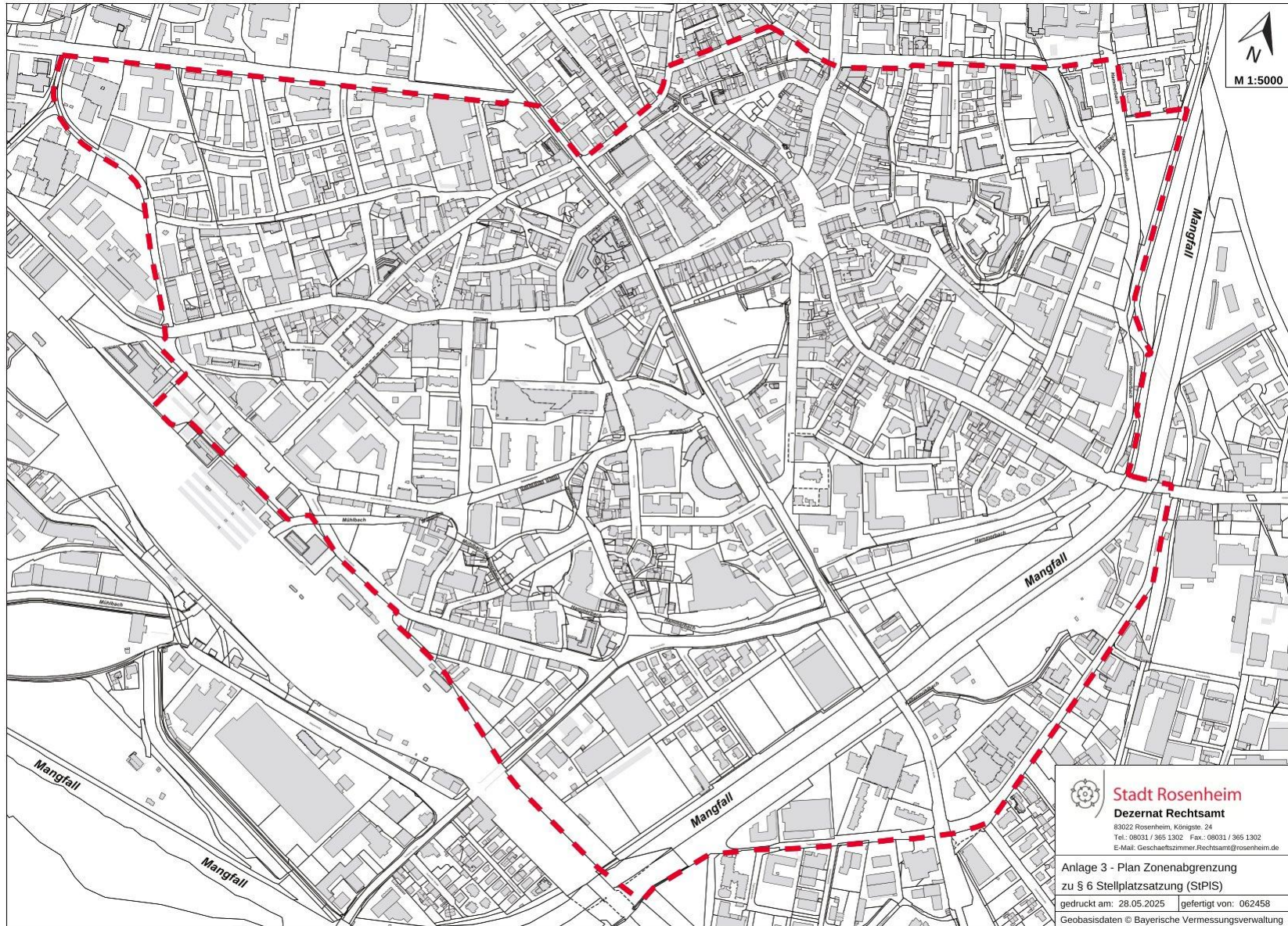
4.	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen	
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Abstellplatz je 30 Sitzplätze
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Abstellplatz je 20 Sitzplätze
4.3	Kirchen	1 Abstellplatz je 20 Sitzplätze
5.	Sportstätten	
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Abstellplatz je 250 m ² Sportfläche
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Abstellplatz je 250 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Abstellplatz je 30 Besucherplätze
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Abstellplatz je 50 m ² Hallenflächen
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Abstellplatz je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 Abstellplatz je 15 Besucherplätze
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Abstellplatz je 100 m ² Grundstücksfläche
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Abstellplatz je 5 Kleiderablagen
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Abstellplatz je 5 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Abstellplatz je 15 Besucherplätze
5.8	Tennisplätze, Squashanlagen o.ä. ohne Besucherplätze	2 Abstellplätze je Spielfeld
5.9	Tennisplätze, Squashanlagen o.ä. mit Besucherplätzen	2 Abstellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Abstellplatz je 15 Besucherplätze
5.10	Minigolfplätze	6 Abstellplätze je Minigolfanlage
5.11	Kegel- und Bowlingbahnen	1 Abstellplätze je Bahn
5.12	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 Abstellplatz je 2 Boote
5.13	Fitnesscenter	1 Abstellplatz je 20 m ² Sportfläche

6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	
6.1	Gaststätten	1 Abstellplatz je 10 m ² Gastfläche
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsstätten	1 Abstellplatz je 20 m ² NUF ⁱⁱ , mindestens 3 Abstellplätze
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungs-betriebe	1 Abstellplatz je 10 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach den Nrn. 6.1 oder 6.2
6.4	Jugendherbergen	1 Abstellplatz je 5 Betten
7.	Krankenanstalten	
7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Abstellplatz je 15 Betten
7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Abstellplatz je 10 Betten
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Abstellplatz je 10 Betten
7.4	Ambulanzen	1 Abstellplatz je 30 m ² NUF ⁱⁱ , mindestens 3 Abstellplätze
8.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung	
8.1	Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	10 Abstellplätze je Klassenzimmer
8.2	Hochschulen	1 Abstellplatz je 3 Studierende
8.3	Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder	2 Abstellplätze je Gruppe
8.4	Tageseinrichtungen bis zu 12 Kinder	2 Abstellplätze je Gruppe, mindestens 2 Stellplätze
8.5	Jugendfreizeitheime und dergl.	1 Abstellplatz je 15 Besucher- plätze
8.6	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 Abstellplatz je 10 Auszubildende

9.	Gewerbliche Anlagen	
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Abstellplatz je 150 m ² NUF ⁱⁱ oder je 3 Beschäftigte
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Abstellplatz je 150 m ² NUF ⁱⁱ oder je 3 Beschäftigte
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	0,2 Abstellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand
9.4	Tankstellen	Abstellplätze für Verkaufsfläche nach den Ziffer 3.1
9.5	Automatische Kfz-Waschanlagen	-
10.	Verschiedenes	
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten
10.2	Friedhöfe	1 Abstellplatz je 1.500 m ² Grundstücksfläche, mindestens 10 Abstellplätze

¹ Unter Gesamtwohnfläche ist die Totalwohnfläche des Gesamtbauvorhabens zu verstehen.

¹ NUF = Nutzungsfläche nach DIN 277:



6 LANDESPLANUNG, BAULEITPLANUNG, BAU-, WOHNUNGS- UND SIEDLUNGSWESEN, WASSERBAU UND WASSERRECHT

Begründung und Vollzughinweise zur Neufassung der Satzung der Stadt Rosenheim über die Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätze (Stellplatzsatzung – StPIS)

Anlass für Neuerlass

Art. 47 und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) wurden durch das Erste Modernisierungsgesetz Bayern vom 23.12.2024 (GVBl. Nr. 24 vom 30.12.2024, S. 597 ff). geändert.

Die bisher im staatlichen Recht verankerte Stellplatzpflicht wurde mit Wirkung zum 01.10.2025 vollständig kommunalisiert. Eine Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze besteht künftig nur noch, wenn eine Gemeinde diese durch Satzung ausdrücklich anordnet (Art. 47 Abs. 1 Satz 1 BayBO i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO n. F.). In Abwesenheit einer entsprechenden Satzung entfällt die Stellplatzpflicht vollständig.

Gleichzeitig wird durch die Novellierung die Zahl der notwendigen Stellplätze gesetzlich gedeckelt. In der überarbeiteten Anlage zur GaStellV wird eine Obergrenze festgelegt, von der die Gemeinden nur noch nach unten abweichen dürfen. Die frühere Möglichkeit, durch Satzung von den staatlich empfohlenen Richtzahlen nach oben abzuweichen, wurde gestrichen (Art. 47 Abs. 2 Satz 2 BayBO). Darüber hinaus obliegt die Regelung zur Stellplatzabläse sowie zur Möglichkeit des Stellplatznachweises auf einem anderen Grundstück nun vollständig der kommunalen Satzung.

Diese Neuregelung stellt einen Paradigmenwechsel dar: Während bislang die Stellplatzpflicht eine staatliche Vorgabe war, obliegt sie künftig vollständig der kommunalen Entscheidung. Gleichzeitig dürfen Kommunen keine über den staatlichen Rahmen hinausgehenden Anforderungen mehr stellen. Um unter diesen neuen Rahmenbedingungen eine rechtssichere und sachgerechte Ausgestaltung der Stellplatzpflicht im Stadtgebiet zu gewährleisten, ist ein umfassender Neuerlass der Stellplatzsatzung erforderlich.

Der Stadtrat der Stadt Rosenheim hat sich daher entschieden, von der neuen Ermächtigungsgrundlage Gebrauch zu machen und eine Stellplatzsatzung zu erlassen, um die örtlichen Gegebenheiten und verkehrlichen Anforderungen weiterhin angemessen berücksichtigen zu können.

Inhalt und Ziel der Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung, die im gesamten Stadtgebiet Anwendung findet, regelt als Ortsvorschrift die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz und Abstellplätzen für Fahrräder anlässlich der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen. Sie konkretisiert die künftig ausschließlich auf kommunaler Ebene geregelte Stellplatzpflicht gemäß Art. 47 i. V. m. Art. 81 BayBO n. F.

Sie bestimmt die Anzahl der dafür notwendigen Stellplätze. Des Weiteren wird aufgezeigt, wie der Stellplatznachweis erbracht und unter welchen Voraussetzungen eine Reduzierung vorgenommen werden kann. In bestimmten Fällen kommt die Ablöse von der Herstellungsverpflichtung in Betracht. Mit der Satzung werden der störungsfreie nutzungsbezogene An- und Abfahrtsverkehr sowie das Abstellen der Fahrzeuge auf den privaten Grundstücken geregelt. Ziel ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, Parkdruck im öffentlichen Raum zu vermeiden und die verkehrliche Erschließung privater Bauvorhaben sicherzustellen.

Verfahren

Der Erlass einer Stellplatzsatzung gemäß Art. 23 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) und Art. 81 BayBO erfordert für ihr Inkrafttreten den Beschluss des Stadtrats der Stadt Rosenheim sowie nach ihrer Ausfertigung die öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Rosenheim gemäß Art. 26 GO. Weitere Formvorschriften bestehen nicht. Die Stellplatzsatzung wurde in der Sitzung des Stadtrats vom 10. Juli 2025 beschlossen. Die ausgefertigte Satzung wurde im Amtsblatt Nr. ... vom ... öffentlich bekanntgemacht.

Beteiligung und Alternativen

Die Neufassung der Stellplatzsatzung wurde im Vorfeld intensiv mit dem Bayerischen Städtetag sowie den berührten Fachstellen und dem Fahrradverkehrsbeauftragten der Stadt Rosenheim abgestimmt.

Alternativen wurden insbesondere in Bezug auf die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze und Fahrradabstellplätze, die Möglichkeit und Ausgestaltung der Ablöseregelung (Rechtsanspruch bzw. Ermessen) sowie die Möglichkeiten zur Reduzierung über Mobilitätskonzepte geprüft.

Die Satzung enthält in Anlage 1 die verbindlich festgelegte Anzahl der notwendigen Stellplätze. Die Regelungen orientieren sich weitestgehend an der durch das Erste Modernisierungsgesetz neu gefassten Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV). Zur besseren Berücksichtigung der unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen und Mobilitätsbedarfe der Stadt Rosenheim wurde in Anlage 3 eine Differenzierung in Zone I (Innenstadt) und Zone II (sonstiges Stadtgebiet) vorgenommen.

In Zone I wird der Stellplatzbedarf einheitlich mit 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit festgelegt – unabhängig von der Wohnungsgröße. Für Mietwohnungen, die unter das Bayerische Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) fallen, gilt ein reduzierter Stellplatzbedarf von 0,5 Stellplätzen je Wohnung.

In Zone II wird ein Bedarf von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit bis zu einer Wohnfläche von 100 m² festgelegt. Bei einer Wohnfläche ab 100 m² und mehr ist der Bedarf an Stellplätzen auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Für Mietwohnungen, die nach dem BayWoFG gebunden sind, gilt in Zone II ebenfalls ein reduzierter Bedarf.

Der Einsatz von Mobilitätskonzepten im Stadtgebiet Rosenheim wird grundsätzlich eingeräumt. Aufgrund des in den Abend- und Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen teilweise begrenzten ÖPNV-Angebots und der nicht immer integrierten Lage von Wohnungsstandorten (Stichwort „5 min-Stadt“ und fußläufige Erreichbarkeit wichtiger Funktionen) ist die Reduzierungsmöglichkeit eingeschränkt gegeben.

Die Ablösesumme in Höhe von 20.000 EUR basiert auf Erfahrungswerten und wurde so bemessen, dass sie in der Regel unter den tatsächlichen Herstellungskosten liegt. Sofern im Einzelfall auf Antrag und durch geeignete Nachweise belegt wird, dass die tatsächlichen Kosten der Stellplatzherstellung unter dem festgesetzten Ablösebetrag liegen würden, kann eine Reduzierung des Ablösebetrags entsprechend der tatsächlichen Herstellungskosten erfolgen.

Ermächtigungsgrundlage

Die Stadt Rosenheim kann für den eigenen Wirkungskreis eine örtliche Bauvorschrift (Stellplatzsatzung) gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der aktuell gültigen Fassung der BayBO vom 14.08.2007 bzw. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der ab 01.10.2025 gültigen Fassung der BayBO erlassen.

Anwendungsbereich (zu § 1)

Der Anwendungsbereich der Satzung ist auf das Stadtgebiet beschränkt. Bezüglich der Anzahl der herzustellenden Stellplätze für Wohneinheiten gemäß Anlage 1 sowie der Möglichkeit zur Stellplatzabläse nach § 6 der Satzung erfolgt eine Differenzierung entsprechend der Anlage 3 in die Zonen I (Innenstadt) und Zone II (sonstiges Stadtgebiet).. Die Gebiete unterscheiden sich in der Dichte der Bebauung, in der Verfügbarkeit an Grundstücksflächen zur Herstellung von Stellplätzen und in der Verkehrsdichte.

Vom Anwendungsbereich der Satzung ausgenommen sind Änderungen oder Nutzungsänderungen im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b zweiter Halbsatz BayBO. . Dies umfasst insbesondere Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken, den Ausbau von Dachgeschossen sowie die Aufstockung von Wohngebäuden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch weitere Modernisierungsgesetze eine Erweiterung der Ausnahmeregelungen des § 81 Abs. 1 Nr. 4b BayBO erfolgt. Bis zur Änderung der BayBO zum 01.10.2025 war in Art. 47 Abs. 1 Satz 2 ausdrücklich geregelt, dass bei solchen Änderungen der zusätzlich entstehende Stellplatzbedarf nachzuweisen ist. Diese Regelung entfällt ab 01.10.2025 in Gänze. Dies hat zur Folge, dass die o.g. Baumaßnahmen nicht länger eine zusätzliche Stellplatzpflicht auslösen. Dies wird auch durch die novellierte Ermächtigungsgrundlage der Stellplatzsatzung (vgl. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 lit. b) Hs. 2 BayBO n. F.) bestätigt, welcher explizit erwähnt, dass Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken, Dachgeschossausbauten und Aufstockungen bestehender Wohngebäude keinen zusätzlichen Stellplatzbedarf mehr auflösen. Hintergrund ist die konsequente Umsetzung des Ziels bürokratische Hürden abzubauen und die Schaffung von Wohnraum zu erleichtern.

Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen (zu § 2)

Absatz 1 regelt, unter welchen Voraussetzungen Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Kfz) und Fahrradabstellplätze herzustellen sind. Dies ist bei der Errichtung von Anlagen der Fall, für die mit Zu- oder Abfahrtsverkehr von Kraftfahrzeugen zu rechnen ist. Ebenso sind bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen Stellplätze herzustellen, sofern dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.

Absatz 2 regelt den Ort der Herstellung von Stellplätzen. Grundsätzlich sind diese auf dem Baugrundstück zu errichten. Sofern dies aus städtebaulichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich oder nicht sinnvoll ist, können Stellplätze auch auf einem

anderen, in der Nähe gelegenen Grundstück nachgewiesen werden. In diesen Fällen ist eine rechtliche Sicherung erforderlich, die sicherstellt, dass das Grundstück langfristig für die Stellplatznutzung zur Verfügung steht. Diese Sicherung erfolgt durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Rosenheim. Ziel der Regelung ist es, die dauerhafte und verlässliche Erfüllung der Stellplatzpflicht sicherzustellen – auch dann, wenn die Stellplätze nicht unmittelbar am Baugrundstück errichtet werden. Durch die rechtliche Sicherung soll verhindert werden, dass das Ausweichgrundstück künftig anderweitig genutzt oder der Stellplatznachweis entzogen wird. Sie gewährleistet somit eine langfristige Zweckbindung, schafft Planungssicherheit für alle Beteiligten und unterstützt eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Absatz 3 sieht die Möglichkeit der sogenannten Wechselnutzung vor. Dabei können Stellplätze verschiedenen Nutzungen zeitlich versetzt zugeordnet werden, sofern eine gleichzeitige Inanspruchnahme ausgeschlossen ist. Dies bedeutet, dass ein Stellplatz beispielsweise tagsüber von Büroangestellten und abends von Bewohnern genutzt werden kann. Voraussetzung hierfür ist, dass die Nutzungszeiten der unterschiedlichen Nutzergruppen sich nicht überschneiden. Auf diese Weise kann der Stellplatzbedarf bei einer optimierten Nutzung reduziert werden, was sowohl zur Flächeneinsparung als auch zur Entlastung der Baukosten beiträgt.

Mit dem ersten bayerischen Modernisierungsgesetz wird das Ziel verfolgt die Stellplatzregelungen zu vereinfachen und den Verwaltungsaufwand zu reduzieren. Die neue Stellplatzsatzung darf deshalb, anders als dies bisher der Fall war, keine detaillierten Vorgaben mehr zu Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Zuwegung von Stellplätzen enthalten. Dies ergibt sich daraus, dass der Wortlaut der Ermächtigungsgrundlage zur Stellplatzsatzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO n.F. Regelungen zur Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Zuwegung ausdrücklich nicht mehr länger umfasst. Anders als dies bisher der Fall war.

Begründet wird dies insbesondere im Hinblick auf die Größe eines Stellplatzes damit, dass dieser bereits sachlogisch so ausgestaltet sein muss, dass dieser Platz für ein handelsübliches Kfz bietet. In Bezug auf die Zuwegung ergeben sich laut des Gesetzgebers Einschränkungen bereits aus anderen Rechtsgebieten (z.B. dem Straßenrecht oder dem Bauplanungsrecht). Auch die Verpflichtung zur Bereitstellung von Behindertenstellplätzen ist von der Ermächtigungsgrundlage der Stellplatzsatzung Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO n.F. nicht umfasst, so dass im Rahmen der Stellplatzsatzung hierzu keine Regelungen getroffen werden dürfen. Für die Bereitstellung von Behindertenstellplätzen und weiteren speziellen Anforderungen wird auf übergeordnete Vorschriften verwiesen. Die Forderung nach barrierefreien Stellplätzen ergibt sich bereits aus Art. 48 Abs. 2 Satz 4 BayBO und wird in den Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) konkretisiert. Darüber hinaus können sich Anforderungen auch aus Sonderbauverordnungen wie der VStättV oder der BayVkv ergeben.

Die neue Stellplatzsatzung regelt zudem keine bestimmte Anzahl von Besucherstellplätzen mehr. Bei der Neufassung der Satzung wurde auf diese Regelung verzichtet, da eine pauschale Anzahl von Besucherstellplätzen in vielen Fällen nicht dem tatsächlichen Bedarf vor Ort entspricht. Dieser variiert in Rosenheim je nach Nutzungsart und Verkehrsinfrastruktur. Eine verbindliche Festlegung würde unnötige bürokratische Hürden schaffen, während eine flexiblere Handhabung vor Ort den tatsächlichen Erfordernissen besser Rechnung trägt. Folglich wird man dadurch der Ratio des ersten Modernisierungsgesetzes in vollen Umfang gerecht.

Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (zu § 3)

Die Stadt Rosenheim setzt die Zahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung fest, die Bestandteil dieser Satzung ist. Diese Anlage orientiert sich an den Vorgaben der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der Fassung vom 23.12.2024.

Die Anlage übernimmt im Wesentlichen die aus der genannten GaStellV Stellplatzhöchstzahlen, erweitert diese jedoch durch eine differenzierte Regelung für Wohnungen, die sich nach Lage und Wohnfläche richtet. Ziel dieser Anpassung ist es, den Stellplatzbedarf realistischer an das tatsächliche Mobilitätsverhalten sowie an städtebauliche und wohnungspolitische Zielsetzungen anzupassen.

Für Zone I, das innere Stadtgebiet, wird ein einheitlicher Stellplatzbedarf von 1,5 Stellplätzen je Wohnung festgesetzt. Diese Regelung berücksichtigt den typischerweise geringeren Stellplatzbedarf in der Innenstadt, bedingt durch eine dichtere Infrastruktur, eine bessere Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie einen höheren Anteil nicht motorisierter Mobilität.

Für Mietwohnungen mit einer Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) wird der Stellplatzbedarf in Zone I auf 0,5 Stellplätze je Wohnung gesenkt. Eine Bindung gemäß Art. 15 BayWoFG besteht, sofern es sich um eine förderfähige Wohnung handelt. Nach Art. 11 BayWoFG ist dabei eine Einkommensobergrenze für den Haushalt einzuhalten, die nicht überschritten werden darf. Zudem muss es sich um eine förderfähige Maßnahme handeln, wie z. B. den Neubau, die Änderung oder Erweiterung von Wohnraum. Die Vergabe der Förderung erfolgt unter Berücksichtigung der sozialen Dringlichkeit. Im Rahmen der Baugenehmigung wird ein entsprechender Vermerk im Bescheid aufgenommen, der das Bauvorhaben als gefördert kennzeichnet.

Unter Art. 15 BayWoFG fallen vorrangig Maßnahmen im Rahmen der einkommensorientierten Förderung (EOF) sowie der aufwandorientierten Förderung (AOF). Letztere findet in Rosenheim jedoch keine praktische Anwendung, da die zulässige Miete je Förderstufe deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt (teilweise weniger als 50 %) und somit für Vermieter wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Zudem fiel das Sofortprogramm des Freistaats Bayern im staatlichen Hochbau unter Art. 15 BayWoFG, dieses wurde jedoch bereits im Jahr 2021 vollständig abgeschlossen. Für Wohnbauvorhaben, die im Rahmen des Bayerischen Kommunalen Wohnraumförderungsprogramms (BayKommWFP) mit Zuschüssen und zinsverbilligten Darlehen des Freistaats Bayern gefördert werden, findet Art. 15 BayWoFG keine Anwendung. Diese Projekte unterliegen einer eigenen Rechtsgrundlage, und die Stadt geht in diesem Zusammenhang keine bindenden Verpflichtungen im Sinne des Art. 15 BayWoFG ein. Daher gilt bei BayKommWFP-geförderten Vorhaben auch nicht automatisch der reduzierte Stellplatzbedarf von 0,5 Stellplätzen pro Wohnung. Die GaStellV nimmt ausdrücklich Bezug auf das BayWoFG. Es besteht allerdings die Möglichkeit, im Einzelfall durch gesonderten Beschluss vom regulären Stellplatzschlüssel abzuweichen und die 0,5 Stellplätze pro Wohnung analog anzuwenden. Eine solche Abweichung ist rechtlich zulässig, da die Stadt damit lediglich hinter dem in der GaStellV definierten Bedarf zurückbleibt.

Diese Regelung unterstützt die soziale Wohnraumversorgung, berücksichtigt die geringere Pkw-Verfügbarkeit in diesem Wohnsegment und erleichtert die wirtschaftliche Realisierbarkeit geförderter Wohnprojekte.

In Zone II, dem außerhalb des Stadtgebiets gelegenen Bereich, wird zwischen kleineren und größeren Wohnungen unterschieden. Wohnungen mit einer Wohnfläche bis zu 100 m² haben einen Stellplatzbedarf von 1,5 Stellplätzen je Wohnung, während bei Wohnungen ab 100 m² ein Bedarf von 2,0 Stellplätzen je Wohnung vorgesehen ist. Diese Staffelung spiegelt die tendenziell höhere Pkw-Nutzung in ländlich geprägten Stadtgebieten, den höheren Mobilitätsbedarf sowie die häufig größere Haushaltsgröße mit größeren Wohnungen wider. Auch in Zone II gilt für Mietwohnungen mit Bindung nach dem BayWoFG ein reduzierter Stellplatzbedarf von 0,5 Stellplätzen je Wohnung, s.o.

Die differenzierte Regelung ermöglicht eine bedarfsgerechte Planung, die einer Überversorgung mit Stellplätzen im Innenstadtbereich (Zone I) ebenso vorbeugt wie einer Unterversorgung im weiteren Stadtgebiet (Zone II). Gleichzeitig leistet die Reduzierung der Stellplätze für geförderten Wohnraum einen wichtigen Beitrag zur sozialen Durchmischung und zur wirtschaftlichen Umsetzbarkeit von Wohnbauprojekten.

Änderungen bzw. Anpassungen der Stellplatzzahlen erfolgen zukünftig unmittelbar durch Anpassung der Anlage 1. Änderungen der GaStellV, insbesondere hinsichtlich der Höchstgrenzen, sollten daher beobachtet werden, um etwaige Änderungen zeitnah und korrekt zu berücksichtigen und damit die Rechtmäßigkeit der Satzung zu gewährleisten.

Für eine genaue und einheitliche Berechnung der Stellplatzzahlen enthält die Stellplatzsatzung in den Absätzen 2 bis 5 klare Regelungen, die Auslegungsprobleme vermeiden und eine einheitliche Anwendung der Vorschriften ermöglichen sollen.

Ergibt sich bei der Berechnung des Stellplatzbedarfs ein Bruchteil, so ist dieser grundsätzlich auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden, auch wenn die Dezimalstelle weniger als 5 beträgt.

Die Ermittlung der Stellplatzanzahl erfolgt für jede Nutzungseinheit getrennt. Dabei werden betriebsnotwendige Nebennutzungen der Hauptnutzung zugeordnet, um eine genaue und bedarfsgerechte Ermittlung der Stellplätze zu ermöglichen. Bei Gebäuden mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten wird die Stellplatzzahl zunächst für jede Einheit getrennt ermittelt. Diese Zahlen werden dann addiert und nach den Rundungsregeln der Satzung auf eine ganze Zahl gerundet.

Für Nutzungen, die nicht in Anlage 1 aufgeführt sind, wird der Stellplatzbedarf anhand vergleichbarer Nutzungen ermittelt. Diese Regelung stellt sicher, dass auch andere, nicht aufgeführte Nutzungen eine angemessene Anzahl von Stellplätzen zugewiesen bekommen.

Für eine klare und nachvollziehbare Berechnung der Stellplatzanzahl werden im Folgenden die relevanten Flächendefinitionen für Anlage 1 und 2 bestimmt:

3.1 + 3.2 Läden / Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben): Verkaufsflächen = Nettogrundrissfläche (nach aktueller DIN 277) für den öffentlich zugänglichen Bereich (Bereiche, in denen Kunden Waren sehen und einkaufen können, einschließlich Kassen, Umkleidekabinen o.ä.), ohne Sanitäranlagen, Nebenräume o.ä.

5.1-5-4 Sportplätze + Turn- und Sporthallen: Sportfläche = Räumlichkeiten oder Flächen, die für den Sport vorgesehen sind (Spielfelder, Laufbahnen usw.), ohne Umkleiden, Duschen, Nebenräume o.ä.

5.5 Freibäder und Freiluftbäder: Grundstücksfläche = Flurstückgröße des Baugrundstücks (bebaute und unbebaute Flächen zusammen)

5.13 Fitnesscenter: Sportfläche = Räumlichkeiten oder Flächen, die für den Sport vorgesehen sind (Aufstellflächen der Geräte, Kursräume, Massageräume o.ä.), ohne Umkleiden, Duschen, Nebenräume o.ä.

6.1 Gaststätte: Gastfläche = Gasträume zum Verzehr von Speisen und / oder Getränken (Sitz- bzw. Stehflächen, einschl. Sitzbereich an der Theke) inkl. der für diese Nutzung erforderlichen Zuwegungen, ohne Sanitäranlagen, Nebenräume, allgemeine Erschließungsflächen o.ä. (Flure zw. Gasträumen, Windfang etc.)

10.2 Friedhöfe: Grundstücksfläche = Flurstückgröße des Baugrundstücks (bebaute und unbebaute Flächen zusammen)

Durch diese klaren Regelungen zur Ermittlung und Rundung der Stellplatzanzahl wird eine flexible, nachvollziehbare und sachgerechte Planung ermöglicht. Gleichzeitig wird der Verwaltungsaufwand reduziert und eine einfache Anwendung der Regelung gewährleistet.

Reduzierung der Anzahl der Stellplätze für Kfz bei Mobilitätskonzepten (zu § 4)

Wissenschaftlich fundierte Erkenntnisse zeigen, dass sich der Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge reduziert, wenn dauerhaft kompensierende Maßnahmen sowohl in der Bauausführung als auch in der Nutzung ergriffen werden. Dabei handelt es sich um Maßnahmen, die den Fußgängerverkehr, die Nutzung des Fahrrads sowie des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) anstelle des privaten Pkw fördern.

Individuelle qualifizierte Mobilitätskonzepte können den Stellplatzbedarf senken, sie konzentrierten sich auf Maßnahmen, die den Fußgängerverkehr, die Nutzung des Fahrrads und ÖPNV anstelle des Pkw fördern. Bestandteile qualifizierter Mobilitätskonzepte können etwa die Teilnahme an einem Carsharing-Konzept, Sharing-Angebote für E-Bikes und Lastenpedelecs, die Einrichtung zusätzlicher und sicherer Abstellflächen für Fahrräder, das dauerhafte Angebot eines fußläufigen Nahversorgers, vergünstigte Mieter- bzw. Jobtickets für den ÖPNV, Gemeinschaftslösungen für Anlieferungen oder intelligente Parkleitsysteme sein. Ein auf diese Weise konzipiertes Mobilitätskonzept hat das Ziel, die Notwendigkeit für Stellplätze durch alternative Mobilitätslösungen zu verringern und so den Stellplatzbedarf zu senken.

Exemplarisch wird auf den Endbericht des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bauen und Verkehr „Mobilitätskonzepte in neuen Wohnquartieren“ vom Januar 2022 (https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebaufoerderung/220507_endbericht_mobilitaetskonzepte_in_neuen_wohnquartieren.pdf) verwiesen.

Die Reduzierung der Stellplatzanzahl gemäß § 4 ist jedoch nur möglich, wenn gemäß § 3 ein Stellplatzbedarf von über 50 Stellplätzen ermittelt wurde. Diese Schwelle wurde bewusst gewählt, um sicherzustellen, dass die Reduzierung ausschließlich in größeren und komplexeren Projekten angewendet wird, bei denen die alternativen

Mobilitätsmaßnahmen tatsächlich praktikabel und effektiv sind. Für Projekte mit einem Stellplatzbedarf von 50 Stellplätzen oder weniger bleibt eine Reduzierung des Stellplatzbedarfs ausgeschlossen.

Die auf 10% des Bedarfs begrenzte Reduzierungsmöglichkeit wird in Rosenheim insbesondere in gut integrierten Lagen mit sehr guter und zeitlich umfassender ÖPNV-Anbindung bei größeren Wohnbauprojekten (notwendiger Bedarf mind. 50 Stellplätze) gegeben sein. Andere Nutzungsarten müssen insofern auf Art. 63 BayBO verwiesen werden.

Die Reduzierung ist auf maximal 10 % der nach § 3 ermittelten Stellplatzzahl begrenzt. Dabei ist jedoch stets sicherzustellen, dass mindestens 50 Stellplätze erhalten bleiben. Das bedeutet konkret, dass nur Stellplätze, die über die Grenze von 50 hinausgehen, reduziert werden dürfen.

Beispiel: Bei einem festgestellten Stellplatzbedarf von 55 Stellplätzen entspricht die maximal zulässige Reduzierung 10 %, also 5,5 Stellplätzen. Gemäß Rundungsregel würde auf 6 Stellplätze aufgerundet. Da jedoch mindestens 50 Stellplätze erhalten bleiben müssen, ist eine Reduzierung auf maximal 5 Stellplätze begrenzt. Es verbleiben somit genau 50 Stellplätze. Eine Reduzierung auf 49 Stellplätze ist unzulässig.

Die Stellplatzsatzung schafft die rechtliche Grundlage zur Einbindung wohnbezogener Mobilitätskonzepte im Bauleitplanungs- und Baugenehmigungsverfahren. In Bebauungsplänen können hierfür geeignete Rahmenbedingungen für innovative Mobilitätslösungen – wie Carsharing, Bikeshaing oder quartiersbezogene Mobilitätsangebote – festgesetzt werden. Die konkrete Ausgestaltung und Umsetzung erfolgt in der Regel über städtebauliche Verträge oder Durchführungsverträge. Bei Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) oder wenn ein Bebauungsplan nicht erforderlich ist, kann auf städtebauliche oder Durchführungsverträge verzichtet werden. In diesen Fällen sind die Vorlage eines qualifizierten – formlosen – Mobilitätskonzepts sowie die Verpflichtungserklärung ausreichend (siehe nachfolgender Abschnitt).

Ziel ist es, sicherzustellen, dass die stellplatzreduzierende Wirkung der Mobilitätsmaßnahmen dauerhaft und nachvollziehbar eintritt. Der Bauherr ist verpflichtet, mit dem Bauantrag ein qualifiziertes Mobilitätskonzept vorzulegen und sich im Rahmen einer schriftlichen Verpflichtungserklärung zur dauerhaften Umsetzung der darin beschriebenen Maßnahmen zu verpflichten. Die Verpflichtungserklärung bildet gemeinsam mit dem qualifizierten Mobilitätskonzept den Stellplatznachweis und wird Bestandteil des Bauantrags. Die Verpflichtungserklärung regelt die Sicherung des Mobilitätskonzepts (z. B. über Dienstbarkeiten oder vertragliche Bindungen), macht Änderungen genehmigungspflichtig, verpflichtet zur turnusmäßigen Vorlage von Erfahrungsberichten durch den Bauherrn und bezieht auch die Rechtsnachfolge mit ein.

Die Verantwortung für die Umsetzung und den funktionalen Nachweis der Maßnahmen liegt vollständig beim Bauherrn. Dies kann beispielsweise durch Verträge mit Mobilitätsdienstleistern erfolgen. Eine inhaltliche Prüfung oder Kontrolle durch die Stadt oder durch Dritte ist nicht vorgesehen. Dadurch entstehen der Stadt keine zusätzlichen Kosten. Die inhaltlichen Anforderungen an Mobilitätskonzepte können durch Grundsatzbeschluss des Stadtrats festgelegt und bei Bedarf angepasst werden.

Die Möglichkeit zur Reduzierung der Stellplätze ist somit ein gezieltes Instrument, um bei größeren Bauvorhaben den Stellplatzbedarf nachhaltig zu senken und gleichzeitig die Nutzung alternativer Verkehrsmittel zu fördern. Die Regelung stellt sicher, dass eine Reduzierung nur dann erfolgt, wenn entsprechende infrastrukturelle Voraussetzungen gegeben sind und keine negativen Auswirkungen auf die örtliche Verkehrssituation zu erwarten sind.

Anzahl der Abstellplätze für Fahrräder (zu § 5)

In Anlage 2 zur Satzung wird der Abstellplatzbedarf für Fahrräder differenziert nach Nutzungsarten festgelegt. Der Bedarf richtet sich angemessen nach der Nutzungsintensität, der Grundstücksfläche sowie der zur Verfügung stehenden Nutzfläche. Für Wohngebäude (1.1) – ausgenommen Gebäude mit maximal zwei Wohneinheiten – erfolgt die Bedarfsermittlung auf Basis der Gesamtwohnfläche des Bauvorhabens. Dabei gilt: Für je angefangene 40 Quadratmeter Gesamtwohnfläche ist je ein Fahrradabstellplatz nachzuweisen. Unter Gesamtwohnfläche ist die absolute Wohnfläche des Bauvorhabens zu verstehen. Diese Regelung gewährleistet eine bedarfsgerechte und praktikable Bemessung der Fahrradabstellplätze.

Stellplatzablöse (zu § 6)

Die Stellplatzablöse wird unter bestimmten Bedingungen als gleichwertige Möglichkeit des Stellplatznachweises eingeräumt. Die Stellplatzablöse stellt eine alternative Möglichkeit zum physischen Nachweis notwendiger Stellplätze dar, sofern dies in städtebaulich besonders verdichteten Bereichen sachgerecht erscheint.

Mit der Neufassung wird die Ablösemöglichkeit grundsätzlich auf die Innenstadt (Zone I gemäß zeichnerischer Darstellung in Anlage 3) beschränkt. Diese Entscheidung trägt der besonderen Situation der Innenstadt Rechnung, in der aufgrund der hohen baulichen Dichte, der guten Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr sowie des Vorhandenseins öffentlicher Parkieranlagen eine Entlastung von der Stellplatzherstellung im Einzelfall städtebaulich vertretbar ist. Die Möglichkeit zur Ablöse besteht jedoch nicht automatisch, sondern steht im pflichtgemäßen Ermessen der Stadt Rosenheim. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrags erfolgt verwaltungsintern und bedarf keines gesonderten Beschlusses durch ein Gremium.

Im Übrigen Stadtgebiet (Zone II) ist eine Ablöse grundsätzlich ausgeschlossen. Dies trägt der Tatsache Rechnung, dass in diesen Bereichen in der Regel ausreichend Flächen zur Verfügung stehen, um notwendige Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in der Nähe herzustellen. Zudem soll dadurch vermieden werden, dass Stellplatzpflichten durch bloße Zahlungen ersetzt werden und es infolgedessen zu erhöhtem Parkdruck im öffentlichen Straßenraum kommt. Eine zentralisierte Bereitstellung von Ersatzstellplätzen ist dort weder vorgesehen noch städtebaulich sinnvoll.

Die Höhe der Ablöse wird in Abhängigkeit von den tatsächlichen Herstellungskosten eines Stellplatzes festgesetzt. Sie beträgt grundsätzlich 20.000 Euro und liegt damit unter den durchschnittlichen Herstellungskosten für Stellplätze in Tiefgaragen oder auf Parkdecks im Innenstadtbereich. Vergleichswerte belegen, dass die tatsächlichen Kosten für die Errichtung entsprechender Stellplätze in Rosenheim regelmäßig deutlich über diesem Betrag liegen.

Der festgelegte Ablösebetrag von 20.000 Euro stellt daher einen konservativen, jedoch sachgerecht gewählten Mittelwert dar, der unterhalb der tatsächlichen Durchschnittskosten liegt. Die Festlegung dieses Richtwerts erfolgt mit dem Ziel, eine praxistaugliche Bemessungsgrundlage zu schaffen, ohne die Bauherrenschaft unangemessen zu belasten.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass die Gemeinde bei der Festlegung der Höhe des Ablösebetrags nicht frei ist. Die Ermächtigungsgrundlage in Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 c) BayBO n. F. setzt eine rechtliche Obergrenze: Der Ablösebetrag darf die tatsächlichen Herstellungskosten des entsprechenden Stellplatzes nicht übersteigen. Eine Unterschreitung ist hingegen zulässig. Die grundsätzliche Festlegung eines Betrags – wie hier in Höhe von 20.000 Euro – ist daher nur rechtmäßig, wenn im Einzelfall Abweichungen möglich sind.

Vor diesem Hintergrund sieht die Satzung ausdrücklich vor, dass der Ablösebetrag „in der Regel“ 20.000 Euro je Stellplatz beträgt. Mit dieser Formulierung wird klargestellt, dass Abweichungen im begründeten Einzelfall zulässig sind. Auf Antrag und bei Vorlage eines geeigneten Nachweises über tatsächlich niedrigere Herstellungskosten kann eine Reduzierung des Ablösebetrags beantragt werden.

Durch diese Ausgestaltung wird sichergestellt, dass die festgelegte Ablösesumme den Anforderungen der Ermächtigungsgrundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO n. F. entspricht. Zugleich ermöglicht sie eine flexible und sachgerechte Anwendung, die auf besondere Einzelfälle eingehen kann, eine übermäßige finanzielle Belastung der Bauherrenschaft vermeidet und Anreize für wirtschaftliche sowie ökologische Bauweisen schafft. Darüber hinaus trägt sie zur Stärkung der Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Ablösepraxis bei.

Die eingenommenen Ablösebeträge sind zweckgebunden und dürfen ausschließlich im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. c BayBO n. F. für die Schaffung oder Verbesserung öffentlicher Stellplätze sowie damit verbundener Infrastruktur verwendet werden. Der Geldbetrag ist insbesondere für den Bau zusätzlicher Parkeinrichtungen, die Instandhaltung, Instandsetzung oder Modernisierung bestehender Stellplätze einschließlich der Ausstattung mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorgesehen. Ebenso umfasst die Zweckbindung die Errichtung und Ausstattung innerörtlicher Radverkehrsanlagen, öffentlicher Fahrradabstellplätze sowie kommunaler Mietfahrradsysteme, jeweils auch mit Elektroladestationen. Darüber hinaus können die Mittel für sonstige Maßnahmen zur Entlastung des ruhenden Verkehrs, einschließlich investiver Maßnahmen im öffentlichen Personennahverkehr, insbesondere im Hinblick auf die öffentliche Verkehrsinfrastruktur, eingesetzt werden.

Eine Ablösemöglichkeit für Fahrradabstellplätze besteht aufgrund der essentiellen Bedeutung dieses Verkehrsmittels für den Nahverkehr nicht. Fahrradstellplätze sind – insbesondere im Nahbereich zur Nutzung – unverzichtbar für eine praktikable und barrierefreie Fahrradnutzung. Eine zentrale Ersatzinfrastruktur ist weder vorhanden noch sinnvoll planbar. Zudem sind Fahrradstellplätze im Vergleich zu Kfz-Stellplätzen platzsparend und kostengünstig herzustellen. Eine Ablösemöglichkeit würde der Förderung des Radverkehrs und den verkehrs- und klimapolitischen Zielen der Stadt Rosenheim entgegenstehen.

Abweichungen (zu § 7)

In bestimmten, besonders zu begründenden Einzelfällen mit atypischer Konstellation kommt die Anwendung von Art. 63 BayBO in Betracht, auch wenn die Anforderungen gemäß dieser Satzung nicht erfüllt werden können. Der Nachweis einer Kompensation ist detailliert zu erbringen.

Inkrafttreten (zu § 8)

Die Satzung ist am 01.09.2025 und damit vor der gesetzlichen Frist des 01.10.2025 (vgl. § 13 Nr. 4 Erstes Modernisierungsgesetz Bayern vom 23.12.2024) in Kraft getreten. Die bisherige Stellplatzsatzung vom 25.03.2010 in der Fassung vom 23.11.2017 ist gleichzeitig außer Kraft getreten.

Anlagen

Anlage 1 (Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge)

Anlage 2 (Anzahl der Abstellplätze für Fahrräder)

Anlage 3 (Plan Zonenabgrenzung zu § 6 Stellplatzsatzung StPIS)

6 LANDESPLANUNG, BAULEITPLANUNG, BAU-, WOHNUNGS- UND SIEDLUNGSWESEN, WASSERBAU UND WASSERRECHT

Bekanntmachung

zur Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels für Rosenheim 2025

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 10.07.2025 beschlossen, die nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellte Fortschreibung des Mietspiegels für Rosenheim 2025 als qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anzuerkennen.

Zuvor wurde der Mietspiegel bereits durch den Mieterverein Rosenheim und Umgebung e.V. als Interessenvertretung der Mieter/-innen und durch den Haus- & Grundbesitzerverein Rosenheim und Umgebung e.V. als Interessenvertretung der Vermieter/-innen anerkannt.

Der qualifizierte Mietspiegel 2025 tritt am 01.08.2025 in Kraft.

Die Mietspiegelbroschüre und die dazugehörige Dokumentation der Methodik können auf der Homepage der Stadt Rosenheim heruntergeladen werden. Zusätzlich steht ebendort ein Onlinerechner zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für ein spezifisches Mietobjekt zur Verfügung.

Rosenheim, den 29.07.2025

gez.

Schirmann