



## Beschlussvorlage

Nr.	vom		
2025/0106	1. Juli 2025		
Gegenstand			
<b>Festlegung einer Kinderspielplatzpflicht</b> <b>Erlass einer entsprechenden Satzung</b>			
Beratungsfolge			
Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
08.07.2025	Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	öffentlich	Entscheidung

### Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt, den Vorentwurf der Spielplatzsatzung entsprechend dem Beratungsergebnis zu überarbeiten und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

### Vorschlagsbegründung

In der Bayerischen Bauordnung war bisher bei Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen vorgegeben, dass ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen ist (Art. 7 Abs. 3 BayBO). Diese grundlegende Verpflichtung wird mit der zum 01.10.2025 wirksam werdenden Änderung aufgehoben. Das bedeutet, dass bei Mehrfamilienhäusern keine staatliche Vorgabe mehr besteht, einen Kinderspielplatz zu errichten. Auch bei Bestandsgebäuden wäre damit grundsätzlich ein Rückbau vorhandener Einrichtungen möglich.

Die bisher im Rahmen der Freiflächengestaltungssatzung hinsichtlich der Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen getroffenen Festsetzungen treten mit Ablauf des 30.09.2025 außer Kraft.

Das Spielplatzrecht wird nach der aktuellen Rechtslage (1. Modernisierungsgesetz Bayern) kommunalisiert. Eine Spielplatzpflicht kann nur noch entstehen, wenn die Stadt dies durch eine Satzung gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO in der ab 01.10.2025 geltenden Fassung anordnet. Die entsprechende Ermächtigungsgrundlage zum Erlass der Satzung als örtliche Bauvorschrift lautet:

*„Die Gemeinden können durch Satzung im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften erlassen*

*....*

*3. über die **Pflicht**, bei der Errichtung von **Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen** einen **Spielplatz angemessener Größe und Ausstattung** zu errichten, **auszustatten und zu unterhalten** sowie die **Lage des Spielplatzes**, die Art der Erfüllung einschließlich der **Ablöse** dieser Pflicht; soweit die Pflicht für Gebäude gilt, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, ist ein Recht des Bauherrn auf Ablöse dieser Pflicht vorzusehen, wobei der Ablösebetrag 5 000 € nicht übersteigen darf; mit der Ablöse vereinnahmte Geldbeträge hat die Gemeinde für die Herstellung oder Unterhaltung örtlicher Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtungen zu verwenden“*

Damit kann für Mehrfamilienhäuser oder andere Gebäude mit mehr als fünf Wohnungen (statt bisher drei) eine Kinderspielplatzanlagepflicht generiert werden. Die Regelung der Beschaffenheit ist nicht mehr möglich.

Dementsprechend ist zunächst grundsätzlich zu beraten, ob auch ab dem 01.10.2025 eine Pflicht zur Errichtung von Spielplätzen für Puchheim gelten soll.

### **Grundsätzliches**

Nach dem Kommentar Busse/Kraus (ab Rd.Nr. 112 zu Art. 7 BayBO bis 30.09.2025) wird mit der Spielplatzpflicht dem allgemeinen Bedürfnis entsprochen, für Kinder den im Interesse ihrer Betätigung und Entwicklung notwendigen Spielraum zu schaffen und sie daneben von den allgemeinen Verkehrsgefahren fernzuhalten. Spielplätze gehören danach im weiteren Sinne zum Wohnen.

Die gesetzliche Pflicht für die Schaffung von Spielflächen bzw. später Spielplätzen gibt es für private Grundstückseigentümer seit 1962.

Mit der Spielplatzpflicht waren private Spielplätze für die Bewohner mit ihren Kindern und deren Besucher zu schaffen. Diese Pflicht schließt gleichzeitig auch das Recht ein, dass die Kinder dort auch spielen dürfen. Das bedeutet, dass die Nutzung des Spielplatzes z.B. auch nicht durch die Hausordnung untersagt werden darf. In den letzten Jahren galt die Auffassung, dass diese „Wohnanlagen-spielplätze“ für Kinder bis 14 Jahren bestimmt sind. Außerdem galt bisher der Grundsatz, dass Spielplätze für Kleinkinder in der Nähe der elterlichen Wohnung anzulegen sind.

Auch bei der Bebauungsplanaufstellung war zur ausreichenden Berücksichtigung der Bedürfnisse von Kindern die bisher geltende Spielplatzverpflichtung einzubeziehen. Das bedeutet u.a., dass in der Vergangenheit bei der Aufstellung von Bebauungsplänen mit zulässiger Mehrfamilienhausbebauung möglicherweise auf die Ausweisung von öffentlichen Kleinkinderspielplätzen verzichtet wurde, da diese von den Bauherren für jede Wohnanlage zu errichten waren.

Sollte keine Spielplatzpflicht mehr bestehen, wären bei künftigen Baugebieten bei Bedarf statt privater Spielplätze öffentliche Spielplätze – insbesondere auch für Kleinkinder – durch die Stadt anzulegen und zu unterhalten. Dieser wichtige bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belang wäre dann allein durch die Stadt umzusetzen.

Die Schaffung und der Erhalt möglichst wohnungsnaher Kinderspielplätze ist notwendig und von großer Bedeutung für einen familienfreundlichen Wohnungsbau. Für ein familiengerechtes Wohnumfeld auch bei Miet- und Eigentumswohnungen werden Kinderspielplätze auf dem Baugrundstück als wichtig angesehen. Mangels städtischer Flächen wäre die Errichtung von öffentlichen Kinderspielplätzen insbesondere in Bestandsgebieten meist auch nicht möglich.

Die Stadt Puchheim hat sich zudem als Kinderfreundliche Kommune dazu verpflichtet, die Belange von Kindern und Jugendlichen in besonderem Maße zu berücksichtigen. Insofern wäre der Verzicht auf die Pflicht zur Errichtung wohnungsnaher Kinderspielplätze bei Wohnanlagen nicht im Sinne des Anspruches eine kinderfreundliche Kommune zu sein.

#### **Beschlussvorschlag:**

In Puchheim soll die Pflicht gelten, bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen einen Spielplatz in angemessener Größe und Ausstattung zu errichten, auszustatten und zu unterhalten.

Wenn diesem Beschlussvorschlag mehrheitlich zugestimmt wird, wäre als nächster Schritt eine entsprechende Satzung zu erlassen.

#### ***Regelung Freiflächengestaltungssatzung***

Die seit 20.05.2021 geltende Freiflächengestaltungssatzung trifft bis 30.09.2025 folgende Regelungen für die Anlage von Kinderspielplätzen:

#### § 6

##### Freiflächen für Kinderspielplätze

(1) Bei Kinderspielplätzen gemäß Art. 7 Abs. 3 Satz 1 BayBO sind je 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 m<sup>2</sup> Kinderspielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 40 m<sup>2</sup>. Kinderspielplätze sind so zu errichten, dass sie sich in verkehrsabgewandter Lage befinden oder gegenüber der Verkehrsfläche mit einer mindestens 1,5 m tiefen Strauchhecke (z.B. nach Artenliste gem. Anlage) abgeschirmt sind.

(2) Der Kinderspielplatz ist mit mindestens einem Sandspielbereich (Mindestgröße 4 m<sup>2</sup>), einem ortsfesten Spielgerät und einer ortsfesten Sitzgelegenheit auszustatten.

(3) Weitere Anforderungen nach Art. 7 Abs. 3 BayBO bleiben unberührt.

#### ***Neue Spielplatzsatzung***

Aufgrund des Wegfalls einer Vielzahl von Regelungsmöglichkeiten für die Freiflächen nach der neuen BayBO wird vorgeschlagen, eine eigene Kinderspielplatzsatzung zu erlassen.

Als Grundlage für die neue Spielplatzsatzung kann wiederum das gemeinsame Satzungsmuster des Bayerischen Gemeindetages und des Bayerischen Städtetages verwendet werden. Die Fußnoten mit

den Erläuterungen der kommunalen Verbände sind zur Information enthalten, werden aber nicht Bestandteil der Satzung.

Anmerkungen bzw. Anpassungsoptionen auf die Puchheimer Belange werden nachfolgend anhand der entsprechenden Paragraphen der Mustersatzung erläutert.

### **§ 1 Anwendungsbereich**

Dass die Satzung erst bei Gebäuden ab sechs Wohnungen gelten kann, ist nunmehr gesetzlich vorgegeben. Für den Fall, dass eine Ablösemöglichkeit der Spielplatzpflicht in die Satzung aufgenommen werden soll, wird vorgeschlagen, Gebäude, die für das Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, vom Anwendungsbereich der Satzung auszunehmen (siehe Erläuterung bei § 4).

### **§ 3 Größe, Lage und Ausstattung**

#### *Absatz 1:*

Die Festlegung von 1,5 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche je 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche entspricht der derzeitigen Regelung in der Freiflächengestaltungssatzung. Dort ist als Mindestgröße allerdings eine Fläche von 40 m<sup>2</sup> vorgegeben, während die Mustersatzung 50 m<sup>2</sup> vorschlägt. Da die Satzung nunmehr nicht bereits ab drei Wohnungen sondern erst ab sechs Wohnungen eine Spielplatzpflicht generiert, kann überlegt werden, ob die Mindestgröße entsprechend angehoben werden soll (rechnerisch erreicht wird eine Fläche von 50 m<sup>2</sup> erst ab einer Wohnfläche von 833 m<sup>2</sup>).

#### *Absatz 2:*

Zur Lage sieht die Mustersatzung eine Sollvorschrift vor, wonach die Spielplätze möglichst verkehrsabgewandt in sonniger, windgeschützter Lage angelegt werden sollen. Bisher war die verkehrsabgewandte Lage vorgegeben mit der Alternativmöglichkeit, den Spielplatz gegenüber der Verkehrsfläche mit einer 1,5 m tiefen Strauchhecke abzuschirmen. Für die Festsetzung einer Strauchhecke gibt es allerdings ab 01.10.2025 keine Rechtsgrundlage mehr.

#### *Absatz 3:*

Bezüglich der Ausstattung geht die Mustersatzung weiter als die bisherige Regelung in Puchheim. Die genannte Ausstattung mit Spielsandbereich (Umbenennungsvorschlag: Sandspielbereich), ortsfestem Spielgerät und ortsfester Sitzgelegenheit ist nicht nur einmal sondern je 50 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche vorzusehen (100 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche sind allerdings erst ab einer Wohnfläche von 1.667 m<sup>2</sup> erreicht).

Die Ergänzung von Schatten spendenden Elementen wird als sehr sinnvoll angesehen. Hier kann in der Begründung oder ggf. als Hinweis in einer Fußnote ergänzt werden, dass hierfür Bäume, begrünte Pergolen und Sträucher besonders geeignet sind.

### **§4 Herstellung und Ablöse des Spielplatzes**

Es wird durchaus für zweckmäßig angesehen, in die Satzung eine Ablösemöglichkeit für Spielplätze aufzunehmen. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass ein spielplatzpflichtiges Mehrfamilienhaus direkt angrenzend an einen öffentlichen Spielplatz errichtet wird. Eine Beratung über dieses Thema hatte auch der Bauausschuss bereits 2023 angeregt. Eingenommene Ablösebeträge sind zweckge-

bunden für die Herstellung oder Unterhaltung örtlicher Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtungen zu verwenden.

In Absatz 2 der Mustersatzung werden zwei Varianten für die Ablöseregelung angeboten:

- Variante 1 – Ablöse im Ermessen der Gemeinde
- Variante 2 – Ablöse bei Unmöglichkeit der Herstellung

Es wird vorgeschlagen, die Variante 1 zu wählen, da damit im Einzelfall eine Vereinbarung getroffen werden kann.

Der Ablösebetrag muss nicht konkret in der Satzung geregelt werden. Aufgrund der Kostenentwicklungen ist es wiederum empfehlenswert, die Ablösesumme durch Beschluss im Stadtrat festzulegen und bei Bedarf fortzuschreiben. Eine mögliche Höhe des Ablösebetrages muss erst noch ermittelt werden.

Wenn die Spielplatzpflicht für Gebäude gilt, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, ist nach Art. 81 Abs. 3 BayBO in der Satzung ein Recht des Bauherrn auf Ablöse dieser Pflicht vorzusehen, wobei der Ablösebetrag 5.000 € nicht übersteigen darf. Hierzu ist festzustellen, dass sich in der Vergangenheit seitens der Verwaltung die Frage der Errichtung eines Kinderspielplatzes aufgrund des speziellen Nutzerkreises z.B. beim Seniorenwohnen gar nicht gestellt hat. Wie zu § 1 bereits erwähnt, wird daher vorgeschlagen, entsprechende Wohngebäude bereits aus dem Anwendungsbereich der Satzung auszunehmen.

### **§ 7 In-Kraft-Treten**

In den Fußnoten zur Mustersatzung wird empfohlen, die Satzung zum 01. Oktober in Kraft treten zu lassen (nahtloser Fortbestand der Spielplatzpflicht).

### **Weiteres Vorgehen**

Soweit im Rahmen der Beratung bereits ein Konsens über den Erlass und den Inhalt der Satzung gefunden werden kann, könnte diese – mit den entsprechenden Anpassungen aus der Sitzung - in der kommenden Stadtratssitzung zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

### **Beiräte, Referent/in**

Beteiligt wurden die Referentinnen für Stadtentwicklung und für Soziales.

**Anlagen:**

Mustersatzung-mit Anpassung Stadt

**Bearbeitungsvermerke**

Organisationseinheit 41 Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung, Umwelt-, Natur- und Klimaschutz	Az. 41-610-re	Freigabe Referatsleiter/in
Bearbeiter/in Reichel, Andrea	Freigabe Geschäftsstelle StR	Freigabe GL
Referatsleiter/in Schmeiser, Beatrix	Freigabe Erster Bürgermeister	