

Satzung der Landeshauptstadt München über die Größe, Lage, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen, die Art der Erfüllung der Spielplatzpflicht sowie über die Ablöse (Spielplatzsatzung – SpielplatzS)

Satzung zur Änderung der Satzung der Landeshauptstadt München über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13971

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 12.02.2025 (SB)

Öffentliche Sitzung

**2. NEUFASSUNG VOM
27.01.2025**

**Kurzübersicht Seiten 1-2, Seiten
1,3-7, 15-16, 21-22
Anlagen 1-2**

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung „Novelle der Bayerischen Bauordnung 2021 – Darstellung der Änderungen und möglicher Auswirkungen, neues Satzungsrecht“ vom 03.02.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02547) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, verbindlich zu regeln, in welcher Form der Nachweis der Spielplatzpflicht erbracht werden kann; eine Spielplatzablöse soll dabei nur in Ausnahmefällen zulässig sein. Die Sitzungsvorlage dient der Umsetzung dieses Stadtratsauftrages durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung.
Inhalt	Gesetzlich bestimmt ist, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen ist. Korrespondierend zu der gesetzlich bestehenden Ablösemöglichkeit kann auch die Art der Erfüllung sowie die Ablöse der Herstellungspflicht für Spielplätze durch gemeindliche Satzung geregelt werden. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hält es für zielführend, von einer Ergänzung des § 5 der Satzung der Landeshauptstadt München über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen („Freiflächen für Kinderspielplätze“) abzusehen und spezifische Regelungen für die privaten Spielplätze in einer eigenständigen Satzung zu fassen. Dieses Vorgehen erfordert den Erlass einer Satzung zur Änderung der genannten Satzung sowie den Erlass einer Spielplatzsatzung. Die Inhalte dem entsprechender Satzungsentwürfe werden vorgestellt und mit ergänzenden Ausführungen, insbesondere zur Ablöse, versehen. Ferner befasst sich die Sitzungsvorlage mit den Auswirkungen der Änderungen die diesbezüglich im Zuge des „Ersten Modernisierungsgesetz Bayern“ eintreten werden.

Gesamtkosten / Gesamterlöse	(-/-)
Klimaprüfung	Zur Klimaschutzrelevanz: nicht bzw. wenig klimaschutzrelevant; eine relevante CO ₂ -Speicherung bzw. -Bindung durch die geplante Regelung zum Vorsehen eines Baumes ist nicht zu erwarten.
Entscheidungsvorschlag	<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Satzung zur Änderung der Satzung der Landeshauptstadt München über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen wird gemäß Anlage 1 beschlossen. 2. Die Satzung der Landeshauptstadt München über die Größe, Lage, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen, die Art der Erfüllung der Spielplatzpflicht sowie über die Ablöse (Spielplatzsatzung – SpielplatzS) wird gemäß Anlage 2 beschlossen. 3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird zeitnah zum Inkrafttreten der Ermächtigungsgrundlage für eine kommunale Spielplatzpflicht beauftragt, dem Stadtrat eine entsprechende verbindliche Regelung für die Einführung einer Spielplatzpflicht für München zur Entscheidung vorzulegen. 4. Der Betrag zur Ablöse eines Spielplatzes wird wie folgt festgelegt: 1.000 € je m² nachzuweisender Spielplatzfläche. 5. Das Baureferat wird gebeten, die eingenommenen Ablösemittel zur Aufstockung der bestehenden Freiraumpauschale zu verwenden, für die Sanierung und Modernisierung von Spielplätzen für Kinder und Jugendliche auf öffentlichen Flächen ortsungebunden im gesamten Stadtgebiet. 6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, ca. vier Jahre nach Inkrafttreten der Spielplatzsatzung eine Evaluierung durchzuführen und dem Stadtrat sodann eine entsprechende Sitzungsvorlage vorzulegen. 7. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Spielplatzsatzung, private Spielplätze, Satzung zur Änderung der Satzung der Landeshauptstadt München über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen
Ortsangabe	(-/-)

Satzung der Landeshauptstadt München über die Größe, Lage, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen, die Art der Erfüllung der Spielplatzpflicht sowie über die Ablöse (Spielplatzsatzung – SpielplatzS)

Satzung zur Änderung der Satzung der Landeshauptstadt München über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13971

Anlagen

1. Satzung zur Änderung der Satzung der Landeshauptstadt München über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen
2. Satzung der Landeshauptstadt München über die Größe, Lage, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen, die Art der Erfüllung der Spielplatzpflicht sowie über die Ablöse (Spielplatzsatzung – SpielplatzS)
3. Synopse
4. Änderungsantrag der CSU mit FREIEN WÄHLERN vom 04.12.2024

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 12.02.2025 (SB)**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	3
1. Anlass	4
2. Ausgangslage und Vorgehen	4
3. „Erstes Modernisierungsgesetz Bayern“	5
4. Satzungsentwurf zur Änderung der Satzung der Landeshauptstadt München über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen.....	6
4.1 Zu den Inhalten	6
4.1.1 § 1 der Änderungssatzung	6
4.1.2 § 2 der Änderungssatzung	6
4.2 Keine weiteren Änderungen	7
5. Entwurf einer Satzung der Landeshauptstadt München über die Größe, Lage, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen, die Art der Erfüllung der Spielplatzpflicht sowie über die Ablöse (Spielplatzsatzung – SpielplatzS).....	7
5.1 Vollzug der Bayerischen Bauordnung	7
5.2 Überblick über die Inhalte.....	8
5.2.1 Allgemeines	8
5.2.2 Informationsbroschüre	9
5.3 Zu den Inhalten im Einzelnen	9
5.3.1 Anwendungs- und Geltungsbereich (§ 1 SpielplatzS-E).....	10
5.3.2 Größe (§ 2 SpielplatzS-E).....	10
5.3.3 Lage (§ 3 SpielplatzS-E)	10
5.3.4 Beschaffenheit und Ausstattung (§ 4 SpielplatzS-E)	11
5.3.5 Unterhaltung (§ 5 SpielplatzS-E).....	13
5.3.6 Art der Erfüllung der Pflicht (§ 6 SpielplatzS-E).....	14
5.3.7 Sonstige Regelungen des Satzungsentwurfs (§§ 7, 8, 9 SpielplatzS-E).....	16
5.4 Spielplatzablöse	17
5.4.1 Ablösehöhe.....	17
5.4.2 Vorgehen anderer Städte.....	17
5.4.3 Ausblick über die Verbuchung und Verwendung der Ablösemittel.....	18
5.4.4 Evaluierung.....	19
6. Änderungsantrag der CSU mit FREIEN WÄHLERN vom 04.12.2024.....	19
7. Klimaprüfung.....	20
8. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	20
II. Antrag der Referentin	22
III. Beschluss.....	22

I. Vortrag der Referentin

In dem Sitzungstermin des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.12.2024 wurde die Vertagung der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13971 auf den nächsten Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 15.01.2025 beschlossen. Aufgrund der Vertagung der Sitzungsvorlage **musste** das geplante Inkrafttreten der Satzungen, über die in dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 04.12.2024 entschieden werden sollte, verschoben werden. Das Gesetzgebungsverfahren zum Ersten Modernisierungsgesetz Bayern **war** mittlerweile weiter fortgeschritten, weshalb die dies betreffenden Ausführungen in der **damaligen** Fassung der Sitzungsvorlage nicht mehr dem neuesten Stand entsprachen. Ferner ergaben sich geringfügige fachliche Nachschärfungsbedarfe in § 4 Abs. 2 und 4 Spielplatzsatzung-E. Im Sitzungstermin vom 04.12.2024 wurde ein Änderungsantrag der CSU mit FREIEN WÄHLER eingebracht. Insgesamt **war** aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung daher **eine** Neufassung der Sitzungsvorlage **vom 20.12.2024** angezeigt und zur besseren Lesbarkeit einem Hinweis- und Ergänzungsblatt vorzuziehen. Die Sitzungsvorlage samt ihrer Anlagen 1-3 wurde überarbeitet und **stand** für den Sitzungstermin vom 15.01.2025 als Neufassung zur Verfügung. Die Änderungen samt redaktioneller Anpassungen sind in **der** Neufassung der Sitzungsvorlage **vom 20.12.2024** im Fließtext und den Anlagen in Fettdruck bzw. Grauhinterlegung dargestellt **gewesen**. Der Änderungsantrag vom 04.12.2024 der CSU mit FREIEN WÄHLER **wurde** in der Neufassung der Sitzungsvorlage **vom 20.12.2024** behandelt. **Aufbauend auf die Neufassung vom 20.12.2024 ergab sich aufgrund der zwischenzeitlichen Bekanntmachung des Ersten Modernisierungsgesetzes Bayern im Bayerischen Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) Nr. 24/2024 am 30.12.2024 ein weiterer Änderungsbedarf in den Präambeln der beiden Satzungen in Anlage 1 und Anlage 2, der in einem Hinweis-/ Ergänzungsblatt (zur Neufassung vom 20.12.2024) vom 07.01.2025 in fett dargestellt wurde. Die Änderungen bezogen sich ausschließlich auf die Einleitungsformeln (Präambeln) der zu beschließenden Satzungen, die im Hinblick auf das Zitiergebot aus Art. 19 Abs. 1 Satz 2 Grundgesetz (GG) und dem aus Art. 20 Abs. 3 GG folgenden Grundsatz der Rechtmäßigkeit der Verwaltung aktualisiert werden. Mit dem Direktorium – Rechtsabteilung wurden die geänderten Formulierungen der Präambeln abgestimmt.**

In dem Sitzungstermin des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung am 15.01.2025 wurde erneut die Vertagung der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13971 auf den nächsten Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 12.02.2025 beschlossen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde zugleich darum gebeten, bis zur Behandlung im nächsten Planungsausschuss zu einer in Nürnberg gültigen Regelung Stellung zu nehmen. Dort sieht die Spielplatzsatzung vor, dass der Bau von Kinderspielplätzen bei Nutzungskonflikten Vorrang vor der Herstellung von Kfz-Stellplätzen hat.

Aufgrund der erneuten Vertagung der Sitzungsvorlage muss das geplante Inkrafttreten der Satzungen, über die zuletzt am 15.01.2025 entschieden werden sollte, abermals verschoben werden, siehe die Anpassungen in § 2 der Anlage 1 sowie in § 9 der Anlage 2. Der benannten Bitte um Stellungnahme bis zum nächsten Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung wurde mit den Ergänzungen im Vortrag unter Ziffer 5.3.6 nachgekommen. Ferner wurde die Antragsziffer 4 ergänzt, die versehentlich nicht enthalten war, aber vom unverändert gebliebenen Vortrag unter 5.4.1 in den Antrag der Referentin zu übernehmen ist. Zur besseren Lesbarkeit, Nachvollziehbarkeit und Übersichtlichkeit ist aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung eine weitere Sitzungsneufassung angezeigt und diese einem weiterem Hinweis- und Ergänzungsblatt vorzuziehen. Die Änderungen im Vergleich zur ersten Neufassung vom 20.12.2024 (mit Hinweis- und Ergänzungsblatt vom

07.01.2025) sind im Fließtext und den Anlagen in Fettdruck dargestellt.

1. Anlass

Das „Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus“, das am 01.02.2021 in Kraft getreten ist, enthielt umfangreiche Änderungen in der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Von diesen Änderungen waren auch die Regelungen zu den privaten Kinderspielplätzen in der BayBO betroffen.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist nach dem bis einschließlich 30.09.2025 noch geltenden Art. 7 Abs. 3 Satz 1 BayBO ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen; Art. 47 Abs. 3 BayBO gilt entsprechend. Die Pflicht, einen Spielplatz anzulegen, kann demnach erfüllt werden durch Herstellung auf dem Baugrundstück, auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks oder durch Übernahme der Kosten für die Herstellung des Spielplatzes. Korrespondierend zu der eingeführten Ablösemöglichkeit kann auch die Art der Erfüllung sowie die Ablöse der Herstellungspflicht für Spielplätze durch gemeindliche Satzung geregelt werden.

Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung „Novelle der Bayerischen Bauordnung 2021 – Darstellung der Änderungen und möglicher Auswirkungen, neues Satzungsrecht“ vom 03.02.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02547) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, verbindlich zu regeln, in welcher Form der Nachweis der Spielplatzpflicht erbracht werden kann; eine Spielplatzablöse soll dabei nur in Ausnahmefällen zulässig sein. Die Sitzungsvorlage dient der Umsetzung dieses Stadtratsauftrages durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Nr. 11 Geschäftsordnung des Stadtrates, da es sich vorliegend um eine Angelegenheit des Referats für Stadtplanung und Bauordnung handelt. Von der Zuständigkeitszuweisung an die Vollversammlung sind gem. § 2 Nr. 14 Geschäftsordnung des Stadtrates alle örtlichen Bauvorschriften im Sinne des Art. 81 BayBO ausgenommen.

2. Ausgangslage und Vorgehen

§ 5 der Satzung der Landeshauptstadt München über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen befasst sich mit „Freiflächen für Kinderspielplätze“. Die Vorschrift enthält zum gegenwärtigen Zeitpunkt bereits Regelungen zur Größe, Lage und Ausstattung von Kinderspielplätzen.

Dem o.g. Stadtratsauftrag entsprechend sollen verbindliche Regelungen getroffen werden, in welcher Form der Nachweis der Spielplatzpflicht erbracht werden kann. Eine entsprechende Ergänzung des bisherigen § 5 der Satzung der Landeshauptstadt München über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen wäre zwar grundsätzlich möglich, würde jedoch über den eigentlichen Zweck der vorstehend genannten Satzung, eine angemessene Durchgrünung und Gestaltung von Grundstücken zu erreichen, hinausgehen. Im Zuge der Umsetzung dieses Auftrages wurden auch die bisherigen Vorgaben zur Größe, Lage und Ausstattung von Kinderspielplätzen nach § 5 der Satzung der Landeshauptstadt München über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen überprüft. Es zeigte sich, dass ergänzende oder anpassende Regelungen getroffen werden sollten. Dabei handelt es sich nicht nur um mit der Form des Nachweises verbundene Regelungen, sondern auch um Regelungen, etwa die Mindestausstattung der Spielgeräte betreffend, die zur Qualitätsverbesserung der privaten Kinderspielplätze beitragen sollen.

Insgesamt könnten die Neuerungen nur schwer in übersichtlicher Art und Weise in den bisherigen § 5 der Satzung der Landeshauptstadt München über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung

baulicher Anlagen integriert werden. § 5 der vorstehend genannten Satzung würde – auch im Vergleich zu den anderen Vorschriften dieser Satzung – umfangreich werden. Zugleich wird mit einer eigenständigen Spielplatzsatzung eine erleichterte Auffindbarkeit der Regelungen zu privaten Spielplätzen und damit verbesserte Transparenz für Bürger*innen verbunden sein. Aus vorstehenden Erwägungen hält es das Referat für Stadtplanung und Bauordnung für zielführend, von einer Ergänzung des § 5 der Satzung der Landeshauptstadt München über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen abzusehen und spezifische Regelungen für die privaten Spielplätze in eine eigenständige Satzung zu fassen.

Dieses Vorgehen erfordert

- den Erlass einer Satzung zur Änderung der Satzung der Landeshauptstadt München über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen sowie
- den Erlass einer Satzung der Landeshauptstadt München über die Größe, Lage, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen, die Art der Erfüllung der Spielplatzpflicht sowie über die Ablöse (Spielplatzsatzung – SpielplatzS).

3. „Erstes Modernisierungsgesetz Bayern“

Die Bayerische Staatsregierung hat im September diesen Jahres den Gesetzesentwurf „Erstes Modernisierungsgesetz Bayern“ (Stand: 31.07.2024) in den Landtag eingebracht. Der Entwurf sah u.a. Änderungen in der BayBO und hier insbesondere im gemeindlichen Satzungsrecht vor. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hatte kurzfristig im Rahmen einer Verbändeanhörung die Möglichkeit, sich zum ersten Entwurf des o.g. Gesetzes mit Stand von Anfang Juli 2024 zu äußern. Diese Gelegenheit, zu dem Gesetzesentwurf Stellung zu nehmen, nutzte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung durch Vorlage einer fachlichen Stellungnahme gegenüber dem Bayerischen Städtetag. Am 10.12.2024 wurde das Erste Modernisierungsgesetz unter Änderungsanträgen im 36. Plenum des Bayerischen Landtags beschlossen. Das Gesetz trat am 01.01.2025 in Kraft; abweichend hiervon werden die Änderungen u.a. zum Spielplatzrecht in der BayBO erst am 01.10.2025 in Kraft treten. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung plant, zu gegebener Zeit im Zuge des Inkrafttretens über die gesetzlichen Neuerungen des Ersten Modernisierungsgesetzes insgesamt und insbesondere über die Auswirkungen auf das gemeindliche Satzungsrecht zu informieren.

Bestimmte Inhalte der Änderungen sind aus nachfolgend genannten Gründen bereits jetzt für die vorliegende Sitzungsvorlage von Bedeutung:

- Das o.g. Gesetz enthält in Bezug auf das Spielplatzrecht eine Änderung in der Ermächtigungsgrundlage zum Erlass von Regelungen zu den Kinderspielplätzen. Danach soll die Ermächtigungsgrundlage die „Beschaffenheit“ nicht mehr umfassen. Die mit der vorliegenden Sitzungsvorlage vorgeschlagene eigenständige Spielplatzsatzung sollte daher – auch aus Gründen der Rechtssicherheit – vor Inkrafttreten der einschlägigen Regelung des Ersten Modernisierungsgesetzes Bayern mit den noch bestehenden vollumfänglichen Ermächtigungsgrundlagen erlassen werden.
- Zudem ist eine Kommunalisierung der Spielplatzpflicht vorgesehen. Die Spielplatzpflicht, die derzeit landesgesetzlich bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen vorgeschrieben wird, soll kommunalisiert werden. Das heißt, dass die Pflicht, einen Spielplatz zu errichten, nur noch dann gelten soll, wenn die Gemeinden selbst via Satzungsregelung eine Spielplatzpflicht vorschreiben. Hierfür sollen die Gemeinden mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO eine Ermächtigungsgrundlage erhalten, wobei die Ermächtigungsgrundlage für die Regelung einer Spielplatzpflicht an die Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen anknüpft. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt daher vor, dem

Stadtrat zeitnah zum Inkrafttreten der Ermächtigungsgrundlage für eine kommunale Spielplatzpflicht eine entsprechende verbindliche Regelung für die Einführung einer Spielplatzpflicht für München zur Entscheidung vorzulegen. Auf diese Weise würde die Pflicht von Bauherrn, private Spielplätze zu errichten, (kommunal) fortgelten. Mit der Erstellung einer entsprechenden Sitzungsvorlage soll das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit der vorliegenden Sitzungsvorlage beauftragt werden. Im Rahmen dieser weiteren Sitzungsvorlage wird sich auch mit weiteren Änderungen im Zuge des Ersten Modernisierungsgesetzes Bayern befasst.

4. Satzungsentwurf zur Änderung der Satzung der Landeshauptstadt München über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen

4.1 Zu den Inhalten

Die Änderungssatzung, die sich auf die Inhalte in § 1 und 2 beschränkt, betrifft nur einen Paragraphen der Satzung der Landeshauptstadt München über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen. Dessen Inhalt wird – mit ergänzten Inhalten – in die Spielplatzsatzung integriert. Für neue Fälle findet die Spielplatzsatzung Anwendung. § 5 der Satzung der Landeshauptstadt München über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen soll jedoch noch nicht „sofort“ aufgehoben werden. § 5 soll – redaktionell aktualisiert – zunächst noch anwendbar bleiben für „Alt- oder Übergangsfälle“. Gemeint sind die Fälle, in denen ein Bauantrag bzw. im Genehmigungsverfahren die entsprechenden Unterlagen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der neuen Spielplatzsatzung bereits eingereicht waren.

4.1.1 § 1 der Änderungssatzung

In Änderungssatzungen werden die Änderungen einer bestehenden Satzung unter einem § 1 aufgeführt. Daher ist unter § 1 anzugeben, wie § 5 der Satzung der Landeshauptstadt München über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen („Freiflächen für Kinderspielplätze“) zu ändern ist. Für den Wortlaut des bisherigen § 5 der vorstehend genannten Satzung ist auf die Synopse in der Anlage 3 (linke Spalte) zu verweisen.

Ziffer 1 der Änderungssatzung sieht vor, dass § 5 der Satzung der Landeshauptstadt München über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen geändert wird. In § 5 soll künftig klargestellt werden, dass § 5 anzuwenden ist auf Bauanträge, die vor dem **12.03.2025** eingereicht wurden und auf Genehmigungsverfahren, bei denen die erforderlichen Unterlagen vor dem **12.03.2025** eingereicht wurden.

Zudem beinhaltet die Änderung des § 5 redaktionelle Anpassungen, z.B. die Streichung der Regelung „Weitere Anforderungen nach Art. 8 BayBO und weitere Vorschriften bleiben unberührt“; es nicht zwingend erforderlich, diese Regelung beizubehalten.

Ziffer 2 der Änderungssatzung bestimmt: § 5 der Satzung der Landeshauptstadt München über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen wird aufgehoben. Hintergrund ist, dass es § 5 der vorstehend genannten Satzung nach den Übergangsfällen nicht mehr bedarf.

4.1.2 § 2 der Änderungssatzung

§ 2 legt zum Inkrafttreten Folgendes fest: Diese Satzung tritt vorbehaltlich des Satzes 2 am **12.03.2025** in Kraft. § 5 der Satzung der Landeshauptstadt München über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen besteht ab diesem Zeitpunkt in der beschriebenen, verän-

dernten Ausgestaltung. Nach Satz 2 tritt der § 1 Nr. 2 der Änderungssatzung am **12.06.2025** in Kraft. Das bedeutet, dass § 5 der Satzung der Landeshauptstadt München über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen ab diesem Datum nicht mehr besteht.

4.2 Keine weiteren Änderungen

Die ergänzenden Regelungen zur Anwendung in § 5 der Satzung der Landeshauptstadt München über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen werden als speziellere Regelung zu § 1 der vorstehend genannten Satzung anzusehen sein. § 2 („Ziel der Satzung“) bestimmt: „Die Satzung bezweckt die Sicherstellung und Förderung einer angemessenen Durchgrünung und Gestaltung der Baugrundstücke oder der Kinderspielplätze.“ Eine Änderung der vorstehenden Regelung, etwa durch Streichung der Wendung „oder der Kinderspielplätze“ wird nicht vorgeschlagen. Diese Regelung kann im Zusammenhang mit § 3 der Satzung der Landeshauptstadt München über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen **gelesen werden. Für die barrierefreie Erreichbarkeit der Spielplätze** soll in der vorgeschlagenen Spielplatzsatzung eine Sonderregelung enthalten sein, die im Vergleich zu vorstehender allgemeinen Gestaltungsvorgabe für Spielplätze spezieller ist und dieser vorgeht.

5. Entwurf einer Satzung der Landeshauptstadt München über die Größe, Lage, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen, die Art der Erfüllung der Spielplatzpflicht sowie über die Ablöse (Spielplatzsatzung – SpielplatzS)

5.1 Vollzug der Bayerischen Bauordnung

Kinderspielplätze sind bauliche Anlagen im Sinne der BayBO und werden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung als Unterer Bauaufsichtsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und genehmigt, wenn sie im Zusammenhang mit einem genehmigungsbedürftigen (Wohn-) Bauvorhaben errichtet werden. Das gilt auch für Bauvorhaben im vereinfachten Genehmigungsverfahren, wenn die Pflicht zur Errichtung eines Spielplatzes in einer örtlichen Bauvorschrift (Satzung) geregelt ist. Der Nachweis, dass der erforderliche Spielplatz ordnungsgemäß errichtet wird, ist Bestandteil der Bauvorlagen; der Spielplatz ist im Lageplan darzustellen und in der Baubeschreibung zu beschreiben. In der Regel ist, wenn die gesetzliche Spielplatzpflicht eintritt (bei Vorhaben mit mehr als drei Wohnungen) ein gesonderter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, anhand dessen die Gestaltung der Freiflächen einschließlich des Spielplatzes beurteilt und genehmigt wird.

In Art. 7 Abs. 3 Satz 1 BayBO ist geregelt, dass Kinderspielplätze herzustellen sind, wenn mehr als drei Wohneinheiten auf einem Grundstück errichtet werden. Dies gilt auch dann, wenn bereits mehr als drei Wohneinheiten auf einem Grundstück vorhanden sind und z.B. durch Dachgeschossausbau in einem Bauantrag mehr als drei Wohneinheiten neu beantragt werden. Hier soll ein Kinderspielplatz gefordert werden. Obwohl die Bestandsregelung in der letzten Neufassung des Art. 7 Abs. 3 BayBO weggefallen ist, wird die Vorschrift durch die Lokalbaukommission dahingehend ausgelegt, dass auch bei einem bereits bestehendem Gebäude mit mehr als drei Wohneinheiten, ein Spielplatz verlangt werden kann, wenn mehr als drei neue Wohneinheiten beantragt werden; das gilt auch bei Dachgeschossausbau.

Die gesetzliche Verpflichtung bei Vorhaben mit mindestens vier Wohnungen einen privaten Spielplatz herzustellen, enthält die BayBO schon lange. Da die wohnortnahe Spielmöglichkeit für Kinder unverzichtbar ist, hat die tatsächliche Umsetzung dieser Pflicht seit jeher Priorität. Allerdings kommt es in Einzelfällen dazu (wie z.B. in besonders eng

bebauten Lagen, aufgrund eines besonders ungünstigen Baugrundstückszuschnitts oder bei Änderungen in Bestandsbauten aufgrund Platzmangels), dass die Errichtung eines ordnungsgemäßen Spielplatzes unmöglich ist und auch durch Umplanungen nicht erreicht werden kann. Dann erteilt die Untere Bauaufsichtsbehörde bislang eine Abweichung, damit alle Anforderungen an die Baugenehmigung vom Bauherrn erfüllt werden können. Künftig kann die Untere Bauaufsichtsbehörde in diesen Fällen der objektiven Unmöglichkeit auf der Basis der neuen Spielplatzsatzung dem Bauherrn einen Ablösevertrag anbieten, damit er die Voraussetzungen für die Erteilung der Baugenehmigung erfüllen kann. Die grundsätzliche Möglichkeit für die untere Bauaufsichtsbehörde eine Abweichung zu erteilen, bleibt im Prinzip auch nach Satzungserlass bestehen.

Die Kontrolle der Herstellung der privaten Freiflächen erfolgt auf Antrag des Bauherrn mit der „Anzeige der Fertigstellung der Freiflächen / Ersatzpflanzung“. Zu dieser Anzeige ist der Bauherr per Auflage in der Baugenehmigung verpflichtet. Die Abnahme stellt einen Vergleich „Soll-Ist“ zwischen den im Freiflächengestaltungsplan genehmigten Elementen mit der gebauten Umsetzung her. Dabei werden alle Entwurfselemente des Freiraums überprüft, wie z.B. zu erhaltende Bäume, Ersatzpflanzungen, die sonstige Bepflanzung, Festflächen, Beleuchtung, kleine Einbauten (z.B. Müllhaus, Tiefgaragen-Lüftung), Zäune, Kinderspielplatz mit Ausstattung, Garagendach-, Wand- oder Hausdachbegrünung. Die Prüfung erfolgt entweder anhand übermittelter aussagefähiger Unterlagen (Fotos und Rechnungskopien o.ä.), anhand aktueller Luftbilder oder mit einem Ortstermin. Abnahmen mit freizugebenden Sicherheitsleistungen erfolgen immer mit einem Ortstermin.

Bei erheblichen Abweichungen oder fehlenden Entwurfselementen wird der Bauherr mit angemessener Fristsetzung aufgefordert, die Arbeiten ordnungsgemäß nachzubessern. Kommt der Bauherr dem nicht nach, einschließlich der erforderlichen fristgemäßen Rückmeldung an die Bauaufsichtsbehörde, wird die Bußgeldstelle eingeschaltet. Diese greift den Vorgang dann nach eigenem pflichtgemäßem Ermessen (Opportunitätsprinzip) auf und verfolgt ihn – für den Bauherrn kostenpflichtig – weiter.

Von den privaten Spielplätzen, die in einem Zusammenhang mit einer Baugenehmigung stehen, sind die öffentlichen Spielplätze zu unterscheiden. Die Zuständigkeit für die öffentlichen Spielplätze bei der Landeshauptstadt München obliegt dem Baureferat, Hauptabteilung Gartenbau.

5.2 Überblick über die Inhalte

5.2.1 Allgemeines

Der Erlass der Spielplatzsatzung als örtliche Bauvorschrift, die sich auf die privaten Spielplätze bezieht, wird auf die Ermächtigungsgrundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO gestützt. Für die Inhalte der Spielplatzsatzung konnte an den Inhalten des bisher anzuwendenden § 5 der Satzung der Landeshauptstadt München über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen angesetzt werden. Ein wesentlicher Inhalt, die Regelung zur Größe des Spielplatzes blieb (mit Ausnahme einer redaktionellen Anpassung) unverändert. Der Satzungsentwurf enthält einige Änderungen und Neuerungen im Vergleich zu den bisherigen Regelungen zu Spielplätzen in § 5 der Satzung der Landeshauptstadt München über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen. Das betrifft insbesondere

- die Regelungen zur Lage (und damit verbundenen Erreichbarkeit),
- die Regelungen zur Ausstattung und Beschaffenheit,
- Regelungen zur Unterhaltung,
- Regelungen zur Art der Erfüllung der Pflicht, insbesondere zur Ablöse der Pflicht zur Herstellung der Spielplätze.

Für einen unmittelbaren Vergleich des § 5 der Satzung der Landeshauptstadt München

über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen mit den §§ 2-6 der Spielplatzsatzung-E wird auf die Synopse in Anlage 3 Bezug genommen.

Hervorzuheben ist an dieser Stelle, dass Anforderungen an die Barrierefreiheit mit aufgenommen wurden. Beim Neuerlass oder der Änderung von Satzungen und Verordnungen ist zu prüfen, ob diese mit der UN-Behindertenrechtskonvention (UN-BRK) übereinstimmen. Die UN-BRK ist seit ihrer Ratifizierung im Jahr 2009 Völkerrecht im Rang eines einfachen Bundesgesetzes. Bedeutsam ist, dass die UN-BRK zur Auslegung der Grundrechte und insbesondere des Diskriminierungsverbots für Menschen mit Behinderungen in Art. 3 Abs. 3 Satz 2 GG herangezogen werden kann. Unzulässig ist demnach eine Ungleichbehandlung oder Diskriminierung von Menschen mit Behinderungen, indem diese stärker eingeschränkt oder stärker beansprucht werden als Menschen ohne Behinderungen. Die Barrieren können bestehen in Bezug auf die Erreichbarkeit z.B. öffentlicher Wege und Plätze, die Nutzbarkeit (Fahrzeuge, Fortbewegungsmittel, Sanitäranlagen). Abhilfe zu schaffen ist über Regelungen zur Gewährleistung angemessener Vorkehrungen, z.B. der Herstellung von Barrierefreiheit.

Die Beteiligung des städtischen Wohnungsbaus ergab, dass aus dieser Sicht die beabsichtigte Spielplatzsatzung nur zu einer geringfügigen Steigerung der Anforderungen führe und sich diese mit dem Verständnis für eine gute Spielplatzplanung decken würden. Generell begrüßt werde eine klarere und ausgeweitete Regelungen für die Herstellung und den Betrieb von Spielplätzen auf privatem Grund. Auch die Aufnahme und Regelung von Ablösen für fehlende Spielflächen werde positiv gesehen. Kritisch gesehen werde lediglich, dass mit steigender Detaillierung der Anforderungen auch der Verwaltungsaufwand zur Nachweisführung, z.B. im Genehmigungsprozess, steige. Dies stehe dem Wunsch und der Notwendigkeit nach Deregulierung, Vereinfachung und Beschleunigung der Prozesse in der Verwaltung und der Wohnungsgesellschaften entgegen. In diesem Zusammenhang wurde ferner erwähnt, dass die zusätzlichen Anforderungen nach größeren Sandspielbereichen, mehr Spielgeräten, die Errichtung von barrierefreien Sitzgelegenheiten/Spielangeboten und die Forderung nach einer Baumpflanzung zu steigenden Kosten bei den zahlreichen Neubauvorhaben führen werde. Auch beim Unterhalt werden höhere Kosten erwartet.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung stimmt zu, dass die Anforderungen teilweise im Detaillierungsgrad gestiegen sind. Dies kann mit einem Verwaltungsaufwand und höheren Kosten verbunden sein. Aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung führen die Neuerungen insgesamt jedoch zu einer maßvollen Steigerung der Anforderungen, die dem Ziel qualitativvoller privater Spielplätze gerecht wird und dabei die Verfahrensoptimierung und das Vorsehen von nur zumutbaren Belastungen im Blick behält.

5.2.2 Informationsbroschüre

Seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Grün- und Freiraumplanung, wird eine Informationsbroschüre erarbeitet, die in anschaulicher Art und Weise nähere Ausführungen zu den privaten Spielplätzen macht und gelungene Positivbeispiele zu diversen Themen, etwa auch zur naturnahen Gestaltung, vorsieht; sie wird auch auf die Handlungs- und Planungsempfehlungen „Spielangebote für Mädchen, Jungen, trans-, nicht-binäre und intergeschlechtliche junge Menschen. Gendergerechte Spielraumgestaltung“ eingehen (Broschüre des Baureferats, 2. Auflage 2022, siehe Beschluss des Bauausschusses vom 13.06.2023, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08937). Auch die in der Sitzungsvorlage „Rahmenbedingungen zur Freiflächengestaltungssatzung fortschreiben“ (Nr. 14-20 / V 12941, Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 27.03.2019) aufgezeigten weiteren Inhalte werden hierbei berücksichtigt.

5.3 Zu den Inhalten im Einzelnen

Die Inhalte des Entwurfs einer Spielplatzsatzung werden nachstehend im Einzelnen vor-

gestellt.

5.3.1 Anwendungs- und Geltungsbereich (§ 1 SpielplatzS-E)

Nach Art. 7 Abs. 3 Satz 1 BayBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen (Spielplatzpflicht). Nach dem vom Gesetz aufgestellten Grundsatz sind Spielplätze zu schaffen, wenn Gebäude mit mehr als drei Wohnungen, d.h. mindestens vier Wohnungen errichtet werden. Diese Vorschrift in der BayBO begründet die Grundverpflichtung einen privaten Spielplatz herzustellen. Es handelt sich grundsätzlich um private Spielplätze, die im Rahmen der bestehenden Nutzungsverhältnisse von den Bewohner*innen und deren Besucher*innen genutzt werden dürfen. Spielplätze für ältere Personen, also Heranwachsende oder Erwachsene werden nicht erfasst. Mit der Spielplatzpflicht wird 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.

Diese Satzung regelt die Größe, Lage, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen im Sinne des Art. 7 Abs. 3 Satz 1 BayBO, die Art der Erfüllung der Spielplatzpflicht sowie die Ablöse im gesamten Stadtgebiet der Landeshauptstadt München.

5.3.2 Größe (§ 2 SpielplatzS-E)

Für die Größe der Spielplätze soll wie bisher gelten: je 25 m² Wohnfläche sind 1,5 m² Spielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 60 m² Spielplatzfläche. Ein Erfordernis, die nachzuweisende Größe zu verändern, hat sich nicht gezeigt.

5.3.3 Lage (§ 3 SpielplatzS-E)

Absatz 1

Der bisherigen Regelung des § 5 der Satzung der Landeshauptstadt München über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen entsprechend sind die Spielplätze so zu errichten, dass sie sich in verkehrsabgewandter Lage befinden.

Absatz 2

Absatz 2 sieht eine neue Regelung vor: „Die Lage der Spielplätze auf dem Dach kann im Einzelfall und sofern die hiermit verbundenen Gefahren ausreichend ausgeräumt werden, ausnahmsweise zugelassen werden.“ Mit der vorstehenden Regelung sollte die Möglichkeit genutzt werden, verbindliche Vorgaben zur Lage auf dem Dach zu treffen. Die Ausnahmvorschrift kommt nur bei besonders gelagerten Umständen (z.B. äußerst beengte ebenerdige Platzverhältnisse), die eine Lage auf dem Dach im Vergleich zur ebenerdigen Lage im konkreten Fall sinnvoll erscheinen lassen, in Betracht. Ferner müssen die spezifischen Gefahren dieser Situierung ausgeschlossen werden, z.B. Gefahr des Absturzes oder Gefahr durch herabfallende Gegenstände, starke Sonneneinstrahlung.

Absatz 3

Absatz 3 bestimmt: „Die Spielplätze müssen unmittelbar, ohne Inanspruchnahme von öffentlichen Verkehrsflächen, Tiefgaragen, Stellplätzen oder Zufahrten sowie barrierefrei erreichbar sein.“ Dies gilt grundsätzlich auch für Spielplätze, die auf einem Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks hergestellt werden (§ 6 Abs. 1 Nr. 2). Die Regelung entspricht im Wesentlichen der bisherigen Anforderung nach § 5 der Satzung der Landeshauptstadt München über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen. Hinzugefügt wurde die Wendung „Tiefgaragen, Stellplätzen oder Zufahrten sowie barrierefrei“. Wichtig ist, dass die Kinder den Spielplatz ohne Gefährdungen, etwa durch Fahrzeuge, erreichen können.

Im Rahmen der Beteiligung des städtischen Wohnungsbaus wurde angebracht, dass es als irreführend empfunden werde, Tiefgaragen für die Erreichbarkeit auszuschließen. Das könne so missinterpretiert werden, dass auf Tiefgaragen (-decken) keine Spielplätze mehr errichtet werden dürfen. Es wurde daher angeregt, stattdessen „Flächen des ruhenden Verkehrs“ bei der Erreichbarkeit auszuschließen.

Aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung konnte sich an den bisher gefassten Vorgaben in Bezug auf die Erreichbarkeit orientiert werden; in Bezug auf die Erreichbarkeit des Spielplatzes war neu aufzunehmen, dass die Spielplätze nicht über Tiefgaragen erreicht werden sollen. Keineswegs soll hiermit die Lage des Spielplatzes auf einer Tiefgarage ausgeschlossen werden. In den Regelungen zur Lage des Spielplatzes im engeren Sinne (Absatz 1, Stichwort: verkehrsabgewandte Lage und Absatz 2, Lage auf dem Dach) kommt auch ein entsprechender expliziter Ausschluss der Verortung des Spielplatzes auf der Tiefgarage nicht vor.

Seitens des städtischen Wohnungsbaus begrüßt wurde die Neuaufnahme der Möglichkeit, Spielplätze auf Dächern nachzuweisen. In dem Zuge wurde jedoch auch darauf hingewiesen, dass dies in den Anforderungen an den Spielplatz (§ 4) nicht ausreichend differenziert werde: Bei Spielplätzen auf dem Dach müsse beispielsweise die Baumpflanzung entfallen und eine Verschattung anderweitig gewährleistet werden. Ferner wurde angebracht, dass gesonderte Spielsandbereiche bei beengten Verhältnissen auf dem Dach schwierig werden könnten, was in der Regel aber unschädlich sei, da aus Erschütterungs- und Schallschutzgründen auf dem Dach in der Regel keine ausgesprochen bewegungsintensiven Geräte eingesetzt werden könnten. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung merkt diesbezüglich an, dass diese Vorgaben richtigerweise grundsätzlich auch für Spielplätze auf dem Dach gelten. So regelt § 4 Abs. 4 SpielplatzS-E etwa, dass der Spielplatz mit mindestens einem standortgerechten, vorwiegend heimischen Laub- oder Nadelbaum mit einer Endwuchshöhe von mindestens 15 Metern mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm zu versehen ist. Gleichzeitig enthält § 4 Abs. 4 SpielplatzS-E eine Ausnahme: Eine hiervon abweichende Bepflanzung kann insbesondere bei beengten Platzverhältnissen zugelassen werden. So gesehen bedarf es aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung keiner zusätzlichen bzw. gesonderten Ausnahmeregelung zur Bepflanzung bei der Lage der Spielplätze auf dem Dach.

5.3.4 Beschaffenheit und Ausstattung (§ 4 SpielplatzS-E)

Absatz 1

Absatz 1 sieht vor: Der Spielplatz ist für je 60 m² Spielplatzfläche mit mindestens einem gesonderten Sandspielbereich (Mindestgröße 5 m²), zwei ortsfesten Spielgeräten und einer ortsfesten, barrierefreien Sitzgelegenheit für mindestens zwei Personen auszustatten. Hierbei sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten.

Die Mindestausstattung knüpft hier an die bisherigen Anforderungen an, enthält allerdings Qualitätsverbesserungen: Es ist mindestens ein gesonderter Spielsandbereich zu errichten mit der neuen Mindestgröße von 5 m² je 60 m² Spielplatzfläche. Es wird eine barrierefreie Sitzgelegenheit für mindestens zwei Personen gefordert. Künftig müssen zudem mindestens zwei Spielgeräte nachgewiesen werden. Auch das soll zu einer Qualitätsverbesserung der privaten Spielplätze beitragen. Anstelle des bisher verwendeten Begriffs „Spielsandbereich“ soll es künftig „Sandspielbereich“ heißen. Auch die DIN 18034-1 „Spielplätze und Freiräume zum Spielen“ verwendet diesen Wortlaut.

Der Satz „Hierbei sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten“, knüpft an den Verweis in § 5 der Satzung der Landeshauptstadt München über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen an und bezieht sich auf die vorgehenden Satz genannten Ausstattungselemente. Hier sollen technische Standards eingehalten werden. Auf technische Regeln privater Regelsetzer kann grundsätzlich mit Hilfe von Generalklauseln Bezug genommen werden. Technische Regeln im Text selbst belasten die Rechtsvorschrift mit ei-

ner Fülle fachsprachlicher Detailregeln und es entstünde bei Änderungen dieser ein Novellierungsbedarf des Satzungstextes.

In diesem Kontext ist nach derzeitigem Stand insbesondere die DIN 18034-1 („Spielplätze und Freiräume zum Spielen - Anforderungen für Planung, Bau und Betrieb“) zu nennen (zum Sandspielbereich z.B. 5.4.1., 5.5.1). Weitere DIN-Vorschriften geben vor, wie sicherheitstechnische Anforderungen zu erfüllen sind, z.B. für Spielplatzgeräte die DIN EN 1176-1 „Spielplatzgeräte und Spielplatzböden – Teil 1: Allgemeine sicherheitstechnische Anforderungen und Prüfverfahren“, für z.B. Schaukeln die DIN EN 1176-2 „Zusätzliche besondere sicherheitstechnische Anforderungen und Prüfverfahren für Schaukeln“ oder für Rutschen die DIN EN 1176-3 „Zusätzliche besondere sicherheitstechnische Anforderungen und Prüfverfahren für Rutschen“, für barrierefreie Spielplatzgeräte die DIN 33942 „Barrierefreie Spielplatzgeräte – Sicherheitstechnische Anforderungen und Prüfverfahren“. Die Wendung bezieht sich auch auf die technischen Anforderungen an die barrierefreie Sitzgelegenheit. Die DIN 18040-3 – „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 3: Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum“ kann ihrem Anwendungsbereich nach auch auf nicht öffentlich zugängliche Verkehrs- und Außenanlagen angewandt werden.

Absatz 2

Absatz 2 sieht weitere Regelungen zur Ausstattung vor: Die Mindestanzahl der geforderten Spielgeräte kann durch Kombinationsgeräte erbracht werden. Es sind insbesondere Spielgeräte anzubieten, die für Kinder bis zu einem Alter von sechs Jahren geeignet sind. Es ist auch ein barrierefrei nutzbares Spielangebot vorzusehen. Auf dem Spielplatz ist ein ortsfester Abfallbehälter aufzustellen. Hinweis: Im Vergleich zur Fassung der Sitzungsvorlage, die vor dem Ausschuss vom 04.12.2024 verteilt wurde, wurde die Formulierung „in der Altersgruppe“ gestrichen. Regelmäßig bringen Kombinationsgeräte oder Spielanlagen höhere Qualitäten mit sich, sodass der Nachweis auch durch diese kombinierten Geräte angestoßen und ermöglicht werden soll. Hintergrund einer Regelung zu den anzubietenden Spielgeräten ist, dass der wohnungsnaher Spielplatz insbesondere für kleine Kinder von besonderer Relevanz ist. Mit der Vorgabe, ein barrierefrei nutzbares Spielangebot vorzusehen, soll eine Teilhabe von Kindern mit Behinderung ermöglicht werden. Der Nachweis eines ortsfesten Abfallbehälters auf dem Spielplatz dient der Beseitigung von Müll durch alle Nutzer*innen, der bei der Spielplatznutzung anfällt.

Im Rahmen der Einbindung des städtischen Wohnungsbaus wurde angemerkt, dass es einer genaueren Erläuterung zur Vorgabe in § 4 bedürfte („Es ist auch ein barrierefrei nutzbares Spielangebot vorzusehen.“). In der zwingenden Verwendung von barrierefreien Spielgeräten wird eine Einschränkung der allgemeinen Spielmöglichkeiten, gerade bei beengten Platzverhältnissen gesehen.

Aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung trägt die bewusst wenig einschränkende Vorgabe, auch ein barrierefrei nutzbares Spielangebot vorzusehen zu einer qualitätvollen Spielplatzausstattung bei. Es bestehen diverse, auch kreative, nicht zwingend platzintensive Möglichkeiten, ein barrierefreies Spielangebot vorzusehen.

Absatz 3 und Absatz 4

Nach Absatz 3 ist die Bepflanzung des Spielplatzes so zu gestalten, dass sie dem Schutz vor benachbarten beeinträchtigenden Nutzungen wie Tonnenstandplätzen, der internen Gliederung unterschiedlicher Spielformen und der ausreichenden Beschattung dienen kann. In dem Zusammenhang ist die Beschattung z.B. der Sitzgelegenheit oder des Sandspielbereichs zu nennen.

Die spielplatzbetreffende Ausstattung bzw. Beschaffenheit durch Bepflanzung kann abgrenzen, gliedern und vor starker Sonneneinstrahlung schützen. Sie kann zugleich vielfältige Spielmöglichkeiten und Naturerfahrung bieten. Kinder können sich z.B. in den Büschen verstecken; Laub, Kastanien, Ahornfrüchte und dergleichen liefern Spielmaterial. Eine übersichtliche Flächenanordnung kann einen Beitrag zur Stärkung des subjektiven Sicherheitsgefühls der Kinder leisten. Durch Gliederung z.B. durch Sträucher, Stauden,

Gräser, können unterschiedliche Räume gebildet werden.

Absatz 4 regelt, dass der Spielplatz für je 60 m² Spielplatzfläche mit mindestens einem standortgerechten, vorwiegend heimischen Laub- oder Nadelbaum mit einer Endwuchshöhe von mindestens 15 Metern mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm zu versehen ist. Eine hiervon abweichende Bepflanzung kann insbesondere bei beengten Platzverhältnissen zugelassen werden.

Der Nachweis von Laub- oder Nadelbaum steht in Abhängigkeit zur Spielplatzgröße. Dieser Ansatz fügt sich auch in die bisherige Systematik der Mindestanzahl der nachzuweisenden Ausstattung ein (vgl. § 4 Abs. 1 der Spielplatzsatzung-E „Der Spielplatz ist für je 60 m² Spielplatzfläche mit mindestens einem gesonderten Sandspielbereich (...) auszustatten.“). Das Wort „zu versehen“ schließt ein, dass die Vorgabe mit einem bestehenden Baum, einem vorhandenen Baumbestand, eingehalten werden kann. Ist kein Baum vorhanden, so bedarf es der Pflanzung. Ein Hochstamm hat den Vorteil, dass dieser wenig Fläche benötigt. Die Ausnahme, nach der eine abweichende Bepflanzung, z.B. ein Strauch anstelle eines Baumes zugelassen werden kann, ist etwa einschlägig bei beengten Platzverhältnissen. Die Formulierung lässt zu, dass daneben andere, vergleichbare Gründe für eine Ausnahme angeführt werden können.

Seitens des städtischen Wohnungsbaus wurde empfohlen, die Vorgaben zur Bepflanzung des Spielplatzes in der Freiflächengestaltungssatzung zu belassen, die bereits die allgemeine Begrünung nicht bebauter Flächen auf dem Grundstück regelt. Eine Forderung in Bezug auf Bäume mit über 20 Metern Höhe wird kritisch gesehen, da diese u.a. langfristig die benachbarten Freiflächen stark beeinflussen würde.

Auch aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung greifen, wie ausgeführt, für die allgemeine Begrünung die Regelungen der Satzung der Landeshauptstadt München über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen. Darüber hinaus schaffen die ergänzenden spielplatzspezifischen Bepflanzungsregelungen (Gliederung des Spielplatzes, Vorsehen eines Laub- oder Nadelbaums) weitere Qualitäten für private Spielplätze. In Bezug auf die Regelung zum Vorsehen eines Laub- oder Nadelbaumes sei angemerkt, dass ein Nachweis via eines bestehenden Baumbestands eingeschlossen ist und bei beengten Platzverhältnissen eine abweichende Bepflanzung zugelassen werden kann. Zum aktuellen Zeitpunkt sollen weitere Beschattungsformen nicht verpflichtend vorgegeben werden; in der begleitenden Broschüre lässt sich dies jedoch darstellen.

5.3.5 Unterhaltung (§ 5 SpielplatzS-E)

Neu aufgenommen wurde eine Regelung zur Unterhaltung der Spielplätze. Danach sind die Spielplätze in benutzbarem Zustand zu erhalten; sie sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu kontrollieren, zu warten und instand zu setzen.

Insbesondere die Ausstattung soll dauerhaft genutzt werden können; etwa die DIN EN 1176-7 „Spielplatzgeräte und Spielplatzböden – Teil 7: Anleitung für Installation, Inspektion, Wartung und Betrieb“ befasst sich mit entsprechenden Anforderungen.

Der städtische Wohnungsbau wies im Rahmen der Beteiligung auf einen zu erwartenden gesellschaftlichen Wandel in den Anlagen, z.B. Wegzug von Kindern, hin. Ein Spielgerät mit einer Lebensdauer von ca. 20 Jahren könne unter Umständen nicht mehr zeitgemäße Anforderungen erfüllen. Hier wäre ggf. eine zukunftsweisendere Formulierung wünschenswert.

Aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung ist in dem Kontext anzumerken, dass die Spielplatzpflicht, d.h. die Pflicht, bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen einen Kinderspielplatz anzulegen, in der BayBO vorgegeben wird. Spielgeräte können bei Bedarf durch moderne Geräte ersetzt werden.

5.3.6 Art der Erfüllung der Pflicht (§ 6 SpielplatzS-E)

Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung „Novelle der Bayerischen Bauordnung 2021 – Darstellung der Änderungen und möglicher Auswirkungen, neues Satzungsrecht“ vom 03.02.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02547) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, verbindlich zu regeln, in welcher Form der Nachweis der Spielplatzpflicht erbracht werden kann; eine Spielplatzablöse soll dabei nur in Ausnahmefällen zulässig sein. Der Auftrag wird durch § 6 SpielplatzS-E umgesetzt.

Absatz 1

Für kleinere Kinder und deren Betreuungspersonen ist der wohnungsnaher Spielplatz als Entfaltungsmöglichkeit von großer Bedeutung. Die Neuregelung legt hieran anknüpfend fest: Die Spielplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Alternativ („oder“) sind sie auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist.

Ein „geeignetes Grundstück“ liegt insbesondere dann vor, wenn es den Anforderungen des Spielplatzes nach Größe etc., entspricht. Die Anforderung „in der Nähe des Baugrundstücks“ bestimmt sich insbesondere nach der Zumutbarkeit für die Kinder. Das Grundstück muss jedenfalls so nahe gelegen sein, dass es von dem Baugrundstück aus als Spielplatzangebot angenommen wird und damit seinen Zweck erfüllt. Die Herstellung auf dem Baugrundstück entspricht zumeist am besten den Bedürfnissen der Kinder und ist deshalb sachlich vorzuziehen, auch wenn die Herstellung auf einem anderen geeigneten Grundstück zulässig ist.

Die Benutzung als Spielplatz für die Wohnungsinhaber des Baugrundstücks ist durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit an dem Spielplatzgrundstück zugunsten des Rechtsträgers der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern. Für die rechtliche Sicherung der Benutzung als Kinderspielplatz sind schuldrechtliche Verträge nicht ausreichend, weil sie jederzeit geändert werden können und vor allem den Rechtsnachfolger*innen nicht hinreichend binden. Diese dingliche Sicherung ist auch bei Grundstücken im Eigentum des Bauherrn wegen eines möglichen Eigentumswechsels oder der Änderung der Nutzung notwendig. Wer Grundstückseigentümer*in des „Nähegrundstücks“ ist, ist ohne Belang.

Absatz 2

Absatz 2 bestimmt: Soweit die Herstellung des Spielplatzes im Einzelfall nicht möglich ist, kann die Verpflichtung auch dadurch erfüllt werden, dass die Kosten für die Herstellung des Spielplatzes durch den Bauherrn gegenüber der Landeshauptstadt München übernommen werden (Ablösevertrag).

Eine Ablöse kommt hiernach nur in Betracht, soweit eine Realherstellung des Spielplatzes auf dem Baugrundstück oder auf dem Grundstück in der Nähe nicht möglich ist, etwa aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen. Maßgeblich sind objektive Gründe. Diese prüft die Bauaufsichtsbehörde pflichtgemäß sehr sorgfältig, insbesondere auch ob gegebenenfalls durch zumutbare Änderungen in den dem Bauantrag zugrunde liegenden Planunterlagen (wie z.B. Grundrissänderung im Hochbau, Verlagerung der Tiefgaragenzufahrt und der Lüftungsschächte, Verlagerung des Rettungswegs, Verkleinerung der Tiefgarage, Drehung des Baukörpers, Streichung eines Stellplatzes etc.) die Herstellung des Spielplatzes doch möglich ist. Es besteht kein Wahlrecht, ob die Spielplätze real hergestellt werden oder ob die Pflicht abgelöst wird.

Aus der Wendung „Soweit die Herstellung des Spielplatzes im Einzelfall nicht möglich ist“ folgt, dass z.B. die konkret mögliche Spielplatzgröße real hergestellt werden muss. Es gibt eine teilweise und eine vollständige Ablöse.

Die vollständige oder teilweise Herstellung des Spielplatzes wird jedoch nur im Ausnahmefall nicht möglich sein. Beim Neubau kann es Bauherrn grundsätzlich zugemutet wer-

den, das Baugrundstück so zu überplanen, dass alle Nebennutzungen, so auch die Spielplätze, untergebracht werden können. Fälle, in denen die Realherstellung nicht möglich ist, werden nur im Ausnahmefall anzunehmen sein, da sich regelmäßig planerische Lösungen finden lassen werden. Ein Ausnahmefall könnte erwogen werden, wenn etwa öffentliche Interessen, besondere städtebauliche Situationen bestehen bzw. objektive grundstücksbezogene Gegebenheiten, wie topographische Besonderheiten oder ein besonders ungünstiger Baugrundstückszuschnitt, in der konkreten Situation eine reale vollständige oder teilweise Herstellung der Kinderspielplätze nicht umsetzen lassen.

Eine Ablöse der Spielplatzpflicht kommt nur durch den Abschluss eines Ablösevertrags, einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Landeshauptstadt München und dem Bauherrn, zustande. Voraussetzung ist, dass sich die Landeshauptstadt München und der Bauherr einig sind, dass die Spielplatzpflicht durch Ablöse erfüllt wird. Der Abschluss des Vertrages steht im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde. Ist in einem Fall die reale Herstellung des Spielplatzes auf einem Grundstück möglich, so kommt der Abschluss eines Ablösevertrages in der Regel nicht in Betracht.

Der städtische Wohnungsbau führte im Rahmen der Beteiligung aus, dass die Bereitstellung guter Spielplätze auf dem Grundstück oberste Priorität habe. Dennoch werde begrüßt, dass für besondere Situationen Alternativen möglich werden. Insbesondere die Möglichkeit einer Ablöse oder Teilablöse erleichtere u.a. das Bauen in beengten innerstädtischen Verhältnissen.

Zum Verhältnis zum Stellplatznachweis

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung am 15.01.2025 darum gebeten, bis zur Behandlung im nächsten Planungsausschuss zu einer in Nürnberg geltenden Regelung Stellung zu nehmen. Dort sieht die Spielplatzsatzung vor, dass der Bau von Kinderspielplätzen bei Nutzungskonflikten Vorrang vor der Herstellung von Kfz-Stellplätzen hat.

Hierzu nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:

Die Kinderspielplatzsatzung der Stadt Nürnberg vom 29.06.2021 bestimmt in § 1 Abs. 2: „Notwendige Kinderspielplätze sind vorrangig vor Kfz-Stellplätzen nach Art. 47 BayBO herzustellen.“

Sowohl die Pflicht, einen Stellplatz herzustellen, als auch die Pflicht, einen Spielplatz anzulegen, werden in der BayBO und damit landesgesetzlich angeordnet. Diese Verpflichtungen stützen sich auf unterschiedliche Rechtsgrundlagen (Art. 7 Abs. 3, 47 BayBO), die so nur noch bis einschließlich 30.09.2025 gelten. Die Vorschriften verfolgen verschiedene bauordnungsrechtliche Zwecke. Das Bauordnungsrecht ordnet ein Nebeneinander dieser Rechtsgrundlagen an. Die Rechtsgrundlagen, die eine entsprechende Pflicht zur Herstellung eines Stellplatzes bzw. zur Anlage eines Spielplatzes vorsehen, sehen im Kollisionsfall keinen Vorrang des einen oder des anderen vor. Einem generellen Verzicht auf Stellplätze steht gegenüber, dass die Stellplatzpflicht gilt und auch dieser Bedarf entsprechend zu würdigen ist.

Gegen eine Regelung, die im Rahmen der Prüfung der Unmöglichkeit der Herstellung des Spielplatzes beachtet werden soll, sprechen folgende Erwägungen:

Wie ausgeführt, sieht § 6 der Spielplatzsatzung-E der Landeshauptstadt München zum Nachweis der Spielplatzpflicht vor, dass die Spielplätze auf dem Baugrundstück oder einem „Nähegrundstück“ real herzustellen sind. Nur soweit die Herstellung des Spielplatzes im Einzelfall nicht möglich ist, kann die Verpflichtung auch dadurch erfüllt werden, dass die Kosten für die Herstellung des Spielplatzes durch den Bauherrn gegenüber der Landeshauptstadt München übernommen werden (Ablösevertrag). Die Bauaufsichtsbehörde prüft die Unmöglichkeit der Realherstellung des Spielplatzes pflichtgemäß sehr sorgfältig. Fälle, in denen die Realherstellung nicht möglich ist, werden nur im Ausnahmefall anzunehmen sein. Nutzungskonflik-

te bei Stell- und Spielplätzen treten allenfalls vereinzelt auf. Für eine etwaige Kollision des Stell- und Spielplatzrechts haben sich in der Vergangenheit Lösungen gefunden. Im Fall der Prüfung und Würdigung der Besonderheiten des Einzelfalles können auch z.B. durch Umplanungen oder durch die Ablöse eines Stellplatzes die Herstellung des Spielplatzes möglich werden. § 4 der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München sieht Optionen der Ablöse von Stellplätzen vor; auch Abweichungen können erteilt werden. Es wird kein Regelungserfordernis gesehen. Sämtliche Fälle etwaiger solcher oder anderer denkbarer Nutzungskonflikte sollten im Einzelfall geprüft und beurteilt werden; sie sind nicht im Satzungstext darzustellen.

Der Kinderspielplatzsatzung der Stadt Nürnberg liegt jedenfalls in Bezug auf die Ablöse der Spielplatzpflicht eine andere Konzeption zugrunde. Aus § 7 Abs. 1 der Kinderspielplatzsatzung der Stadt Nürnberg folgt, dass die Verpflichtung zur Anlage eines Kinderspielplatzes abgelöst werden kann. Dies steht ausweislich des Wortlauts der Kinderspielplatzsatzung der Stadt Nürnberg und – anders als für die Landeshauptstadt München geplant – nicht unter der Voraussetzung, dass die Herstellung des Spielplatzes unmöglich ist. Wie beschrieben legt die Landeshauptstadt München ein besonderes Augenmerk auf die Realherstellung des Spielplatzes. Für die Kollision der Herstellung des Spielplatzes mit der des Stellplatzes sieht die Stadt Nürnberg eine konkrete Regelung in § 2 Abs. 5 der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg vor: *„Notwendige Kinderspielplätze haben Vorrang vor ebenerdigen Stellplätzen. Ist wegen eines solchen Spielplatzes die Herstellung auf dem Baugrundstück nicht möglich, muss die Stellplatzpflicht in anderer Weise erfüllt werden.“* Wie beschrieben ist auch nach der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München eine Ablöse der Stellplatzpflicht geregelt und möglich. So gesehen kann man in München im Kollisionsfall zwischen Spiel- und Stellplatzrecht bereits nach aktueller Regelungslage zu demselben Ergebnis wie Nürnberg kommen.

Aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung ist eine entsprechende Kollisionsregelung mit einem generellen Verzicht auf Stellplätze weder erforderlich noch zweckmäßig; im Gegenteil könnte diese zu der irrigen Annahme verleiten, dass die – derzeit noch – bauordnungsrechtlich geregelte Stellplatzpflicht nicht gelte und dieser Bedarf nicht zu würdigen sei.

5.3.7 Sonstige Regelungen des Satzungsentwurfs (§§ 7, 8, 9 SpielplatzS-E)

§ 7 SpielplatzS-E regelt das Verhältnis zu den allgemeinen Abweichungsmöglichkeiten der BayBO. Danach können unter den Maßgaben des Art. 63 BayBO Abweichungen zu Regelungen der vorstehenden Satzung gewährt werden.

Die §§ 8 und 9 Spielplatzsatzung-E befassen sich mit einer Übergangsregelung (§ 8) und dem Inkrafttreten der Satzung (§ 9).

Nach § 8 Spielplatz-E ist diese Satzung nicht anzuwenden auf Bauvorhaben, für die der Bauantrag vor Inkrafttreten dieser Satzung eingereicht worden ist. Ebenso ist die Satzung nicht anzuwenden, wenn bei Genehmigungsverfahren im Zeitpunkt des Inkrafttretens die erforderlichen Unterlagen bereits eingereicht waren. Schließlich soll geregelt werden: Absatz 1 gilt nicht für § 6 Abs. 2 dieser Satzung.

In § 9 der Spielplatzsatzung-E wird ein konkretes Datum für das Inkrafttreten der Satzung bestimmt. Danach soll die Satzung am **12.03.2025** in Kraft treten.

Satzungen entfalten wie Gesetze mit ihrem Inkrafttreten ihre Wirkung. Durch Übergangsregelungen werden die Wirkungen der Satzung oder einzelner Regelungen klargestellt, verändert oder mit Blick auf die angestrebte künftige Ordnung besonders ausgestaltet. Mit o.g. Übergangsregelung soll daran anknüpfend erreicht werden, dass die „Altfälle“, gemeint sind die Fälle, in denen der Bauantrag bzw. die Unterlagen für das Genehmigungsverfahren vor Inkrafttreten der neuen Spielplatzsatzung bereits eingereicht sind, nicht nach der neuen Satzung beurteilt werden. Damit sollen insbesondere gegebene

nenfalls erforderliche Umplanungen vermieden werden. Verzögerung von Baugenehmigungsverfahren sollen ausgeschlossen werden. Das soll jedoch nicht für § 6 Abs. 2 der Spielplatzsatzung-E gelten, der sich mit der Ablöse befasst.

5.4 Spielplatzablöse

Die Lokalbaukommission entscheidet im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zunächst, ob und in welchem Umfang die Verpflichtung einen Kinderspielplatz herzustellen besteht und ob eine Ablöse dieser Verpflichtung in Betracht kommt. In diesem Fall schließt die Lokalbaukommission mit dem Bauherrn einen Ablösevertrag. Der Bauherr zahlt den vereinbarten Ablösebetrag auf ein dafür eingerichtetes Konto ein. Die Baugenehmigung wird erst erteilt, wenn der Ablösebetrag bezahlt wurde. Die Ablöseverträge werden in Wahrnehmung einer gemeindlichen Aufgabe von der Lokalbaukommission geschlossen; da sie Teil der Baugenehmigung werden, fällt das in den Zuständigkeitsbereich dieser.

5.4.1 Ablösehöhe

Der Gesetzgeber verweist in dem bis einschließlich 30.09.2025 noch geltenden Art. 7 Abs. 3 Satz 2 BayBO in das Stellplatzrecht; Art. 47 Abs. 3 BayBO gilt entsprechend. Daraus ergibt sich für die Ablöse (-höhe), dass die Übernahme der Kosten für die Herstellung der Spielplätze gemeint ist. Die anzusetzenden Kosten für die Herstellung des Spielplatzes bei vollständiger oder teilweiser Ablöse sollen sich nach der jeweiligen Spielplatzgröße gem. § 2 der Satzung richten. Danach sind bei Spielplätzen je 25 m² Wohnfläche 1,5 m² Spielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 60 m² Spielplatzfläche. Vorgeschlagen wird, die Herstellungskosten (€/m²) mit der jeweiligen Spielplatzgröße (m²) zu multiplizieren. Das Ergebnis ist die Höhe der Ablöse; der Ablösebetrag ist ein Gegenstand des Ablösevertrages.

Bei den Herstellungskosten spielen die Kosten für die Erstherstellung (Ausstattung etc.) und die Bodenkomponente eine Rolle. Aus Gründen der Vereinfachung und Praktikabilität wird ein pauschaler Kostenansatz von 1.000 €/m² Spielplatzfläche vorgeschlagen. Bei einer Mindestspielplatzgröße von 60 m² ist das eine Ablösehöhe von 60.000 €.

5.4.2 Vorgehen anderer Städte

Zur Höhe der Spielplatzablöse gehen die zu den größten zählenden Städte Bayerns wie folgt vor:

Die Stadt **Nürnberg** regelt in § 7 Abs. 2 der Spielplatzsatzung aus dem Jahre 2021, dass die Kostenübernahme durch einen pauschalierten Ablösebetrag erfolgt und legt in § 7 Abs. 3 fest, dass der Ablösebetrag je m² Fläche des Kinderspielplatzes in der Zone 1 1.800 Euro und in der Zone 2 1.000 Euro beträgt. Der Zonenverlauf wird in § 7 Abs. 4 der Satzung beschrieben.

Die Stadt **Augsburg** geht differenziert vor: Wird die Verpflichtung zur Herstellung eines Kinderspielplatzes ganz oder teilweise abgelöst, ist ein Betrag zu leisten von 13.500 € bei einer Spielplatzgröße von 60 m², 20.000 € bei einer Spielplatzgröße von 90 m² und 27.000 € bei einer Spielplatzgröße von 120 m² (2.1.). Ist die Herstellung eines Spielplatzes auf dem Grundstück aus tatsächlichen Gründen (Ziffer 1.2) nicht möglich, ermäßigt sich der Ablösebetrag auf die Hälfte (2.2.). Im Falle der Ziffer 1.3 (Vorhandensein eines öffentlichen Spielplatzes in einer bestimmten Entfernung) wird bei Erweiterungen, Aufstockungen mit Anbauten bzw. Nutzungsänderungen von Bestandsgebäuden um bis zu 2 Wohnungen ein Ablösebetrag von 6.750 € erhoben. Bei Erweiterung um mindestens 3 Wohnungen wird der volle Ablösebetrag erhoben (2.3.). Erfolgt die Herstellung eines Kinderspielplatzes nicht in voller Größe, kann ein Spielplatz von mindestens 2/3 der Sollgröße angesetzt werden. Die Differenz ist mit einem Betrag je angefangenen 10 m² abzulösen: von 2.000 € bei voller Ablösehöhe nach 2.1 bzw. von 1.000 € bei hälftiger Ablösehöhe nach 2.2. und

reduzierter Ablösehöhe nach 2.3 (2.4.).

§ 9 Abs. 3 der Kinderspielplatzsatzung der Stadt **Regensburg** legt fest, dass der Ablösebetrag nach folgender Formel berechnet wird: $A = (BRW + KH + KU) \times F$; dabei bedeuten: A Ablösebetrag in Euro (Aufrundung auf volle 5 Euro); BRW Bodenrichtwert des Baugrundstücks je m² in Euro; KH Herstellungskosten der Spielplatzfläche je m² in Euro, diese sind mit 190 Euro anzusetzen; KU Unterhaltskosten der Spielplatzfläche je m² in Euro, hochgerechnet auf die Dauer von 20 Jahren, diese sind mit 48 Euro anzusetzen; F erforderliche Spielplatzfläche in m².

Die Stadt **Ingolstadt** bestimmt in § 8 Abs. 2 der Begrünungs- und Gestaltungssatzung aus dem Jahre 2022, dass der Geldbetrag für die Ablöse 450 €/m², mindestens jedoch 27.000 € beträgt und für die Herstellung und Unterhaltung öffentlicher Kinderspielplätze zu verwenden ist.

Die Spielplatzsatzung der Stadt **Fürth** sieht in § 9 Abs. 2 der Kinderspielplatzsatzung vor, dass die Kostenübernahme durch einen pauschalierten Ablösebetrag in Höhe von 800 Euro je m² der erforderlichen Kinderspielplatzfläche erfolgt.

Die Stadt **Würzburg** bestimmt in § 6 Abs. 6 der Freiflächengestaltungssatzung, dass sich der Ablösebetrag entsprechend den Kosten für die Herstellung der Kindespielfläche in angemessener Höhe bestimmt und dahingehend pro Quadratmeter Spielfläche ein Geldbetrag von 150,00 € anzusetzen ist.

5.4.3 Ausblick über die Verbuchung und Verwendung der Ablösemittel

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat in Bezug auf die Verbuchung der Ablösemittel Kontakt mit der Stadtkämmerei aufgenommen. Grundsätzlich wird sich die (Prozess-) Abbildung an der bereits bestehenden Stellplatzablöse orientieren. Das finale Vorgehen und die weiteren Details der Buchungslogik werden referatsübergreifend nach Beschlussfassung abgestimmt.

Mit der Verwendung der Spielplatzablösemittel wird das Baureferat, Hauptabteilung Gartenbau, betraut sein. Die Verwendung der zukünftigen Spielplatzablösemittel richtet sich an nachfolgenden Gesichtspunkten aus:

Gesetzliche Zweckbindung

Die Landeshauptstadt München hat den Geldbetrag für die Ablösung von Kinderspielplätzen für die Herstellung oder Unterhaltung einer örtlichen Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtung zu verwenden. Das folgt aus dem bis einschließlich 30.09.2025 noch geltenden Art. 7 Abs. 3 Satz 3 BayBO. Aus der amtlichen Gesetzesbegründung ergibt sich, dass sich diese Regelung nicht auf Spielplätze beschränkt, sondern generell die Herstellung oder den Unterhalt von örtlichen Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtungen ermöglicht. Die Gemeinden sollen danach die Möglichkeit erhalten, im gesetzlichen Rahmen Gelder zur Gestaltung ihrer kinder- und jugendpolitischen Einrichtungen zu verwenden. Welche Einrichtungen jedoch konkret von der Wendung „für die Herstellung oder Unterhaltung einer örtlichen Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtung zu verwenden“ erfasst sind, wird nicht näher bestimmt. Aus den Vollzugshinweisen des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 26.02.2021 ergibt sich, dass die Spielplatzablöse eine Sonderabgabe mit Finanzierungsfunktion ist. Es bedarf hier einer differenzierten Betrachtung, in welchen Fällen, auch unter Berücksichtigung ggf. einschränkender, übertragbarer Rechtsprechung aus dem Stellplatzrecht eine Verwendung konkret möglich ist.

Höhe der zukünftigen Einnahmen

Die Höhe der Einnahmen aus Ablösen ist ferner maßgeblich dafür, in welchem Umfang Mittel für zweckentsprechende Maßnahmen verfügbar sind. Der Umfang der künftigen Spielplatzablösemittel und die sich daraus ergebende Höhe der Ablösemittel kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht quantifiziert werden. Bedeutsam wird hier sein, dass eine Ablöse nur dann in Betracht kommt, wenn die Herstellung des Spielplatzes nicht möglich ist und

fallweise auch nur eine teilweise Ablöse erfolgt.

Konkreter Mitteleinsatz

Die Einnahmen aus Ablösen werden zur Aufstockung der bestehenden Freiraumpauschale des Baureferates zur Verfügung gestellt, für die Sanierung und Modernisierung von Spielplätzen für Kinder und Jugendliche auf öffentlichen Flächen ortsungebunden im gesamten Stadtgebiet. Die Ablösemittel werden beim Baureferat unmittelbar entsprechend der gesetzlichen Zweckbindung verwendet. Ob bzw. inwieweit in dem Zusammenhang im Baureferat ein Controlling bzgl. der Verwendung der Ablösegelder für Projekte erfolgt, steht zum aktuellen Zeitpunkt der Drucklegung dieser Sitzungsvorlage noch nicht fest. Auf den Satzungstext bzw. -erlass wirkt sich dieses Thema aber nicht aus.

5.4.4 Evaluierung

Um insbesondere die Spielplatzablöse bestmöglich zu steuern, soll ca. vier Jahre nach Inkrafttreten der Spielplatzsatzung eine Evaluierung erfolgen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird in Abstimmung mit dem Baureferat und der Stadtkämmerei eine entsprechende Sitzungsvorlage vorbereiten und einbringen. Die Evaluierung soll sich insbesondere erstrecken auf die Themen Anzahl der Ablösefälle, Einnahmen (-entwicklung) sowie Verwendung der Spielplatzablöse. In dem Kontext lässt sich auch prüfen, ob ggf. weitere städtische Referate mit der Verwendung der Ablösemittel betraut sein sollten.

6. Änderungsantrag der CSU mit FREIEN WÄHLERN vom 04.12.2024

Die CSU mit FREIEN WÄHLERN beantragten, dass die Satzung der Landeshauptstadt München über die Größe, Lage, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen, die Art der Erfüllung der Spielplatzpflicht sowie über die Ablöse (Spielplatzsatzung – SpielplatzS) gemäß Anlage 2, mit unten aufgeführter Änderung im § 1 und § 3 beschlossen wird:

§ 1 Anwendungs- und Geltungsbereich

Nach Art. 7 Abs. 3 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als ~~drei~~ fünf Wohnungen ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen (Spielplatzpflicht).

§ 3 Lage

(1) Die Spielplätze sind so zu errichten, dass sie sich in verkehrsabgewandter Lage befinden.

(2) Die Lage der Spielplätze auf dem Dach kann im Einzelfall und sofern die hiermit verbundenen Gefahren ausreichend ausgeräumt werden, ausnahmsweise zugelassen werden.

(3) Die Spielplätze ~~müssen~~ sollen unmittelbar, ohne Inanspruchnahme von öffentlichen Verkehrsflächen, Tiefgaragen, Tiefgaragenein- und Ausfahrten, Stellplätzen oder Zufahrten sowie barrierefrei erreichbar sein.

Zu den mit dem Änderungsantrag eingebrachten Änderungen teilt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes mit:

Die Änderung in § 1 Anwendungs- und Geltungsbereich durch Einfügung des Wortes „fünf“ (anstelle von „drei“) ist nicht zu übernehmen; ausweislich des Satzbeginns („Nach Art. 7 Abs. 3 Satz 1“) wird an dieser Stelle der aktuelle Gesetzeswortlaut wiedergegeben. Die Pflicht, einen Spielplatz anzulegen, greift nach dieser landesgesetzlichen Regelung bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen. Änderungen in der Bay-BO zum Spielplatzrecht im Zuge des Ersten Modernisierungsgesetz Bayern sollen erst am 01.10.2025 in Kraft treten. Dem Änderungsantrag kann insofern nicht gefolgt werden.

Den beantragten Änderungen in § 3 sollte nicht gefolgt werden. Den Wortlaut von „müssen“ in „sollen“ zu ändern würde, weil die Bauherr*innen Adressat*innen des Gebots sind, bedeuten, dass den Regelungen lediglich Empfehlungscharakter zukommt (vgl. so auch „sollen“ in Art. 44a Abs. 4 BayBO). Aus Gründen der Gefahrenabwehr soll die Erreichbarkeit jedoch wie bisher verbindlich geregelt werden. Anstelle von „Tiefgaragen“ und insofern enger „Tiefgaragenein- und Ausfahrten“ zu formulieren würde die Erreichbarkeit des Spielplatzes über die Tiefgaragen weiterhin ermöglichen. Die Erreichbarkeit via Tiefgarage kann jedoch zu Angsträumen führen und ist zudem aus Gründen der Gefahrenabwehr künftig auszuschließen.

7. Klimaprüfung

Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: nicht bzw. wenig klimaschutzrelevant.

Aus Sicht der Klimaschutzprüfung stehen bei der Vorgabe zum Vorsehen von mind. einem Baum pro Spielplatz“, v.a. die in der Sitzungsvorlage genannten Aspekte wie z.B. die ausreichende Beschattung der Spielbereiche, aber auch die Wirksamkeit von Bäumen für die Erhöhung der Biodiversität, der Regulierung des Wasserkreislaufs und der Kühlung urbaner Räume im Vordergrund. Dieser Mehrwert von Bäumen wird auch von Seiten des Referats für Klima- und Umweltschutz positiv gesehen, im Rahmen der Klimaschutzprüfung wird dies jedoch nicht bewertet. Eine relevante CO₂-Speicherung bzw. -Bindung durch die o.g. Vorgabe ist allerdings nicht zu erwarten. Die Beschlussvorlage ist daher aus Sicht des Referats für Klima- und Umweltschutz bezüglich der Klimaschutzprüfung als nicht bzw. wenig klimaschutzrelevant zu bewerten.

Einbindung des Referats für Klima- und Umweltschutz: Im Rahmen der stadtweiten Abstimmung war das Referat für Klima- und Umweltschutz eingebunden.

8. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Satzungen sind mit der **Rechtsabteilung des Direktoriums** hinsichtlich der formellen Belange abgestimmt.

Die **Stadtkämmerei** hat der Sitzungsvorlage zugestimmt und ausgeführt: „Die Ablösemittel werden beim Baureferat unmittelbar entsprechend der gesetzlichen Zweckbindung verwendet. Im Baureferat, Hauptabteilung Gartenbau, erfolgt ein entsprechendes Controlling bzgl. der Verwendung der Ablöseegelder für Projekte.“

Das **Baureferat** hat die Sitzungsvorlage mitgezeichnet. Zu einem Controlling zur Verwendung der Ablösemittel wird ausgeführt: „Ein Controlling zur Verwendung der Ablösemittel für konkrete Projekte zu Zwecken der Evaluation und Bekanntgabe, im Sinne der in der BV avisierten Beschlussvorlage in ca. 4 Jahren, kann nicht erfolgen. Im Rahmen der Freiraumpauschale wird eine Vielzahl von Projekten und Beschaffungen finanziert. Eine Zuordnung einer im Voraus nicht bezifferbaren Summe zu konkreten Maßnahmen wäre weitestgehend willkürlich und würde suggerieren, dass ein Zusammenhang bzw. eine Ursächlichkeit zwischen der Ablöse und Örtlichkeit eines konkreten privaten Spielplatzes und einem konkreten Projekt bzw. einer Beschaffung des Baureferates und dessen Örtlichkeit bestünde. Vielmehr dient die mit der Verwendung der Ablösemittel verbundene Aufstockung der Freiraumpauschale einer Erhöhung des Gesamtvolumens der möglichen Spielplatzmodernisierungen und -sanierungen ortsungebunden und im gesamten Stadtgebiet.“

Das **Referat für Klima- und Umweltschutz** hat die Sitzungsvorlage mitgezeichnet. Es wurde jedoch um Berücksichtigung nachstehender Anmerkungen gebeten: „Aus Sicht der Klimaanpassung wird insbesondere die Vorgabe „Pflanzung von mind. einem Baum pro Spielplatz“ ausdrücklich begrüßt. Allerdings ist davon auszugehen, dass in vielen Fällen „beengte Platzverhältnisse“ vorliegen werden und dann eine „abweichende Bepflanzung“

Seite 21

in Form von Sträuchern zulässig ist. Daneben können auch „andere, vergleichbare Gründe für eine Ausnahme angeführt werden“. Daher ist vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels und Wärmeinseleffekts v.a. in Gebieten mit hoher Bebauungsdichte in jedem Fall darauf zu achten, dass eine ausreichende Beschattung des Spielplatzes (z.B. durch begrünte Pergolen, Sonnensegel o.ä.) gewährleistet ist, wenn bei beengten Platzverhältnissen keine Baumpflanzung erfolgt. Ebenso sollte sichergestellt werden, dass auch bei Pflanzung eines Baumes ggf. eine ausreichende Beschattung auf anderem Wege sichergestellt ist, bis die entsprechende Funktion durch den neu gepflanzten Baum erfüllt wird. Wir schlagen daher vor, die Gewährleistung einer ausreichenden Beschattung als eigenständigen Aspekt in der Satzung zu verankern. In § 4 Abs. 3 der Satzung sollte zudem auf die Verwendung von klimaresilienten Baumarten hingewiesen werden.“

Von Seiten des **Kommunalreferats** bestehen keine Einwände gegen die Sitzungsvorlage.

Das **Referat für Bildung und Sport** hat die Sitzungsvorlage mitgezeichnet.

Das **Sozialreferat** hat die Sitzungsvorlage mitgezeichnet und angemerkt: „Das Stadtjugendamt, Sozialreferat, begrüßt den Beschlussentwurf, da mit dieser Vorlage, der auch aus unserer Sicht dringend benötigte Bedarf an wohnraumnahen Spielflächen gefördert wird.“

Der **Behindertenbeirat**, Facharbeitskreis Freizeit und Bildung, hat die Sitzungsvorlage mitgezeichnet. Die **Gleichstellungsstelle für Frauen** begrüßt die differenzierteren Satzungsausführungen. Sie verweist darauf, dass in Bezug Erreichbarkeit, Nutzbarkeit und Sanitäranlagen neben der Ungleichbehandlung und Diskriminierung von Menschen mit Behinderungen für alle Nutzenden auch die Ungleichbehandlung und Diskriminierung in Bezug auf Geschlecht unzulässig ist (s. u.a. Europäische Charta für die Gleichstellung von Frauen und Männern auf lokaler Ebene). Entsprechend muss eine antidiskriminierende und gleichstellungsbezogene Geschlechterperspektive gleichermaßen gewährleistet sein, das umfasst ebenfalls die Erreichbarkeit, Sicherheit und Nutzung von Sanitäranlagen. Die Gleichstellungsstelle für Frauen begrüßt die Erstellung einer Informationsbroschüre, in der auf die Handlungs- und Planungsempfehlungen „Spielangebote für Mädchen, Jungen, trans-, nicht-binäre und intergeschlechtliche junge Menschen. Gendergerechte Spielraumgestaltung“ eingegangen wird und bittet darum, in die Erstellung der Broschüre einbezogen zu werden. Die Gleichstellungsstelle für Frauen sieht neben den in der Sitzungsvorlage bereits erwähnten Problematiken für Mädchen* und junge Frauen erhebliche weitere große Problematiken bei Spielflächenangeboten auf Dächern. Auf solch zugangssarmem und begrenzten Raum ergeben sich zusätzlich Bedrohungs- und Tatproblematiken in Bezug auf sexualisierte Belästigung und sexuelle Übergriffe, Verdrängungs- und Konkurrenzkonflikte bezüglich der Flächennutzung und Problematiken bei Beaufsichtigungspflichten von jüngeren Geschwistern. Zugangs-, Hilfe- und Fluchtmöglichkeiten sind hier unter dieser Perspektive dringend zu berücksichtigen. Die Gleichstellungsstelle für Frauen rät dazu, die Dachlösung nicht in die Satzung aufzunehmen.

Hinsichtlich der Neufassung der Sitzungsvorlage vom 20.12.2024 **sowie der vorliegenden Neufassung vom 27.01.2025** wurde die Rechtsabteilung des Direktoriums erneut hinsichtlich der sie von den Änderungen betroffenen Belange eingebunden. Die Satzungen sind mit der Rechtsabteilung des Direktoriums hinsichtlich der formellen Belange abgestimmt.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Angelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung). Die Bezirksausschüsse 1-25 haben jedoch einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferent des Referats für Stadtplanung und Bauordnung Stadtrat Paul Bickelbacher und die Verwaltungsbeirätin Stadträtin Simone Burger haben einen Abdruck der Be-

schlussvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Satzung zur Änderung der Satzung der Landeshauptstadt München über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen wird gemäß Anlage 1 beschlossen.
2. Die Satzung der Landeshauptstadt München über die Größe, Lage, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen, die Art der Erfüllung der Spielplatzpflicht sowie über die Ablöse (Spielplatzsatzung – SpielplatzS) wird gemäß Anlage 2 beschlossen.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird zeitnah zum Inkrafttreten der Ermächtigungsgrundlage für eine kommunale Spielplatzpflicht beauftragt, dem Stadtrat eine entsprechende verbindliche Regelung für die Einführung einer Spielplatzpflicht für München zur Entscheidung vorzulegen.
4. **Der Betrag zur Ablöse eines Spielplatzes wird wie folgt festgelegt: 1.000 € je m² nachzuweisender Spielplatzfläche.**
5. Das Baureferat wird gebeten, die eingenommenen Ablösemittel zur Aufstockung der bestehenden Freiraumpauschale zu verwenden, für die Sanierung und Modernisierung von Spielplätzen für Kinder und Jugendliche auf öffentlichen Flächen ortsungebunden im gesamten Stadtgebiet.
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, ca. vier Jahre nach Inkrafttreten der Spielplatzsatzung eine Evaluierung durchzuführen und dem Stadtrat sodann eine entsprechende Sitzungsvorlage vorzulegen.
7. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in
ea. Stadtrat / ea. Stadträtin

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

3-fach an das Direktorium – Rechtsabteilung

an das Revisionsamt

z.K.

V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. An das Direktorium HA II – BA (3x)

An die Stadtkämmerei

An das Baureferat

An das Sozialreferat

An das Kommunalreferat

An das Referat für Klima- und Umweltschutz

An das Referat für Bildung und Sport

An die Bezirksausschüsse des 1. – 25. Stadtbezirks

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3, SG 2

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV

z.K.

Am.....

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG3

Anlage 1

Satzung zur Änderung der Satzung der Landeshauptstadt München über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen

vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung **für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) sowie durch Gesetz vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) folgende Satzung:

§ 1

Die Satzung der Landeshauptstadt München über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen vom 08.05.1996 (MüABl. S. 371) wird wie folgt geändert:

1. § 5 erhält folgende Fassung:

„Bei Kinderspielplätzen sind je 25 m² Wohnfläche 1,5 m² Kinderspielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 60 m². Kinderspielplätze sind so zu errichten, dass sie sich in verkehrsabgewandter Lage befinden und für die Kinder unmittelbar, ohne Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsfläche, zugänglich sind. Der Kinderspielplatz ist für je 60 m² mit mindestens einem Spielsandbereich (Mindestgröße 4 m²) nach DIN 18034, einem ortsfesten Spielgerät und einer ortsfesten Sitzgelegenheit auszustatten.

§ 5 ist anzuwenden auf Bauanträge, die vor dem **12.03.2025** eingereicht wurden. § 5 ist anzuwenden auf Genehmigungsfreistellungsverfahren, bei denen die erforderlichen Unterlagen vor dem **12.03.2025** eingereicht wurden.“

2. § 5 wird aufgehoben.

§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt vorbehaltlich des Satzes 2 am **12.03.2025** in Kraft. § 1 Nr. 2 tritt am **12.06.2025** in Kraft.

Anlage 2

Satzung der Landeshauptstadt München über die Größe, Lage, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen, die Art der Erfüllung der Spielplatzpflicht sowie über die Ablöse (Spielplatzsatzung – SpielplatzS)

vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung **für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) sowie durch Gesetz vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) folgende Satzung:

§ 1 Anwendungs- und Geltungsbereich

(1) Nach Art. 7 Abs. 3 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen (Spielplatzpflicht).

(2) Diese Satzung regelt die Größe, Lage, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen im Sinne des Art. 7 Abs. 3 Satz 1 BayBO, die Art der Erfüllung der Spielplatzpflicht sowie die Ablöse im gesamten Stadtgebiet der Landeshauptstadt München.

§ 2 Größe

Bei Spielplätzen sind je 25 m² Wohnfläche 1,5 m² Spielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 60 m² Spielplatzfläche.

§ 3 Lage

(1) Die Spielplätze sind so zu errichten, dass sie sich in verkehrsabgewandter Lage befinden.

(2) Die Lage der Spielplätze auf dem Dach kann im Einzelfall und sofern die hiermit verbundenen Gefahren ausreichend ausgeräumt werden, ausnahmsweise zugelassen werden.

(3) Die Spielplätze müssen unmittelbar, ohne Inanspruchnahme von öffentlichen Verkehrsflächen, Tiefgaragen, Stellplätzen oder Zufahrten sowie barrierefrei erreichbar sein.

§ 4 Beschaffenheit und Ausstattung

(1) Der Spielplatz ist für je 60 m² Spielplatzfläche mit mindestens einem gesonderten Sandspielbereich (Mindestgröße 5 m²), zwei ortsfesten Spielgeräten und einer ortsfesten, barrierefreien Sitzgelegenheit für mindestens zwei Personen auszustatten. Hierbei sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten.

(2) Die Mindestanzahl der geforderten Spielgeräte kann durch Kombinationsgeräte erbracht werden. Es sind insbesondere Spielgeräte anzubieten, die für Kinder bis zu einem Alter von sechs Jahren geeignet sind. Es ist auch ein barrierefrei nutzbares Spielangebot vorzusehen. Auf dem Spielplatz ist ein ortsfester Abfallbehälter aufzustellen.

(3) Die Bepflanzung des Spielplatzes ist so zu gestalten, dass sie dem Schutz vor benachbarten beeinträchtigenden Nutzungen wie Tonnenstandplätzen, der internen Gliederung unterschiedlicher Spielformen und der ausreichenden Beschattung dienen kann.

(4) Der Spielplatz ist für je 60 m² Spielplatzfläche mit mindestens einem standortgerechten, vorwiegend heimischen Laub- oder Nadelbaum mit einer Endwuchshöhe von mindestens 15 Metern mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm zu versehen. Eine hiervon abweichende Bepflanzung kann insbesondere bei beengten Platzverhältnissen zugelassen werden.

§ 5 Unterhaltung

Die Spielplätze sind in benutzbarem Zustand zu erhalten; sie sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu kontrollieren, zu warten und instand zu setzen.

§ 6 Art der Erfüllung der Spielplatzpflicht und Ablöse

(1) Die Spielplätze sind

1. auf dem Baugrundstück herzustellen oder;
2. auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist.

(2) Soweit die Herstellung des Spielplatzes im Einzelfall nicht möglich ist, kann die Verpflichtung auch dadurch erfüllt werden, dass die Kosten für die Herstellung des Spielplatzes durch den Bauherrn gegenüber der Landeshauptstadt München übernommen werden (Ablösevertrag).

§ 7 Abweichung; Verhältnis zu anderen Regelungen

(1) Art. 63 BayBO bleibt unberührt.

(2) Regelungen in Bebauungsplänen oder sonstigen städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 8 Übergangsregelung

(1) Diese Satzung ist nicht anzuwenden auf Bauvorhaben, für die der Bauantrag vor Inkrafttreten dieser Satzung eingereicht worden ist. Ebenso ist die Satzung nicht anzuwenden, wenn bei Genehmigungsverfahren im Zeitpunkt des Inkrafttretens die erforderlichen Unterlagen bereits eingereicht waren.

(2) § 8 Abs. 1 gilt nicht für § 6 Abs. 2 dieser Satzung.

§ 9 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am **12.03.2025** in Kraft.

Anlage 3

Synopsis

§ 5 der Satzung der Landeshauptstadt München über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen
und

§§ 2-6 des Entwurfs einer Satzung der Landeshauptstadt München über die Größe, Lage, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen, die Art der Erfüllung der Spielplatzpflicht sowie über die Ablöse (Spielplatzsatzung – SpielplatzS-E)

<p>§ 5</p> <p>Gestaltungs- und Begrünungssatzung</p>	<p>§§ 2-6-E</p> <p>Spielplatzsatzung-E</p>
<p>Bei Kinderspielplätzen gemäß Art. 8 BayBO sind je 25 m² Wohnfläche 1,5 m² Kinderspielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 60 m².</p>	<p>§ 2 Größe</p> <p>Bei Spielplätzen sind je 25 m² Wohnfläche 1,5 m² Spielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 60 m² Spielplatzfläche.</p>
<p>Kinderspielplätze sind so zu errichten, dass sie sich in verkehrsabgewandter Lage befinden und für die Kinder unmittelbar, ohne Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsfläche, zugänglich sind.</p>	<p>§ 3 Lage</p> <p>(1) Die Spielplätze sind so zu errichten, dass sie sich in verkehrsabgewandter Lage befinden.</p> <p>(2) Die Lage der Spielplätze auf dem Dach kann im Einzelfall und sofern die hiermit verbundenen Gefahren ausreichend ausgeräumt werden, ausnahmsweise zugelassen werden.</p> <p>(3) Die Spielplätze müssen unmittelbar, ohne Inanspruchnahme von öffentlichen Verkehrsflächen, Tiefgaragen, Stellplätzen oder Zufahrten sowie barrierefrei erreichbar sein.</p>
<p>Der Kinderspielplatz ist für je 60 m² Fläche mit mindestens einem Spielsandbereich (Mindestgröße 4 m²) nach DIN 18034, einem ortsfesten Spielgerät und einer ortsfesten Sitzgelegenheit auszustatten.</p>	<p>§ 4 Beschaffenheit und Ausstattung</p> <p>(1) Der Spielplatz ist für je 60 m² Spielplatzfläche mit mindestens einem gesonderten Sandspielbereich (Mindestgröße 5 m²) zwei ortsfesten Spielgeräten und einer ortsfesten, barrierefreien Sitzgelegenheit für mindestens zwei Personen auszustatten. Hierbei sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten.</p> <p>(2) Die Mindestanzahl der geforderten Spielgeräte kann durch Kombinationsgeräte erbracht werden. Es sind insbesondere Spielgeräte anzubieten, die für Kinder bis zu einem Alter von sechs Jahren</p>

	<p>geeignet sind. Es ist auch ein barrierefrei nutzbares Spielangebot vorzusehen. Auf dem Spielplatz ist ein ortsfester Abfallbehälter aufzustellen.</p> <p>(3) Die Bepflanzung des Spielplatzes ist so zu gestalten, dass sie dem Schutz vor benachbarten beeinträchtigenden Nutzungen wie Tonnenstandplätzen, der internen Gliederung unterschiedlicher Spielformen und der ausreichenden Beschattung dienen kann.</p> <p>(4) Der Spielplatz ist für je 60 m² Spielplatzfläche mit mindestens einem standortgerechten, vorwiegend heimischen Laub- oder Nadelbaum mit einer Endwuchshöhe von mindestens 15 Metern mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm zu versehen. Eine hiervon abweichende Bepflanzung kann insbesondere bei beengten Platzverhältnissen zugelassen werden.</p>
<p>Weitere Anforderungen nach Art. 8 BayBO und weitere Vorschriften bleiben unberührt.</p>	<p>--</p>
<p>--</p>	<p>§ 5 Unterhaltung</p> <p>Die Spielplätze sind in benutzbarem Zustand zu erhalten; sie sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu kontrollieren, zu warten und instand zu setzen.</p>
<p>--</p>	<p>§ 6 Art der Erfüllung der Spielplatzpflicht und Ablöse</p> <p>(1) Die Spielplätze sind</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. auf dem Baugrundstück herzustellen oder; 2. auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist. <p>(2) Soweit die Herstellung des Spielplatzes im Einzelfall nicht möglich ist, kann die Verpflichtung auch dadurch erfüllt werden, dass die Kosten für die Herstellung des Spielplatzes durch den Bauherrn gegenüber der Landeshauptstadt München übernommen werden (Ablösevertrag).</p>

Änderungsantrag

Herrn Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Marienplatz 8
80331 München



03.12.2024

Änderungsantrag für den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 04.12.2024

TOP ö 17

Satzung der Landeshauptstadt München über die Größe, Lage, Beschaffenheit, Ausstattung, Bepflanzung und Unterhaltung von Spielplätzen, die Art der Erfüllung der Spielplatzpflicht sowie über die Ablöse (Spielplatzsatzung - SpielplatzS)

Satzung zur Änderung der Satzung der Landeshauptstadt München über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen (Gestaltungs- und Begrünungssatzung)

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13971

Der Antrag der Referentin wird wie folgt geändert:

Ziffer 1	unverändert
Ziffer 2 geändert	<p>Die Satzung der Landeshauptstadt München über die Größe, Lage, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen, die Art der Erfüllung der Spielplatzpflicht sowie über die Ablöse (Spielplatzsatzung – SpielplatzS) wird gemäß Anlage 2, mit unten aufgeführter Änderung im § 1 und §3 beschlossen.</p> <p><i>§ 1 Anwendungs- und Geltungsbereich</i> Nach Art. 7 Abs. 3 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei fünf Wohnungen ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen (Spielplatzpflicht).</p> <p><i>§ 3 Lage</i> (1) Die Spielplätze sind so zu errichten, dass sie sich in verkehrsabgewandter Lage befinden. (2) Die Lage der Spielplätze auf dem Dach kann im Einzelfall und sofern die hiermit verbundenen Gefahren ausreichend ausgeräumt werden, ausnahmsweise zugelassen werden.</p>

	(3) Die Spielplätze müssen <i>sollen</i> unmittelbar, ohne Inanspruchnahme von öffentlichen Verkehrsflächen, Tiefgaragen, Tiefgaragenein- und Ausfahrten, Stellplätzen oder Zufahrten sowie barrierefrei erreichbar sein.
Ziffer 3-6	unverändert

Heike Kainz
Stadträtin

Alexander Reissl
Stadtrat

Andreas Babor
Stadtrat

Fabian Ewald
Stadtrat

Winfried Kaum
Stadtrat

Hans-Peter Mehling
Stadtrat

Veronika Mirlach
Stadträtin