

Änderung der Spielplatzsatzung

Satzung zur Änderung der 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)

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16398

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.06.2025 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 12.02.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13971) wurde 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) beschlossen. Zudem wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung 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. Die Sitzungsvorlage dient insbesondere der Umsetzung des vorstehenden Stadtratsauftrages durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung.
Inhalt	Art. 7 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) schreibt landesgesetzlich insbesondere vor, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen ist. Das Erste Modernisierungsgesetz Bayern ordnet Änderungen in der BayBO an. Insbesondere die bisher in Art. 7 Abs. 3 BayBO landesgesetzlich geregelte Spielplatzpflicht wird kommunalisiert. Hierfür wird Art. 7 Abs. 3 BayBO aufgehoben und es werden korrespondierend hierzu gemeindliche Ermächtigungen für Satzungsregelungen geschaffen. Die Änderungen im Spielplatzrecht im Zuge des Ersten Modernisierungsgesetz Bayern treten am 01.10.2025 in Kraft. Für die Landeshauptstadt München wird via Änderungssatzung u.a. eine kommunale Spielplatzpflicht zur Entscheidung vorgelegt. Ferner befasst sich die Sitzungsvorlage mit den weiteren Änderungen im Spielplatzrecht durch das Inkrafttreten von Regelungen des Ersten Modernisierungsgesetzes Bayern und formuliert Vorschläge zum weiteren Vorgehen.
Gesamtkosten / Gesamterlöse	(-/-)
Klimaprüfung	Zur Klimaschutzrelevanz: nicht klimaschutzrelevant

Entscheidungsvorschlag	<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Satzung zur Änderung der 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 1 beschlossen. 2. Der ab 01.10.2025 geltenden gesetzlichen Vorgabe in Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO folgend wird ab dem 01.10.2025 in Bezug auf die Ablöse der Spielplatzpflicht für Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, der Ablösebetrag 5.000 € je abzulösendem Spielplatz nicht übersteigen. 3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Spielplatzsatzung, private Spielplätze, Spielplatzpflicht, Spielplatzablöse
Ortsangabe	(-/-)

Änderung der Spielplatzsatzung

Satzung zur Änderung der 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)

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16398

Anlagen

1. Satzung zur Änderung der 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)
2. Synopse

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.06.2025 (SB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	2
1. Anlass	2
2. Ausgangslage und Vorgehen	2
3. „Erstes Modernisierungsgesetz Bayern“; Änderungen im Spielplatzrecht.....	3
3.1 Kommunalisierung der Spielplatzpflicht; Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen.....	4
3.2 Vorgaben zur Ablöse bei Wohnen von Senioren und Studenten	4
3.3 Keine Ermächtigung zur Beschaffenheit; Fortgeltung bestehender Regelungen	4
4. Entwurf einer Satzung zur Änderung der 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
4.1 Zu den Inhalten	5
4.1.1 § 1 der Änderungssatzung	5
4.1.2 § 2 der Änderungssatzung	6
4.2 Keine weiteren Änderungen	6
5. Spielplatzablöse	7
6. Ausblick.....	7
7. Klimaprüfung.....	7
8. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	7
II. Antrag der Referentin	8
III. Beschluss.....	8

I. Vortrag der Referentin

1. Anlass

Das „Erste Modernisierungsgesetz Bayern“ vom 23.12.2024 (GVBl. 2024, S. 605) enthält umfangreiche Änderungen in der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Von diesen Änderungen waren auch die Regelungen zu den privaten Kinderspielplätzen in der BayBO betroffen. Die Änderungen im Spielplatzrecht im Zuge des Ersten Modernisierungsgesetzes Bayern treten am 01.10.2025 in Kraft. Aufgrund dessen sind Anpassungen an der Spielplatzsatzung vorzunehmen. Nach dem bis einschließlich 30.09.2025 noch geltenden Art. 7 Abs. 3 Satz 1 BayBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. Eine wesentliche Änderung durch das o.g. Modernisierungsgesetz ist, dass die bisher in Art. 7 Abs. 3 BayBO landesgesetzlich vorgeschriebene Spielplatzpflicht wegfällt und stattdessen die Kommunen ermächtigt werden, eine kommunale Spielplatzpflicht per Satzung anzuordnen. Hierfür wird Art. 7 Abs. 3 BayBO zum 01.10.2025 aufgehoben; dafür treten in Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO gemeindliche Ermächtigungen für Satzungsregelungen in Kraft.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 12.02.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13971) wurde 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) beschlossen. Zudem wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, zeitnah zum Inkrafttreten der Ermächtigungsgrundlage für eine kommunale Spielplatzpflicht, dem Stadtrat eine entsprechende verbindliche Regelung für die Einführung einer Spielplatzpflicht für München zur Entscheidung vorzulegen. Dies erfolgt mit dieser Sitzungsvorlage. Ferner befasst sie sich mit den weiteren Änderungen im Spielplatzrecht durch das Inkrafttreten von Regelungen des Ersten Modernisierungsgesetz Bayern und formuliert Vorschläge zum weiteren Vorgehen.

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

§ 1 der 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 18.02.2025 befasst sich mit dem Anwendungs- und Geltungsbereich der Satzung. § 1 Abs. 1 der SpielplatzS wiederholt in seiner bisherigen Form im Prinzip die derzeit noch geltende landesgesetzliche Regelung und lautet: „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).“ Dem o.g. Stadtratsauftrag entsprechend sollen verbindliche Regelungen zu einer kommunal geltenden Spielplatzpflicht getroffen werden. Es bietet sich an, die künftig geltende kommunale Spielplatzpflicht in § 1 der Spielplatzsatzung, zu verankern. Es wird an einer Spielplatzpflicht festgehalten. Die anlässlich o.g. Gesetzesänderung vorzunehmenden Ergänzungen können via Änderungssatzung erfolgen. Dieses Vorgehen steht mit den „Fragen und Antworten zu Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht durch die Änderung der BayBO – Erstes Modernisierungsgesetz Bayern“ (LT-Drs. 19/2023) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr mit Stand vom 20.02.2025 im Einklang.

Dort heißt es, dass bestehende Spielplatzsatzungen aufgrund des Systemwechsels neu erlassen oder an die neue Rechtslage angepasst werden müssen. Ferner heißt es dort, dass die Gemeinde in einer Grundsatzentscheidung zuerst festlegen muss, ob in ihrem Gemeindegebiet eine Spielplatzpflicht gelten soll oder nicht. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wählt mit der vorgeschlagenen Änderungssatzung die zweitgenannte Variante („an die neue Rechtslage angepasst werden“). Die erforderliche Grundsatzentscheidung ist mit o.g. Beschluss getroffen worden; mit dieser Vorlage wird diese Grundsatzentscheidung umgesetzt.

3. „Erstes Modernisierungsgesetz Bayern“; Änderungen im Spielplatzrecht

Wie beschrieben enthält das „Erste Modernisierungsgesetz Bayern“ umfangreiche Änderungen in der BayBO und hier insbesondere im gemeindlichen Satzungsrecht. Das Gesetz trat am 01.01.2025 in Kraft; abweichend hiervon werden u.a. die Änderungen zum Spielplatzrecht in der BayBO erst am 01.10.2025 in Kraft treten. Die durch das Modernisierungsgesetz eingetretenen Änderungen können der nachfolgenden Synopse entnommen werden:

Art. 7 Begrünung, Kinderspielplätze (bis einschließlich 30.09.2025)	Art. 7 Begrünung, Kinderspielplätze (ab 01.10.2025)
<p>(...)</p> <p>(3) Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. Art. 47 Abs. 3 gilt entsprechend. Die Gemeinde hat den Geldbetrag für die Ablösung von Kinderspielplätzen für die Herstellung oder Unterhaltung einer örtlichen Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtung zu verwenden.</p>	<p>(...)</p> <p>(3) Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. Art. 47 Abs. 3 gilt entsprechend. Die Gemeinde hat den Geldbetrag für die Ablösung von Kinderspielplätzen für die Herstellung oder Unterhaltung einer örtlichen Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtung zu verwenden.</p>
Art. 81 Örtliche Bauvorschriften (bis einschließlich 30.09.2025)	Art. 81 Örtliche Bauvorschriften (ab 01.10.2025)
<p>(1) Die Gemeinden können durch Satzung im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften erlassen (...)</p> <p>3. über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen, die Art der Erfüllung sowie über die Ablöse der Pflicht (Art. 7 Abs. 3),</p>	<p>(1) Die Gemeinden können durch Satzung im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften erlassen (...)</p> <p>3. über die Pflicht, bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen einen Spielplatz angemessener Größe und Ausstattung zu errichten, auszustatten und zu unterhalten, sowie die Lage des Spielplatzes, die Art der Erfüllung einschließlich der Ablöse dieser Pflicht; soweit die Pflicht auch für Gebäude gilt, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, ist ein Recht des Bauherrn auf Ablöse dieser Pflicht vorzusehen, wobei der Ablösebetrag 5.000 € je abzulösenden Spielplatz nicht übersteigen darf; mit der Ablöse vereinnahmte Geldbeträge hat die Gemeinde für die Herstellung oder Unterhaltung örtlicher Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtungen zu verwenden.</p>

Der neu gefasste Art. 83 Abs. 5 Satz 1 BayBO sieht u.a. vor, dass bestimmte Satzungen mit Ablauf des 30.09.2025 außer Kraft treten; auf Satzungsregelungen zu Spielplätzen bezieht sich die Vorschrift jedoch nicht. Diese Regelungen treten nicht außer Kraft. Der Beschluss „Novelle der Bayerischen Bauordnung (BayBO) 2025 – Darstellung der Änderungen und deren Auswirkungen“ des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 12.02.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15815) nimmt hierzu ausführlich Stellung. Nachstehend wird auf die markanten Änderungen in der BayBO im privaten Spielplatzrecht eingegangen.

3.1 Kommunalisierung der Spielplatzpflicht; Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen

Die Pflicht zur Errichtung von Kinderspielplätzen, die aktuell noch landesgesetzlich in der BayBO geregelt ist, wird, wie dargestellt, mit Wirkung zum 01.10.2025 gestrichen. Die Pflicht wird kommunalisiert. Den Gemeinden wird hierfür in Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO die Möglichkeit eines Satzungserlasses eröffnet.

Die Pflicht zur Errichtung eines Spielplatzes, die kommunal vorgeschrieben werden kann, kann allerdings erst bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen verlangt werden (bisher: bei mehr als drei Wohnungen). Damit die bestehende Spielplatzsatzung mangels Grundverpflichtung nicht ins Leere läuft, ist die hier vorgeschlagene Einführung einer kommunalen Spielplatzpflicht in die bestehend bleibende Satzung notwendig.

3.2 Vorgaben zur Ablöse bei Wohnen von Senioren und Studenten

Gemeinden können – wie bisher – Regelungen über die Art der Erfüllung einschließlich der Ablöse der Spielplatzpflicht treffen. Soweit die Pflicht für Gebäude gilt, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, ist künftig ein Recht des Bauherrn auf Ablöse dieser Pflicht vorzusehen, wobei der Ablösebetrag 5.000 € nicht übersteigen darf, vgl. Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO in der Fassung ab dem 01.10.2025.

Wie bisher hat die Gemeinde mit der Ablöse vereinnahmte Geldbeträge für die Herstellung oder Unterhaltung örtlicher Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtungen zu verwenden.

3.3 Keine Ermächtigung zur Beschaffenheit; Fortgeltung bestehender Regelungen

Eine weitere Änderung in der BayBO betrifft den Umfang der Ermächtigungsgrundlage für gemeindliche Satzungsregelungen. Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO, der sich mit den Ermächtigungen zu Regelungen für Spielplätze befasst, wird sich mit Wirkung zum 01.10.2025 nicht mehr auf die „Beschaffenheit“ von Spielplätzen erstrecken. Das bedeutet, dass Gemeinden künftig keine Regelungen zur Beschaffenheit des Spielplatzes treffen können.

Dies stellen auch die „Fragen und Antworten zu Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht durch die Änderung der BayBO – Erstes Modernisierungsgesetz Bayern“ (LT-Drs. 19/2023) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr mit Stand vom 20.02.2025 klar: „Regelungen zur Beschaffenheit des Spielplatzes können zukünftig nicht mehr getroffen werden.“

Etwaige bestehende Regelungen zur Beschaffenheit von Spielplätzen in Spielplatzsatzungen treten damit aber nicht automatisch außer Kraft. Bestehende Regelungen bleiben, jedenfalls dann, wenn sie nicht neu erlassen werden, unberührt; dies gilt auch für die entsprechenden Regelungen in der Spielplatzsatzung, über die mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 12.02.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13971) entschieden wurde.

4. Entwurf einer Satzung zur Änderung der 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)

4.1 Zu den Inhalten

Die Änderungssatzung, die sich auf die Inhalte in § 1 und 2 beschränkt, betrifft die Satzungsbezeichnung und zwei Paragraphen der Spielplatzsatzung der Landeshauptstadt München (§§ 1 und 6).

4.1.1 § 1 der Änderungssatzung

In Änderungssatzungen werden die Änderungen einer bestehenden Satzung unter einem § 1 aufgeführt. Daher ist unter § 1 anzugeben, wie die §§ 1 und 6 der Spielplatzsatzung zu ändern sind. Für den Wortlaut der bisherigen §§ 1 und 6 der vorstehend genannten Satzung ist auf die Synopse in der Anlage 2 (linke Spalte) zu verweisen.

Zu Ziffer 1 – Überschrift des § 1

Die Ziffer 1 von § 1 der Änderungssatzung hat zum Ziel, dass § 1 der Spielplatzsatzung künftig die Überschrift „Spielplatzpflicht; Anwendungs- und Geltungsbereich“ erhält. Die Ergänzung um die „Spielplatzpflicht“ dient der Klarstellung und Übersichtlichkeit, dass künftig kommunal und nicht mehr landesgesetzlich angeordnet wird, dass bei der Errichtung von Gebäuden ab einer bestimmten Anzahl an Wohnungen Spielplätze hergestellt werden müssen.

Zu Ziffer 2 – Spielplatzpflicht in § 1

Die Ziffer 2 von § 1 der Änderungssatzung sieht vor, dass § 1 Absatz 1 der Spielplatzsatzung folgende Fassung erhält:

„(1) Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen ist ein Spielplatz herzustellen (Spielplatzpflicht).“

Mit der Regelung wird anlässlich der gesetzlichen Änderungen (vgl. unter 3.1.1) die Spielplatzpflicht für München angeordnet. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 12.02.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13971) beauftragt, dem Stadtrat eine entsprechende verbindliche Regelung für die Einführung einer Spielplatzpflicht für München zur Entscheidung vorzulegen. Die beschriebenen Änderungen dienen der Umsetzung des vorstehenden Stadtratsauftrages. Diese Vorschrift begründet künftig anstelle der bisher landesgesetzlichen Anordnung die Grundverpflichtung, einen privaten Spielplatz herzustellen („ob“ eines Spielplatzes). Mit der Spielplatzpflicht wird dem allgemeinen Bedürfnis entsprochen, für Kinder insbesondere den im Interesse ihrer Betätigung und Entwicklung notwendigen Spielraum zu schaffen.

Zu Ziffer 3 – Anwendungs- und Geltungsbereich in § 1

In die Regelung zum Anwendungs- und Geltungsbereich wird die künftig kommunal angeordnete Spielplatzpflicht eingefügt und der Satz aus diesem Grund geringfügig angepasst; der Verweis auf die landesgesetzliche Regelung wird ersetzt.

Zu Ziffer 4 – Ablöse in § 6

Die Ziffer 4 von § 1 der Änderungssatzung sieht vor, dass dem § 6 der Spielplatzsatzung folgender Absatz 3 angefügt wird:

„(3) Für Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, besteht

ein Recht des Bauherrn auf Ablöse.“

Wie unter 3.2 erläutert, schreibt der Landesgesetzgeber künftig in Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO u.a. vor, dass, soweit die Pflicht für Gebäude gilt, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, künftig ein Recht des Bauherrn auf Ablöse dieser Pflicht vorzusehen ist.

Die Spielplatzsatzung der Landeshauptstadt München sieht in § 6 Abs. 2 der Satzung zur Ablöse vor, dass, soweit die Herstellung des Spielplatzes im Einzelfall nicht möglich ist, die Verpflichtung auch durch Ablöse erfüllt werden kann. 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.

Wie gezeigt, knüpft § 6 Abs. 2 der Satzung für die Ablöse an die Unmöglichkeit der Herstellung an. Dies ist nach dem Landesgesetzgeber für bestimmte Fallkonstellationen jedoch nicht gewollt: Vielmehr soll bei Gebäuden, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, ein Recht des Bauherrn auf Ablöse der Pflicht bestehen – ohne, dass hierfür eine Unmöglichkeit bestehen muss. Aufgrund dieser landesrechtlichen Anordnung ist demnach eine von der Unmöglichkeitsregelung abweichende – und an den Wortlaut des Landesgesetzes anlehrende – Sondervorschrift für die landesgesetzlich beschriebenen Fälle erforderlich und aus Klarstellungsgründen sinnvoll.

4.1.2 § 2 der Änderungssatzung

§ 2 legt zum Inkrafttreten Folgendes fest: Diese Satzung tritt am 01.10.2025 in Kraft. Es soll demnach ein konkretes Datum für das Inkrafttreten festgelegt werden. Wie beschrieben, besteht erst ab diesem Zeitpunkt die Ermächtigung insbesondere zur Regelung einer kommunal angeordneten Spielplatzpflicht; zugleich endet mit Ablauf des 30.09.2025 die bisher landesgesetzlich angeordnete Spielplatzpflicht. Das Inkrafttreten am 01.10.2025 sichert damit eine lückenlos bestehende Spielplatzpflicht. Die kommunale Spielplatzpflicht bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen greift damit ab dem 01.10.2025. Maßgeblicher Zeitpunkt etwa für die Beurteilung, ob ein Spielplatz herzustellen ist, ist grundsätzlich der Zeitpunkt des Erlass des Bescheids.

4.2 Keine weiteren Änderungen

Aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung sind weitere Änderungen der Spielplatzsatzung nicht angezeigt.

Insbesondere soll die Pflicht, einen Spielplatz herzustellen nicht allgemein für bestimmte Wohnformen ausgenommen werden. Schließlich ist z.B. bei Studentenwohnen nicht ausgeschlossen, dass dort Kinder mit den studierenden Eltern leben. Auch künftige Nutzungsänderungen von Gebäuden sind möglich.

Ferner soll, wie bisher auch, die Ablösehöhe nicht im Satzungstext benannt werden. Das betrifft auch die landesgesetzlich angeordnete Deckelung der Ablösehöhe in Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO für bestimmte Fälle. Denn für eine etwaige Änderung der Kostenhöhe bedarf es sodann keiner Änderungssatzung und lediglich eines Stadtratsbeschlusses. Die Deckelung des Ablösebetrags bei Gebäuden, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, auf 5.000 € je abzulösendem Spielplatz, soll demnach ebenfalls nicht im Satzungstext selbst dargelegt werden.

5. Spielplatzablöse

Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 12.02.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13971) wurde der Betrag zur Ablöse eines Spielplatzes auf 1.000 € je m² nachzuweisender Spielplatzfläche festgelegt. Bei Spielplätzen sind je 25 m² Wohnfläche 1,5 m² Spielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 60 m² Spielplatzfläche.

Wie unter 3.2. dargelegt, legt der geänderte Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO fest, dass, soweit die Pflicht für Gebäude gilt, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, künftig ein Recht des Bauherrn auf Ablöse dieser Pflicht vorzusehen ist, wobei der Ablösebetrag 5.000 € nicht übersteigen darf. Das Recht des Bauherrn auf Ablöse in diesen Fällen – und abweichend von der Ablöse aufgrund von Unmöglichkeit – wird in den Satzungstext aufgenommen (siehe unter 4.1.1. Ziffer 3). Dieses Recht des Bauherrn auf Ablöse wird die Lokalbaukommission bei dem Abschluss des Ablösevertrags beachten.

Die Höhe des Ablösebetrages soll wie bisher nicht in den Satzungstext selbst aufgenommen werden (siehe unter 4.2). Dies ist Gegenstand des Ablösevertrages. Die beschriebene landesgesetzliche Vorgabe zur Ablösehöhe in bestimmten Fällen wird im Rahmen des Vollzugs beachtet. Die Ablöseverträge werden in Wahrnehmung einer gemeindlichen Aufgabe von der Lokalbaukommission geschlossen. Hierbei wird der ab 01.10.2025 geltenden gesetzlichen Vorgabe in Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO folgend ab dem 01.10.2025 in Bezug auf die Ablöse der Spielplatzpflicht für Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, der Ablösebetrag 5.000 € je abzulösenden Spielplatz nicht übersteigen.

Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 12.02.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13971) wurde das Baureferat 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. Ausblick

Wie in o.g. Sitzungsvorlage dargelegt, wird seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung 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.

Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 12.02.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13971) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, ca. vier Jahre nach Inkrafttreten der Spielplatzsatzung eine Evaluierung durchzuführen und dem Stadtrat sodann eine entsprechende Sitzungsvorlage vorzulegen.

7. Klimaprüfung

Die Beschlussvorlage ist als nicht klimaschutzrelevant zu bewerten. Einbindung des Referats für Klima- und Umweltschutz: Das Referat für Klima- und Umweltschutz wurde dies betreffend eingebunden.

8. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Sitzungsvorlage und die Satzung ist mit der Rechtsabteilung des Direktoriums hinsichtlich der formellen Belange abgestimmt. Die Stadtkämmerei erhebt gegen die Beschlussvorlage keine Einwendungen.

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 Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Satzung zur Änderung der 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 1 beschlossen.
2. Der ab 01.10.2025 geltenden gesetzlichen Vorgabe in Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO folgend wird ab dem 01.10.2025 in Bezug auf die Ablöse der Spielplatzpflicht für Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, der Ablösebetrag 5.000 € je abzulösendem Spielplatz nicht übersteigen.
3. 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. z.K.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

An das Direktorium – Dokumentationsstelle

An das Direktorium – Rechtsabteilung (dreifach)

An das Revisionsamt

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
3. An die Stadtkämmerei
4. An das Baureferat
5. An das Sozialreferat
6. An das Kommunalreferat
7. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
8. An das Referat für Bildung und Sport
9. An die Bezirksausschüsse des 1. – 25. Stadtbezirks
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3, SG 2
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
z.K.
15. Mit Vorgang zurück an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HAI-11
zum Vollzug des Beschlusses

Am.....

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG3

Anlage 1

Satzung zur Änderung der 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

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) vom 18.02.2025 (MüABl. S.121) wird wie folgt geändert:

1. Vor den Wörtern „Anwendungs- und Geltungsbereich“ wird die Angabe „Spielplatzpflicht;“ eingefügt.

2. § 1 Absatz 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen ist ein Spielplatz herzustellen (Spielplatzpflicht).“

3. § 1 Absatz 2 wird wie folgt geändert:

- a. Nach den Wörtern „regelt die“ wird die Angabe „Spielplatzpflicht;“ eingefügt.
- b. Die Angabe „Art. 7 Abs. 3 Satz 1 BayBO“ wird durch die Angabe „Absatz 1“ ersetzt.

4. Dem § 6 wird folgender Absatz 3 angefügt:

„(3) Für Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, besteht ein Recht des Bauherrn auf Ablöse.“

§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.10.2025 in Kraft.

Anlage 2

Synopsis Spielplatzsatzung; Änderungen in § 1 und § 6

<p>§ 1 Anwendungs- und Geltungsbereich</p> <p>(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).</p> <p>(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.</p>	<p>§ 1 Spielplatzpflicht; Anwendungs- und Geltungsbereich</p> <p>(1) Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen ist ein Spielplatz herzustellen (Spielplatzpflicht).</p> <p>(2) Diese Satzung regelt die Spielplatzpflicht, Größe, Lage, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen im Sinne des Absatz 1, die Art der Erfüllung der Spielplatzpflicht sowie die Ablöse im gesamten Stadtgebiet der Landeshauptstadt München.</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>	<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> <p>(3) Für Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, besteht ein Recht des Bauherrn auf Ablöse.</p>