

**Änderung der Spielplatzsatzung – Erneute Befassung**

**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 17768**

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 17.09.2025 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**

zum beiliegenden Beschluss

<b>Anlass</b>	<p>Im Ausschuss 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. Der Stadtrat hat sich daher am 04.06.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16398) zuletzt mit der Änderung der Spielplatzsatzung befasst.</p> <p>Anlass der vorliegenden erneuten Befassung des Stadtrates ist das gemeinsame Rundschreiben des Bayerischen Städte- und Gemeindetags vom 30.07.2025 „Kommunalisierung der Stellplatz- und Spielplatzpflicht; hier: Hinweis des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bauen und Verkehr zum erstmaligen Erlass einer Stellplatz- und Spielplatzsatzung nach neuem Recht (zum 1.10.2025)“ (Anlage 3). Anlässlich der in diesem Rundschreiben enthaltenen Ausführungen und nach Abstimmung mit dem Direktorium der Landeshauptstadt München ist zum einen wegen der Anpassung der Regelung zum Inkrafttreten sowie zum anderen wegen der bereits erfolgten Ausfertigung und Bekanntgabe der Münchner Spielplatzsatzung im Amtsblatt, eine wiederholte gesamtheitliche Beschlussfassung erforderlich.</p>
---------------	--

<b>Inhalt</b>	Wiederholte inhaltliche Befassung des Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.06.2025 zur Einführung einer kommunalen Spielplatzpflicht (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16398) [bis auf die hier neu zu fassende inhaltlich abweichende Regelung zum Inkrafttreten, § 2 SpielplatzS, sowie daran anknüpfend Anpassung des Beginns der Ablöseregelung unter Ziffer 4 und im Antragspunkt Nr. 2 der Referentin]
<b>Gesamtkosten / Gesamterlöse</b>	(-/-)
<b>Klimaprüfung</b>	Zur Klimaschutzrelevanz: nicht klimaschutzrelevant
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. Der ab 01.10.2025 geltenden gesetzlichen Vorgabe in Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO folgend wird 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.</li> <li>3. Der Beschluss ersetzt den Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.06.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16398).</li> <li>4. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.</li> </ol>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter</b>	Spielplatzsatzung, private Spielplätze, Spielplatzpflicht, Spielplatzablöse
<b>Ortsangabe</b>	(-/-)

**Änderung der Spielplatzsatzung – Erneute Befassung**

**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 17768**

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
3. Gemeinsames Rundschreiben des Bayerischen Städte- und Gemeindetags vom 30.07.2025

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 17.09.2025 (SB)**

Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
I. Vortrag der Referentin .....	3
1. Anlass .....	3
1.1 Vorausgegangene Beschlüsse .....	3
1.2 Rundschreiben des Bayerischen Gemeinde- und Städtetages .....	3
2. Wiederholte inhaltliche Befassung des Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.06.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16398) [bis auf die inhaltlich abweichende Regelung zum Inkrafttreten, § 2 SpielplatzS, sowie Herausnahme des Beginns der Ablöseregelung unter Ziffer 4 und im Antragspunkt Nr. 2 der Referentin] .....	4
2.1 <i>Ausgangslage und Vorgehen</i> .....	4
2.2 <i>Kommunalisierung der Spielplatzpflicht; Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf                 Wohnungen</i> .....	6
2.3 <i>Vorgaben zur Ablöse bei Wohnen von Senioren und Studenten</i> .....	6
2.4 <i>Keine Ermächtigung zur Beschaffenheit; Fortgeltung bestehender Regelungen</i> .....	6
3. <i>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)</i> .....	7
3.1 <i>Zu den Inhalten</i> .....	7
3.1.1 <i>§ 1 der Änderungssatzung</i> .....	7
3.1.2 <i>§ 2 der Änderungssatzung</i> .....	8
3.2 <i>Keine weiteren Änderungen</i> .....	8
4. <i>Spielplatzablöse</i> .....	9
5. <i>Ausblick</i> .....	9
6. <i>Klimaprüfung</i> .....	9
7. <i>Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten</i> .....	9
II. Antrag der Referentin .....	10
III. Beschluss .....	10

## I. Vortrag der Referentin

### 1. Anlass

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.

#### 1.1 Vorausgegangene Beschlüsse

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.

Eine wesentliche Änderung durch das „Erste Modernisierungsgesetz Bayern“ vom 23.12.2024 (GVBl. 2024, S. 605) führt dazu, 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. Deshalb wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im oben genannten Beschluss vom 12.02.2025 beauftragt, dem Stadtrat einen Entscheidungsvorschlag vorzubereiten, in dem eine Spielplatzpflicht in die Spielplatzsatzung aufgenommen und damit – entsprechend der neuen Ermächtigungsgrundlage – kommunal angeordnet wird. Diesem Auftrag kam das Referat rechtzeitig vor Inkrafttreten der neuen Ermächtigungsgrundlage nach und legte den Entwurf einer Änderung der Münchner Spielplatzsatzung dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 04.06.2025 vor (siehe Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16398). Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat in der vorgenannten Sitzung die entsprechende Änderung der Münchner Spielplatzsatzung beschlossen. § 2 dieser Änderungssatzung zur Münchner Spielplatzsatzung sah das Inkrafttreten der Satzung am 01.10.2025 vor, um sicherzustellen, dass im Münchner Stadtgebiet durchgängig, d.h. ohne zeitliche Unterbrechung, eine Spielplatzpflicht besteht. Dies ist jedoch formell nicht möglich und anzupassen.

#### 1.2 Rundschreiben des Bayerischen Gemeinde- und Städtetages

Mit dem gemeinsamen Rundschreiben „Kommunalisierung der Stellplatz- und Spielplatzpflicht; hier: Hinweis des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bauen und Verkehr zum erstmaligen Erlass einer Stellplatz- und Spielplatzsatzung nach neuem Recht (zum 1.10.2025)“ vom 30.07.2025 wandten sich der Bayerische Städte- und der Bayerische Gemeindetag in Bezug auf satzungsmäßige Stellplatz- und Spielplatzpflichten aufgrund des Außer-Kraft-Tretens der staatlichen Spiel- bzw. Stellplatzpflichten mit Ablauf des 30.09.2025 an ihre Mitglieder (Anlage 3). In dem Rundschreiben wird angemerkt, dass es der Freistaat bedauerlicherweise versäumt hat, die für den Erlass der Satzungen erforderlichen Ermächtigungsgrundlagen vorzeitig (d.h. vor dem 01.10.2025) in Kraft zu setzen. Sie informierten darüber, dass das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bauen und Verkehr nun den Hinweis gegeben hat, dass

1. die Beschlussfassung des Gemeinderats bzw. Stadtrats über den Erlass der Satzungen vor dem Inkrafttreten der neuen Ermächtigungsgrundlage am 01.10.2025 möglich ist,

2. die Ausfertigung und Bekanntmachung der Satzungen hingegen erst nach dem Inkrafttreten der Ermächtigungsgrundlage am 01.10.2025 erfolgen kann.

Der Bayerische Gemeindetag und der Bayerische Städtetag empfehlen Ihren Mitgliedern in dem Rundschreiben gemäß dem Hinweis des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zu verfahren.

Da die Münchner Spielplatzsatzung im Gegensatz zur Münchner Stellplatzsatzung bereits ausgefertigt und am 10.07.2025 im Amtsblatt bekannt gemacht wurde (Satzung vom 11.06.2025, MüAbl. S. 397), wird hier vorgeschlagen, den Beschluss, inklusive dessen Vortrag, im Ganzen zu wiederholen, angepasst hinsichtlich der Inkrafttretensregelungen und deren Auswirkungen. Dies erfolgt auf Empfehlung des Direktoriums aus Gründen der Rechtssicherheit sowie darüber hinaus aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung aus Gründen der Nachvollziehbarkeit der Hintergründe der Satzungsänderung und zugunsten der Bürgerfreundlichkeit.

## 2. Wiederholte inhaltliche Befassung des Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.06.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16398) [bis auf die inhaltlich abweichende Regelung zum Inkrafttreten, § 2 SpielplatzS, sowie Herausnahme des Beginns der Ablöseregelung unter Ziffer 4 und im Antragspunkt Nr. 2 der Referentin]

Aus den oben genannten Gründen wird eine angepasste Wiederholung der Beschlussfassung vorgeschlagen. Zugrunde gelegt wird mit dieser Sitzungsvorlage also der Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.06.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16398), siehe Ziffern 2.1 bis einschließlich Ziffer 3.1.1, Ziffer 3.2 und Ziffer 5.

Die inhaltlich nicht veränderten Passagen der zuvor genannten Sitzungsvorlage werden in der Nachvollziehbarkeit halber in dieser Sitzungsvorlage *in kursiver Schrift* dargestellt.

Unter Ziffer 3.1.2 erfolgt die Anpassung zum Inkrafttreten der Änderungssatzung zur Spielplatzsatzung, ersichtlich **in Fettdruck**. In der Folge dessen wird daran anknüpfend der Beginn der Ablöseregelung angepasst. (Streichung „ab 01.10.2025“ sowohl im Vortrag unter Ziffer 4, dort *kursiv gestrichen* sichtbar gemacht, im Antragspunkt Nr. 2 der Referentin herausgenommen. Im Vortrag wurde in Ziffer 4 ein dies erläuternder Satz **in Fettdruck** ergänzt).

Nach Inkrafttreten der Ermächtigungsgrundlage zum 01.10.2025 erfolgen die Ausfertigung und Bekanntmachung der heutigen Münchner Spielplatzsatzung (Anlage 1) im Amtsblatt.

### 2.1 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.

**„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:

<p>Art. 7 Begrünung, Kinderspielplätze (bis einschließlich 30.09.2025)</p>	<p>Art. 7 Begrünung, <del>Kinderspielplätze</del> (ab 01.10.2025)</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>(...)  <del>(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.</del></p>
<p>Art. 81 Örtliche Bauvorschriften (bis einschließlich 30.09.2025)</p>	<p>Art. 81 Örtliche Bauvorschriften (ab 01.10.2025)</p>
<p>(1) Die Gemeinden können durch Satzung im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften erlassen (...)  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 (...)  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.

## **2.2 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.

## **2.3 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.

## **2.4 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.

### **3. 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)**

#### **3.1 Zu den Inhalten**

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

##### **3.1.1 § 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.

### 3.1.2 § 2 der Änderungssatzung

Der § 2 des Satzungstextes zur Münchner Spielplatzsatzung sieht in der beiliegenden Entwurfsfassung (Anlage 1) folgende inhaltliche Änderung (in Fettdruck, im Vergleich zur Sitzungsvorlage vom 04.06.2025) vor:

<p><b>„§ 2 Inkrafttreten</b> Diese Satzung tritt am 01.10.2025 in Kraft.“</p>
<p><b>in:</b></p>
<p><b>„§ 2 Inkrafttreten</b> <b>Diese Satzung tritt am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft.“</b></p>

### 3.2 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 Studen-

ten bestimmt sind, auf 5.000 € je abzulösendem Spielplatz, soll demnach ebenfalls nicht im Satzungstext selbst dargelegt werden.

#### **4. 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 m<sup>2</sup> nachzuweisender Spielplatzfläche festgelegt. Bei Spielplätzen sind je 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 60 m<sup>2</sup> 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 **3.1.1.** 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 **3.2**). 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. **Dies gilt denklogisch, sobald eine kommunale Spielplatzpflicht für München greift, d.h. die Regelung in Kraft ist.**

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.

#### **5. 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.

#### **6. 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 im Rahmen der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16398 eingebunden.

#### **7. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten**

Die Satzung ist mit der Rechtsabteilung des Direktoriums hinsichtlich der von dort zu vertretenden formellen Belange abgestimmt. Die Stadtkämmerei hatte bereits zur Vorfassung

keine Einwendungen gegen die Beschlussvorlage erhoben.

### **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 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 ersetzt den Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.06.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16398).
4. 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 -Mitte, BA -Nord, BA-Ost, BA-Süd und BA-West
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 25.07.2025 (GVBl. S. 254), 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. Die Überschrift des § 1 wird wie folgt geändert:

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 Tag nach der Bekanntmachung in Kraft.

## Anlage 2

## Synopsis Spielplatzsatzung; Änderungen in §§ 1, 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 <b>Spielplatzpflicht</b>; Anwendungs- und Geltungsbereich</p> <p><b>(1) Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen ist ein Spielplatz herzustellen (Spielplatzpflicht).</b></p> <p>(2) Diese Satzung regelt die <b>Spielplatzpflicht</b>, Größe, Lage, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen im Sinne des <b>Absatz 1</b>, 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"> <li>1. auf dem Baugrundstück herzustellen oder;</li> <li>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.</li> </ol> <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"> <li>1. auf dem Baugrundstück herzustellen oder;</li> <li>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.</li> </ol> <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><b>(3) Für Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, besteht ein Recht des Bauherrn auf Ablöse.</b></p>

**BAYERISCHER GEMEINDETAG**

**BAYERISCHER STÄDTETAG**

An die Mitglieder  
des BAYERISCHEN GEMEINDETAGS  
und des BAYERISCHEN STÄDTETAGS

München, den 30. Juli 2025

**Kommunalisierung der Stellplatz- und Spielplatzpflicht;  
hier: Hinweis des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bauen und Verkehr zum  
erstmaligen Erlass einer Stellplatz- und Spielplatzsatzung nach neuem Recht (zum  
1.10.2025)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

viele Städte und Gemeinden bemühen sich gegenwärtig die Stellplatz- und Spielplatzpflicht möglichst lückenlos zum Außer-Kraft-Treten der staatlichen Pflichten am 1.10.2025 per Satzung einzuführen. Bedauerlicherweise hat es der Freistaat versäumt, die für den Erlass der Satzungen erforderlichen Ermächtigungsgrundlagen vorzeitig in Kraft zu setzen.

Auf Nachfrage der kommunalen Spitzenverbände hat das Bauministerium für die rechtswirksame In-Kraft-Setzung der Satzungen nun den Hinweis gegeben, dass

1. die **Beschlussfassung des Gemeinderats bzw. Stadtrats** vor dem Inkrafttreten der neuen Ermächtigungsgrundlage am 1.10.2025 möglich ist,
2. die **Ausfertigung und Bekanntmachung hingegen erst nach dem Inkrafttreten am 1.10.2025** erfolgen kann.

Nähere Einzelheiten können Sie der **Anlage** entnehmen.

Wir empfehlen, entsprechend zu verfahren.

**Sofern die Stellplatzsatzung noch auf der bis zum 30.9.2025 gültigen Rechtslage erlassen oder geändert wurde, um von der Bestandsschutzregelung des Art. 83 Abs. 5 BayBO zu profitieren, stellt sich die oben ausgeführte Problematik nicht.**

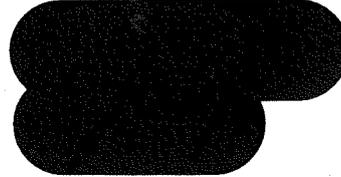
Wir bitten um Beachtung.

Mit freundlichen Grüßen



Hans-Peter Mayer

Geschäftsführendes  
Präsidialmitglied  
BAYERISCHER GEMEINDETAG



Bernd Buckenhofer

Geschäftsführendes  
Vorstandsmitglied  
BAYERISCHER STÄDTETAG

**Anlage**

**Betreff:**

WG: Lückenlose Einführung einer Stellplatz- und Spielplatzpflicht

**Von:** Referat (StMB)....

**Gesendet:** Donnerstag, 17. Juli 2025 16:48

**An:** [monika.pelss@bay-staedtetag.de](mailto:monika.pelss@bay-staedtetag.de)>

**Cc:** Referat...(StMB)....; [Matthias.Simon@bay-gemeindetag.bayern.de](mailto:Matthias.Simon@bay-gemeindetag.bayern.de)

**Betreff:** AW: Lückenlose Einführung einer Stellplatz- und Spielplatzpflicht

Sehr geehrte

wir kommen zurück auf Ihre u.s. Anfrage:

ausweislich der Kommentarliteratur (vgl. u.a. Widtmann/Grasser/Glaser BayGemeindeO/Glaser BayGO Art. 23 Rn. 7-7b, Busse/Kraus/Decker BayBO Art. 81 Rn. 36-39) muss die Ermächtigungsgrundlage für eine Satzung im Zeitpunkt des Satzungserlasses vorliegen. Nach h.M. liegt eine Ermächtigungsgrundlage erst dann vor, wenn sie in Kraft getreten ist. Folglich darf eine Satzung erst dann ausgefertigt werden, wenn die Ermächtigungsgrundlage in Kraft getreten ist. Die Beschlussfassung des Gemeinderats/Stadtrats, bei der es sich um ein Verwaltungsinternum handelt, kann hingegen bereits vor dem Inkrafttreten der Ermächtigungsgrundlage erfolgen. Wird eine Satzung erlassen, bevor bzw. ohne dass die entsprechende Ermächtigungsgrundlage in Kraft getreten ist, wird die Satzung nicht automatisch durch das spätere Inkrafttreten der Ermächtigungsgrundlage wirksam. Für eine „Heilung“ dieses Fehlers, bedarf es eines weiteren Beschlusses des Gemeinderats/Stadtrats.

Festhalten lässt sich mit Blick auf die am 1.10.2025 in Kraft tretende Änderung des Art. 81 Abs. 1 BayBO, dass die Beschlussfassung des Gemeinderats/Stadtrats vor dem Inkrafttreten der neuen Ermächtigungsgrundlage am 1.10.2025 möglich ist, die Ausfertigung und Bekanntmachung hingegen erst nach dem Inkrafttreten am 1.10.2025 erfolgen kann.

Mit freundlichen Grüßen

...

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr  
Franz-Josef-Strauß-Ring 4, 80539 München

...

Internet: [www.stmb.bayern.de](http://www.stmb.bayern.de)

Karriere: [www.ich-bau-bayern.de](http://www.ich-bau-bayern.de)



Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr

leben  
bauen  
bewegen

Schon mit uns vernetzt?



Von: [REDACTED] [monika.gels@bay-staedtetag.de](mailto:monika.gels@bay-staedtetag.de)>

Gesendet: Montag, 30. Juni 2025 09:41

An: Referat... >

Cc: [REDACTED] Bayerischer Gemeindetag) [Matthias.Simon@bay-gemeindetag.bayern.de](mailto:Matthias.Simon@bay-gemeindetag.bayern.de)>

Betreff: Lückenlose Einführung einer Stellplatz- und Spielplatzpflicht

Sehr geehrte.....,

Städte und Gemeinden bemühen sich, sofern es hierfür örtlichen Bedarf gibt, die Stellplatz- und Spielplatzpflicht möglichst lückenlos zum Außer-Kraft-Treten der staatlichen Pflichten am 1.10.2025 per Satzung einzuführen. Viele Städte und Gemeinden verabschieden daher noch vor der Sommerpause Satzungen auf Grundlage der neuen Rechtslage ab 1.10.2025, teilweise sind die Veröffentlichungen in den Amtsblättern vor dem 1.10.2025 geplant.

Die hierfür erforderlichen Satzungsermächtigungen sind bereits bekanntgemacht, treten jedoch erst zum 1.10.2025 in Kraft. Insoweit stellt sich die Frage, wann der Satzungsbeschluss, seine Ausfertigung und die Bekanntmachung der Satzungen erfolgen müssen. Die Kommentarliteratur ist zu dieser Frage nicht eindeutig. Bei der Einführung des neuen Abstandflächenrechts wurde die Ermächtigungsgrundlage für abweichende Abstandsflächensatzungen früher in Kraft gesetzt als das Abstandsflächenrecht selbst.

Aus diesem Grund bitten wir um baldmöglichste Klärung dieser für die Kommunalisierung staatlicher Bauvorgaben wichtigen Fragestellungen. Gerade für die Spielplatzsatzungen ist dies von besonderer Relevanz, nachdem es hier keinerlei Übergangsregelungen gibt.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]  
Referentin für Bauen, Planen  
Bayerischer Städtetag  
Arnulfstraße 50, 4. OG

80335 München

[konkardiss@bay-staedtetag.de](mailto:konkardiss@bay-staedtetag.de)  
[www.bay-staedtetag.de](http://www.bay-staedtetag.de)

**Bitte beachten Sie meine regelmäßigen Dienstzeiten:**  
Montag bis Donnerstag 8:30 Uhr – 13:30 Uhr

