

Einführung einer Spielplatzpflicht in Städten und Gemeinden;
Satzungsmuster des Bayerischen Gemeindetags und Bayerischen Städtetags

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

Die Stadt/ Gemeinde ... erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), zuletzt geändert ... *<entsprechend Bayern.Recht einsetzen>* folgende Satzung:

§ 1

Anwendungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung¹ von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen im Stadt-/Gemeindegebiet
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2

Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung

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

§ 3

Größe, Lage und Ausstattung

- (1) Je 25 m² Wohnfläche sind 1,5 m² Spielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 50 m². Die Fläche muss für das Spielen von Kindern bis zu 14 Jahren² geeignet und ausgestattet sein.
- (2) Der Spielplatz soll möglichst verkehrsabgewandt in sonniger, windgeschützter Lage angelegt werden. Er muss gegen Anlagen, von denen Gefahren oder Störungen ausgehen so abgeschirmt werden, dass die Kinder ungefährdet spielen können³.
- (3) Für je 50 m² Fläche ist er mit mindestens einem Spielsandbereich (Mindestgröße 4 m²), einem ortsfesten Spielgerät, einer ortsfesten Sitzgelegenheit sowie ausreichend Schatten spendenden Elementen⁴ auszustatten.

¹Nutzungsänderungen sind nicht von der Satzungsermächtigung umfasst.

² Die altersmäßige Eingrenzung geht auf den Beschluss des BVerwG vom 11.02.2003, Az. 7 B 88/02 zur Abgrenzung von grundsätzlich wohngebietstypischem Kinderlärm einerseits und Lärmimmissionen andererseits, die der 18. BImSchV (Sportstättenverordnung) unterliegen, zurück.

³ In der Satzungsbegründung kann dies weiter konkretisiert werden: Verkehrsflächen, Stellplätze, Tiefgaragenentlüftung, Abfallentsorgungseinrichtungen.

⁴ Besonders geeignet sind Bäume, begrünte Pergolen und Sträucher;

§ 4

Herstellung und Ablöse des Spielplatzes

- (1) Der Spielplatz ist auf dem Baugrundstück zu errichten. Ausnahmsweise darf der Spielplatz auf einem anderen Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks angelegt werden. Der Spielplatz muss fußläufig und gefahrlos für die Kinder zu erreichen sein. Die Benutzung des Grundstücks ist gegenüber dem Träger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.
- (2) [\[optional Variante 1: Ablöse im Ermessen der Gemeinde\]](#)

Die Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung des Spielplatzes kann auch durch Übernahme der Kosten gegenüber der Stadt/Gemeinde... übernommen werden (Ablösevertrag). Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrags steht im Ermessen⁵ der Gemeinde. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; dies gilt auch dann, wenn der Spielplatz nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden kann. Der Ablösungsbetrag beträgt je m² ... Euro⁶. Für Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, besteht ein Anspruch auf Ablöse. Der Ablösebetrag darf in diesem Fall 5.000 Euro je abzulösenden Spielplatz nicht übersteigen.⁷

[\[optional Variante 2: Ablöse bei Unmöglichkeit der Herstellung\]](#)

Soweit die Herstellung des Spielplatzes nicht möglich ist, kann die Verpflichtung auch dadurch erfüllt werden, dass die Kosten für die Herstellung, Ausstattung und den Unterhalt des Spielplatzes durch den Bauherrn gegenüber der Stadt/Gemeinde ... übernommen werden (Ablösevertrag). Für Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, besteht ein Anspruch auf Ablöse.

§ 5 Unterhaltung

Der Spielplatz ist in benutzbarem Zustand zu erhalten. Auf die zivilrechtlichen Verkehrssicherungspflichten wird hingewiesen.

⁵ Bei der Ermessensausübung ist der Grundsatz der Gleichbehandlung zu beachten, vor diesem Hintergrund kann es sich empfehlen in der Satzungsbegründung Regelbeispiele für eine Ablöse aufzuführen.

⁶ Der Ablösebetrag wird nur einmal fällig. Dies bedeutet, dass Kosten des Unterhalts nur als Pauschale in die Höhe der Ablöse eingerechnet werden können. Es kann sich etwa bei stark schwankenden oder örtlich sehr unterschiedlichen Marktlagen und Kostenentwicklungen empfehlen, die Höhe des Ablösebetrags nicht in der Satzung zu regeln. In diesem Fall sollten Festlegung und Fortschreibung der Höhe im Wege einer Beschlussfassung durch den Stadtrat bzw. Gemeinderat erfolgen. In der Satzungsbegründung sollte ein entsprechender Hinweis auf die Beschlussfassung aufgenommen werden. Zu beachten ist, dass für Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, die Höhe des Ablösebetrags je Spielplatz beschränkt ist, vgl. hierzu Fußnote 6.

⁷ Nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO besteht ein Anspruch auf Ablöse, wobei der Ablösebetrag 5.000 Euro je Spielplatz nicht übersteigen darf. Diese Sonderregelung gilt nur für Gebäude, die ausschließlich diesen Nutzungszwecken dienen. Anstatt dieser Sonderregelung kann es sich auch anbieten, diese Gebäude gänzlich vom Anwendungsbereich der Satzung (§ 1) auszunehmen.

§ 6 Abweichungen

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

§ 7 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt am ...⁸in Kraft.

⁸ Die bisherige Spielplatzpflicht nach Art. 7 Abs. 3 BayBO a. F. entfällt zum 1. Oktober 2025. Um einen nahtlosen Fortbestand der Spielplatzpflicht sicherzustellen, empfiehlt sich ein In-Kraft-Treten zum 1. Oktober 2025.

Schlussbemerkung: Die Verpflichtungen aus der Satzung können grundsätzlich gem. Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO bewehrt werden. Da die Herstellung des Spielplatzes der bauaufsichtlichen Kontrolle im Zuge einer bauordnungsrechtlichen Zulassung unterliegt und für seine Unterhaltung auch die zivilrechtlichen Verkehrssicherungspflichten für Eigentümer und Vermieter gelten, wird im Sinne der Ziele des ersten Modernisierungsgesetzes zur Vermeidung einer Überregulierung auf das zusätzliche Instrument der Ordnungswidrigkeit vorliegend verzichtet.