

Begründung und Vollzugshinweise zur Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung – SpIS)

Anlass für Erlass einer Spielplatzsatzung

Art. 7 und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) wurden durch das Erste Modernisierungsgesetz Bayern vom 23.12.2024 (GVBl. Nr. 24 vom 30.12.2024, S. 605 ff.) geändert. Die gesetzliche Regelung in Art. 7 BayBO zur Errichtung von Kinderspielplätzen entfällt zum 01.10.2025.

Künftig besteht eine Pflicht zur Errichtung von Kinderspielplätzen nur noch dann, wenn die Kommunen dies durch Satzung ausdrücklich anordnen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO). Sofern eine solche Satzung seitens der Kommunen nicht erlassen wird, entfällt diese Verpflichtung mit Inkrafttreten der Gesetzesänderung, also mit Ablauf des 30.09.2025, vollständig. Der Stadtrat der Stadt Rosenheim hat sich daher entschieden, von der neuen Ermächtigungsgrundlage Gebrauch zu machen und eine Kinderspielplatzsatzung zu erlassen, um auch weiterhin ein kindgerechtes Umfeld im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen zu schaffen.

Inhalt und Ziele der Kinderspielplatzsatzung

Die Kinderspielplatzsatzung, die im gesamten Stadtgebiet Anwendung findet, regelt als Ortsvorschrift die Pflicht zur Herstellung von Kinderspielplätzen bei Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen. Sie bestimmt Größe, Lage und Ausstattung der zu errichtende Spielplätze und deren Unterhaltung. In bestimmten Fällen kommt die Ablöse von der Herstellungsverpflichtung in Betracht.

Die Verpflichtung zur Errichtung von Kinderspielplätzen erstreckt sich auch auf Gebäude, die dem Wohnen von Studierenden oder Senioren dienen. Auch in diesen Wohnformen besteht ein berechtigtes Bedürfnis nach Spielmöglichkeiten im unmittelbaren Wohnumfeld – etwa durch den Besuch von Enkelkindern, Familienangehörigen oder Bekannten mit Kindern. Zudem ist zu berücksichtigen, dass auch Studierende mit Kindern Wohnraum benötigen. Um dem besonderen Charakter solcher Wohnformen Rechnung zu tragen, hat der Gesetzgeber einen Höchstbetrag für eine mögliche Ablöse in Höhe von 5.000 Euro je Spielplatz vorgesehen. Diese gesetzliche Höchstgrenze wird in der Kinderspielplatzsatzung der Stadt Rosenheim ausdrücklich berücksichtigt und entsprechend umgesetzt.

Die Satzung konkretisiert somit die künftig ausschließlich auf kommunaler Ebene bestehende Verpflichtung zur Herstellung von Kinderspielplätzen gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO n.F.

Verfahren

Der Erlass einer Kinderspielplatzsatzung gemäß Art. 23 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) und Art. 81 BayBO erfordert für ihr Inkrafttreten den Beschluss des Stadtrates der Stadt Rosenheim sowie nach ihrer Ausfertigung die öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Rosenheim gemäß Art. 26 GO.

Die Kinderspielplatzsatzung wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 24.09.2025 beschlossen. Die ausgefertigte Satzung wurde im Amtsblatt Nr. 80 vom 07.10.2025 öffentlich bekanntgemacht.

Beteiligung und Alternativen

Der Erlass der Spielplatzsatzung wurde im Vorfeld mit dem Bayerischen Städtetag sowie den berührten Fachstellen der Stadt Rosenheim abgestimmt.

Hinsichtlich möglicher Alternativen in der Ausgestaltung der Satzung hat sich die Stadt Rosenheim im Wesentlichen an der Mustersatzung des Bayerischen Städtetags orientiert. Die Ermächtigungsgrundlage lässt nur noch in begrenztem Umfang Regelungen hinsichtlich der Lage, Größe und Ausstattung von Spielplätzen zu. Die neue Spielplatzsatzung der Stadt Rosenheim gewährleistet die Umsetzung angemessener Spielplatzausführungen im Einklang mit der Ermächtigungsgrundlage.

Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass mit dem Ersten Modernisierungsgesetz Bayern vom 23.12.2024 (GVBl. Nr. 24 vom 30.12.2024, S. 605 ff.) eine grundlegende Zielsetzung verfolgt wird: die Schaffung zusätzlichen Wohnraums zu erleichtern und insbesondere kleinere bauliche Maßnahmen nicht durch zusätzliche Anforderungen zu belasten. Dies entspricht der Intention des Gesetzgebers, bürokratische Hemmnisse im Wohnungsbau gezielt abzubauen. Vor diesem Hintergrund ist es nicht mehr zulässig, eine detaillierte Festlegung bezüglich der baulichen oder technischen Beschaffenheit der Spielplätze in der Satzung zu konkretisieren, da mit der Änderung des Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO ab dem 01.10.2025 nur noch die „Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung“ von Spielplätzen dem Wortlaut nach erfasst wird.

In Übereinstimmung mit den Vorgaben des Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO n. F. dürfen aus diesem Grund in der Satzung keine weitergehenden Anforderungen an die konkrete Ausgestaltung der Spielplätze festgelegt werden, da solche Anforderungen nicht mehr durch die Ermächtigungsgrundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO n. F. gedeckt sind.

Ermächtigungsgrundlage

Die Stadt Rosenheim kann für den eigenen Wirkungskreis eine örtliche Bauvorschrift (Kinderspielplatzsatzung) gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 der aktuell gültigen Fassung der BayBO vom 14.08.2007 bzw. Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 der ab 01.10.2025 gültigen Fassung der BayBO erlassen.

Zu § 1 Anwendungsbereich und § 2 Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das gesamte Stadtgebiet der Stadt Rosenheim. Auf eine gesonderte Darstellung im Lageplan kann daher verzichtet werden.

Nicht unter die Satzungsermächtigung fallen dagegen bloße Nutzungsänderungen bestehender Gebäude. Der Bayerische Städtetag hat ausdrücklich klargestellt, dass die Ermächtigungsgrundlage sich ausschließlich auf die erstmalige Herstellung von Gebäuden bezieht. Auch aus systematischen Gründen ist eine Ausdehnung auf Nutzungsänderungen nicht sachgerecht, da solche Vorhaben in der Regel keine baulichen Erweiterungen oder Flächenpotenziale für die Errichtung eines Spielplatzes schaffen. Eine Anwendung der Satzung auf Nutzungsänderungen würde daher zu unverhältnismäßigen Anforderungen führen und dem Ziel des Gesetzgebers widersprechen, bürokratische Hemmnisse abzubauen und die Schaffung von Wohnraum zu erleichtern.

Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO n. F. ist ein Spielplatz angemessener Größe und Ausstattung zu errichten, auszustatten und zu unterhalten, sobald ein Gebäude mit mehr als fünf Wohnungen errichtet wird. Ziel ist es, im unmittelbaren Wohnumfeld geeignete Spielmöglichkeiten für Kinder dauerhaft sicherzustellen. Die Stadt Rosenheim übernimmt diese landesrechtliche Vorgabe und konkretisiert sie durch allgemeine Anforderungen in dieser Satzung.

Regelungen in rechtskräftigen oder künftigen Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Bestimmungen dieser Kinderspielplatzsatzung abweichen, gehen als spezielleres Recht vor und bleiben unberührt. Wie bereits erläutert, gilt die Verpflichtung zur Herstellung eines Kinderspielplatzes auch für Wohnformen wie Studierenden- und Seniorenwohnen. Die Pflicht, einen Spielplatz herzustellen soll 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.

Zu § 3 Größe, Lage und Ausstattung

Die Satzung definiert – auch im Hinblick auf die Berechnung des Ablösebetrages – in welcher Größe ein Kinderspielplatz zu errichten ist. Die Satzung stellt dabei auf die Wohnfläche ab, die mit dem Bauantrag anzugeben ist. Sie ist auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung (WoFIV) zu ermitteln. Die Wohnfläche stellt ein geeignetes Differenzierungskriterium dar, da sie einen unmittelbaren Bezug zur voraussichtlichen Zahl der Nutzerkinder herstellt. Der festgelegte Richtwert von 1,5 m² Spielplatzfläche je 25 m² Wohnfläche gewährleistet eine bedarfsgerechte Auslegung. Zudem ist eine Mindestgröße von 50 m² vorgesehen, um eine technisch sinnvoll nutzbare und pädagogisch wertvolle Spielumgebung sicherzustellen – insbesondere im Hinblick auf Mindestabstände, Bewegungsflächen und Gerätesicherheit.

Die Begrenzung der Spielplatznutzung auf Kinder bis 14 Jahre folgt der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Beschluss vom 11.02.2003 – Az. 7 B 88/02).

Die Lageanforderungen, welche sich in Abs. 2 wiederfinden, orientieren sich an allgemeinen städtebaulichen und sicherheitsrelevanten Kriterien. Eine möglichst verkehrsabgewandte, sonnige und windgeschützte Anordnung trägt zu einem kindgerechten und sicheren Spielumfeld bei. In der praktischen Umsetzung bedeutet dies insbesondere, dass Spielplätze räumlich von Verkehrsflächen, Stellplätzen, Tiefgaragenentlüftungen oder Abfallentsorgungsanlagen abgesetzt und gegen mögliche Gefahren oder Störungen abzuschirmen sind.

Die Satzung setzt in Abs. 3 grundlegende Anforderungen an die Mindestausstattung fest. Die Vorgaben zu Sandbereichen, ortsfesten Spielgeräten, Sitzgelegenheiten und Beschattungselementen haben sich in der Praxis bewährt. Dabei wird eine Ausstattung in Abhängigkeit zur Gesamtfläche definiert, um eine altersgerechte und qualitativ hochwertige Nutzung zu gewährleisten.

Aufgrund der Ermächtigungsgrundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO n. F. ist es nicht mehr länger zulässig, in der Satzung weitergehenden Anforderungen an die konkrete *Beschaffenheit* von Spielplätzen zu stellen – also keine technischen oder qualitativen Vorgaben wie zu Materialien, Oberflächen oder Sicherheitsstandards.

Davon nicht erfasst sind jedoch Vorgaben zur *Lage* und *Ausstattung*, da diese nicht mit der Beschaffenheit im Sinne der Vorschrift gleichzusetzen sind. Die Ausstattung betrifft die funktionale Ausgestaltung (z. B. Anzahl und Art der Spielgeräte, Sitzgelegenheiten) und bleibt satzungsrechtlich zulässig, solange keine unzulässigen Beschaffenheitsanforderungen geregelt werden.

Eine detaillierte bauliche oder gestalterische Festlegung entfällt, da nach der Neufassung des Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO ab dem 01.10.2025 nur noch die „Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung“ von Spielplätzen geregelt wird. Der Gesetzgeber verweist darauf, dass die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik, wie sie in Art. 3 und Art. 16 BayBO genannt sind, gewährleistet ist, sodass ein Verweis auf DIN-Vorschriften obsolet ist.

Die Ausstattung nach Abs. 2 und 3 kann im Einzelfall variieren oder ergänzt werden, sofern die Funktionalität und Qualität des Spielplatzes gewahrt bleiben. Eine Flexibilität im Rahmen der konkreten Ausgestaltung vor Ort bleibt somit erhalten. Folglich wird man dadurch der Ratio des ersten Modernisierungsgesetzes in vollen Umfang gerecht.

Zu § 4 Herstellung und Ablöse des Spielplatzes

Grundsätzlich ist der erforderliche Kinderspielplatz auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen. Diese Regelung gewährleistet, dass Spielangebote möglichst wohnortnah und niedrighschwellig zugänglich sind. Wenn ein Spielplatz nicht auf dem Grundstück selbst errichtet werden kann, ist es ausnahmsweise möglich, diesen auf einem Grundstück in der Nähe zu errichten. Dabei ist der Begriff der „Nähe“ nicht zwingend die Entfernung in Metern, sondern die Zumutbarkeit für die Nutzer. Die Kinder müssen das Spielplatzangebot gefahrlos vom Baugrundstück aus annehmen können. Zudem muss die Benutzung des Spielplatzgrundstückes als Spielplatz dinglich gegenüber der Stadt gesichert sein. Die Sicherung erfolgt durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt.

Grundsätzlich kann von der Pflicht zur Herstellung eines Kinderspielplatzes durch Abschluss eines Ablösevertrags abgewichen werden. Die Entscheidung hierüber liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Stadt Rosenheim. Ein Anspruch auf Ablöse besteht nicht – selbst dann nicht, wenn ein Spielplatz objektiv weder auf dem Baugrundstück noch in dessen Nähe realisiert werden kann. Maßgeblich ist allein, ob durch die Ablöse der Bedarf an kindgerechtem Spielraum im Stadtgebiet sinnvoll gedeckt oder ergänzt werden kann. Ein Ablösungsvertrag ist – sofern er zustande kommt – vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.

Die Höhe der Ablösebeträge für Kinderspielplätze wird durch Beschluss der zuständigen Gremien festgelegt. Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Baugenehmigung vom 20.06.2024 (VO/2024/0263) wurden die Ablösebeträge je Wohneinheit gestaffelt nach Altersgruppen festgesetzt: 800 Euro für Spielplätze der Altersgruppe 0 bis 6 Jahre und 1.200 Euro für die Altersgruppe 6 bis 14 Jahre. Dies ergibt einen Gesamtbetrag von 2.000 Euro je Wohneinheit bei vollständiger Ablösung. Die Differenzierung trägt dem unterschiedlichen Flächen- und Ausstattungsbedarf der jeweiligen Altersgruppen Rechnung.

Um auf die stark schwankende Entwicklung der Baukosten flexibel reagieren zu können, wird die konkrete Höhe der Ablösebeträge nicht in der Satzung selbst geregelt. Eine Festlegung in der Satzung hätte zur Folge, dass jede Anpassung der Beträge

eine Änderung der Satzung erforderlich machen würde. Aus diesem Grund erfolgt sowohl die Festlegung als auch die Fortschreibung der Ablösebeträge durch gesonderten Gremienbeschluss.

Bei der Entscheidung über eine mögliche Ablöse wird davon ausgegangen, dass Spielplätze für die Altersgruppe 0 bis 6 in der Regel realisiert werden sollen. Die frühkindliche Entwicklung ist besonders auf wohnungsnah und geschützte Spielräume angewiesen, die durch öffentliche Angebote im weiteren Stadtgebiet nur schwer zu ersetzen sind. Eine Ablösung in dieser Altersgruppe wird daher nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen genehmigt. Eine vollständige oder teilweise Ablöse der Spielplatzpflicht wird regelmäßig nur für die Altersgruppe 6 bis 14 Jahre in Betracht gezogen – vorausgesetzt, die vorhandene öffentliche Infrastruktur lässt dies zu und ein sinnvoller Mitteleinsatz ist gewährleistet.

Auch für Gebäude, die zum Wohnen von Studierenden oder Senioren errichtet werden, gilt grundsätzlich die Verpflichtung zur Herstellung eines Spielplatzes gemäß § 1 Abs. 1, § 2 der Satzung. Um jedoch den besonderen Anforderungen dieser Wohnformen – insbesondere dem erhöhten Ruhebedürfnis und den häufigen Nutzungskonflikten – Rechnung zu tragen, sieht die Satzung die Möglichkeit vor, von der Herstellungspflicht durch Zahlung eines Ablösebetrags abzusehen. Zudem darf der Ablösebetrag je abzulösenden Spielplatz einen Betrag von 5.000 Euro nicht übersteigen. In diesen Fällen steht der Stadt kein Ermessen bezüglich des Anspruchs und der Höhe zu. Auch der Höchstbetrag ist bereits in der Ermächtigungsgrundlage vorgegeben. Diese Regelung berücksichtigt sowohl den tatsächlichen Spielplatzbedarf als auch die besonderen Anforderungen dieser speziellen Wohnformen.

Bei Gebäuden, die dem Wohnen von Studierenden bestimmt sind, handelt es sich um bauliche Anlagen, die ausschließlich zur Unterbringung immatrikulierter Studierender bestimmt sind. Bei Gebäuden, die dem Wohnen von Senioren bestimmt sind, handelt es sich um bauliche Anlagen, die ausschließlich auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten sind und betreute oder barrierearme Wohnformen bereitstellen. Hierzu gehören insbesondere Wohnformen mit Heimcharakter, etwa Seniorenheime oder Seniorenwohnungen mit gemeinschaftlich genutzten Räumen für pflegerische, gesundheitliche oder soziale Unterstützungsangebote.

Die mit der Ablöse vereinnahmten Mittel werden ausschließlich zur Herstellung, Ausstattung, Verbesserung oder Unterhaltung von Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen im Stadtgebiet Rosenheim verwendet. Dies sichert die zweckgebundene Verwendung und ermöglicht es der Stadt, gezielt auf Versorgungsdefizite zu reagieren und bestehende Anlagen zu qualifizieren.

Zu § 5 Unterhaltung

Die Verantwortung für die dauerhafte Bewahrung der gesamten Anlage liegt stets beim Bauherrn bzw. beim jeweiligen Rechtsnachfolger.

Zu § 6 Abweichungen

In begründeten Fällen können Abweichungen gemäß Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO zugelassen werden. Dies kann z.B. die Lage des Spielplatzes betreffen.

Zu § 7 Inkrafttreten

Hier wird das Inkrafttreten der Kinderspielplatzsatzung der Stadt Rosenheim ein Tag nach der Bekanntmachung im Amtsblatt geregelt. Die Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung – SpIS) vom 23.07.2025 (ABl. S. 186) konnte nach Auffassung des Bayerischen Staatsministeriums nicht wirksam zum 01.09.2025 in Kraft treten, weshalb ein erneutes Inkrafttreten der Satzung zwingend erforderlich ist.