

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2025/074

Federführung: Bauamt	Datum: 28.04.2025
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	04.06.2025	Vorberatung	öffentlich	

Top Nr. 2 Sitzung des Bauausschusses am 04.06.2025

### **Vorstellung des Entwurfs der Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung - SpS)**

Mit Novelle der Bayerischen Bauordnung durch das Erste Modernisierungsgesetz Bayern (GVBl. S. 605 ff., 24/2024) wird die bisher staatliche Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und Spielplätzen mit Wirkung zum 1. Oktober 2025 kommunalisiert. Dies bedeutet, dass die entsprechenden staatlichen Pflichten zu diesem Zeitpunkt entfallen.

Die bisherige Kinderspielplatzsatzung der Stadt Töging a.Inn tritt auf Grund der o. g. Novelle mit Ablauf des 30. September 2025 außer Kraft.

Aus diesem Grund ist eine neue Spielplatzsatzung der Stadt Töging a.Inn notwendig, die a) die Pflicht zur Errichtung, Ausstattung und Unterhaltung anordnet und b) wie diese Pflicht erfüllt werden muss – also das „Ob“ und das „Wie“ der Spielplatzpflicht.

Verfahrensfreie Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben fallen nicht unter den Anwendungsbereich der Spielplatzsatzung (Art. 81 Abs. 5 BayBO).

Die Bayerische Staatsregierung hat am 29.04.2025 in den Bayerischen Landtag als Gesetzesentwurf das Dritte Modernisierungsgesetz Bayern (Drucksache 19/6494) eingebracht. Die Verbände wurden über das Gesetz angehört, die Beratung in den Ausschüssen oder dem Plenum ist noch nicht erfolgt.

Es ist durch das Dritte Modernisierungsgesetz Bayern angedacht, dass im bauplanungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Einbau weiterer Wohnungen in bestehende Gebäude verfahrensfrei ist (Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO neue Fassung). Da verfahrensfreien Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO örtliche Bauvorschriften – wie beispielsweise eine Spielplatzsatzung – nicht mehr entgegengehalten werden kann, müssen auch für diese keine Spielplätze mehr nachgewiesen werden (Art. 81 Abs. 5 BayBO).

Aus der Begründung zum Gesetzesentwurf:

*„Zudem wird der Einbau weiterer Wohnungen in bestehende Gebäude, also z. B. die Aufteilung einer Fünf-Zimmer-Wohnung in zwei kleinere Wohnungen, künftig verfahrensfrei gestellt. Die Verfahrensfreiheit ist auf Vorhaben im bauplanungsrechtlichen Innenbereich zu begrenzen, da hier, anders als in überplanten Gebieten, die Anzahl der Wohneinheiten keine bauplanungsrechtliche Relevanz hat. Gleichzeitig wird durch eine entsprechende Anzeigepflicht (...) aller-*

*dings sichergestellt, dass die Gemeinden von diesen Umbauten Kenntnis erlangen. Die Formulierung „weiterer“ macht klar, dass im Gebäude schon mindestens eine Wohnung vorhanden sein muss. Der Einbau von Wohnungen in bisher ausschließlich gewerblich genutzten Gebäuden bleibt weiterhin verfahrenspflichtig.“*

Bei dem Ganzen ist aber auch das „Strucksche Gesetz“ analog anzuwenden, dass kein Gesetz den Bayerischen Landtag so verlässt, wie es eingebracht worden ist.

Dem gemeinsamen Rundschreiben des Bayerischen Gemeindetags und des Bayerischen Städtetags vom 14.04.2025 (Rundschreiben 23/2025 des Bayerischen Gemeindetags vom 14.04.2025) war ein Satzungsmuster beigelegt, welches ausführlich mit dem zuständigen Referat des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr besprochen worden ist. Auf Grundlage dieses Satzungsmusters hat die Verwaltung der Stadt Töging a.Inn untenstehenden Satzungsentwurf erstellt.

Der Satzungsentwurf der Stadtverwaltung wurde im Gegensatz zum Satzungsmuster „bewehrt“ (§ 7 der SpS).

**Der Bauausschuss billigt nachfolgenden Satzungsentwurf mit : Stimmen:**

## **Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung - SpS)**

Vom \_\_\_\_\_

Die Stadt Töging a.Inn erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff., BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619), folgende Satzung:

### **§ 1**

#### **Anwendungsbereich**

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen im Stadtgebiet der Stadt Töging a.Inn.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

### **§ 2**

#### **Pflicht zur Errichtung, Ausstattung und Unterhaltung**

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

### **§ 3**

#### **Größe, Lage und Ausstattung**

- (1) <sup>1</sup>Je 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 1,5 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 50 m<sup>2</sup>. <sup>2</sup>Die Spielplatzfläche muss für das Spielen von Kindern bis zu 14 Jahren geeignet und ausgestattet sein.

- (2) <sup>1</sup>Der Spielplatz soll möglichst verkehrsabgewandt in sonniger, windgeschützter Lage angelegt werden. <sup>2</sup>Der Spielplatz muss gegen Anlagen, von denen Gefahren oder Störungen ausgehen so abgeschirmt werden, dass die Kinder ungefährdet spielen können.
- (3) Für je 50 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche ist der Spielplatz mit mindestens einem Spielsandbereich (Mindestgröße 4 m<sup>2</sup>), einem ortsfesten Spielgerät, einer ortsfesten Sitzgelegenheit sowie ausreichend Schatten spendenden Elementen auszustatten.
- (4) Bei der Berechnung der Wohnfläche ist die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in ihrer jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

#### **§ 4**

##### **Errichtung und Ablöse des Spielplatzes**

- (1) <sup>1</sup>Der Spielplatz ist auf dem Baugrundstück zu errichten. <sup>2</sup>Ausnahmsweise darf der Spielplatz auf einem anderen Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks angelegt werden. <sup>3</sup>Der Spielplatz muss fußläufig und gefahrlos für die Kinder zu erreichen sein. <sup>4</sup>Die Benutzung des Grundstücks ist gegenüber dem Träger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.
- (2) <sup>1</sup>Die Pflicht zur Errichtung, Ausstattung und Unterhaltung des Spielplatzes kann auch durch Übernahme der Kosten gegenüber der Stadt abgelöst werden (Ablösevertrag). <sup>2</sup>Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrags steht im Ermessen der Stadt. <sup>3</sup>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 errichtet werden kann. <sup>4</sup>Der Ablösungsbetrag beträgt je m<sup>2</sup> Spielplatzfläche 180,00 Euro. <sup>5</sup>Für Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, besteht ein Anspruch auf Ablöse. <sup>6</sup>Der Ablösebetrag darf in diesem Fall 5.000 Euro je abzulösenden Spielplatz nicht übersteigen.

#### **§ 5**

##### **Unterhaltung**

<sup>1</sup>Der Spielplatz ist in benutzbarem Zustand zu erhalten. <sup>2</sup>Auf die zivilrechtlichen Verkehrssicherungspflichten wird hingewiesen.

#### **§ 6**

##### **Abweichungen**

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

#### **§ 7**

##### **Ordnungswidrigkeiten**

Mit Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 2 keinen Spielplatz errichtet, oder den Spielplatz nicht ausstattet oder unterhält, entgegen § 3 Abs. 1 Satz 1 nicht genügend Spielplatzfläche nachweist, entgegen § 3 Abs. 1 Satz 2 eine Spielplatzfläche nachweist, die für das Spielen von Kindern bis zu 14 Jahren nicht geeignet oder ausgestattet ist, entgegen § 3 Abs. 2 Satz 2 den Spielplatz nicht entsprechend abschirmt, entgegen § 3 Abs. 3 den Spielplatz nicht entsprechend ausstattet, entgegen § 4 Abs. 1 Satz 3 einen Spielplatz nachweist, der nicht fußläufig und gefahrlos für die Kinder zu erreichen ist, wer entgegen § 4 Abs. 1 Satz 4 die Benutzung des Grundstücks rechtlich nicht sichert und entgegen § 5 Satz 1 den Spielplatz nicht in benutzbaren Zustand erhält.

#### **§ 8**

##### **Schlussbestimmungen**

<sup>1</sup>Diese Satzung tritt zum 1. Oktober 2025 in Kraft. <sup>2</sup>Mit dem In-Kraft-Treten dieser Satzung tritt die Kinderspielplatzsatzung vom 6. Oktober 2022 außer Kraft.

Töging a.Inn, den \_\_\_\_\_

Stadt Töging a.Inn

---

Dr. Tobias Windhorst  
Erster Bürgermeister