

BESCHLUSSVORLAGE

Vorlage Nr.: GB II/0014/2025
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt
Datum: 19.02.2025

Erlass einer Spielplatzsatzung

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
18.03.2025	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss
27.03.2025	Stadtrat

I. SACHVORTRAG:

Im Rahmen des ersten und zweiten Modernisierungsgesetz 2024 sind Änderungen im Bauordnungsrecht vorgenommen worden.

Dies betrifft u. a. die Herstellung von Spielplätzen bei privaten Wohnungsbauvorhaben.

Bisherige Regelung:

Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen.

Alternativ bestand die Möglichkeit, die Verpflichtung zur Errichtung eines Kinderspielplatzes abzulösen.

Gesetzesänderung - Regelung ab 01.10.2025

Die staatliche Verpflichtung zur Errichtung eines Spielplatzes (Art. 7 Abs.3 BayBO) entfällt ersatzlos.

Handlungsmöglichkeit der Kommune bis 30.09.2025

Die Kommunen können bis zum 30.09.2025 eine Satzung erlassen. Die Satzungsermächtigung ermöglicht die Regelung von Erforderlichkeit, Modalitäten des Nachweises und Ablöse (Art. 81 Abs.1 Nr. 3 BayBO). Die Spielplatzpflicht besteht nur noch, wenn Gemeinden dies ausdrücklich per Satzung binnen der 9-Monatsfrist regeln.

Die Kommunen können Satzungen mit folgenden Inhalt erlassen:

- Erst ab Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen
- Regelung zu angemessener Größe und Ausstattung, nicht mehr: Beschaffenheit
- Regelungen zur Art der Erfüllung
- Regelungen zu Ablöse der Spielplatzpflicht
- Regelungen, ob Spielplatzpflicht auch für Seniorenwohnen und Studentenwohnen gilt, wenn, dann „Recht auf Ablöse“ mit Maximalbetrag von 5.000,00 €
- Verwendungspflicht für örtliche Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen

Stellungnahme der Verwaltung:

Aus Sicht der Verwaltung sollte die Spielplatzpflicht für Seniorenwohnanlagen oder für Betreutes Wohnen entfallen. Bei durchmischten Wohnformen, bspw.

„Mehrgenerationenhäuser“ sollte die Verpflichtung bestehen bleiben.

Bei Studentenwohnhäuser kann aus Sicht der Verwaltung die Verpflichtung zur Herstellung eines Spielplatzes ebenfalls entfallen.

Regelungen im Bauplanungsrecht (BauGB) sind von dem Modernisierungsgesetz nicht tangiert. Im Rahmen von Neuaufstellungen von Bauleitplanverfahren besteht auch künftig die Möglichkeit, Regelungen zu Spielplätzen zu treffen. Der Städtebauliche Vertrag kann hierzu

auch künftig ergänzende Regelungen beinhalten.

Auswirkungen der Gesetzesänderung am Beispiel Bebauungsplan Nr. 172 „Keltenweg / Hardtweg“

Im Bebauungsplan ist in der Satzung Nr. 7.3 folgendes festgesetzt:

Spielplatz, Größe ca. 600 m² für Kinder zwischen 0-12 Jahre

Die Herstellung des Spielplatzes ist Bestandteil des Städtebaulichen Vertrags. Somit ist kein Handlungsbedarf gegeben.

Auswirkungen der Gesetzesänderung am Beispiel Bebauungsplan Nr. 175 „Wohnen am Bürgerpark“

Im Städtebaulichen Vertrag ist die Spielplatzabläse geregelt.

Auswirkungen der Gesetzesänderung am Beispiel Bebauungsplan Nr. 171 „Kommunikationszone“

In der Kommunikationszone ist in der Satzung unter Punkt 7.2. folgendes geregelt:

Nur Spielplätze innerhalb öffentlicher Grünflächen.

Der Bebauungsplan und der Städtebauliche Vertrag treffen keine Regelungen bzw. Aussagen zu privaten Spielplätzen. Dies war bisher auch nicht notwendig, da auf Basis der bisherigen Regelung bis zum 31.12.2024 die Verpflichtung zur Errichtung eines Spielplatzes nach Art. 7 BayBO gegeben war.

Besprochen und abgestimmt ist, dass in der Kommunikationszone die Stadt, für die am Park unmittelbar anliegenden Bauquartiere, die notwendigen Spielplätze innerhalb der Parkfläche nachweist. Die Stadt wollte qualitativ hochwertige Spielflächen gewährleisten und keine sog. „Alibi-Spielplätze“ in den jeweiligen Quartieren. Die Kosten werden im Rahmen der Gesamtmaßnahme „Erschließung“ auf alle Eigentümer umgelegt. In dem beiliegenden Lageplan sind die Quartiere mit in orange markierten Spielplatzflächen dargestellt.

Von den Grünplanern wurden die notwendigen Bedarfe an privaten Spielflächen ermittelt. Letztlich hat man sich in den Gesprächen mit den Eigentümern darauf verständigt, dass eine Entscheidung auf Planung/Herstellung der Grünanlagen verschoben wird. Diese Entscheidung ist zu einem Zeitpunkt gefasst worden, zu dem die Bauherren zur Herstellung von Kinderspielplätzen gem. Art. 7 BayBO verpflichtet gewesen wären.

Für die in dem beiliegenden Lageplan dargestellten Quartiere mit gelb markierten Spielplatzflächen würde die Herstellung eines Spielplatzes entfallen.

Beschließt der Stadtrat keine Satzung zu erlassen, so würde die private Herstellungsverpflichtung zur Errichtung von Spielplätzen entfallen. Den Bewohnern würden – sofern die Bauherren nicht freiwillig einen Spielplatz errichten – nur die öffentlichen Spielplätze zur Verfügung stehen.

In der Kommunikationszone entsteht 70 % des Wohnungsangebotes im Geschosswohnungsbau. Private Gärten stehen damit 30 % zzgl. Bewohnern von Erdgeschosswohnungen im Geschosswohnungsbau zur Nutzung zur Verfügung. Damit ist aus Sicht der Stadt der Bedarf an Spielplätzen gegeben.

Aus den genannten Gründen schlägt die Verwaltung vor, eine Spielplatzsatzung zu erlassen. Um der Intention des Gesetzgebers Rechnung zu tragen, könnte die Verpflichtung zur Herstellung eines Spielplatzes für Gebäude mit mehr als 10 Wohnungen gelten. Aus Sicht der Verwaltung wäre damit die Nachverdichtung von Grundstücksnutzungen ausgenommen. (Gleichzeitig zeigt aber die intensive Nutzung der Freiflächen an der Grundschule West, dass ein Bedarf an Spielflächen bzw. Spielmöglichkeiten auch in den bestehenden Wohngebieten gegeben ist).

Alternativer Vorschlag:

Sollte der Stadtrat von dem Erlass einer Spielplatzsatzung absehen, so kann sich der Bedarf

an öffentlichen Spielplätzen und deren Ausstattung verändern. Dies ist derzeit nicht in der Infol-Berechnung berücksichtigt.

Sollte diese Vorgehensweise gewählt werden, so weist die Verwaltung daraufhin, dass die Infol für das Baugebiet Kommunikationszone abgerechnet ist.

Der Bayerische Gemeindetag und der Städtetag befinden sich in Abstimmung mit dem Bayerischen Bauministerium zur Abstimmung einer Mustersatzung. Dies soll –so der Informationsstand am 27.02.2025 – Mitte März vorliegen.

Weitere Vorgehensweise:

Den Beschluss, ob eine Satzung erlassen werden soll, hat gemäß Geschäftsordnung der Stadtrat – nach Möglichkeit in der Sitzung am 27.03.2025 - zu fassen.

Dies würde – sofern beschlossen wird - die Verwaltung mit der Erarbeitung einer Satzung zu beauftragen, bis zur Sitzung des PUA am 03.06.2025 einen Satzungsentwurf zur Beratung vorzulegen. Ggf. könnte eine weitere Beratung zum Satzungsentwurf in der Sitzung am PUA-Sitzung 15.07.2025 erfolgen und die Satzung am 24.07.2025 beschlossen werden. Die Satzung müsste vor dem 30.09. bekanntgemacht werden.

II. BESCHLUSSVORSCHLAG:

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Spielplatzsatzung zu erarbeiten.

Anlage/n:

1 - 20170519-Spielplatz-Gruenordnung

Spielflächen - Bedarf

4 SPIELFÄCHEN

Kinderspielplatzfläche BayBO			
Baugebiet	Wohnnutzung	Wohnfläche, (Faktor 0,8)	Kinderspielplatzfläche (1,5 m ² je 25 m ² LHM München)
WR 1		3450	2760 ≈ 3 WE
WR 2		3900	3120 ≈ 3 WE
WR 3		3675	2940 ≈ 176
WR 4		4717	3774 ≈ 226
WR 5		4500	3600 ≈ 3 WE
WR 6		6300	5040 ≈ 3 WE
WR 7		6975	5580 ≈ 3 WE
WR 8		6750	5400 ≈ 3 WE
WR 9		1155	924 ≈ 3 WE
WR 10		845	676 ≈ 3 WE
WR 11		1155	924 ≈ 3 WE
Summe WR		43422	34738
WA 1		10809	8647 ≈ 519
WA 2		7744	6195 ≈ 372
WA 3		7075	5660 ≈ 340
WA 4		7178	5742 ≈ 346
WA 5		7178	5742 ≈ 346
WA 6		5040	4032 ≈ 242
WA 7		3620	2896 ≈ 174
WA 8		3632	2906 ≈ 174
WA 9 Studt		16464	13171 ≈ 790
WA 10		2468	1974 ≈ 118
WA 11		7514	6011 ≈ 361
WA 12-1		3137	2510 ≈ 151
WA 12-2		3180	2544 ≈ 153
WA 13		7526	6021 ≈ 361
WA 14-1		3161	2529 ≈ 152
WA 14-2		4381	3505 ≈ 210
WA 15 Studt		15039	12031 ≈ 722
Summe WA		115146	92117
Summe		158568	126855

- Private Spielflächen nach BayBO
- Private Spielflächen nach BayBO An Park grenzenden Wohngrundstücke
- Öffentliches Spielplatzangebot Stadt Garching



Spielflächen - Varianten

Variante 1a

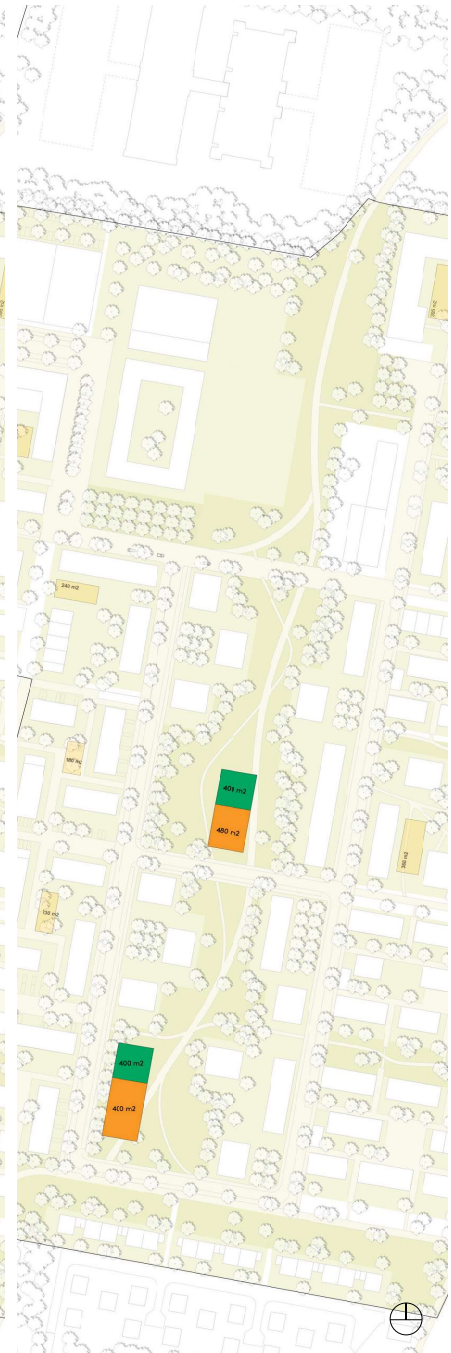
Variante 1b

Variante 2a

Variante 2b

4 SPIELFLÄCHEN

Zusammenlegen der Spielplatzflächen nach BayBo der an den Park angrenzenden Wohngrundstücke



Spielflächen - Varianten

4 SPIELFLÄCHEN

Zusammenlegen der Spielplatzflächen nach BayBo der an den Park angrenzenden Wohngrundstücke

Variante 3a



Variante 3b



Variante 4



4 SPIELFLÄCHEN



M1:3000



4 SPIELFLÄCHEN



M1:3000



4 SPIELFLÄCHEN



M1:3000



4 SPIELFLÄCHEN



4 SPIELFLÄCHEN



4 SPIELFLÄCHEN



4 SPIELFLÄCHEN

