

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0273/25</b> öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Bauordnungsamt
	Kostenstelle (UA)	
	Amtsleiter/in	Böckler, Martin
	Telefon	3 05-2200
	Telefax	3 05-2229
E-Mail	bauordnungsamt@ingolstadt.de	
Datum	25.04.2025	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	20.05.2025	Vorberatung	
Stadtrat	03.06.2025	Entscheidung	

**Beratungsgegenstand**

Neufassung der Satzung über Kinderspielplätze (SpS)  
(Referenten: Frau Wittmann-Brand, Herr Müller)

**Antrag:**

Der Stadtrat beschließt die Satzung über Kinderspielplätze (SpS) entsprechend der Anlage zu dieser Sitzungsvorlage.

gez.

Ulrike Wittmann-Brand  
Stadtbaurätin

Dirk Müller  
Berufsmäßiger Stadtrat

## Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten:  ja  nein

## Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt:  ja  nein

## Kurzvortrag:

### 1. Änderungsbedarf

Mit der Änderung der Bayerischen Bauordnung durch das Erste und Zweite Modernisierungsgesetz zum 01.01.2025 bzw. zum 01.10.2025 verfolgt der Bayerische Landtag als Gesetzgeber das Ziel, den Bau- und Planungsprozess durch Vereinfachung und Entbürokratisierung effizienter zu gestalten.

Aufgrund des Ersten Modernisierungsgesetzes wurde die Bayerische Bauordnung in mehreren Punkten bereits zum 01.01.2025 geändert. Zum 01.10.2025 treten weitere Änderungen, die im Speziellen das örtliche Satzungsrecht betreffen, in Kraft.

Bestehende Satzungen auf Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 5 BayBO (z.B. die bisherige Begrünungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Ingolstadt) sind kraft Gesetzes zum 01.10.2025 aufgehoben. Aus diesem Grund wird die Satzung gemäß der Anlage dieser Sitzungsvorlage erlassen, um weiterhin Regelungen zu Kinderspielplätzen treffen zu können.

### 2. Rechtliche Ausgangslage

#### 2.1 Kinderspielplatzpflicht und neue Ermächtigungsgrundlage – Art. 7 und 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO

Art. 7 der Bayerischen Bauordnung -alte Fassung- stellte den Grundsatz auf, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen ist. Alternativ hätte dieser durch Übernahme der Kosten für die Herstellung des notwendigen Kinderspielplatzes gegenüber der Gemeinde (Ablösungsvertrag) ebenso nachgewiesen werden können.

Aufgrund dessen war bisher bei jedem Neubau von Mehrfamilienhäusern der rechtlich notwendige Kinderspielplatz vom Bauherrn auf dem Baugrundstück oder rechtlich gesichert (im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit) in unmittelbarer Nähe herzustellen oder abzulösen.

Bisher hatten die Gemeinden in Bayern die Möglichkeit, im Rahmen ihrer Satzungsermächtigung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 sowie Abs. 2 BayBO -alte Fassung-) konkrete Vorgaben zu Kinderspielplätzen hinsichtlich Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung, Unterhaltung, die Art der Erfüllung sowie über die Ablöse der Pflicht festzulegen.

Mit dem Ersten Modernisierungsgesetz wird die staatliche Verpflichtung zur Errichtung von Kinderspielplätzen bei Gebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten ersatzlos zum 01.10.2025 gestrichen. Kinderspielplätze müssen nur noch hergestellt werden, wenn dies durch eine örtliche Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO n.F. angeordnet wird.

Entsprechend dem neuen Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO in der ab 01.10.2025 gültigen Fassung darf eine Kinderspielplatzpflicht nur noch bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen festgesetzt werden. Konkrete Vorgaben für Kinderspielplätze sind danach auf Lage, Größe, Ausstattung, Unterhaltung, die Art der Erfüllung sowie über die Ablöse der Pflicht beschränkt. Die Beschaffenheit von Kinderspielplätzen darf nicht mehr geregelt werden.

## 2.2 Übergangsvorschrift / Außerkrafttreten zum 01.10.2025 – Art. 83 Abs. 5 BayBO n.F.

Begrünungs- und Gestaltungssatzungen, welche auf Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO a.F. erlassen wurden, treten gemäß Art. 83 Abs. 5 BayBO n.F., mit Ausnahme von Satzungen bzw. Regelungen, die die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen regeln, mit Ablauf des 30.09.2025 außer Kraft. Zudem besteht eine Spielplatzpflicht nur noch, wenn die Gemeinde dies durch Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO n.F. bestimmt. Das bedeutet konkret, bestehende Spielplatzsatzungen müssen neu erlassen oder an die neue Rechtslage angepasst werden.

## 2.3 Fazit

Der Stadt Ingolstadt stehen somit folgende Möglichkeiten zu Verfügung:

### 1. Keine Anpassung der städtischen Satzungen

Dies hätte zur Folge, dass die städtische Begrünungs- und Gestaltungssatzung zum 01.10.2025 per Gesetz außer Kraft tritt mit der Folge, dass ab diesem Zeitpunkt keine Kinderspielplätze mehr nachgewiesen werden müssen.

### 2. Neuerlass auf Grundlage neuer Ermächtigungsgrundlage (Inkrafttreten zum 01.10.2025)

Sofern die neue Satzung zum 01.10.2025 in Kraft tritt, ist bei Entscheidungen über Bauvorhaben bis einschließlich 30.09.2025 nach altem Recht zu entscheiden und ab 01.10.2025 nach neuem Recht.

## **3. Änderungen**

Der Satzungsentwurf umfasst im Wesentlichen folgende Regelungen:

### **§ 1 Geltungs- und Anwendungsbereich**

Der Geltungs- und Anwendungsbereich der bisherigen Begrünungs- und Gestaltungssatzung wird hier übernommen. Die Pflicht zur Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes wird mangels Rechtsgrundlage vollständig gestrichen.

### **§ 2 Spielplatzpflicht**

Bestehende Spielplatzsatzungen müssen aufgrund des Systemwechsels (Wegfall Spielplatzpflicht in Art. 7 BayBO) neu erlassen werden. Da keine gesetzliche Pflicht mehr besteht, muss die Gemeinde in einer Grundsatzentscheidung zuerst festlegen, ob in ihrem Gemeindegebiet eine Spielplatzpflicht gelten soll oder nicht.

Mit § 2 wird die Pflicht zur Herstellung von Kinderspielplätzen festgelegt.

### **§ 3 Lage des Kinderspielplatzes**

§ 3 regelt die Lage von Kinderspielplätzen generell sowie die Möglichkeit diese auch auf einem anderen Grundstück in einer fußläufigen Entfernung von nicht mehr als 200 m nachzuweisen.

#### **§ 4 Größe und Ausstattung des Kinderspielplatzes**

§ 4 definiert die erforderliche Größe und Ausstattung von Kinderspielplätzen. Die bisherige Berechnungsmethodik von 1,5 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche je 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde beibehalten. Die Mindestgröße wurde von 60 m<sup>2</sup> auf 50 m<sup>2</sup> reduziert. Die Mindestausstattung wurde aus der bisherigen Regelung übernommen und um die Ausstattung mit schattenspendenden Elementen erweitert.

In Anbetracht von immer kleineren Baugrundstücken für größere Bauvorhaben sowie der Intention des Modernisierungsgesetzes ist die Reduzierung der Mindestgröße um 10 m<sup>2</sup> vertretbar. Zudem werden so Investitionshemmnisse verringert und mehr Grünflächen geschaffen.

#### **§ 5 Betrieb und Unterhalt**

§ 5 setzt die Pflicht zur Unterhaltung und Instandhaltung von Kinderspielplätzen fest. Die Pflicht obliegt hier -allein schon aus versicherungsrechtlichen Gründen- dem Eigentümer der Anlage.

#### **§ 6 Ablösung von Kinderspielplätzen**

Die bisherige Ablöseregelung wurde übernommen. Spielplatzablösen sind weiterhin nur in begründeten Einzelfällen zulässig. Entsprechend der neuen Gesetzesgrundlage ist für Vorhaben, die ganz oder überwiegend dem Wohnen von Senioren und Studenten dienen, die Möglichkeit zur Ablöse verpflichtend vorzusehen. Dies ist entsprechend integriert.

Die Mindestablöse hat sich aufgrund der verringerten Mindestgröße entsprechend von 27.000,00 € auf 22.500,00 € verringert. Gemäß dem neuen Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO ist die Ablösesumme für Gebäude, die ganz oder überwiegend dem Wohnen von Senioren und/oder Studenten dienen, auf 5.000,00 € begrenzt.

#### **§ 7 Abweichungen**

Abweichungsmöglichkeiten sind grundsätzlich in Satzungen vorzusehen, um atypische Sachverhalte rechtlich zu berücksichtigen, die in der jeweiligen Satzung nicht geregelt sind.

#### **§ 8 Verhältnis zu Bebauungsplänen und anderen Vorschriften**

§ 8 stellt klar, dass Festsetzungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, in Vorhabens- und Erschließungsplänen sowie in anderen städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), die abweichende Regelungen treffen, dieser Satzung vorgehen.

#### **§ 9 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am 01.10.2025 in Kraft. Da die bisherige Begrünungs- und Gestaltungssatzung auf Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1, 3 und 5 BayBO erlassen wurde, ist diese formal aufzuheben.

Anlage:

Satzung über Kinderspielplätze (-SpS-)