



Satzung der Gemeinde Kochel a. See zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung) vom __.__.2025

Die Gemeinde Kochel a. See 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 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 Errichtung¹ von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen im Gemeindegebiet Kochel a. See.
- (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 können. Dabei sind insbesondere Gefährdungen durch Verkehrsflächen, Stellplätze, Zu- und Abfahrten zu achten. Abfallentsorgungseinrichtungen im Bereich von Spielflächen sind verschließbar anzulegen. Tiefgaragenentlüftungen dürfen nicht unmittelbar neben oder im Bereich der Spielflächen vorhanden sein.

¹ Nutzungsänderungen 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) Für je 50 m² Fläche ist er mit mindestens einem Spielsandbereich (Mindestgröße 4 m²), einem ortsfesten Spielgerät, einer ortsfesten Sitzgelegenheit sowie ausreichend Schatten spendenden Elementen auszustatten³.

§ 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) Die Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung des Spielplatzes kann auch durch Übernahme der Kosten gegenüber der Gemeinde Kochel a. See ganz oder teilweise übernommen werden (Ablösevertrag). Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrags steht im Ermessen der Gemeinde. Das Ermessen ist an den Grundsatz der Gleichbehandlung gekoppelt und kann daher nur in besonderen Situationen zur Anwendung kommen. Zum Beispiel, wenn die Lage des Grundstückes oder die Topografie oder die vorhandene Baudichte den Schluss zulassen, dass ein Kinderspielplatz auf dem Grundstück nicht zweckdienlich (im Sinne z.B. der Beispielbarkeit) wäre und dem Bauantragsteller auch sonst kein geeigneter Platz zur Verfügung steht. 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. Die Höhe und die Festlegung des Ablösungsbetrages erfolgt im Wege einer Beschlussfassung durch den Gemeinderat.
- (3) 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.

§ 5 Unterhaltung

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

§ 6 Abweichungen

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

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Verstöße gegen die Pflichten dieser Satzung – insbesondere die Herstellungspflicht (§ 2 Abs. 1), die Ausstattung (§ 3), die Erhaltungspflicht (§ 5) und die Verpflichtung

³ Besonders geeignet sind Bäume, begrünte Pergolen und Sträucher;



zur Zahlung der Ablösesumme (§ 4) – können nach Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO mit Geldbußen bis zu 500.000 € verfolgt werden.

(2) Vorsätzlich oder fahrlässig handelt ordnungswidrig, wer

1. entgegen § 2 Abs. 1 die Herstellung eines Kinderspielplatzes nicht fertigstellt oder nicht benutzbar macht,
2. als Bauherr die Anforderungen an Lage, Größe, Ausstattung oder Unterhaltung nicht erfüllt,
3. der Verpflichtung zur Zahlung des Ablösebetrags nicht oder nicht rechtzeitig nachkommt.

§ 7 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt am 01. Oktober 2025 in Kraft.

Kochel a. See 01.10.2025

Jens Müller
Erster Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Die Gemeinde Kochel a. See hat die vorstehende Satzung am 29.09.2025 beschlossen.

Die vorstehende Satzung wurde am 01.10.2025 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Kochel a. See zur öffentlichen Einsichtnahme niedergelegt und auf der Internetseite der Gemeinde Kochel a. See veröffentlicht. Hierauf wurde durch Anschlag an allen Amtstafeln sowie auf der gemeindlichen Internetseite hingewiesen. Die Anschläge wurden am 01.10.2025 angeheftet und am _____._____._____ wieder abgenommen.

Gemeinde Kochel a. See, 01.10.2025

Jens Müller
Erster Bürgermeister



Begründung zur Satzung der Gemeinde Kochel a. See zur Einführung der Pflicht zum Nachweis eines Kinderspielplatzes der Gemeinde Kochel a. See

1. Ziel und Regelungsgrundlage

Gemäß Art. 23 GO und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BayBO nutzt die Gemeinde Kochel a. See das Instrument der Satzung, um bei Wohngebäuden mit mehr als fünf Wohneinheiten einen verbindlichen Nachweis eines Kinderspielplatzes vorzuschreiben. Damit wird eine familiengerechte Infrastruktur rechtssicher und nachhaltig verankert.

2. Anlass und örtlicher Bedarf

In der Vergangenheit wurde Spielplatzinfrastruktur teils bereits projektbezogen realisiert. Durch die Satzung wird diese Praxis systematisch fortgeführt und für künftige Entwicklungen verbindlich gemacht. Eine qualitätsvolle Spielplatzausstattung ist zentral für die örtliche Aufenthaltsqualität und die Sicherheit der Kinder. Unter anderem sorgen lokale Angebote dafür, dass die Aufsicht besser gewährleistet werden kann und Kinder keine weiten Wege zu anderen Angeboten gehen müssen.

3. Inhaltliche Ausgestaltung

Die Vorgaben der Satzung – Mindestgröße, Ausstattung und sichere Lage – wurden gewählt um eine kindgerechte Spielfläche zu gewährleisten, die den Anforderungen von Familien an Sicherheit, Spielwert und Aufenthaltsqualität entspricht. Dabei ist auf eine angemessene Berücksichtigung der Verkehrs- und Immissionsschutzbedürfnisse geachtet worden.

4. Vereinbarkeit mit städtebaulichen Zielen & Moderater Aufwand

Die Ausweisung gezielter Spielplatzflächen stärkt die örtliche Aufenthaltsfunktion und steigert die Wohnqualität – ein Beitrag zur Vitalität des Ortes. Gleichzeitig ist der Aufwand für Bauherren und Verwaltung moderat gehalten. Varianten- und Ablöseregel (Abweichung) gemäß § 4 bieten Flexibilität bei z.B. topografisch begründeten Ausnahmen oder wenn z.B. durch Umgebungsbebauung, besondere Baudichte oder vergleichbare Konstellationen ein kindgerechtes Angebot nicht realisierbar wäre.

Kochel a. See, 01.10.2025


Jens Müller

Erster Bürgermeister