

**Neufassung des Ortsgesetzes über Kinderspielflächen
in der Stadtgemeinde Bremen (KSpOG HB)
vom 24. November 2020 (Brem.GBl. S.1473)**

Begründung

A. Allgemeines

Das Kinderspielflächenortsgesetz (KSpOG) ist eine sog. örtliche Bauvorschrift auf der Grundlage der Ermächtigung in § 86 Absatz 1 Nummer 3 der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) vom 4. September 2018 (Brem.GBl. S. 320). Das Ortsgesetz konkretisiert die in § 8 Absatz 3 und 4 BremLBO verankerte Verpflichtung, dass bei der Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück ergänzend private Kinderspielflächen zu errichten oder im Ausnahmefall abzulösen sind.

Diese gesetzliche Verpflichtung besteht in der BremLBO bereits seit 1971, um der Bedeutung des spontanen Spiels im Freien und in hausnaher Umgebung für Kinder gerecht zu werden. Die näheren Anforderungen insbesondere an die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung, Unterhaltung, aber auch an eine im Ausnahmefall mögliche Ablösung sind ergänzend auf kommunaler Ebene in Ortssatzungen geregelt. Die bisher noch gültigen Ortsgesetze über private Kinderspielflächen für die Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven stammen jedoch noch aus dem Jahr 1973. Sie erfüllen nicht mehr die Anforderungen, die an modern gestaltete Kinderspielflächen gestellt werden, sind nicht mehr zeitgemäß und bedürfen deshalb einer Überarbeitung, was sich etwa aus der unzureichend definierten Ausstattungs- und Gestaltungsqualität oder räumlich unflexiblen Herstellungsverpflichtungen ergibt.

Die fachliche Verantwortung für die Anforderungen an die Spielförderung von Kindern liegt bei der Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport (SJIS). Bereits im Jahr 2014 haben beide Ressorts vereinbart, die gesetzlichen Anforderungen an die hausnahen Kinderspielflächen auf notwendige Änderungsbedarfe zu überprüfen.

Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass sich Bremen als lebenswerte und beispielbare Stadt weiterentwickeln und attraktiv für junge Menschen und Familien sein soll. Neben der Förderung öffentlicher Spielflächen im Sinne des § 8 des Bremischen Kinder-, Jugend- und Familienförderungsgesetzes (Brem-KJFFöG) sind nach dem Motto „je kürzer die Beine, desto kürzer die Wege“ auch die privaten Kinderspielflächen auf dem Baugrundstück wieder stärker in den öffentlichen Fokus gerückt¹.

Zwischenzeitlich hat der Senat in seiner Sitzung am 17.10.2017 SJIS beauftragt, für die Stadtgemeinde Bremen unter Einbindung der anderen Ressorts ein Spielraumförderkonzept zu erstellen, welches zwischen öffentlichen und privaten Kinderspielflächen differenziert, da sich die Standards zur Ausstattung und Unterhaltung deutlich unterscheiden.

Die wesentlichen Grundlagen für die Entwicklung eines Spielraumförderkonzepts bilden:

- das in Artikel 31 der UN-Kinderrechtskonvention festgeschriebene Recht auf Spiel,
- die öffentlichen Spielflächen als wesentlicher Teil der kommunalen Daseinsvorsorge in städtischen Ballungsgebieten und
- die besondere Rolle des spontanen freien Spiels „draußen“ für die individuelle Entwicklung von Kindern und die Bedeutung kindgerechter Bewegungsräume für ihre Gesundheit.

¹ Vgl. § 8 Absatz 3 Brem-KJFFöG: Bei der Errichtung neuer Wohngebiete ist eine zeitgerechte Grundversorgung mit Spielmöglichkeiten für die verschiedenen Altersgruppen zu gewährleisten.

Der Entwurf des Spielraumförderkonzeptes wurde am 02.05.2019 der städtischen Deputation für Soziales, Jugend und Integration zur Kenntnisnahme vorgelegt, verbunden mit der Bitte, die ressortübergreifende Zusammenarbeit fortsetzen zu können.

Hinsichtlich der Umsetzung des Bausteins „hausnahe Spielplätze“ auf Grundlage der BremLBO sind im Rahmen des Spielraumförderkonzeptes folgende gesetzliche Anpassungen vereinbart worden:

1. Bremische Landesbauordnung (§ 8 Absatz 3 und 4):

- Novellierung der Grundanforderungen an private, hausnahe Kinderspielflächen im Bezug zur Musterbauordnung (MBO) sowie hinsichtlich einer möglichen Ablösung, Entfall des „Reihenhausprivilegs“.
- Die Umsetzung ist mit Inkrafttreten der LBO-Novelle zum 01.10.2018 erfolgt (Brem.GBl.S. 320).

2. Bremische Bauvorlagenverordnung (§ 9 Absatz 7):

- Bei größeren Wohnungsbauvorhaben mit mehr als 50 Wohneinheiten ist die geplante Ausgestaltung der nach § 8 Absatz 3 BremLBO erforderlichen Kinderspielfläche nach Abstimmung mit der für die Spielförderung zuständigen Stelle im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplanes darzustellen.
- Die am 2. Mai 2019 von der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (L) beschlossene Novelle der Bremische Bauvorlagenverordnung ist am 1. Juni 2019 in Kraft getreten (Brem.GBl.S. 368).

3. Novellierung des Kinderspielflächenortsgesetzes:

Unter gesetzgeberischer Federführung der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (SKUMS) soll nach fachlicher Abstimmung mit der Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport (SJIS) mit dem nun vorgelegten Gesetzentwurf zur Neufassung des Kinderspielflächenortsgesetzes für die Stadtgemeinde Bremen der dritte Baustein zur Förderung der hausnahen Spielplätze umgesetzt werden.

Als vorbereitende Untersuchung vor Erstellung des Gesetzentwurfs wurde zunächst im gemeinsamen Auftrag beider Ressorts vom Deutschen Kinderhilfswerk e.V. in Kooperation mit dem Kronberger Kreis für Dialogische Qualitätsentwicklung e.V. eine Studie über die derzeitigen rechtlichen Rahmenbedingungen anderer deutscher Großstädte hinsichtlich der Anforderungen an private Kinderspielflächen erstellt. Die Ergebnisse der Studie sind am 22.03.2018 im Rahmen einer Auftaktveranstaltung interessierten Vertretern aus Behörden, Ortsämtern und Beiräten vorgestellt worden und stehen unter

<https://www.dkhw.de/unsere-arbeit/schwerpunkte/spiel-und-bewegung/politische-forderungen/bau-hausnahe-spielplaetze/>

zum Download bereit.

Auf einer Fachveranstaltung zum Entwurf eines Spielraumförderkonzeptes für die Stadtgemeinde Bremen am 21.11.2018 hatten Vertreter aus Behörden, Ortsämtern und Beiräten zudem die Möglichkeit, das Themenfeld der „hausnahen Spielplätze“ zu diskutieren und Wünsche und Anregungen für das Gesetzgebungsverfahren zu äußern.

Wesentliche Eckpunkte des Gesetzentwurfes sind:

- analog zum Stellplatzortsgesetz haben Sonderregelungen in örtlichen Bauvorschriften (z.B. Bebauungsplänen) Vorrang (siehe zu § 1 Absatz 1),
- analog zur bestehenden Regelung in § 10 Absatz 3 des Stellplatzortsgesetzes wird festgelegt, dass die Herstellung von Kinderspielflächen Vorrang vor der Errichtung notwendiger Stellplätze hat (siehe zu § 1 Absatz 3),

Begründung zur Neufassung des Ortsgesetzes über Kinderspielflächen
in der Stadtgemeinde Bremen (KSpOG HB) vom 24.11.2020 (Brem.GBl. S. 1473)

- Aufstockungen und Erweiterungen vorhandener Gebäude sind vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausgenommen, wenn die bestehende Grundstücksgröße nicht verändert wird (Nachverdichtungsprivileg, siehe zu § 2 Absatz 2),
- Anforderungen an Größe und Lage werden redaktionell aktualisiert im Wesentlichen aus der bisherigen Fassung des KSpOG aus dem Jahr 1973 (nachfolgend KSpOG a.F.) übernommen (siehe zu § 2 Absatz 1 und 3),
- Kinderspielflächen größerer Bauvorhaben können auch im Rahmen einer attraktiven Freiflächengestaltung auf dem Baugrundstück als „Spielinseln“ verteilt werden (siehe zu § 2 Absatz 4),
- Kinderspielflächen verschiedener Bauvorhaben können auch auf einem Grundstück in der näheren Umgebung zusammengefasst nachgewiesen werden (siehe zu § 2 Absatz 5),
- Die hausnahen Kinderspielflächen stehen grundsätzlich nur für die Kinder und ihre Begleitpersonen aus den pflichtigen Grundstücken zur Verfügung. Der Gesetzentwurf eröffnet jedoch die Möglichkeit, die Instandhaltungslasten und die Verkehrssicherungspflichten vertraglich auf die Stadtgemeinde Bremen zu übertragen. In diesem Fall ist auch eine öffentliche Zugänglichkeit sicherzustellen (siehe zu § 3).
- Die Anforderungen an die Qualität und Ausstattung sind zeitgemäß überarbeitet worden (siehe zu § 4).
- Die grundsätzliche Instandhaltungspflicht kann nach Abstimmung mit der für die Spielförderung zuständigen Stelle auf die Stadtgemeinde Bremen übertragen werden (siehe zu § 5 Absatz 3).
- Der nach Vorliegen der Voraussetzungen nach § 8 Absatz 4 BremLBO und Zustimmung der Bauaufsichtsbehörde pro m² Kinderspielfläche zu zahlende Ablösungsbetrag soll mit 80 Prozent der durchschnittlichen Herstellungs- und auf 20 Jahre kapitalisierten Unterhaltungskosten auf **397,00 Euro** festgesetzt werden (siehe zu § 6 Absatz 3).
- Nach Abstimmung mit der für die Spielförderung zuständigen Stelle kann auch eine orts- teilbezogene Verwendung der Ablösungsbeträge zugelassen werden (siehe zu § 6 Absatz 4).
- Das mit der LBO-Novelle 2018 entfallene „Reihenhausprivileg“ zum Verzicht auf haus- nahe Spielflächen nach § 8 Absatz 3 Nummer 3 BremLBO-10 wird mit „Beweislastum- kehr“ modifiziert wieder eingeführt, wenn der Antragsteller im Rahmen eines Abwei- chungsantrags nach § 67 BremLBO nachweist, dass mindestens 60 m² große individuelle Hausgartenflächen zum Aufstellen von Kinderspielgeräten in alleiniger Verantwortung des Bewohners vorhanden sind (siehe zu § 7 Absatz 2).

Der vorgelegte Gesetzentwurf wurde am 11. April 2019 einer Vertreterin des Deutschen Kinder- hilfswerkes vorgestellt. Die beabsichtigte Neufassung des KSpOG wurde von dort ausdrücklich begrüßt, da der Gesetzentwurf nicht nur die seit 1973 bestehenden Regelungen redaktionell aktualisiert fortschreibt, sondern sich ergänzend auch an Regelungen aus anderen kommunalen Satzungen orientiert. Diese wurden zu einem „modernen Werkzeugkasten“ zusammenge- stellt, der der pflichtigen Bauherrin oder dem pflichtigen Bauherren diverse Möglichkeiten zur Erfüllung der Spielplatzpflicht aufzeigt und dabei gleichzeitig abstrakt genug bleibt, um kreative Lösungen für den jeweiligen Einzelfall zu ermöglichen.

Durch das Instrument einer Abweichung oder der Ablösung besteht auch weiterhin die Mög- lichkeit, angemessen auf vorhabenbezogene Besonderheiten reagieren zu können, wenn die Spielfläche aufgrund besonderer Umstände nicht oder nicht vollständig hergestellt werden kann.

Auch wenn das Ortsgesetz mit seiner grundsätzlichen Herstellungsverpflichtung für hausnahe Spielplätze zu einer moderaten Steigerung der Gesamtbaukosten für die Bauträger führen

sollte (siehe § 6 Absatz 3 zur Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungs- und Unterhaltungskosten von 497,00 Euro pro m² Kinderspielfläche), sind beide Senatsressorts der Auffassung, dass dieses vertretbar ist, da durch das Vorhandensein einer gemeinschaftlichen Aufenthalts- und Spielfläche auf dem Baugrundstück die Attraktivität des direkten Wohnumfeldes deutlich gesteigert werden kann. Dies dürfte auch im Sinne der Bauherren sein und entspricht dem politisch vereinbarten Ziel, die Attraktivität der Stadt Bremen und die Aufenthaltsqualität in den Quartieren insbesondere für junge Menschen und Familien zu erhöhen.

B. Zu den einzelnen Vorschriften:

Zu § 1 – Anwendungsbereich und Zuständigkeiten

Absatz 1 setzt für das Kinderspielflächenortsgesetz einen ausschließlich auf die Stadtgemeinde Bremen festgelegten örtlichen Anwendungsbereich fest.

Das Stadtbremische Überseehafengebiet ist vom Anwendungsbereich ausgenommen, da aufgrund des dort vorherrschenden industriell-gewerblichen städtebaulichen Erscheinungsbildes zumindest kein größerer Wohnungsbau vorhanden und auch perspektivisch nicht geplant ist. Gleichzeitig wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass entgegenstehende Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen nach BauGB oder als örtliche Bauvorschriften nach BremLBO erlassenen Satzungen Vorrang gegenüber den im Kinderspielflächenortsgesetz getroffenen Anforderungen haben.

Abweichende Regelungen in Bebauungsplänen im Sinne des Absatzes 1 können zunächst ortsgesetzliche Bestimmungen auf der Grundlage des § 86 Absatz 1 Nummer 3 BremLBO sein, die nach § 86 Absatz 3 BremLBO durch Bebauungsplan erlassen werden, um die Pflicht zur Herstellung hausnaher Kinderspielflächen quartiersbezogen unter Berücksichtigung besonderer Umstände abweichend von dieser Satzung zu regeln. Weiter können bereits jetzt quartiersbezogen nach § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB in Bebauungsplänen besondere Festsetzungen zu Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen getroffen werden.

Örtliche Bauvorschriften können durch städtebauliche Verträge ergänzt werden

- a) zur vorhaben- und bauleitplanbezogenen Konkretisierung von bestehenden Regelungen des KSpOG oder
- b) zur bauleitplanbezogenen Konkretisierung von abweichenden Regelungen hinsichtlich hausnaher Spielplätze auf Grundlage von Bebauungsplänen

Von örtlichen Bauvorschriften abweichende Regelungen isoliert nur in städtebaulichen Verträgen sind nicht zulässig.

Festsetzungen in Bebauungsplänen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Kinderspielflächenortsgesetzes bereits rechtskräftig sind, bleiben von den Regelungen dieser Satzung unberührt. In künftigen Bebauungsplanverfahren ist unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation im Zuge der Abwägung zu klären, ob die Regelungen dieses Ortsgesetzes gelten oder weitere oder abweichende Vorgaben nach § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB oder § 86 Absatz 1 Nummer 3 BremLBO getroffen werden sollen.

Absatz 2 regelt den sachlichen Anwendungsbereich des Kinderspielflächenortsgesetzes.

Unter den Begriff „Kinderspielflächen“ im Sinne dieses Gesetzes fallen in Abstimmung mit der Senatorin für Jugend und Soziales analog zu öffentlichen Spielplätzen Spielflächen für Kinder ab dem zweiten bis zum vollendeten 14. Lebensjahr, wonach ein besonderer Fokus auf hausnahe Spielflächen für Kleinkinder vom zweiten bis zum vollendeten fünften Lebensjahr nach dem Motto „je kürzer die Beine, desto kürzer die Wege“ gelegt wird. Insbesondere bei größeren Wohnungsbauvorhaben soll aber auch eine altersgerechte Differenzierung der Spielflächen stattfinden, die auch den weitergehenden Spielbedürfnissen von Schulkindern im Alter vom sechsten bis zum vollendeten 14. Lebensjahr Rechnung trägt.

Begründung zur Neufassung des Ortsgesetzes über Kinderspielflächen
in der Stadtgemeinde Bremen (KSpOG HB) vom 24.11.2020 (Brem.GBl. S. 1473)

Die Bedarfsdeckung der weitergehenden Sport- und Freizeitbedürfnisse von Jugendlichen ab 15 Jahren zählt nicht mehr zum Regelungszweck dieses Ortsgesetzes, da es den Jugendlichen zumutbar ist, auch weitere Entfernungen im Ortsteil zurückzulegen, um sich auf gesonderten öffentlichen Sport- oder Freizeiflächen oder Sport- und Freizeitstätten zu betätigen oder diese als gesellige Treffpunkte zu nutzen.

Entsprechend der Ermächtigungsgrundlage in § 86 Absatz 1 Nummer 3 BremLBO können in diesem Ortsgesetz nach **Nummer 1** Anforderungen an die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und die Unterhaltung von Kinderspielflächen, Mitteilungspflichten gegenüber der für die Spielförderung von Kindern zuständigen Stelle, Ausnahmen von der Herstellungspflicht und Voraussetzungen für die Beseitigung von Kinderspielflächen nach § 8 Absatz 3 der Bremischen Landesbauordnung sowie nach **Nummer 2** die Voraussetzungen für die Ablösung, Höhe, Zahlungsnachweis und die Verwendung von Ablösungsbeträgen nach § 8 Absatz 4 der Bremischen Landesbauordnung festgelegt werden.

Die grundsätzliche Herstellungspflicht für private Kinderspielflächen ist bereits auf landesrechtlicher Ebene in § 8 Absatz 3 BremLBO verankert, wonach bei der Errichtung von Gebäuden mit insgesamt mehr als drei Wohnungen mit jeweils mehr als 40 m² Wohnfläche auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen und instand zu halten ist. Diese grundstücksbezogene Verpflichtung gilt nicht, wenn in unmittelbarer Nähe eine private Gemeinschaftsanlage im Sinne des § 9 Absatz 1 Nummer 5 oder Nummer 15 BauGB im Sinne einer Pooling-Lösung nach § 2 Absatz 5, geschaffen oder erweitert wird oder ein solcher Spielplatz wegen der Art und der Lage der Wohnung nicht erforderlich ist (z.B. Pflegewohneinrichtungen nach dem Bremischen Wohn- und Betreuungsgesetz). Die Größe der Kinderspielplätze richtet sich nach der Art und Anzahl der Wohnungen auf dem Grundstück und wird in § 2 Absatz 1 festgelegt.

Ebenfalls erklärt bereits die landesrechtliche Regelung in § 8 Absatz 4 BremLBO die Möglichkeit der Ablösung für zulässig, wenn der Kinderspielplatz in Ausnahmefällen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten hergestellt werden kann. In diesem Fall ist die ursprüngliche Verpflichtung nach § 8 Absatz 3 BremLBO durch die Zahlung eines Geldbetrages für die Errichtung, Gestaltung und Unterhaltung von Kinderspielmöglichkeiten an die Stadtgemeinde Bremen zu erfüllen. Die Ablösung ist entsprechend der die Entfernung konkretisierenden Klarstellung § 6 Absatz 2 auch zulässig, wenn in unmittelbarer Nähe von nicht mehr als 100 Metern Entfernung von der Grundstücksgrenze eine öffentliche Spielfläche geschaffen wird oder vorhanden ist.

Absatz 3 stellt mit Bezug auf die korrespondierende Regelung in § 10 Absatz 3 des Stellplatzortsgesetzes klar, dass die Herstellung notwendiger Kinderspielflächen grundsätzlich Vorrang vor der Herstellung notwendiger Stellplätze hat, sofern auf dem Baugrundstück nicht genügend Fläche für die Herstellung beider notwendiger Wohnfolgeeinrichtungen ist.

Im Rahmen einer Abweichung nach § 67 BremLBO kann es bei Flächenkonkurrenz einzelfallbezogen im Rahmen der Ermessensausübung jedoch zugelassen werden, die Kinderspielfläche nur anteilig herzustellen, um auf einem anderen Teil der verfügbaren Fläche die Herstellung einer Stellplatzanlage mit Carsharing-Nutzung zu ermöglichen, da diese Maßnahme des vorhabenbezogenen Mobilitätsmanagements auf Grundlage des Stellplatzortsgesetzes die Anzahl der ansonsten erforderlichen notwendigen Stellplätze auch mit Wirkung für die nähere Umgebung reduziert. Die nicht hergestellte Kinderspielfläche ist dann allerdings nach § 6 Absatz 1 abzulösen.

Absatz 4 Satz 1 erklärt die untere Bauaufsichtsbehörde als für den Vollzug des Gesetzes zuständige Behörde. Dies ergibt sich bereits daraus, da es sich um eine ortsgesetzliche Regelung auf Grundlage § 86 Absatz 1 Nummer 4 der BremLBO handelt. Von daher ist auch bereits obergesetzlich bestimmt, dass nach **Satz 2** die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Stadtentwicklung, Mobilität und Wohnungsbau als gesetzgebende Fachbehörde im Einvernehmen mit der fachlich zuständigen Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport, im

Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen die jeweils aktuelle Behördenbezeichnung der für die Spielförderung von Kindern zuständigen Stelle bekannt macht, denen nach § 2 Absatz 6, § 4 Absatz 3 und § 5 Absatz 3 abweichend von Satz 1 eine konkrete Aufgabenwahrnehmung zugewiesen ist.

Zu § 2 – Größe und Lage der Kinderspielflächen

Absatz 1 bestimmt zunächst die grundsätzlichen Anforderungen hinsichtlich Größe und Lage der Kinderspielfläche auf dem nachweispflichtigen Grundstück. Dabei kann es sich entsprechend § 8 Absatz 3 BremLBO um das Baugrundstück selbst, aber nach Absatz 5 auch um eine Fläche auf einem nahegelegenen anderen Grundstück handeln, sofern die entsprechenden Anforderungen erfüllt werden.

Nutzbare Kinderspielfläche im Sinne dieses Gesetzes ist die Fläche, die den Kindern „netto“ tatsächlich zum Spielen zur Verfügung steht; Zuwegungen und begrünte oder bepflanzte Flächen zählen nicht zur nutzbaren Spielfläche. Dadurch soll vermieden werden, dass diese nicht bebauten Flächen, die für Kinder keine qualitativen Ausstattungsmerkmale und keine Aufenthaltsqualität im Sinne des § 4 Absatz 2 aufweisen, als Kinderspielfläche deklariert werden.

In Anlehnung an § 2 Satz 1 a.F. ist die Größe der nutzbaren Kinderspielfläche unverändert mit mindestens 10 m² je Wohnung über 40 m² Wohnfläche zu berechnen. Das KSpOG verzichtet auf die Festsetzung einer ergänzenden Mindestgröße der Spielfläche, da sich die Mindestgröße automatisch aus der nach § 4 Absatz 2 Satz 1 erforderlichen Grundausstattung der Kinderspielfläche ergibt.

Das Ortsgesetz übernimmt korrespondierend den Schwellenwert aus § 8 Absatz 3 BremLBO-18, indem für die Berechnung der erforderlichen Kinderspielflächen nur Wohnungen zu berücksichtigen sind, die jeweils mehr als 40 m² Wohnfläche aufweisen. Bei kleineren „Single-Appartements“ ist üblicherweise nicht damit zu rechnen, dass Kinder dort dauerhaft wohnen, weshalb diese aufgrund der Art der Wohnung bei typisierender Betrachtungsweise im Gegensatz zu § 2 Satz 2 a.F., wonach auch für Kleinwohnungen bis 40 m² Wohnfläche 5 m² Kinderspielfläche je Wohnung herzustellen waren, von der Berechnungsgrundlage ausgenommen sind.

Absatz 2 enthält eine direkt ablesbare Ausnahmeregelung vom Anwendungsbereich des Gesetzes: Um der städtebaulich gewünschten Innenverdichtung Rechnung zu tragen, sind durch das sog. „Nachverdichtungsprivileg“ Aufstockungen und Erweiterungen bestehender Gebäude auch von einer zumindest anteiligen Herstellungspflicht einer Kinderspielfläche nach § 8 Absatz 3 BremLBO ausgenommen, wenn die vorhandene Grundstücksfläche nicht vergrößert wird. Die Regelung unterstellt zugunsten des Bauherren, dass bei Vorliegen dieser Ausnahmetatbestände durch den vorhandenen Bestand baulicher Anlagen auf dem Baugrundstück im Regelfall keine ausreichend große Freifläche auf dem Grundstück zur nachträglichen Herstellung einer attraktiven Kinderspielfläche im Sinne dieses Gesetzes mehr besteht. Aus diesem Grund ist es vertretbar, auch auf eine ansonsten nach § 8 Absatz 4 BremLBO erforderliche Ablösung zu verzichten.

Wird hingegen zur Realisierung des Vorhabens die Grundstücksfläche durch Zusammenlegung oder Zukauf weiterer angrenzender Flurstücke vergrößert, lebt die Herstellungspflicht nach § 8 Absatz 3 BremLBO bereits für die erste zusätzliche Wohneinheit wieder auf.

Absatz 3 fasst mit den Nummern 1 bis 4 die bisher in § 3 Absatz 1, Absatz 3 und 4 a.F. verstreut enthaltenen Anforderungen an den möglichst optimalen Standort von Kinderspielflächen redaktionell gestrafft in einem Aufzählungskatalog zusammen.

Nach **Nummer 1** sollen sich diese in Ruf- und Sichtweite, jedoch in nicht mehr als 100 Metern Entfernung vom Eingangsbereich der pflichtigen Wohneinheiten ins Freie befinden. Die Regelung entspricht § 3 Absatz 1 a.F. und dient im Sinne einer ergänzenden Zielverwirklichung nach § 8 Absatz 3 des Bremischen Kinder-, Jugend- und Familienförderungsgesetzes (Brem-KJFFöG) dazu, nach dem Motto „je kürzer die Beine, desto kürzer die Wege“, Bremen als lebenswerte und beispielbare Stadt zu erhalten und weiterzuentwickeln. Kinderspielflächen für Kinder bis zum

Begründung zur Neufassung des Ortsgesetzes über Kinderspielflächen
in der Stadtgemeinde Bremen (KSpOG HB) vom 24.11.2020 (Brem.GBl. S. 1473)

vollendeten 5 Lebensjahr müssen demnach besonders leicht beaufsichtigt werden können. Insbesondere wenn der Spielbereich von den pflichtigen Wohnungen in Ausnahmefällen nicht direkt einsehbar ist, muss er von der Aufsichtsperson schnell erreicht werden können, weshalb eine maximale Wohnungsentfernung von 100 Metern als vertretbar eingestuft wird.

Nach **Nummer 2** sollen sie an klimageschützter und immissionsarmer Stelle angelegt werden. Die Regelung entspricht redaktionell angepasst § 3 Absatz 1 Satz 1 sowie Absatz 3 a.F.. Eine abgelegene Lage auf dem Grundstück, vollständig im Schatten vorhandener Gebäude oder sonstiger Nebenanlagen ist ebenso zu vermeiden wie bspw. die Nähe zu Lüftungsschächten, Stellplatzabgasen oder sonstigen Umweltgiften. Dies gilt auch für nahegelegene Immissionsquellen auf den angrenzenden Nachbargrundstücken. Anzustreben sind unter Berücksichtigung des Klimawandels möglichst halbschattige, windgeschützte Bereiche, bei Bedarf können auch Sonnensegel als Schattenspender eingesetzt werden.

Klarstellend wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Geräuscheinwirkungen, die von Kindern auf Kinderspielplätzen hervorgerufen werden, seit Anpassung des Bundesimmissionsschutzgesetzes im Juli 2011 entsprechend § 22 Absatz 1a im Regelfall ausdrücklich nicht als schädliche Umwelteinwirkungen eingestuft werden und damit auch keine nachbarlichen Abwehransprüche begründen können. Kind ist der Gesetzesbegründung nach jeder bis zum vollendeten 14. Lebensjahr (BT-Drs. 17/4836, S. 6). Die Privilegierung erstreckt sich dabei auf alle Geräuscheinwirkungen durch kindliche Laute wie Singen, Weinen, Rufen oder auch Kreiseln. Außerdem werden auch Geräuscheinwirkungen durch körperliche Aktivitäten wie Spielen, Rennen und Tanzen geschützt, selbst wenn die eigentliche Geräuschquelle in kindgerechten Spielzeugen, Bällen oder Spielgeräten liegt (BT-Drs. 17/4836, S. 6).

Bereits in einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtshofes 1991 über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Spielplatzes heißt es u.a., dass ein Kinderspielplatz eine für eine altersgemäße Entwicklung eines Kindes wünschenswerte, wenn nicht gar erforderliche Einrichtung sei. Die Nachbarn müssten Beeinträchtigungen, die vom bestimmungsgemäßen Gebrauch des Kinderspielplatzes ausgehen, deshalb hinnehmen (BVerwG, Urteil vom 12.12.1991, Az. 4 C 5/88). Die Herstellung eines hausnahen Spielplatzes im Sinne dieses Gesetzes direkt an der Grundstücksgrenze ist daher grundsätzlich zulässig und eine diesbezügliche Nachbarbeteiligung nach § 70 Absatz 1 Satz 2 BremLBO entbehrlich.

Nach **Nummer 3** sollen sie abgegrenzt von anderen Gefahrenquellen sein. Die Regelung entspricht redaktionell gestrafft § 3 Absatz 3 a.F. Demnach sind Spielflächen gegen Anlagen, von denen besondere Gefahren ausgehen können, insbesondere gegen Verkehrs- und technische Betriebsanlagen, feuergefährliche Anlagen, Gewässer, Stellplätze, Garagen oder Carports für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sowie deren Zufahrten und Plätzen der Müllentsorgung deutlich wahrnehmbar abzugrenzen.

Im Einzelfall können Zonen von verkehrsberuhigten öffentlichen Bereichen ohne Kfz-Stellplätze hiervon ausgenommen werden können. Gemäß StVO, Anlage 2, Zeichen 325.1 sind in verkehrsberuhigten Bereichen Kinderspiele überall erlaubt. Die Straße dient also in dafür geeigneten Abschnitten unter anderem dem Kinderspiel und stellt somit selbst in gewisser Weise eine Kinderspielfläche dar, allerdings ohne offizielle Anrechnung für den Flächenbedarf nach § 2 Absatz 1. Daher kann eine einheitliche Gestaltung von oder ein weicher Übergang zwischen Kinderspielfläche gemäß Kinderspielflächenortsgesetz und geeigneten Abschnitten verkehrsberuhigter Bereiche sinnvoll sein. Dies gilt auch für Wohnungsbauvorhaben mit privaten Erschließungswegen.

Nach **Nummer 4** sollen sie gefahrlos und barrierefrei erreichbar sein. Die Regelung entspricht § 3 Absatz 4 Satz 1 a.F. Demnach ist es unzulässig, wenn die Kinder zum Erreichen der Spielfläche zunächst eine Stellplatzanlage oder eine öffentliche Verkehrsfläche überqueren oder sonstige bauliche oder natürliche Hindernisse überwinden müssen.

Die Kinderspielfläche soll in analoger Anwendung von § 50 Absatz 2 Nummer 3 BremLBO-18 barrierefrei erreichbar und insbesondere der auch zu Aufenthaltszwecken für Begleitpersonen dienende Kommunikationsbereich nach § 4 Absatz 1 Satz 4 Nummer 4 zweckentsprechend

barrierefrei nutzbar sein. Hierzu ist die DIN 18040-3 „Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 3: Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum“ zweckentsprechend zu berücksichtigen.

Die Anforderungen an die Lage auf dem Grundstück nach den Nummern 1 bis 4 sind als Soll-Vorschrift ausgestaltet, d.h. es soll eine größtmögliche Erfüllung angestrebt werden. Können einzelne oder mehrere Voraussetzungen aufgrund der tatsächlichen Grundstückssituation nur unzureichend oder gar nicht erfüllt werden, ist durch die Bauherren im Rahmen einer Abwägung unter Berücksichtigung der berechtigten Belange der Kinder zu entscheiden, ob durch eine Verkleinerung der notwendigen Kinderspielfläche eine Verbesserung erreicht werden kann oder es nach § 8 Absatz 4 BremLBO i.V.m. § 6 gerechtfertigt ist, sogar die vollständige Ablösung der Kinderspielfläche zu beantragen. In Zweifelsfällen ist die für die Spielförderung zuständige Stelle zu beteiligen.

Die Regelung in **Absatz 4** ist neu und ermöglicht optional für größere Bauvorhaben die Schaffung von mehreren „Spielinseln“ auf dem Grundstück, so dass nicht zwangsläufig die Konzentration der gesamten Spielfläche an einer Stelle erfolgen muss.

Satz 1 räumt die Möglichkeit ein, die Kinderspielflächen unter den Voraussetzungen des Absatzes 3 hinsichtlich der Lage der Einzelflächen auch auf dem Baugrundstück verteilen zu können, wenn diese Flächen nach **Satz 2** sinnvoll nutzbar (Geeignetheitsprüfung) und miteinander verbunden sind. Die Aufteilungsmöglichkeit soll eine attraktive, naturnahe Freiflächengestaltung im Sinne des § 4 Absatz 1 Satz 2 ermöglichen. Eine isolierte Lage der Einzelflächen ohne direkte Verbindung zueinander ist unzulässig. Ist eine direkte Verbindung im Einzelfall nicht möglich, kann eine Abweichung nach § 67 BremLBO beantragt werden. Bei der Entscheidung ist zu prüfen, ob die geplante Wegeführung in Wohnquartieren auch die Interessen von Kindern in ausreichendem Maße berücksichtigt. Um gleichzeitig eine ebenfalls unattraktive Zersplitterung der Kinderspielflächen auf dem gesamten Grundstück zu vermeiden, muss nach **Satz 3** eine Teilspielfläche jedoch mindestens 100 m² groß sein.

Absatz 5 nimmt Bezug auf § 1 Absatz 1 a.F., § 3 Absatz 1 a.F. und § 5 Absatz 3 a.F.

Die Regelung in **Satz 1** konkretisiert die Grundanforderung nach § 8 Absatz 3 Satz 1 BremLBO-18, wonach die erforderliche Kinderspielfläche nicht nur auf dem pflichtigen Baugrundstück, sondern alternativ auch in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück hergestellt werden kann, sofern die Entfernung von der Grundstücksgrenze des pflichtigen Grundstückes nach dem Motto „kurze Beine, kurze Wege“ maximal 100 Meter beträgt. Die Entfernungsbeschränkung ist diesbezüglich in Anlehnung an die Vorgabe nach § 2 Absatz 3 Nummer 1 etwas großzügiger ausgestaltet, da die Entfernungsmessung nicht am letzten Wohngebäude, sondern erst an der pflichtigen Grundstücksgrenze an der Stelle der Haupterschließung beginnt.

Abweichend von Satz 1 ist nach **Satz 2** eine Entfernung bis maximal 300 Metern zulässig, sofern dort Kinderspielflächen für Kinder von 6 bis 14 Jahren geschaffen werden, bei denen aufgrund des Entwicklungsfortschrittes auch etwas weitere Entfernungen hinnehmbar sind.

Im Ergebnis kann es bei größeren oder mehreren Bauvorhaben im Sinne Absätze 4 und 5 zweckmäßig sein, auf dem Baugrundstück eine oder mehrere „Spielinseln“ für Kleinkinder von 2 bis zu 5 Jahren in bis zu 100 Metern Entfernung zu schaffen und auf einem anderen Grundstück in bis zu 300 Metern Entfernung zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen „gebündelt“ eine Kinderspielfläche für Kinder von 6 bis 14 Jahren herzustellen.

Satz 3 schreibt vor, dass die entsprechende Grundstücksfläche für die dauerhafte Nutzung als Kinderspielfläche für diesen Zweck öffentlich-rechtlich durch eine Baulasteintragung nach § 82 BremLBO gesichert sein muss.

Satz 4 ermöglicht weiterhin das auch bisher bereits nach § 3 Absatz 1 a.F. eingeräumte „Pooling“ und soll den Wünschen von (verschiedenen) Bauträgern Rechnung tragen, bei mehreren pflichtigen Vorhaben die erforderlichen Spielflächen an einer attraktiven Stelle in der Nähe bündeln zu können. Unter den Voraussetzungen der Sätze 1 bis 3 ist es daher auch zulässig, Kin-

Begründung zur Neufassung des Ortsgesetzes über Kinderspielflächen
in der Stadtgemeinde Bremen (KSpOG HB) vom 24.11.2020 (Brem.GBl. S. 1473)

derspielflächen verschiedener Bauvorhaben auf einem Grundstück zusammengefasst nachzuweisen. Hierbei muss es sich nicht zwingend um eine private Grundstücksfläche handeln, sondern es kann auch eine öffentliche Grünfläche zur Anlegung der Kinderspielfläche herangezogen werden.

Städtebauliches und sozialpolitisches Ziel der Erfüllungsmöglichkeit nach Absatz 5 ist, im Plangebiet an geeigneten Stellen wohnungsnah Spielangebote im Sinne dieses Gesetzes insbesondere für Kleinkinder herzustellen. Hierzu können im Plangebiet private Gemeinschaftsanlage im Sinne des § 9 Absatz 1 Nummer 5 oder Nummer 15 BauGB festgesetzt werden. Die konkrete Ausgestaltung wird über ergänzende vom Investor und der Stadtgemeinde Bremen abzuschließende städtebauliche Verträge abgesichert. Gleiches gilt für die darüber hinaus noch notwendige anteilige Errichtung und Unterhaltung von Ausstattungselementen für öffentliche Spiel- und Bewegungsangebote in nahe gelegenen öffentlichen Sport- und Freizeitflächen. Durch diese Kombination können Spielangebote insbesondere auch für Jugendliche ab 15 Jahren, die nicht mehr zur Zielgruppe dieses Gesetzes zählen, in räumlicher Nähe zum Plangebiet gefördert werden, so dass insgesamt im Plangebiet und dessen Umfeld ein ausgewogenes Spielangebot für verschiedene Zielgruppen gesichert werden kann. Als anteiliges Finanzierungsinstrument kann hierzu die neue Möglichkeit nach § 6 Absatz 5 Satz 2 herangezogen werden, die auch eine ortsteilbezogene Verwendung von Ablösungsbeträgen zulässt.

Bei isolierten Einzelvorhaben in Bestandsquartieren können Pooling-Lösungen im Regelfall nicht realisiert werden. Zudem darf die private Pooling-Möglichkeit die öffentliche Spielraumplanung der Stadtgemeinde für das betroffene Quartier nicht ersetzen, sondern dient lediglich als Ergänzungsinstrument.

Nach **Absatz 6 Satz 1** sind Größe und Lage der notwendigen Kinderspielflächen in den erforderlichen Bauvorlagen darzustellen. Die Regelung nimmt abstrakt Bezug auf die konkreten Anforderungen der BremBauVorIV-19 vom 2. Mai 2019 (Brem.GBl. S.368). Demzufolge sind

- a) nach § 7 Absatz 4 Nummer 6 BremBauVorIV im Lageplan die Aufteilung der nicht bebauten Flächen unter Angabe der Lage und Größe der Kinderspielplätze darzustellen und
- b) nach § 9 Absatz 5 Satz 2 BremBauVorIV ist eine prüffähige Berechnung über die vorhandene und geplante Fläche für Kinderspielplätze zu erstellen.

Satz 2 schreibt ergänzend vor, dass bei Kinderspielflächen von Vorhaben mit mehr als 20 Wohneinheiten die Größe und Lage auch an die für die Spielförderung von Kindern zuständige Stelle zu übermitteln ist. Da es sich um einen verwaltungsinternen Vorgang handelt, ist dies allen bauaufsichtlichen Verfahren nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung durch die untere Bauaufsichtsbehörde zu veranlassen.

Nach Abstimmung mit SJFIS dient diese Datenübermittlung dazu, im Rahmen des Spielraumförderkonzeptes nicht nur die öffentlichen Spielplätze, sondern perspektivisch auch größere hausnahe, private Kinderspielflächen nach § 8 Absatz 3 BremLBO in einer Datenbank (MapAgent) zu erfassen, die von jedermann einsehbar ist. Die Datenerfassung ist im öffentlichen Interesse vertretbar und soll der Transparenz und einer Attraktivitätssteigerung des Baugebietes für potenzielle Bewohner (insbesondere Familien mit Kindern) dienen.

Für weitergehende Ausführungen zur MapAgent-Datenbank wird auf Kapitel 1 des Spielraumförderkonzeptes für die Stadtgemeinde Bremen (Entwurfassung vom 18.04.2019) verwiesen.

Verstöße gegen die Anforderungen des § 2 sind nach § 8 Nummer 1 und 2 ein Ordnungswidrigkeiten-Tatbestand.

Zu § 3 - Zugänglichkeit

Absatz 1 stellt klar, dass die privaten Kinderspielflächen grundsätzlich nur den Kindern und ihren Begleitpersonen aus den pflichtigen Grundstücken zur Verfügung stehen und knüpft an die bisherige Regelung nach § 3 Absatz 4 Satz 2 a.F. an. Unter den weit auszulegenden Begriff „Begleitpersonen“ fallen im Sinne dieses Gesetzes sowohl die aufsichtspflichtigen Personen als auch Besucherkinder.

Die Vorschrift ist damit vom Wesensgehalt jedoch deutlich eingeschränkt zur bisherigen Regelung nach § 3 Absatz 4 Satz 3 und 4 a.F. ausgestaltet. Diese legte fest, dass die Benutzung der Spielflächen den Kindern, unabhängig davon, ob sie zu den Bewohnern der pflichtigen Grundstücke gehören, offenstehen musste. Nicht zu den Bewohnern der pflichtigen Grundstücke gehörenden Personen durfte der Zugang und deren Benutzung ausnahmsweise nur verwehrt werden, wenn es zum Schutz der Kinder, für die die Spielflächen geschaffen worden sind oder zur Verhinderung einer zweckwidrigen Nutzung erforderlich ist.

Die bisherige „grundsätzliche öffentliche Zugänglichkeit privater Kinderspielflächen“ wird mit der Neufassung zur Wahrung der Eigentumsgrundrechte der pflichtigen Wohnungseigentümer nach Art. 14 GG und § 903 BGB aufgegeben. Gemäß Art. 111 EGBGB lässt das BGB zwar landesgesetzliche Vorschriften unberührt, die die Benutzung des Eigentums im öffentlichen Interesse beschränken. Die Landesgesetzgeber dürfen die Befugnisse von Sacheigentümern daher grundsätzlich einschränken, dies aber nach Art 14 GG jedoch nur in seinen verfassungsrechtlichen Grenzen, also nur dann, wenn das private Eigentum nicht in unverhältnismäßiger Weise belastet wird. Dies wäre aber dann der Fall, wenn an die privaten Grundstückseigentümer unangemessen hohe Anforderungen an die Herstellung der Verkehrssicherheit der Spielflächen gestellt würden.

Die Wohnungseigentümer sind grundsätzlich verpflichtet, gegenüber den Benutzern der Kinderspielfläche die ihnen gemeinschaftlich obliegende Verkehrssicherungspflicht nach § 16 Absatz 1 BremLBO zu erfüllen und in diesem Zusammenhang alle erforderlichen Maßnahmen und Vorkehrungen zu treffen, die zumutbar sind, um die Benutzer vor den Gefahren zu schützen, die über das übliche, bei bestimmungsgemäßer und zweckgerichteter Benutzung der Spielgeräte vorhandene Risiko hinausgehen.

Der Inhalt dieser Verkehrssicherungspflicht geht dahin, die Kinderspielfläche wie alle sonstigen einem Verkehr eröffneten Räume oder Sachen – möglichst gefahrlos zu gestalten und zu erhalten, sowie im Rahmen des Zumutbaren alles zu tun, um den Gefahren zu begegnen, die den Benutzern aus einem nicht ordnungsgemäßen Zustand der Kinderspielfläche drohen. Die Verkehrssicherung für einen öffentlichen, aber auch einen privaten Kinderspielplatz beschränkt sich dabei nicht nur auf den Spielplatz und seine Einrichtungen selbst, sondern erstreckt sich auch darauf, dass den Benutzern keine sonst vermeidbaren Gefahren drohen.

Beachtlich ist, dass insbesondere bei öffentlichen Kinderspielplätzen das Schutzniveau besonders hoch ist, da Kinder regelmäßig noch nicht zur eigenverantwortlichen Abschätzung von Gefahren, die sich aus der sportlichen oder spielhaften Bewegung ergeben, fähig sind, wie es bei Erwachsenen der Fall ist. Dies gilt umso mehr, als dass Kinder regelmäßig im Eifer des Spiels dazu neigen Gefahren auszublenden oder als Herausforderung oder Mutprobe bewusst Risiken einzugehen. Das zu beachtende Maß der Sicherheit hat sich daher am höchsten Schutzniveau, folglich am Alter der jüngsten Kinder auszurichten, die für die Benutzung des Spielplatzes oder Spielgerätes in Frage kommen (BGH Ur. 1.3.1988, NJW 1988, 88.). Die dem zu Grunde zulegenden Verkehrssicherungspflichten lassen sich zum einen nicht generalisieren, sondern sind von Spielplatz zu Spielplatz einzelfallbezogen zu betrachten, was wiederum für Rechtsunsicherheit bei den privaten Grundstückseigentümern sorgt.

Zum anderen sind eine Vielzahl von Kontroll- und Instandhaltungspflichten zu beachten, welche sich aus der zwischenzeitlich umfangreich vorhandenen Rechtsprechung und entsprechenden DIN-Normen herausgebildet haben. Die Einhaltung dieser DIN-Normen wird aber unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit für private Kinderspielflächen nicht verpflichtend vorgeschrieben, wie sich ergänzend aus den Ausführungen zu § 4 Absatz 1 ergibt.

Daraus folgt, dass es den Eigentümern der pflichtigen Grundstücke nur zuzumuten ist, die Kinderspielfläche verkehrssicher zu gestalten und vor allem zu unterhalten, wenn sich der Kreis der Nutzer im Regelfall aus den Kindern der Wohnungen der pflichtigen Grundstücke zusammensetzt und von daher deutlich zu überschauen ist. Nicht mehr zuzumuten wäre es ihnen jedoch dann, wenn für die Grundstückseigentümer bei einer gesetzlich vorgeschriebenen öffentlichen Zugänglichkeit der Kinderspielfläche - wie in der bisherigen Fassung - es nicht mehr abzusehen ist, wie viele Kinder unterschiedlichen Alters die Spielflächen überhaupt nutzen.

Zudem ist es nicht vermittelbar, wenn der pflichtigen Eigentümergemeinschaft zwar die Kosten für die Herstellung und den Erhalt der Spielfläche auferlegt werden, sie dann aber eine Nutzung durch Dritte und damit einhergehend eine möglicherweise deutlich stärkere Inanspruchnahme der Kinderspielfläche hinnehmen muss. Die Neufassung stärkt diesbezüglich das „Hausrecht“ der Bewohner, indem sie „fremden“ Kindern, die nicht zu den pflichtigen Grundstücken gehören und dort auch nicht zu Besuch sind (Billigung der Nutzung durch den jeweiligen Bewohner), den Zutritt und die Nutzung der Spielfläche verwehren können.

Es bleibt den Eigentümern jedoch unbenommen, insbesondere bei größeren Anlagen die Spielfläche freiwillig auch „fremden“ Kindern zur Verfügung zu stellen, jedoch können diese darauf - abweichend zur bisherigen Fassung - keinen Rechtsanspruch mehr herleiten.

Abweichend zu Absatz 1 verpflichtet **Absatz 2** jedoch die Eigentümer der pflichtigen Grundstücke bei Kinderspielflächen, bei denen die Instandhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht nach § 5 Absatz 3 auf die Stadtgemeinde Bremen übertragen wurde, die öffentliche Zugänglichkeit sicherzustellen. Dies bedeutet insbesondere, dass keine baulichen oder sonstigen Zugangsbarrrieren (z.B. abgeschlossenes Eingangstor) errichtet werden dürfen. Diese weitergehende Einschränkung des Eigentumsgrundrechtes ist insbesondere deshalb gerechtfertigt, wenn aufgrund der besonderen Attraktivität der Spielfläche die Stadtgemeinde Bremen die Erhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht übernimmt und die Eigentümergemeinschaft im Gegenzug die Kosten für die dauerhafte Unterhaltung einspart.

Der Übergang der Instandhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht auf die Stadtgemeinde Bremen ist zwischen dieser und den Grundstückseigentümern privatrechtlich zu vereinbaren.

Absatz 3 nimmt Bezug auf die Eigentumsvorschriften nach §§ ff. 903 BGB. Demnach darf der Zugang und die Nutzung der Kinderspielfläche auch weiterhin entsprechend § 3 Absatz 4 Satz 4 a.F. bei missbräuchlicher Nutzung insbesondere untersagt werden, wenn

- a) es zum Schutz der Kinder, für die die Spielflächen geschaffen worden sind,
- b) zur Verhinderung einer zweckwidrigen Nutzung oder Vandalismus erforderlich ist oder
- c) die Nutzer oder Begleitpersonen älter als 14 Jahre alt sind und kein sozialadäquates Verhalten zeigen, was zu erheblichen Belästigungen der umliegenden Nachbarschaft führt (z.B. Lärmbelästigung, Vermüllung etc.).

Verstöße gegen die Anforderungen des § 3 sind nach § 8 Nummer 3 ein Ordnungswidrigkeiten-Tatbestand.

Zu § 4 – Qualität und Ausstattung

Absatz 1 regelt die abstrakten Qualitäts- und Ausstattungsanforderungen hausnaher Kinderspielflächen. Sofern unabhängig von der Verpflichtung ab dem Schwellenwert bei Vorhaben nach Absatz 3 eine konkrete einzelfallbezogene Beratung gewünscht wird, ist die für die Spielförderung von Kindern zuständige Stelle (derzeit der Fachdienst Spielraumförderung beim Amt für Soziale Dienste, dezentral angesiedelt in den jeweiligen Sozialzentren) zu kontaktieren.

Für ergänzende Ausführungen zur Qualität von Kinderspielflächen wird auf Kapitel 3 des Spielraumförderkonzeptes für die Stadtgemeinde Bremen (Entwurfassung vom 18.04.2019) verwiesen. Auch wenn dort im Wesentlichen auf öffentliche Spielflächen abgestellt wird, ist eine analoge Übertragung auch auf die privaten, hausnahen Spielflächen vom Wesensgehalt sachgerecht und daher als Ergänzung der nachstehenden Erläuterungen anzusehen.

Satz 1 entspricht § 4 Absatz 1 Satz 1 a.F. Aus dem Artikel 14 GG abgeleiteten Grundsatz „Eigentum verpflichtet“ begründet sich auch die Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers. Dieser muss demzufolge Maßnahmen ergreifen, damit keine Gefahren für Dritte von ihrem Grundstück oder den baulichen Anlagen auf dem Grundstück ausgehen, da ansonsten ein Schadenersatzanspruch nach § 823 BGB entstehen kann.

Auf die ergänzenden Ausführungen zur Verkehrssicherungspflicht in Verbindung mit der Zugänglichkeit in § 3 wird verwiesen.

Die Kinderspielfläche ist nach § 2 Absatz 1 Nummer 3 BremLBO eine bauliche Anlage, die nach § 16 Absatz 1 BremLBO verkehrssicher sein muss, was Satz 1 noch einmal klarstellt. Für eine verkehrssichere Errichtung und Nutzung sowie eine barrierefreie Zugänglichkeit sind je nach Erforderlichkeit die nachfolgenden Normen in der jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

1. **DIN 18034** „Spielplätze und Freiräume zum Spielen – Anforderungen und Hinweise für die Planung und den Betrieb“,
2. **DIN 33942** „Barrierefreie Spielplatzgeräte – Sicherheitstechnische Anforderungen und Prüfverfahren“
3. **DIN EN 1176** „Spielplatzgeräte und Spielplatzböden“
4. **DIN EN 1177** „stoßdämpfende Spielplatzböden – Bestimmung der kritischen Fallhöhe“
5. **DIN 18040-3** „Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 3: Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum“

Diese Normen sind jedoch im Land Bremen weder als Technische Baubestimmung eingeführt noch soll die Anwendung unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit über dieses Ortsgesetz als zu überprüfende öffentlich-rechtliche Anforderung verbindlich vorgeschrieben werden, da an private Kinderspielflächen auch unter Berücksichtigung der eingeschränkten Zugänglichkeit nach § 3 Absatz 1 geringere Anforderungen gestellt werden, als an öffentliche Kinderspielplätze. Im Sinne der Verkehrssicherungspflicht wird eine Beachtung der Normen jedoch angeraten.

Satz 2 ist angelehnt an § 4 Absatz 1 Satz 2 und Absatz 5 a.F. Die Kinderspielflächen sollen im Sinne des Absatzes 2 vielfältig gestaltet sein, um die Entwicklung von Kindern in ganzheitlicher Hinsicht zu fördern. Es kann deshalb empfehlenswert sein, je nach Gesamtgröße der erforderlichen Kinderspielfläche im Sinne des Absatzes 2 verschiedene Spielzonen und Angebote für verschiedene Altersgruppen einzurichten und die Spielflächen durch sinnvolle raumbildende Maßnahmen innerhalb der zu begrünenden² nicht überbauten Grundstücksflächen zu gliedern. Unter Berücksichtigung der Geländeoberfläche und der vorhandenen oder geplanten Vegetation können zum Beispiel durch Geländemodellierung und bauliche Maßnahmen wie Mauern, Stufen die Spiel- und Aufenthaltsbereiche in die Gesamtanlage integriert werden. Sofern ein Freiflächenplan nach § 9 Absatz 7 BremBauVorIV erforderlich ist, ist dort die Integration der Kinderspielflächen in die Freiflächengestaltung entsprechend kenntlich zu machen und zu erläutern.

Absatz 2 definiert die Anforderungen an die Ausstattung der Kinderspielflächen, bleibt dabei aber im Sinne eines Werkzeugkastens zweckmäßigerweise abstrakt, um die konkrete Ausgestaltung einzelfallbezogen der Bauherrin oder dem Bauherren zu überlassen.

Satz 1 ist an § 4 Absatz 2 Satz 1 a.F. angelehnt und schreibt die Grundausrüstung für Spielflächen für Kleinkinder vom zweiten bis zum vollendeten fünften Lebensjahr vor, die aus mindestens zwei ortsfesten Spielangeboten nach Satz 4 Nummer 1 bis 3 und einer ortsfesten Sitzgelegenheit im Sinne des Satzes 4 Nummer 4 bestehen soll. Durch diese Kombination soll auch für die Aufsichtsperson eine Sitzmöglichkeit hergestellt werden. Durch die Anforderung

² vgl. § 3 des Begrünungsortsgesetzes für die Stadtgemeinde Bremen vom 14. Mai 2019 (Brem.GBl.S. 313)

der Ortsfestigkeit soll eine Dauerhaftigkeit der Spielfläche sichergestellt werden, d.h. das Aufstellen mobiler Spielgeräte (z.B. Plastikrutschen etc.) ist zur Erfüllung des Gesetzeszweckes nicht ausreichend, aber ergänzend möglich.

Satz 2 schreibt mit den Nummern 1 bis 5 abstrakt die über die Grundausrüstung nach Satz 3 hinausgehenden weitergehenden Ausstattungsmöglichkeiten der Kinderspielfläche vor und gliedert diese in fünf mögliche Themenbereiche. Auswahl, Kombination und konkrete Ausgestaltung bleibt in Abhängigkeit der Größe der Spielfläche und der konkreten Grundstückssituation der Bauherrin oder dem Bauherrn überlassen.

Bereiche für Sand- und Wasserspiele nach **Nummer 1** sollten in einer sonnigen bis halbschattigen, windgeschützten und ruhigen sowie gut einsehbaren Lage platziert werden. Ein Sonnensegel kann in Teilbereichen sinnvoll sein, um insbesondere Kleinkinder vor zu intensiver Sonneneinstrahlung zu schützen. Diese Spielbereiche eignen sich auch in Kombination mit Bereichen für Kommunikation und ruhebetonten Spielen nach Nummer 4. Sandmatsch und Wasserspielbereiche sind immer einzugrenzen. Eine mögliche Wasserentnahme ist z.B. durch einen Wasserhahn oder eine Handpumpe zu begrenzen. Es muss eine ausreichende Entwässerung sichergestellt sein, um einen konstanten Wasserstand auch nur geringer Höhe zu vermeiden, damit keine Gefahr für Kleinkinder besteht.

Bei Bereichen für Ball-, Lauf- und Bewegungsspiele nach **Nummer 2** sollte eine den Wohneinheiten abgewandte Lage gewählt werden, da hier mit einem erhöhten Geräuschpegel zu rechnen ist. Als hindernisfreier Bodenbelag empfiehlt sich eine strapazierfähige Rasenfläche oder auch eine befestigte Fläche zur ganzjährigen Nutzung.

Bei Bereichen für ortsfeste Gerätespiele und Spielbauten nach **Nummer 3** sind vielfältige und robuste Spielbauten oder Spielhäuser, die diverse Spielgeräte wie Schaukel, Rutsche und Klettergerüst kombinieren, einer Aufreihung verschiedener Einzelgeräte vorzuziehen.

Bereiche für Kommunikation und ruhebetonte Spiele nach **Nummer 4** können durch ortsfeste Sitzmöglichkeiten wie z.B. Bänke und Tische geschaffen werden. Dies steigert altersübergreifend die Aufenthaltsqualität auch für Begleitpersonen im Sinne eines Gemeinschaftstreffpunktes im Baugebiet. Eine Ausstattung mit Abfallbehältern wird empfohlen. Zum Schutz der Bedürfnisse der Kinder sind auf Kinderspielflächen ortsfeste Grillmöglichkeiten oder sonstige Feuerstellen unzulässig. Diese sind bei Bedarf anderweitig auf dem Baugrundstück unterzubringen.

Insbesondere die Aufenthaltsbereiche und deren Zugänglichkeit sind entsprechend § 50 Absatz 2 Nummer 3 BremLBO barrierefrei zu gestalten.

Nach **Nummer 5** sind – sofern die Herstellung grundstücksbezogen und flächenmäßig möglich ist – auch naturnahe Spielelemente bzw. naturnah gestaltete Spielräume zu nutzen oder anzulegen. Diese Bereiche naturnaher Spielräume enthalten keine Spielgeräte, Mobiliar oder Sandspielbereiche. Die gewachsene oder angelegte Umgebung mit Hügeln, beweglichem Naturmaterial (z.B. Stöcker, Baumstümpfe), Rasenflächen und „bespielbaren Grünpflanzen“ (Kletterbäume, Weidengebüsche oder –tunnel, Haselstrauchgruppen und andere (ungiftige) Sträucher) bietet Möglichkeiten zum Bauen, Verstecken und viel Raum für eigene Fantasiespiele und kann so dazu beitragen, dass Kinder Naturerfahrungen auch im städtischen Umfeld machen können

Dieser Bereich ist multifunktional, da er die Bewegung und Gesundheit der Kinder fördert, das Stadtklima verbessert und der Artenvielfalt dienet. Naturnahe Spielbereiche sind insbesondere dann anzustreben, sofern es sich um Wohnungsbauvorhaben mit mehr als 50 Wohneinheiten handelt und nach Absatz 3 neben dem Freiflächengestaltungsplan auch eine behördliche Abstimmung vorgeschrieben ist.

Die „isolierte“ Herrichtung von Flächen als notwendige Kinderspielflächen einschließlich der erforderlichen ortsfesten Ausstattung ist verfahrensfrei nach § 61 Absatz 1 Nummer 14 lit. d) BremLBO, sofern sie nicht Bestandteil eines bauaufsichtlichen Verfahrens nach §§ 62 bis 64 BremLBO ist.

Satz 3 stellt entsprechend § 4 Absatz 2 Satz 3 und 4 a.F. auf eine altersgerechte Gliederung der Kinderspielflächen ab. Kleinere hausnahe Spielflächen sollen zunächst entsprechend dem gesetzlichen Regelungszweck den Grundbedarf der Spielbedürfnisse von Kindern vom zweiten bis zum vollendeten fünften Lebensjahr Jahren decken. Je größer die Anzahl der Wohneinheiten, desto mehr soll auch eine altersgerechte Differenzierung der Spielflächen erfolgen. Als Schwellenwert wird deshalb festgelegt, dass insbesondere Kinderspielflächen für mehr als 50 Wohneinheiten auch den weitergehenden Spielbedürfnissen für Kinder von 6 bis 14 Jahren Rechnung tragen sollen. Die für die Spielförderung zuständige Stelle berät die Bauherrin oder den Bauherren einzelfallbezogen über eine altersgerechte Ausstattung der Spielfläche.

Absatz 3 verpflichtet den Bauherren mit **Satz 1**, bei größeren Bauvorhaben mit mehr als 50 Wohneinheiten die konkrete Ausstattung nach Absatz 2 zuvor mit der für die Spielförderung von Kindern zuständigen Stelle abzustimmen und nach § 9 Absatz 7 BremBauVorIV im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

Der Schwellenwert knüpft an die Regelung nach Absatz 2 Satz 3 an, da bei der konkreten Ausstattung einer altersgerecht differenzierenden Kinderspielfläche zuvor eine vorhabenbezogene Abstimmung mit der für die Spielförderung von Kindern zuständigen Stelle als erforderlich angesehen wird.

Satz 2 stellt klar, dass diese Abstimmungsverpflichtung auch dann gilt, sofern die Anzahl der Wohneinheiten durch mehrere zusammenhängende Bauanträge des gleichen Bauherren erreicht wird oder zusammen mit anderen Bauherren eine Pooling-Lösung nach § 2 Absatz 5 eine Pooling-Lösung angestrebt wird. Die Regelung dient dem Ziel, vorhabenbezogen eine bestmögliche Ausstattung der Kinderspielfläche zu erreichen und dem diesbezüglich in der Regel unkundigen Bauherren die nötige fachliche Unterstützung zukommen zu lassen.

Die konkreten Ausstattungsmerkmale sollen perspektivisch in den MapAgent übernommen werden, um die im Rahmen des Spielraumförderkonzeptes vereinbarte Transparenz auch für die Öffentlichkeit zu ermöglichen. Für weitergehende Ausführungen zur MapAgent-Datenbank wird auf Kapitel 1 des Spielraumförderkonzeptes für die Stadtgemeinde Bremen (Entwurfsfassung vom 18.04.2019) verwiesen.

Zu § 5 – Herstellung und Instandhaltung

Absatz 1 entspricht § 3 Absatz 2 a.F. und stellt mit Bezug auf § 81 Absatz 2 BremLBO klar, dass die erforderliche ortsfeste Ausstattung nach § 4 Absatz 2 bei Nutzungsaufnahme der pflichtigen Wohnungen hergestellt sein muss und demzufolge auch Gegenstand einer Bauüberwachung nach § 80 Absatz 1 ist.

Sofern im Ausnahmefall eine Herstellung bis zur Nutzungsaufnahme nicht möglich ist (z.B. sofern nach § 2 Absatz 5 eine Unterbringung auf einem anderen Grundstück oder eine Pooling-Lösung mit mehreren Vorhaben verwirklicht werden soll), kann die Herstellungspflicht nach Abstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde gegen Hinterlegung einer Bankbürgschaft in Höhe des ansonsten alternativ fälligen Ablösungsbetrages für einen festzulegenden Zeitraum ausgesetzt werden. Die diesbezüglichen Vollzugsregelungen hinsichtlich Stellplatzbürgschaften sind sinngemäß anzuwenden.

Die gesetzliche Pflicht zur Herstellung von Kinderspielflächen ist ein Gebot mit Dauerwirkung, daraus folgt nach **Absatz 2** auch die Pflicht zur Pflege und Unterhaltung. Dies auch vor dem Hintergrund, dass der bauliche Zustand in der Regel das erste und sichtbarste Qualitätskriterium für die Nutzer nach § 3 ist.

Satz 1 entspricht § 5 Absatz 1 Satz 1 a.F., wonach Kinderspielflächen, ihre Zugänge und Geräte in benutzbarem Zustand zu erhalten sind. Im Rahmen regelmäßiger Sicht- und Funktionskontrollen sind hierbei folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- a) funktionstüchtiger Zustand von Spielgeräten und Spielflächen,
- b) gepflegte und ansprechende Gestaltung der Spiel- und Begleitflächen,

- c) keine Behinderung der Nutzung durch vorhandene Vegetation,
- d) Untersuchung des hygienischen Zustandes des Spielsandes.

Satz 2 weist deshalb entsprechend § 5 Absatz 1 Satz 2 a.F. auch weiterhin ausdrücklich darauf hin, dass bei Sandspielbereichen der Spielsand mindestens alle zwei Jahre auszutauschen ist.

Während die Sichtkontrolle lediglich der Erkennung offensichtlicher Gefahrenquellen dient, die sich als Folge von Vandalismus, der sachgemäßen Nutzung oder Witterungseinflüssen ergeben können, handelt es sich bei der Funktionskontrolle um eine Prüfung des allgemeinen betriebssicheren Zustands der Kinderspielfläche. Mit fortschreitender Nutzungsdauer wird es daher sachgerecht und erforderlich sein, abgängige Spielgeräte zu ersetzen oder sogar eine Neugestaltung der Kinderspielfläche vorzunehmen.

Soweit die Eigentümer der pflichtigen Grundstücke nichts anderes vereinbaren, sind entsprechend § 5 Absatz 2 Satz 2 a.F. die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Gemeinschaft hinsichtlich der Erhaltungsverpflichtung anzuwenden sind, d.h. eine Haftung erfolgt gesamtschuldnerisch.

Satz 3 verweist auf die bauaufsichtliche Generalklausel des § 58 Absatz 2 BremLBO, wonach die Bauaufsichtsbehörde jederzeit berechtigt ist, zu überprüfen, ob die zur Erhaltung nach § 5 pflichtigen Personen ihrer Instandhaltungspflicht nachgekommen sind. Werden hier wesentliche Mängel festgestellt, kann die Bauaufsichtsbehörde die „erforderlichen Maßnahmen“, z.B. eine vorübergehende Stilllegung der Kinderspielfläche verfügen und nach § 8 Nummer 4 ein Ordnungswidrigkeitenverfahren einleiten.

Absatz 3 ist neu und eröffnet die Möglichkeit, dass die Bauherrin oder der Bauherr nach Fertigstellung der Kinderspielfläche die sich anschließende Kontroll- und Erhaltungspflicht, also die Pflicht zur Instandhaltung und Verkehrssicherung nach Abstimmung mit der für die Spielförderung zuständigen Stelle auf die Stadtgemeinde Bremen übertragen kann. Diese Option kommt insbesondere für größere hausnahe Spielflächen in Betracht, bei denen eine präventive Abstimmungspflicht nach § 4 Absatz 3 besteht. Sofern z.B. keine geeignete öffentliche Spielfläche in der Nähe ist und es sich um eine attraktive Grundstückssituation handelt, kann die Stadtgemeinde Bremen unter ausdrücklicher Berücksichtigung des Haushaltsvorbehalts auf Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung die ansonsten von den pflichtigen Grundstückseigentümern aufzubringende Unterhaltslast übernehmen. Im Gegenzug ist nach § 3 Absatz 2 eine öffentliche Zugänglichkeit sicherzustellen, es entsteht damit de facto ein öffentlicher Kinderspielplatz auf privater Grundstücksfläche.

Satz 2 legt fest, dass die gewünschte Übertragung durch die Bauherrin oder den Bauherrn schriftlich oder elektronisch bei der unteren Bauaufsichtsbehörde mit Begründung zu beantragen ist. Die konkrete Abwicklung ist einzelfallbezogen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens mit der für die Spielförderung zuständigen Stelle abzustimmen, die auch die entsprechenden Finanzmittel für die Übernahme bereitstellen muss. Das Ergebnis ist in der Baugenehmigung zu dokumentieren bzw. ist Voraussetzung für die Genehmigungsfreistellung.

Zu § 6 – Ablösung

§ 6 regelt die Zulässigkeit der Ablösung, ist aber im Gegensatz zur bisherigen Fassung nach § 8 a.F. wesentlich differenzierter ausgestaltet.

Absatz 1 stellt die rechtliche Verknüpfung zur Grundregel nach § 8 Absatz 4 BremLBO her, welche die Ablösung nur unter der Voraussetzung für zulässig erklärt, dass die Kinderspielfläche nicht (tatsächliche Unmöglichkeit) oder nur unter großen Schwierigkeiten (Anforderungen an Größe und Lage nach § 2 werden in der Gesamtbetrachtung nur unzureichend erfüllt) hergestellt werden kann. Der Antrag auf Ablösung ist schriftlich und mit Begründung durch die Bauherrin oder den Bauherren an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten, die nach Würdigung der eingereichten Bauvorlagen darüber entscheidet, ob die Ablösungsvoraussetzungen

vorliegen. Das Ergebnis ist in der Baugenehmigung oder mit isoliertem Bescheid zu dokumentieren.

Nach **Absatz 2** entbindet die unmittelbare Nähe zu einer öffentlichen Spielplatzfläche nicht von der Verpflichtung zur Realherstellung der privaten Spielplatzfläche, der Bauherr kann in diesem Fall jedoch das Instrument der Ablösung wählen, wenn die Entfernung von der Grundstücksgrenze zu einer öffentlich zugänglichen Spielfläche (z.B. in Grünanlagen, bei Schulen und Kindertagesstätten) nicht mehr als 100 m beträgt und damit die analoge Entfernungsvorgabe nach § 2 Absatz 5 Satz 1 eingehalten wird. Das Vorhandensein einer lediglich zum Zeitpunkt der Antragsstellung „unbebauten, beispielbaren“ Grünfläche reicht zum Verzicht auf die Herstellung einer Kinderspielfläche auf dem Baugrundstück nicht aus.

Absatz 3 nimmt ebenfalls Bezug auf § 8 a.F. und setzt den nach § 8 Absatz 4 Satz 1 BremLBO erforderlichen Ablösungsbetrag unter Zugrundlegung von 80 Prozent der durchschnittlichen Herstellungs- und Instandhaltungskosten auf 397,00 Euro pro m² Spielfläche fest.

Dieser Betrag ist im Vergleich zu dem bisher seit dem 25. Oktober 1985 unverändert gültigen Wert von 143,16 Euro pro m² Spielplatzfläche (280,00 DM / Brem.ABl. S. 577 / 1985) deutlich angehoben, begründet sich aber in einer seitdem unterbliebenen Anpassung und den zwischenzeitlichen Kostensteigerungen.

Im Zuge der Novellierung des Kinderspielflächenortsgesetzes sind zunächst die der Berechnung zugrundeliegenden durchschnittlichen Kostentatbestände mit folgenden Kostentatbeständen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden aktualisiert worden:

- a) Grunderwerbskosten von 275,00 Euro je m² Spielfläche nach Auskunft von GeoInformation Bremen vom 12.11.2018 auf Grundlage des flächengewogenen Bodenrichtwertes für Wohngebiete in der Stadtgemeinde Bremen,
- b) Herstellungskosten von 140,00 Euro je m² Spielfläche entsprechend Rückmeldung des Umweltbetriebes Bremen vom 21.03.2019 in Orientierung an dem Baukostenindex und
- c) die kapitalisierten, auf 20 Jahre berechneten Unterhaltungskosten von 82,00 Euro je m² Spielfläche entsprechend Rückmeldung des Umweltbetriebes Bremen vom 21.03.2019.

Bei den Werten zu b) und c) ist zugunsten der Bauherrschaft vom Umweltbetrieb Bremen bereits berücksichtigt worden, dass es sich um private Kinderspielflächen handelt, da die tatsächlichen Kostentatbestände für öffentliche Spielplätze oftmals deutlich höher ausfallen.

Eine Addition der aktualisierten durchschnittlichen Herstellungs- und Unterhaltungskosten mit den zu lit. a) bis lit.c) ermittelten Werten führt zu einem **rechnerischen Ablösungsbetrag von 497,00 Euro**. Dies ist eine Steigerung in Höhe von 354 Euro / m² gegenüber dem bisherigen Wert.

Begründung zur Neufassung des Ortsgesetzes über Kinderspielflächen
in der Stadtgemeinde Bremen (KSpOG HB) vom 24.11.2020 (Brem.GBl. S. 1473)

Unter der Berücksichtigung einer zulässigen prozentualen Abstufungsmöglichkeit obliegt es dem kommunalen Gesetzgeber, nach Würdigung der zulässigen Verwendungsmöglichkeiten zu Absatz 5, die tatsächliche Höhe des Ablösungsbetrages festzusetzen.

Prozentsatz	Ablösungsbetrag
100 % aktualisierte tatsächliche Herstellungs- und Unterhaltungskosten, Stand März 2019	497,00 €
90 %	447,00 €
80 % Vorschlag für Gesetzentwurf	397,00 €
75 %	373,00 €
70 %	348,00 €
60 %	298,00 €
50 %	249,00 €
40 %	199,00 €
30 % entspricht ungefähr dem bisherigen Ablösungsbetrag von 143,16 Euro	149,00 €

Um es entsprechend der neu geschaffenen Verwendungsmöglichkeit nach Absatz 5 Satz 2 zusätzlich zu ermöglichen, neben den Ergänzungsmitteln für die Regelinstandhaltung öffentlicher Kinderspielflächen auch zusätzliche Ablösebeträge zu generieren, um daraus einzelfallbezogen auch eine sinnvolle ortsteilbezogene Verwendung zulassen zu können, soll der tatsächliche Ablösungsbetrag mit 80 Prozent auf 397,00 Euro pro m² Kinderspielfläche festgesetzt werden.

Absatz 4 Satz 1 stellt klar, dass die Zahlung des Ablösungsbetrages der Bauaufsichtsbehörde vor Erteilung der Baugenehmigung nachzuweisen ist.

Satz 2 nimmt Bezug auf Vorhaben der Genehmigungsfreistellung nach § 62 BremLBO ohne präventive bauaufsichtliche Prüfungen. Im Bedarfsfall ist der Nachweis der Zahlung des Ablösungsbetrages mit vorgeschalteter isolierter behördlicher Prüfung nach Absatz 1 den erforderlichen Bauvorlagen beizufügen.

In begründeten Einzelfällen kann als befristeter Zahlungsnachweis auch eine Bankbürgschaft in Höhe des ermittelten Ablösungsbetrages akzeptiert werden.

Absatz 5 schreibt korrespondierend zu dem in § 8 Absatz 4 BremLBO festgelegten Verwendungszweck fest, dass nach **Satz 1** die Ablösungsbeträge im Regelfall für die Errichtung, Gestaltung und Unterhaltung von (öffentlichen) Kinderspielmöglichkeiten an die Stadtgemeinde Bremen zu erfüllen sind.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die erzielten Ablösungsbeträge dem Sozialressort zur Verfügung stehen, d.h. dort wird in alleiniger Verantwortung unter Berücksichtigung der möglichen Verwendungszwecke nach Absatz 5 über die entsprechende Mittelverwendung entschieden. Die betreffende Haushaltsstelle wird jedoch durch das Bauressort im Rahmen der Abrechnung des bauaufsichtlichen Verfahrens „fremdbewirtschaftet“.

Die Entwicklung der Ablösungsbeträge ist abhängig vom Baugeschehen und unterliegt starken jährlichen Schwankungen. Für den Auswertungszeitraum der Jahre 2010 – 2019 wurden Einnahmen aus Ablösungsbeträgen von durchschnittlich 200 TEUR p.a. generiert.

Um den finanziellen Spielraum für notwendige gesamtstädtische Maßnahmen zu erhöhen und andererseits auch neue Verwendungsmöglichkeiten zulassen zu können, erscheint eine deutliche Anhebung des Ablösungsbetrages nach Absatz 3 sachgerecht. Gleichzeitig wird die Ablösung dadurch für die Bauherren finanziell unattraktiv und soll den Anteil der Realherstellung hausnaher Spielplätze erhöhen.

Satz 2 ist neu und ermöglicht es, im Einvernehmen mit der für Spielförderung zuständigen Stelle unter Berücksichtigung des Haushaltsvorbehalts auch eine ortsteilbezogene Verwendung der Ablösungsbeträge nach Satz 1 zulassen zu können. Diese Möglichkeit legalisiert damit eine seit langem praktizierte Verwaltungspraxis, in der eine entsprechende vorhabenbezogene Feinsteuerung über städtebauliche Verträge erfolgt (z.B. in der Überseestadt). Auf die ergänzenden Ausführungen in § 2 Absatz 5 wird verwiesen.

Gleichzeitig wird mit der neuen Öffnungsklausel entsprechenden Beschlüssen des Beirates Neustadt vom 17.12.2015 und 17.11.2016 Rechnung getragen. Die Initiative für eine ortsteilbezogene Verwendung kann entweder über die Beiräte im Rahmen der Beteiligung nach § 9 Absatz 1 Nummer 3 des Beirätegesetzes oder bereits bei der Planung des Bauvorhabens durch die Bauherrin oder den Bauherren oder die für die Bauleitplanung zuständige Stelle ausgehen.

Im Rahmen des behördlichen Abstimmungsprozesses wird die Chance einer sinnvollen Realisierung mit allen beteiligten Akteuren erörtert. Die Entscheidung ist im Einvernehmen mit der für die Spielförderung zuständigen Stelle zu treffen, da dort die Mittelverwendung der betreffenden Haushaltsstelle abschließend festzulegen ist.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass mit den generierten Ablösungsbeträgen zunächst zwingend die Unterhaltung der bestehenden öffentlichen Spielflächen im gesamten Stadtgebiet als öffentliche Aufgabe unter Berücksichtigung der Verkehrssicherungspflicht sicherzustellen ist, bevor in Einzelfällen einer ortsteilbezogenen Verwendung zugestimmt werden kann. Ein zwingender Rechtsanspruch auf eine ortsteilbezogene Verwendung kann aus der Vorschrift nicht hergeleitet werden.

Zu § 7 - Abweichungen

Absatz 1 stellt klar, dass die flexible Abweichungsvorschrift des § 67 BremLBO nicht nur bei Abweichungen von Anforderungen der BremLBO, sondern ausdrücklich auch von Anforderungen solcher Vorschriften gilt, die – wie dieses Kinderspielflächenortsgesetz - auf der Grundlage der BremLBO erlassen worden sind. Darauf weist § 67 Absatz 1 Satz 1 ausdrücklich hin.

Mit Bezug auf § 67 Absatz 2 Satz 2 BremLBO, demnach sind bei Vorhaben, die der Genehmigungsfreistellung nach § 62 BremLBO oder dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 BremLBO unterfallen, Abweichungen von den Vorschriften dieses Gesetzes „isoliert“ zu beantragen.

Abweichungen von den materiellen Anforderungen dieses Gesetzes sind unter Würdigung der berechtigten Interessen der Kinder z.B. möglich wenn

- a) Entfernungsvorgaben nicht eingehalten werden können,
- b) eine direkte und gefahrlose Wegeverbindung zwischen verschiedenen Spielinseln nicht möglich ist,
- c) eine Unterschreitung der erforderlichen Mindestgröße der Kinderspielfläche ohne Ablösung zugelassen werden soll, wenn die Qualität der Ausstattung der Spielangebote nach § 4 erhöht wird.
- d) eine Spielfläche ausnahmsweise auf dem Dach eines Gebäudes errichtet werden soll, sofern dort in Verbindung mit Dachbegrünung eine ansprechende Aufenthaltsqualität geschaffen wird und eine gefahrlose Nutzung auch für die Umgebung möglich ist (Ballfangzäune).

Über die Erteilung einer beantragten Abweichung entscheidet die untere Bauaufsichtsbehörde. Sie kann die für die Spielförderung zuständige Stelle bei der Entscheidungsfindung beteiligen.

Absatz 2 ermöglicht es der unteren Bauaufsichtsbehörde, eine Abweichung hinsichtlich der vollständigen oder anteiligen Herstellungspflicht nach § 8 Absatz 3 BremLBO auch ohne Zahlung eines Ablösungsbetrages nach § 6 in den beiden nachstehend genannten Ausnahmefällen zulassen zu können:

Nummer 1 führt das mit § 8 Absatz 3 der BremLBO-18 gestrichene „Reihenhausprivileg“ unter der Voraussetzung der „Beweislastumkehr“ wieder ein. Damit soll eine Kompromisslösung zwischen städtebaulichen Zielsetzungen, den berechtigten Belangen von Kindern und den Interessen der Wohnungswirtschaft erreicht werden.

Der seit 1995 bisher in § 8 Absatz 3 Nummer 3 BremLBO-10 geregelte Verzicht zur Herstellung einer Kinderspielfläche für Wohnungen in Gebäuden mit dem Erscheinungsbild und der Nutzung von Einfamilienhäusern, wenn deren Aufenthaltsräume einen unmittelbaren Zugang zu einer zum Spielen geeigneten und der ausschließlichen Verfügung des Wohnungsinhabers unterliegenden Gartenfläche haben, ist mit Inkrafttreten der BremLBO-18 zum 01.10.2018 entfallen, da sich bei Reihenhauszeilen zunehmend der Trend verfestigt hat, dass insbesondere bei bevorzugter WEG-Teilung durch den Bauherren die verfügbaren Gartenflächen je Sondereigentümer zunehmend kleiner geworden sind (Hausgrundstücke < 250 m²). Eine grundsätzliche Beibehaltung der gesetzlichen Ausnahme von der Herstellungspflicht wurde deshalb behördlicherseits als nicht mehr zeitgemäß eingestuft, da auf dem jeweiligen Sondereigentum die verbleibende Gartenfläche (sog. „Handtuchgärten“) zur Aufstellung von Spielgeräten oft als nicht mehr ausreichend angesehen wurde. Die grundsätzliche Annahme dieser Flächenverfügbarkeit war 1995 die Voraussetzung für die Aufnahme des „Reihenhausprivilegs“ in die BremLBO. In der Konsequenz lebt mit dem Wegfall die Pflicht zur Herstellung der erforderlichen Kinderspielfläche damit auch für WEG-geteilte Reihenhäuser nach § 8 Absatz 3 BremLBO auf.

Diese Entscheidung ist nach Inkrafttreten der LBO-Novelle von Vertretern der Wohnungswirtschaft insbesondere unter Wirtschaftlichkeitsaspekten heftig kritisiert worden. Zudem wird eine Ungleichbehandlung zwischen real geteiltem Wohnungseigentum und nach WEG-geteilten Grundstücken vermutet.

Diesem Vorwurf ist zu widersprechen. In Anlehnung an die Musterbauordnung setzt nach § 8 Absatz 3 BremLBO die Verpflichtung zur Herstellung hausnaher Spielflächen bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück ein. Dies gilt unbeachtlich der Rechtsform des Grundstücks, auf dem die Wohneinheiten realisiert werden sollen. Werden mehr als drei Wohneinheiten auf einem Grundstück realisiert, das zuvor realgeteilt worden ist, so betrifft die Herstellerpflicht den Bauherrn dieser Wohneinheiten im gleichen Maße, wie denjenigen, der mehr als drei Wohneinheiten auf einem ungeteiltem WEG- Grundstück herstellt. Dies vorausgeschickt, kann gerade nicht eine Ungleichbehandlung der Reihenhäuser auf realgeteiltem Grund im Vergleich zu jenen im WEG- Eigentum angenommen werden. Darüber hinaus muss davon ausgegangen werden, dass auf realgeteilten Baugrundstücken Gebäude mit bis zu drei Wohnungen in der Regel aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen (GRZ-Faktor maximal 0,4) in Bebauungsplänen als freistehende Einfamilienhäuser, ggf. mit maximal zwei Einliegerwohnungen in der Bauzone in offener Bauweise errichtet werden und auch nach der Unterbringung von Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen eine ausreichend große nicht überbaute Fläche verbleibt, die als Kinderspielfläche nutzbar ist und das Aufstellen von Kinderspielgeräten ermöglicht.

Die Erfahrungen haben gezeigt, dass im Gegenzug bei lediglich WEG-geteilten Baugrundstücken unter Voraussetzung der baurechtlichen Zulässigkeit oftmals eine höhere Dichte entsteht, die die individuelle Freiflächenverfügbarkeit je Hausgrundstück deutlich reduziert, so dass hier im Sinne des Regelungszwecks der Vorschrift zur Schaffung ausreichend großer hausnaher Spielflächen behördlicher Nachsteuerungsbedarf zur Schaffung ausreichend großer Spielflächen für Kinder besteht, die darüber hinaus auch eine wertvolle Aufenthaltsqualität für die gesamte Eigentumsgemeinschaft darstellen.

Unter Berücksichtigung der verschiedenen Interessenlagen kann der Bauträger demnach zukünftig über eine Abweichung nach § 67 BremLBO auch weiterhin von der grundsätzlichen Herstellungspflicht nach § 8 Absatz 3 BremLBO befreit werden, wenn er in den Bauvorlagen nachweist, dass auf den einzelnen Hausgrundstücken auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung zulässiger Nebenanlagen eine zusammenhängende Mindest-Gartenfläche von 60 m² verbleibt, die zum individuellen Aufstellen von Kinderspielgeräten geeignet ist. Da es sich um eine zusammenhängende Fläche handeln muss, scheidet für die

Entscheidung über die Zulässigkeit der Abweichung eine Zusammenrechnung „zerstückelter“ Vorgartenflächen und rückwärtiger Gartenflächen aus.

Dieser Mindest-Flächennachweis berücksichtigt auch das nachträgliche Errichten einer Terrasse o.ä. und eines Gartengerätehauses, die oftmals nicht Bestandteil des Bauantrages für das Hauptgebäude sind. Entsprechend § 61 Absatz 1 Nummer 1 lit h) bb) BremLBO ist die (nachträgliche) Errichtung einer Terrasse bis zu einer Grundfläche von 30 m² und einer Tiefe bis 3,50 m² verkehrsfrei. Gleiches gilt für die Errichtung von Gartengerätehäusern bis zu einer Grundfläche von 10 m² entsprechend § 61 Absatz 1 Nummer 1 lit a) BremLBO. Mit Bezug auf die für eine positive Abweichungsentscheidung nach § 67 BremLBO erforderliche zusammenhängende Mindest-Gartengröße verbleibt damit unter Berücksichtigung der verkehrsfrei zulässigen baulichen Anlagen noch eine nicht überbaubare Rest-Gartenfläche von 20 m² zum individuell möglichen Aufstellen von Kinderspielgeräten in der eigenen Entscheidung der jeweiligen Bewohner.

Auf die Erteilung einer Abweichung nach Nummer 1 und die vollständige Befreiung von der Herstellungspflicht nach § 8 Absatz 3 besteht jedoch kein Rechtsanspruch, auch wenn alle Hausgrundstücke die erforderliche Mindest-Gartenfläche von 60 m² aufweisen, denn die Vorschrift räumt der Bauaufsichtsbehörde einleitend die Möglichkeit ein, auch eine zumindest anteilige Herstellung einer gemeinschaftlich nutzbaren Kinderspielfläche einfordern zu können. Dies vor dem Hintergrund, dass auf den individuell zur Verfügung stehenden Reihenhausgrundstücken typischerweise nur kleinere, oftmals nicht ortsfeste Spielgeräte und / oder Sandspielflächen für Kleinkinder bis zum vollendeten 5. Lebensjahr Jahren aufgestellt werden.

Gerade bei größeren Bauvorhaben sollen jedoch unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen der Kinder auch altersgerechte Spielflächen für Kinder im Alter von 6 bis 14 Jahren eingerichtet werden. Da davon auszugehen ist, dass diese nicht mehr im eigenen Reihengarten untergebracht werden können, erscheint es zweckmäßig, diese als gemeinschaftliche nutzbare Kinderspielfläche auf dem Baugrundstück anzulegen, die als geselliger Kinder-Treffpunkt dient. Über die anteilige Größe ist einzelfallbezogen unter Berücksichtigung des Charakters des Baugebiets zu entscheiden.

Nach **Nummer 2** ist die Erteilung einer Abweichung möglich, wenn die Herstellungspflicht durch eine Nutzungsänderung im vorhanden Bestand zu Wohnzwecken entsteht. Dies erscheint vor dem Hintergrund sachgerecht, dass in der Genehmigungspraxis immer häufiger aufgegebenen erdgeschossigen gewerblichen Nutzungen in Wohnraum umgewandelt werden aber entsprechend des § 8 Absatz 3 BremLBO die grundsätzliche Herstellungsverpflichtung bei Bestandsgebäuden bereits ab der ersten zusätzlichen Wohneinheit einsetzt.

Da analog zum ebenfalls städtebaulich gewünschten Nachverdichtungsprivileg nach § 2 Absatz 2 im Regelfall keine ausreichenden Flächen auf dem Baugrundstück vorhanden sind, erscheint auch eine Ablösung insbesondere dann nicht verhältnismäßig, wenn entsprechend der bisherigen Regelung der BremLBO-10 nicht mehr als drei zusätzliche Wohneinheiten entstehen.

Zu § 8 - Beseitigung

Absatz 1 übernimmt in **Satz 1** wortgleich die bisherige Anforderung nach § 5 Absatz 4 Satz 1 a.F., wonach vorhandene Kinderspielflächen nur mit Zustimmung der Bauaufsichtsbehörde ganz oder teilweise beseitigt werden dürfen. Ein Zuwiderhandeln ist nach § 8 Nummer 5 ein Ordnungswidrigkeiten-Tatbestand und soll damit verhindern, dass hausnahe Kinderspielflächen trotz ausdrücklicher Erhaltungspflicht einige Jahre nach der Herstellung wieder beseitigt werden, um im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht einem ebenfalls unzulässigen Verfall vorzubeugen.

Absatz 2 Satz 1 stellt klar, dass diese Zustimmung mit Auflagen und unter Bedingungen erteilt werden kann. Ebenso kann nach **Satz 2** eine Ablösung entsprechend § 6 verlangt werden, wenn der nachträgliche „Freikauf“ für die Beseitigung nachvollziehbar begründet ist. Eine nachträgliche Ablösung ist mit Hinweis auf § 6 Absatz 3 insbesondere dann zu verlangen,

wenn die die Kinderspielplatzpflicht auslösende Baugenehmigung noch nicht älter als 20 Jahre ist.

Zu § 9 - Ordnungswidrigkeiten

Die Vorschrift bestimmt entsprechend § 83 Absatz 1 Nummer 1 BremLBO mit den **Nummern 1 bis 5** die bußgeldbewährten Tatbestände der Satzung, es sei denn, die Behörde hat nach § 67 BremLBO eine entsprechende Abweichung zugelassen.

Zu § 10 - Übergangsvorschrift

Die Übergangsvorschrift enthält eine sogenannte „Meistbegünstigungsklausel“. Bei Vorhaben, bei denen das bauaufsichtliche Verfahren vor dem Inkrafttreten dieser Satzung eingeleitet worden ist, gilt das neue Recht nur, soweit es für die Bauherren eine im Vergleich mit dem bisherigen Recht günstigere Regelung enthält.

Zu § 11 (Inkrafttreten, Außerkrafttreten)

Satz 1 regelt das Inkrafttreten der Neufassung des Kinderspielflächenortsgesetzes nach Verkündung im Gesetzblatt der Freien Hansestadt Bremen zum 1. Januar 2021..

Satz 2 setzt fest, dass damit gleichzeitig das bisherige Kinderspielflächenortsgesetz vom 3. April 1973 (Brem.GBl.S.31) außer Kraft tritt.