

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Holzbauer

Erstellungsdatum: 01.07.2025

Erlass einer Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung)

I. Vortrag

Im gemeindlichen Satzungsrecht findet mit Inkrafttreten der Änderungen der §§ 11, 13 des Ersten Modernisierungsgesetzes des Freistaates Bayern vom 23. Dezember 2024 am 1. Oktober 2025 ein Systemwechsel statt. So wird neben der Stellplatzpflicht auch die Spielplatzpflicht kommunalisiert.

In Art. 7 Abs. 3 BayBO wurde die Verpflichtung zur Anlage eines Kinderspielplatzes bei Errichtung von Gebäuden bisher wie folgt geregelt:

„Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen.“ Art. 47 Abs. 3 (BayBO) gilt entsprechend. „Die Gemeinde hat den Geldbetrag für die Ablösung von Kinderspielplätzen für die Herstellung oder Unterhaltung einer örtlichen Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtung zu verwenden.“

Diese bisherige staatlich angeordnete Spielplatzpflicht nach Art. 7 Abs. 3 BayBO entfällt zum 1. Oktober 2025 auf Grund des Ersten Modernisierungsgesetzes.

Ersatzweise hat der kommunale Satzungsgeber gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO n.F. die Möglichkeit, selbst örtliche Bauvorschriften über die Pflicht „bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen einen Spielplatz angemessener Größe und Ausstattung zu errichten, auszustatten und zu unterhalten (...)“ zu erlassen.

Dementsprechend wird der in der Anlage beigefügte Satzungsentwurf vorgelegt. Er orientiert sich am Satzungsmuster, das der bayerische Städtetag und der bayerische Gemeindetag mit Rundschreiben vom 14.04.2025 veröffentlicht haben. Auch die Angaben zur Größe, Lage und Ausstattung sind diesem Muster entnommen. Aus Gründen der Rechtssicherheit empfiehlt es sich, den Vorschlägen in den Mustersatzungen zu folgen.

Ein wichtiges Element der Stellplatzsatzung ist die Regelung von Ablösebeträgen. Hierbei kann entweder ein fester Betrag je m² Spielplatzfläche festgesetzt oder eine Berechnungsformel zu Grunde gelegt werden. Da in jedem Fall dargelegt werden muss, wie die Gemeinde auf die Ablösekosten kommt wird die etwas aufwändige aber auch übersichtlichere Berechnungsformel vorgeschlagen. Nachfolgend wird diese dargestellt und erläutert.

Berechnungsformel: $A = (B + KH + KP) \times F$

A: Ablösebetrag in Euro (Abrundung auf volle 5 Euro)
B: Bodenrichtwert des Baugrundstücks je m² in Euro
KH: Herstellungskosten des Kinderspielplatzes je m² in Euro
KP: Herstellungskosten der Bepflanzung je m² in Euro
F: erforderliche Spielplatzfläche in m²

Erforderlich zur Ermittlung der Beträge ist es, dass die Gemeinde für die Berechnung die Angebotspreise herleiten kann. Die Verwaltung hat hierfür Angebotssummen aus dem Angebot für der Herstellung des Spielplatzes an der Schwalbenstraße herangezogen.

Ausgehend von diesen Preisen wurden für die Herstellung eines Spielplatzes mit
- einem Sandkasten,

- einem Kinderspielgerät,
- einer Sitzmöglichkeit mit Abfalleimer und
- einer schattenspendenden Bepflanzung

wie in § 3 Abs. 3 der Spielplatzsatzung gefordert, folgende Kosten ermittelt.

Herstellungskosten Sandkasten (bei einem Angebotspreis für 25 m²)

Durchgrabschutz herstellen	ca. 1.212,50 Euro
Sandkastenentwässerung	ca. 220,00 Euro
Spielsand	ca. 850,00 Euro
Summe	2.282,50 / 25 m²

Daraus ergibt sich

91,30 Euro je m²

Bei einem 50 m² Spielplatz würde der Spielsandbereich eine Mindestgröße von 4 m² aufweisen. Damit würde sich eine Summe von **365,20 € (4 x 91,30 €)** ergeben.

Spielgerät z.B. Wippe	ca. 950,00 Euro		
Spielgerät aufstellen und montieren	ca. 480,00 Euro		
	Summe		1.330,00 €

Sitzmöglichkeit	ca. 1.300,00 Euro		
Abfallbehälter	ca. 200,00 Euro		
	Summe		1.500,00 €

Bepflanzung			
Pflanzlieferung	ca. 1.500,00 Euro		
Pflanzarbeit	ca. 320,00 Euro		
Verankerung	ca. 170,00 Euro		
	Summe		1.990,00 €

Gesamtbetrachtung:

50 m² Spielplatz: 4 m² Sandkasten + 9 m² Spielgerät + 2,5 m² Bank + 16 m² Bepflanzung
(365,20 € + 1.330,00 € + 1.500,00 € + 1.990,00 € Summe **5.185,20 €**)

Dieser Betrag ist auf die 50 m² Spielplatzfläche umzulegen. Daraus ergibt sich ein Preis je m² von 103,70 €. Die Ablösesumme würde somit derzeit betragen:

Beispiel 1) Spielplatz mit mindestens 50 m²:

$$A = (B + KH + KP) \times F$$

A = (2.000,00 + 103,70) x 50 m² Mindestgröße = 105.185,20 € auf volle 5 Euro abgerundet:
105.185 Euro

Beispiel 2) Spielplatzgröße von 85 m².

$$A = (B + KH + KP) \times F$$

A = (2.000,00 + 1.361,57) x 85 = 178.814,50 €, abgerundet **178.810 €**.

Die Ablöse ist zweckgebunden für die Errichtung von öffentlichen Spielplätzen oder Jugendeinrichtungen.

II. Beschlussempfehlung

Durch die Neuregelung der Bayerischen Staatsregierung zur Herstellung von Spielplätzen bei Vorhaben erachtet die Gemeinde Feldkirchen es als erforderlich, die Pflicht zur Herstellung von Spielplätzen bei Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als fünf Wohnungen durch Satzung zu begründen.

Der Gemeinderat beschließt daher die dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügten „Satzung

zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung)“ in der Fassung vom 24.07.2025.

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die „Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung)“ ist als Anlage Bestandteil der Niederschrift.