

BESCHLUSSVORLAGE

Vorlage Nr.: GB II/0017/2025
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt
Datum: 10.04.2025

Erlass einer Spielplatzsatzung, Einzelbeschlüsse zu Regelungsinhalten

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
06.05.2025	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Gesetzliche Rahmenbedingungen:

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

Bisherige Regelung:

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

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

Gesetzesänderung - Regelung ab 01.10.2025

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

Handlungsmöglichkeit der Kommune bis 30.09.2025:

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

Die Kommunen können Satzungen mit folgendem Inhalt erlassen:

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

Aus Sicht der Verwaltung sollten im Vorfeld zu den Regelungsinhalten Einzelbeschlüsse gefasst werden. Diese Beschlussfassungen bilden die Grundlage für die Erarbeitung der Satzung:

Spielplatzpflicht für Seniorenwohnen und Studentenwohnheim

Der Gesetzgeber hat in Art. 7 Abs. 3 BayBO geregelt, dass der Ablösebetrag für diese Wohnformen 5.000 € nicht übersteigen darf.

Bisher sind beim Studentischem Wohnen keine Spielplätze nachgewiesen worden. Auch Sicht der Verwaltung sollte an dieser Praxis festgehalten werden, zumal in den kleinen Appartements Wohnen für Familien (auch für Alleinerziehende) nicht bzw. wenn überhaupt

ausnehmend eingeschränkt möglich ist.

Sofern in Garching auf Grund des demographischen Wandels in Zukunft Bedarf für ein weiteres Betreutes Wohnen entsteht oder der mögliche Erweiterungsbau des Pflegeheims verwirklicht wird, so könnte hierfür eine Spielplatzablöse verlangt werden. Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich in Garching um mögliche Einzelfälle. Daher sollte auf eine Regelung in der Satzung verzichtet werden.

Beschlussvorschlag:

In die Spielplatzsatzung werden keine Regelungen zur Spielplatzablöse für Seniorenwohnen und Studentenwohnheime aufgenommen.

Spielplatzpflicht:

Beschlussfassung zur Fragestellung: Ab wieviel Wohneinheiten soll die Spielplatzpflicht eingeführt werden?

Gesetzlicher Rahmen:

Die Kommunen können Satzungen mit folgenden Inhalt erlassen:

- Erst ab Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen

In den letzten Jahren sind wenige Bauanträge mit 5 – 10 Wohneinheiten eingereicht worden. I. d. R. haben Nachverdichtungsbauten max. 5 Wohneinheiten. Sie müssen nach BayBO keinen Spielplatz errichten.

Der neugestaltete Außenbereich an der Grundschule West erfreut sich einer hohen Beliebtheit. Externe Kinder würden diesen gerne während der Öffnungszeiten des Hortes mitnutzen wollen.

In diesem Wohngebiet sind durch die Nachverdichtung die privaten Freiflächen verkleinert worden, was sukzessive einen Spielplatzbedarf schafft.

In den weiteren Wohngebieten sind die Spielplätze i. d. R. Bestandteil der Baugenehmigung. Erst bei Abriss und Neubau würden Regelungen der Spielplatzsatzung greifen.

Aus Sicht der Verwaltung ist es eine politische Entscheidung, ab wieviel Wohneinheiten eine Spielplatzpflicht eingeführt wird. Anzumerken ist, dass Spielplatzablöseverträge eine zusätzliche Aufgabe darstellen, die auch mit dem jeweiligen Bauherrn zu besprechen und abzuschließen ist. Um die Mehrarbeit mit den bestehenden Personalressourcen voraussichtlich leisten zu können, schlägt die Verwaltung vor, ab 10 Wohneinheiten eine Spielplatzpflicht einzuführen.

Beschlussvorschlag: Die Spielplatzpflicht gilt bei Gebäuden mit mehr als 10 Wohnungen.

Voraussetzungen für die Spielplatzablöse

Vielen Kommunen regeln als Voraussetzung für eine Ablöse die Entfernung zum nächstmöglichen öffentlichen Spielplatz. Die Basis für die Berechnung der Entfernung ist die fußläufige Wegstrecke.

Die Festsetzungen variieren zwischen 300 – 500 m Wegstrecke.

Die öffentlichen Spielplätze sind in dem beiliegenden Plan dargestellt und mit einem 200 m Radius versehen worden. Damit sollten auch mögliche Wegstrecken von 300 m miterfasst sein. Die Radien überlappen sich in vielen Bereichen, wenige Bereiche liegen außerhalb der Radien.

In Dirnismaning ist kein öffentlicher Spielplatz vorhanden. Dies liegt auch an der mangelnden Grundstücksverfügbarkeit der Stadt.

Beschlussvorschlag: Es wird keine? / eine? Regelung zu einer möglichen Entfernung zum nächsten Spielplatz aufgenommen.

Grundlage der Berechnung der Ablöse:

Einige Kommunen ermitteln die Basis für den Ablösebetrag für die Spielplatzflächen nur von den 3-Zimmer oder mehr Zimmer-Wohnungen. Die Wohnflächen für Apartments und 2-Zimmer-Wohnungen bleiben bei der Ablöseberechnung unberücksichtigt.

Aus Sicht der Verwaltung sollte die gesamte Wohnfläche Grundlage für die Berechnung der Spielplatzablöse sein. Andernfalls könnte es einen weiteren Anreiz für die Bauherren bilden überwiegend / ausschließlich kleinere Wohnungen zu errichten. Die Schaffung von Wohnraum für Familien ist zu fördern.

Beschlussvorschlag:

Als Grundlage für die Berechnung wird die Schaffung der Wohnfläche des gesamten Bauvorhabens herangezogen.

Berechnung der Spielplatzablöse

Die Verwaltung kann dem Bauherrn nicht vorschreiben, in welcher Art er seiner in der Satzung geregelten Verpflichtung zur Errichtung eines Spielplatzes nachkommt. Das Ziel durch die Spielplatzablöse die öffentlichen Spielplätze zu ertüchtigen, kann dadurch nur bedingt erreicht werden. Es ist die Entscheidung des Bauherrn wie er seiner Verpflichtung nachkommt.

Für das Ziel qualitätsvolle attraktive Spielplätze zu erreichen, können nur Anreize gesetzt werden.

Die LHM regelt in ihrer Spielplatzsatzung die Größe. Der Ablösevertrag ist zu verhandeln. Regelungen zur Größe: Bei Spielplätzen sind je 25 m² Wohnfläche 1,5 m² Spielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 60 m² Spielplatzfläche.

Auszug aus der Satzung Fürth:

§ 6 Größe des Spielplatzes

Die Bruttofläche des Kinderspielplatzes hat je 25 m² Wohnfläche nach DIN 277 Teil 1 2016 (einschließlich Sanitärräume, Windfang und Flure innerhalb der Wohneinheit - NUF1-) mindestens 1,5 m², jedoch mindestens 60 m² zu betragen. Die den Kindern tatsächlich zur Verfügung stehende Fläche (nutzbare Spielfläche) darf 80 % der Bruttofläche nicht unterschreiten und weder durch Bepflanzungen noch durch nicht zum Spielplatz gehörenden Einrichtungen beschränkt werden.

Die Kostenübernahme erfolgt durch einen pauschalierten Ablösebetrag in Höhe von 800 Euro je m² der erforderlichen Kinderspielplatzfläche.

Auszug aus Nürnberg

Größe des Kinderspielplatzes

Die Fläche des Kinderspielplatzes muss mindestens 7 m² je 100 m² Gesamtwohnfläche, jedoch mindestens 60 m² betragen. Davon ist mindestens die Hälfte der Fläche als Spielfläche für Kleinkinder auf dem Baugrundstück herzustellen. Bei der Ermittlung der Gesamtwohnfläche werden Wohnungen nicht angesetzt, für die ein Kinderspielplatz wegen der Art der Wohnung nicht erforderlich ist. Hierzu zählen insbesondere Microapartements unter 30 m² Wohnfläche, Boardinghäuser, Lehrlings- oder Altenwohnheime oder geförderte Altenwohnungen. Darüber hinaus sind auch die Wohnungen nicht anzusetzen, denen Gartenflächen mit mindestens 30 m² unmittelbar und ausschließlich zugeordnet sind.

Auszug aus Hallbergmoos

Der Ablösebetrag wird nach der folgenden Formel berechnet:

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

A: Ablösebetrag in Euro (Abrundungen auf volle 5 Euro)

B: Anteiliger Wert des Baugrundstückes in Höhe von 10 Prozent des zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Bodenrichtwertes in Euro pro m²

KH: Herstellungskosten des Kinderspielplatzes je m² in Höhe von 150 Euro

F: erforderliche Spielplatzfläche in m² nach § 4 dieser Satzung

§ 4 Größe des Spielplatzes (I) Die Bruttofläche des Kinderspielplatzes muss je 25 m² Wohnfläche 1,5 m², jedoch mindestens 40 m² betragen. (2) Bei der Ermittlung der Bruttofläche bleiben Wohnungen außer Ansatz, wenn ein Spielplatz nach Art der Wohnung nicht erforderlich ist. Darunter fallen vor allem Einzimmerappartements, betreutes Wohnen und Studentenwohnheime.

Diese Vorgehensweise ist aus Sicht der Verwaltung nicht zu verwenden. Die Bodenrichtwerte sind nicht öffentlich einsehbar, der Bauherr kann diese entweder im Rathaus einsehen oder die Auskunft schriftlich gegen Entgelt beim LRA Gutachterausschuss erhalten. Die Bezugsgrößen des Gutachterausschusses beziehen sich auf die wertmäßige Geschoßfläche, d. h. auch Kellerräume fließen hier mit ein.

Ort	1.000 m ² Wohnfläche	Spielplatzfläche	Spielplatzabläse
LHM	$1000 : 25 \times 1,5 =$	60 m ²	In der Satzung ist der Vertrag nicht geregelt, ist Bestandteil der Beschlussvorlage $60 \times 1000 = 60.000 \text{ €}$
Fürth	$1000 : 25 \times 1,5 = 60$	60	$60 \times 800 = 48.000 \text{ €}$
Nürnberg	$1000 : 100 \times 7 = 70$ (Ausnahme fließt nicht ein: Gartenwohnungen mit 30m ² Garten)	70	Zone 1 $70 \times 1800 = 126.000 \text{ €}$ Zone 2 $70 \times 1000 = 70.000 \text{ €}$
Vorschläge	100 WF = 7 m ² Spielplatzfläche		
	$1000 : 100 \times 7 = 70$	70	$70 \times 1000 = 70.000 \text{ €}$

Alle Angaben in m², sofern nicht separat ausgewiesen

II. BESCHLUSSVORSCHLAG:

Beschlussvorschlag:

In die Spielplatzsatzung werden keine Regelungen zur Spielplatzabläse für Seniorenwohnen und Studentenwohnheime aufgenommen.

Beschlussvorschlag: Die Spielplatzpflicht gilt bei Gebäuden mit mehr als 10 Wohnungen.

Beschlussvorschlag: Es wird keine ? / eine? Regelung zu einer möglichen Entfernung zum nächsten Spielplatz aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Als Grundlage für die Berechnung wird die Schaffung der Wohnfläche des gesamten Bauvorhabens herangezogen.

Beschlussvorschlag:

Die Berechnung der Spielplatzabläse erfolgt nachfolgender Formel:
 $100 \text{ WF} = 7 \text{ m}^2 \text{ Spielplatzfläche}$

Beschlussvorschlag:

Die Spielplatzfläche hat mindestens 60 m² zu betragen.

Beschlussvorschlag:

Der Ablösebetrag je m² Spielplatz beläuft sich auf 1.000 €.

Anlage/n:

1 - Spielplätze gesamt 200m

