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

Die Gemeinde Kiefersfelden erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff.), zuletzt geändert § 12 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605 ff.) folgende

Satzung:

§ 1
Anwendungsbereich

(1) Die Satzung gilt für die Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen im Gemeindegebiet Kiefersfelden.

(2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2
Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung

Bei der Errichtung von Gebäuden im Sinne des § 1 Abs. 1 ist ein Spielplatz herzustellen, auszustatten und zu unterhalten.

§ 3
Größe, Lage und Ausstattung

(1) Je 25 m² Wohnfläche sind 1,5 m² Spielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 50 m². Die Fläche muss für das Spielen von Kindern bis zu 14 Jahren geeignet und ausgestattet sein.

(2) Der Spielplatz soll möglichst verkehrsabgewandt in sonniger, windgeschützter Lage angelegt werden. Er muss gegen Anlagen, von denen Gefahren oder Störungen ausgehen so abgeschirmt werden, dass die Kinder ungefährdet spielen können.

(3) Bis 50 m² Fläche ist er mit mindestens einem Spielsandbereich (Mindestgröße 4 m²), einem ortsfesten Spielgerät, einer ortsfesten Sitzgelegenheit sowie ausreichend Schatten spendenden Elementen auszustatten. Je weitere angefangene 10 m² ist mindestens ein weiteres ortsfestes Spielgerät und eine weitere Sitzgelegenheit vorzusehen.
Zuwegungen und Wegeflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

§ 4
Herstellung und Ablöse des Spielplatzes

(1) Der Spielplatz ist auf dem Baugrundstück zu errichten. Ausnahmsweise darf der Spielplatz auf einem anderen Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks angelegt werden. Der Spielplatz muss fußläufig und gefahrlos für die Kinder zu erreichen sein. Die Benutzung des Grundstücks ist gegenüber dem Träger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.

(2) Soweit die Herstellung des Spielplatzes nicht möglich ist, kann die Verpflichtung auch dadurch erfüllt werden, dass die Kosten für die Herstellung, Ausstattung und den Unterhalt des Spielplatzes durch den Bauherrn gegenüber der Gemeinde Kiefersfelden übernommen werden (Ablösevertrag). Für Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, besteht ein Recht auf Ablöse gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO.

§ 5
Unterhaltung

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

§ 6
Abweichungen

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

§ 7
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kiefersfelden, den 01.10.2025

Hajo Gruber
1. Bürgermeister

Gemeinde Kiefersfelden

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

Begründung

Vorbemerkungen:

Die Pflicht zur Herstellung und zum Nachweis eines Spielplatzes für die Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen wurde bisher durch Art. 7 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) geregelt. Mit Erlass des Ersten Modernisierungsgesetzes vom 23. Dezember 2024 wurde die bisher in der BayBO verankerte und dadurch verstaatlichte Pflicht, zur Herstellung und zum Nachweis eines Spielplatzes, kommunalisiert. Bisher war es den Gemeinden nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 (Fassung bis 30. September 2025) möglich, Satzung zu erlassen, die Regelungen im Rahmen der staatlich gesetzten Pflicht zur Herstellung von Spielplätzen beinhalteten.

Zum 1. Oktober 2025 entfällt Art. 7 Abs. 3 ersatzlos, wodurch auch die staatliche Verpflichtung entfällt. Gleichzeitig ändert das Erste Modernisierungsgesetz wiederum den Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 dahingehend, dass es den Gemeinden ab dem 1. Oktober 2025 möglich ist, mittels Satzung die Pflicht zur Errichtung, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen im eigenen Wirkungskreis zu begründen. Dabei wurde entgegen der bisherigen Regelung in Art. 7 Abs. 3 die Anzahl der Wohnung, ab der eine Spielplatzpflicht eintritt, von drei auf fünf angehoben. Zugleich wird mit der überarbeiteten Ermächtigungsgrundlage die Möglichkeit der Ablöse der Pflicht, sowie konkrete Regelungen für Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, festgeschrieben. Zudem wird der Verwendungszweck etwaig vereinnahmter Ablösebeträge vorgegeben.

Um eine durchgängige Pflicht zur Herstellung und zum Nachweis eines Spielplatzes sicherzustellen, ist ein Inkrafttreten der Spielplatzsatzung zum 1. Oktober 2025 anzustreben.

Rechtsgrundlage:

Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 (Fassung bis 30. September 2025)

Die Gemeinden können durch Satzung im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften erlassen (...)

3. über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen, die Art der Erfüllung sowie über die Ablöse der Pflicht (...).

Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 (Fassung ab 1. Oktober 2025)

Die Gemeinden können durch Satzung im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften erlassen (...)

3. 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 sowie die Lage des Spielplatzes, die Art der Erfüllung einschließlich der Ablöse dieser Pflicht; soweit die Pflicht für Gebäude gilt, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, ist ein Recht des Bauherrn auf Ablöse dieser Pflicht vorzusehen, wobei der Ablösebetrag 5.000 € nicht übersteigen darf; mit der Ablöse vereinnahme Geldbeträge hat die Gemeinde für die Herstellung oder Unterhaltung örtlicher Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtungen zu verwenden (...).

Zielsetzung und Zweck der Satzung

Ziel dieser Satzung ist es, für Bauvorhaben in einem entsprechend großen Umfang, welche Wohnraum natürlich auch für Familien mit Kindern schaffen, weiterhin die Verpflichtung zur Schaffung eines Spielplatzes auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe aufrechtzuerhalten. Die Gemeinde sieht im Zuge der Errichtung und Einrichtung größerer Wohnanlagen bzw. Wohngebäuden die Notwendigkeit, für Kinder einen sozialen Raum zu schaffen, der als Treffpunkt für die Kinder, die Eltern und als Bewegungsraum zum gefahrlosen und beaufsichtigten Austoben und spielen dienen soll.

Ebenso soll mit dieser Satzung eine angemessene Gestaltung, Dimensionierung und Begrünung geregelt, sowie der dauerhafte Erhalt gesichert werden.

zu § 1 – Anwendungsbereich

Die Satzung findet grundsätzliche Anwendung bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen im gesamten Gemeindegebiet. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das gesamte Gemeindegebiet Kiefersfelden mit seinen Ortsteilen, sodass auf eine Darstellung im Lageplan verzichtet werden kann. Nutzungsänderungen, z.B. von Büroflächen zu Wohnungen, sind von der Satzungsermächtigung nicht umfasst.

In Teilbereichen des Gemeindegebiets und des Geltungsbereichs der Spielplatzsatzung bestehen rechtskräftige Bebauungspläne. Soweit diese Bebauungspläne Festsetzungen zu Spielplätzen treffen, gehen die Regelungen der Bebauungspläne vor. Sind in den Bebauungsplänen keine Festsetzungen zu Spielplätzen getroffen, gelten die Regelungen dieser Satzung auch innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne. Im Rahmen der Bebauungspläne werden wesentlich kleinere Bereiche überplant. Somit ist hier mit detaillierteren, genauer auf die Einzelsituation zugeschnittenen Festsetzungen zu rechnen. Dem folgend gehen diese vor. Der Vorrang der Bebauungspläne gilt auch für zukünftig aufgestellte Bebauungspläne, sollten diese Festsetzungen zu Spielplätzen enthalten. Dennoch werden im Rahmen der hier gegenständlichen Satzung auch die Geltungsbereiche der Bebauungspläne überplant. So können im Rahmen von Änderungen der Bebauungspläne (z. B. Entfall der Festsetzungen zu Spielplätzen) die Spielplätze einheitlich auf Grundlage dieser Satzung geregelt werden.

zu § 2 – Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung

Die Spielplatzpflicht wird durch die Herstellung und den tatsächlichen Nachweis über die Errichtung eines solchen im Zuge einer Baumaßnahme gemäß § 1 Abs. 1 erfüllt. Der Spielplatz ist im Zuge der Bauantragstellung oder der Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren in den Planunterlagen mit den in dieser Satzung festgelegten Maßen, Einrichtungsgegenständen und Bepflanzungen darzustellen. Die Anlage ist auf Dauer entsprechend zu warten und zu unterhalten, um eine gefahrlose, verletzungsfreie und verkehrssichere Benutzung sicherzustellen.

zu § 3 – Größe, Lage und Ausstattung

Die Größe der Spielplatzfläche wird an die zu errichtende Wohnfläche gebunden. Dies ermöglicht eine Berücksichtigung der unterschiedlichen Ausgestaltung der Bauvorhaben untereinander. Durch die

Festsetzung einer Mindestgröße wird eine ordnungsgemäße und ansprechende Ausstattung des Spielplatzes sichergestellt.

Die Ausstattung soll für das Spielen von Kindern bis zu 14 Jahren geeignet sein. Diese altersmäßige Eingrenzung geht auf den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 11.02.2003, Az. 7 B 88/02 zur Abgrenzung von grundsätzlich wohngebietstypischem Kinderlärm einerseits und Lärmimmissionen andererseits, die der 18. BImSchV (Sportstättenverordnung) unterliegen, zurück. Dadurch soll die Wahrung eines harmonischen Miteinanders von Wohn- und Spielplatznutzung sichergestellt werden.

Die Lage des Spielplatzes auf dem Baugrundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe soll derart positioniert werden, sodass die Kinder vor äußeren Einflüssen, wie z. B. Verkehrslärm, Wind, ungefährdet spielen können. Zudem soll der Spielplatz gegen Anlagen, von denen Gefahren oder Störungen ausgehen (z.B. Verkehrsflächen, Stellplätze, Tiefgaragenentlüftungen, weiteren technischen Gebäudeausrüstungen, wie Wärmepumpen), abgeschirmt werden, sodass ein ungefährdetes Spielen möglich ist. Eine Abgrenzung kann mittels Bepflanzungen oder Einfriedungen, welche den Vorgaben der Einfriedungssatzung entsprechen, erfolgen.

Der Spielplatz muss mit einem Spielsandbereich von mind. 4 m^2, einem ortsfesten Spielgerät, ortsfesten Sitzgelegenheiten sowie ausreichend Schatten spendenden Elementen ausgestattet sein. Als ortsfeste Spielgeräte kommen insbesondere Rutschen, Wippen, Schaukeln, Klettergeräte und Klettereinrichtungen, Balken, Taue, Brücken, Recks oder Hangelgeräte in Betracht. Als Schatten spendende Elemente sind Bäume, begrünte Pergolen und Sträucher besonders geeignet und in angemessener und ausreichender Ausgestaltung vorzusehen. Die gesamte Freiflächengestaltung sowie die speziellen Spielelemente sollen möglichst unterschiedliche Spielmöglichkeiten anbieten, die sowohl die gemeinsamen als auch die unterschiedlichen Bedürfnisse möglichst aller Altersklassen und Geschlechter bedienen.

Je größer die Grundfläche des Spielplatzes, welche sich aus mehr Wohnfläche und damit theoretisch mehr Kindern ergibt, umso mehr ist eine Anpassung der Anzahl der Spielgeräte erforderlich. Daher sollen pro weiteren 10 m^2 ein weiteres ortsfestes Spielgerät und eine weitere ortsfeste Sitzgelegenheit errichtet werden.

Um den Versiegelungsgrad im für den Spielplatz verwendeten Gartenbereich möglichst gering zu halten, sind für etwaige Zuwegungen oder andere befestigte Flächen wasserdurchlässige Materialien bzw. Baustoffe zu verwenden.

zu § 4 – Herstellung und Ablöse des Spielplatzes

Der Spielplatz ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück selbst herzustellen. Es kann gestattet werden, ihn in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen, sofern ein geeignetes Grundstück zur Verfügung steht und seine Benutzung für diesen Zweck auf Dauer dinglich gesichert ist. „In der Nähe" bedeutet, dass sich diese Fläche in max. 250 Metern Fußweg zum Baugrundstück befinden darf. Die Herstellung des Spielplatzes unterliegt der bauaufsichtlichen Kontrolle im Zuge einer bauordnungsrechtlichen Zulassung.

Eine Ablösung der Spielplatzpflicht kann mittels Ablösevertrag zwischen der Gemeinde und dem Bauherrn vereinbart werden. Die Vereinbarung ist vor Erlangung einer Baugenehmigung abzuschließen. Eine Ablösevereinbarung kommt jedoch nur in Betracht, wenn die Herstellung des Spielplatzes tatsächlich nicht möglich ist. Eine Unmöglichkeit ist stichhaltig und nachvollziehbar durch den Bauherrn zu begründen und der Gemeinde rechtzeitig vorzulegen.

Im Ablösevertrag wird ein einmalig zu entrichtender Ablösebetrag festgesetzt. Die Höhe des Ablösebetrags zum Zeitpunkt des Neuerlasses dieser Satzung wurde kalkuliert, indem alle angefallenen Kosten im Zusammenhang mit den gemeindlichen Spielplätzen der Jahre 2014 – 2024 zusammengezählt und ein Durchschnittswert ermittelt wurde:

	5200	**6300**	**6790**	**9350**
	Reparaturen/Unterhalt	**Sachausgaben/TÜV**	**Arbeitsleistung Bauhof**	**Neuanschaffungen**
2024	302 €	3.205 €	13.184 €	8.954 €
2023	787 €	3.181 €	24.001 €	833 €
2022	1.199 €	4.609 €	9.880 €	19.005 €
2021	2.253 €	7.370 €	22.844 €	1.676 €
2020	0 €	1.325 €	4.546 €	50.928 €
2019	2.268 €	660 €	7.080 €	18.221 €
2018	1.023 €	1.538 €	4.599 €	9.282 €
2017	1.642 €	1.564 €	3.944 €	2.308 €
2016	1.070 €	2.635 €	12.536 €	3.483 €
2015	602 €	1.764 €	7.900 €	0 €
2014	150 €	2.641 €	3.746 €	1.901 €
	11.296 €	**30.492 €**	**114.260 €**	**116.591 €**
Schnitt (10a)	**1.130 €**	**3.049 €**	**11.426 €**	**11.659 €**

durchschnittliche Kosten aller Spielplätze:

27.264 €

Nach Rundung soll für einen 50 m² großen Spielplatz ein Ablösebetrag in Höhe von 27.000 € per Beschluss des Gemeinderats als Basisbetrag festgesetzt werden. Für jeden darüberhinausgehenden m² werden 650 € auf den Basisbetrag hinzugerechnet.

Der Ablösebetrag wird alle 5 Jahre entsprechend der Entwicklung des Baukostenindex angepasst und fortgeschrieben.

Die Festlegung der Höhe sowie dessen Fortschreibung erfolgt im Wege einer Beschlussfassung durch den Gemeinderat, da es zu stark schwankenden oder örtlich sehr unterschiedlichen Marktlagen und Kostenentwicklungen kommen kann.

Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO (neu) setzt explizit einen Anspruch auf Ablöse für Gebäude fest, die dem Wohnen von Senioren und Studenten dienen sollen. Dieser Ablösebetrag darf jedoch 5.000 € je Spielplatz nicht übersteigen.

zu § 5 – Unterhaltung

Die Spielplätze als Ganzes (einschl. eventuelle Einfriedungen, Zuwegungen, Wegeflächen) sind in benutzbarem Zustand zu erhalten, was einer regelmäßigen Wartung und Kontrolle bedarf. Dabei sind die Forderungen gemäß der DIN EN 1176 – Spielplatzgeräte in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

zu § 6 – Abweichungen

Unter Würdigung der jeweiligen speziellen Situation sind insbesondere, um nicht gewollte Härten auszuschließen, Abweichungen von den Regelungen dieser örtlichen Satzung möglich. Diese können dabei nach Art. 63 Abs. 1 BayBO vom Landratsamt Rosenheim im Einvernehmen mit der Gemeinde sowie bei verfahrensfeien Bauvorhaben gemäß Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO durch die Gemeinde zugelassen werden.

zu § 7 – Inkrafttreten

Es wird abschließend über das Inkrafttreten informiert, welches mindestens einen Tag nach der ortsüblichen Bekanntmachung liegen muss.

Kiefersfelden, den 01.10.2025

Hajo Gruber
1. Bürgermeister