

Begründung

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

Art.81 Abs. 1 Nr. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) eröffnet Kommunen die Möglichkeit, die Aufstellung einer Satzung für private Kinderspielplätze.

Auf Grund der Novellierung der Bayerischen Bauordnung gemäß dem ersten und zweiten Modernisierungsgesetz Bayern und der damit verbundenen Möglichkeit zur Verpflichtung von Grundsätzen bei Errichtung von Kinderspielplätzen, sowie die Möglichkeit zur Vereinbarung von Ablösebeträgen wurde die Kinderspielplatzsatzung der Gemeinde Zusamaltheim erarbeitet.

Die Pflicht zur Herstellung von Kinderspielplätzen kann ganz oder teilweise durch Bestimmungen der Gemeinde Zusamaltheim über Lage, Größe, Beschaffenheit und Mindestausstattung gefordert oder durch Zahlung eines Geldbetrages an die Gemeinde abgelöst werden. Für eine Ablösung muss mit dem Bauherrn oder der Bauherrin ein entsprechender öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen werden. Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO kann in einer örtlichen Bauvorschrift (=Spielplatzsatzung) die Mindestanforderungen an einen Spielplatz oder auch der Ablösebetrag geregelt werden.

In einer Spielplatzsatzung werden daher die Rahmenbedingungen für die Errichtung eines Spielplatzes, sowie eine Kinderspielplatzablöse festgelegt. Die Höhe der Ablössumme wird in der Spielplatzsatzung geregelt.

1 Zu § 1 Anwendungsbereich

Die Spielplatzsatzung der Gemeinde Zusamaltheim gilt für das gesamträumliche Gebiet der Gemeinde Zusamaltheim und ihre Gemeindeteile. Dadurch ist eine einheitliche Regelung für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Zusamaltheim gewährleistet. Auf einen Lageplan kann damit verzichtet werden.

Weiterhin sollen die Regelungen aus rechtskräftigen Bebauungsplänen oder andern städtebaulichen Satzungen gelten. Auch wenn diese von der vorliegenden Satzung abweichen haben diese Vorrang.

2 Zu § 2 Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung

Die Spielplatzpflicht wird grundsätzlich durch den Nachweis eines Kinderspielplatzes auf dem Baugrundstück oder auf einem rechtlich gesicherten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes erfüllt.

3 Zu § 3 Größe, Lage und Ausstattung

Als Grundlage zur Berechnung des Ablösebetrages wurde klar definiert in welcher Größe ein Spielplatz zu errichten ist. Die Gemeinde Zusamaltheim hat sich dazu entschlossen, die Berechnung nach der Wohnfläche zu ermitteln. Dies stellt in den Augen der Kommune die größtmögliche Verhältnismäßigkeit zu den unterschiedlichen Bauvorhaben dar. Ebenfalls wird in der Satzung klar definiert, was nicht zu einer Wohnfläche zu zählen ist, wodurch eine Berechnung der zu berücksichtigenden Wohnfläche möglich ist.

Weiter wird festgehalten, dass Kinder bis zu 14 Jahren auf der Spielplatzfläche spielen können müssen.

Die Mindestgröße des Spielplatzes auf 50 m² festgelegt, da die Kinder bei der Nutzung ausreichend Platz haben sollen und ein entsprechender Bewegungsradius damit möglich ist, trotz des Vorhandenseins von Spielgeräten. Je größer eine Wohnung ist bzw. wenn es sich um eine Wohnanlage handelt, wird der Spielplatz auch eine größere Fläche aufweisen müssen.

Die Lage des Spielplatzes wird in der Satzung näher definiert, da die Kinder nicht in einem Gefahrenbereich spielen sollen. Das bedeutet, der Spielplatz sollte verkehrsabgewandt und vor allem in sonniger, windgeschützter Lage angelegt werden. Das bedeutet er sollte auch nicht entlang von befahrenen Straßen angeordnet werden.

Die Gemeinde Zusamaltheim gibt in seiner Satzung ebenfalls die Spielgeräte vor, dies dient dazu, dass der privat zu errichtende Spielplatz den allgemeinen Anforderungen entspricht. Hier soll mindestens ein Spielsandbereich mit einer Mindestgröße von 5 m², zwei ortsfesten Spielgeräten und einer ortsfesten Sitzgelegenheit sowie ausreichend Schatten spendende Elemente ausgestattet werden. Dies rührt daher, dass auch Kinder auf dem Spielplatz verweilen, welche noch mit einer aufsichtspflichtigen Person Vorort sein müssen. Daher müssen sowohl für Aufsichtspersonen als auch Pausen der Kinder Sitzgelegenheiten und Schatten zur Verfügung gestellt werden. Die Spielgeräte sollen so vorgesehen werden, dass alle Altersklassen den Spielplatz nutzen können.

4 Zu § 4 Herstellung und Ablöse des Spielplatzes

Der Spielplatz ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück zu errichten. Ausnahmsweise darf der Spielplatz auf einem anderen Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes angelegt werden. Der Spielplatz muss dann fußläufig und gefahrlos für die Kinder zu erreichen sein. Das bedeutet er darf maximal 300 m entfernt vom Baugrundstück errichtet werden. Dieses benutzte Grundstück ist gegenüber der Bauaufsichtsbehörde zu sichern. Das bedeutet es muss ein Nachweis erfolgen, dass diese Fläche dauerhaft gesichert ist. Falls der zu errichtende Spielplatz mehr als 300 m entfernt gebaut werden soll, ist eine Ablöse zwangsweise notwendig. Innerhalb dieser Entfernung besteht eine Ablösepflicht, da es den Kindern und den Aufsichtspersonen dann durchaus zumutbar ist, die öffentlichen Spielplätze im Umfeld zu benutzen.

Die Grundlage für eine Ablöse richtet sich nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO. Hier wird es wie bereits erwähnt der Kommune freigestellt eine Spielplatzsatzung für Wohngebäude mit mehr als 5 Wohneinheiten zu erlassen. Durch die Novellierung der Bayerischen Bauordnung ist der Art. 7 BayBO zur Errichtung von Spielplätzen weggefallen, sondern wird der Kommune freigestellt dies zu verlangen. Hier ist allerdings zu beachten, dass bei Mehrfamilienhäusern durchaus einige Familien zu finden sind, welche so keine Möglichkeit des Kinderspielplatzes hätten. Daher ist es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll diese sowohl zu verlangen als auch eine Ablöse für Bauherren und Bauherrinnen anzubieten. Grundsätzlich kann kein Bauherr die Ablöse verlangen. Die Ablösung von Spielplätzen ist für die Kommune nicht verpflichtend, das bedeutet, dass ein Bauherr diese weder verlangen noch einklagen kann. Der Ablösebetrag beläuft sich auf 100 € je herzustellendem m² Spielplatzfläche. Weiter gibt es eine Deckelung für Senioren und Studenten Wohnen. Hier dürfen lediglich 5000 € maximal verlangt werden.

Um die Pflicht wirksam abzulösen ist ein Ablösevertrag mit der Gemeinde Zusamaltheim zu schließen. Dieser Vertrag ist vor der Erteilung der Baugenehmigung / Genehmigungsfreistellung zu schließen. Die Zahlung wird erst nach der Rechtskräftigkeit der Baugenehmigung / Genehmigungsfreistellung zur Zahlung fällig. Falls das Baugesuch zurückgenommen oder abgelehnt wird, entfällt die Verpflichtung der Spielplatzablöse inkl. der dazugehörenden Zahlung.

5 Zu § 5 Unterhalt und Zeitpunkt der Herstellung

Spielplätze sind der dauernden Nutzung durch Kinder vorgesehen. Daher müssen diese in entsprechenden Intervallen, auf Grundlage der Vorgaben nach den DIN-Anforderungen gewartet und Instandgehalten werden. Gesonderte Anforderungen durch die Gemeinde Zusamaltheim werden nicht gestellt.

Spielplätze müssen generell zu Nutzungsaufnahme der Wohngebäude benutzbar sein. Für den Fall, dass ein Spielplatz für eine Wohnanlage mit mehreren Gebäuden errichtet wird und ein gemeinsamer Spielplatz hierfür vorgesehen ist, kann die Benutzbarkeit des Spielplatzes im Einzelfall abweichend festgelegt werden.

Sollte ein Spielplatz beseitigt oder teilweise einer anderen Nutzung zugeführt werden, bedarf es der Zustimmung der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen Gemeinde Zusamaltheim.

6 Zu § 6 Abweichungen

Über Abweichungen entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Zusamaltheim.

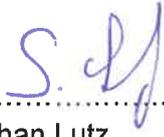
Die Wohnraumversorgung der Bevölkerung soll durch nachträgliche Dachgeschossausbauten nicht nachteilig beeinträchtigt werden, daher wird in diesen Fällen auf den Nachweis eines Kinderspielplatzes verzichtet. Daher ist auch keine Ablöse in diesem Fall zu fordern.

6 Zu § 7 Ordnungswidrigkeiten

Die Gemeinde Zusamaltheim kann den Zustandsstörer bei Zuwiderhandlungen gegen die rechtskräftige Spielplatzsatzung diesen mit Ordnungswidrigkeiten bis zu 500.000 € belegen. Hierbei geht es sowohl um den Grundsatz der Herstellung von Spielplätzen, die Größe, Lage und Ausstattung des Spielplatzes, der Herstellung und Ablöse von Spielplätzen und den Unterhalt und Zeitpunkt der Herstellung der Spielplätze. Die Gemeinde Zusamaltheim entscheidet hier nach pflichtgemäßen Ermessen über die zu erlassende Ordnungswidrigkeit.

Zusamaltheim, den 19.09.2025

GEMEINDE ZUSAMALTHEIM



.....
Stephan Lutz
1. Bürgermeister



SIEGEL