

Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder

- Kinderspielplatzsatzung -

BEGRÜNDUNG

Zweck der Satzung

Bislang war die Pflicht zur Anlegung von Spielplätzen bei Wohngebäuden gesetzlich in Art. 7 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung geregelt. Durch das Inkrafttreten des Ersten Modernisierungsgesetzes Bayern vom 23. Dezember 2024 entfällt die staatliche Verpflichtung zum 01. Oktober 2025 ersatzlos. Das Spielplatzrecht wird zum 01.10.2025 kommunalisiert, d. h. die Pflicht, einen Spielplatz zu errichten, gilt nur noch dann, wenn die Gemeinden selbst durch entsprechende Satzungsregelungen eine Spielplatzpflicht vorschreiben.

Geltungsbereich

Da die Gemeinde Eichenau über eine relativ homogene Siedlungsstruktur ohne eigene Ortsteile verfügt, gilt die Satzung für das gesamte Gemeindegebiet. Ausgenommen sind jedoch Gebiete, in denen ein Bebauungsplan abweichende Festsetzungen trifft.

Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung

Durch die Anhebung der maßgeblichen Wohnungsanzahl von drei auf fünf Wohnungen werden die wohnortnah zu errichtenden Spielplätze per se verringert. In der Gemeinde Eichenau wird den wohnungsnahen Spielplätzen eine hohe Bedeutung beigemessen, deren Funktion durch entferntere öffentliche Spielplätze nur teilweise ersetzt werden kann.

Neben den positiven gestalterischen Aspekten im Hinblick auf die Freiflächen und das allgemeine Erscheinungsbild sind vor allem soziale Gesichtspunkte besonders zu berücksichtigen. Ein Spielplatz im unmittelbaren Wohnumfeld bietet zahlreiche Vorteile für Familien mit Kindern.

Größe, Lage und Ausstattung der Spielplätze

Hinsichtlich der Größe des Spielplatzes hat sich die Gemeinde Eichenau an der Mustersatzung des Bayerischen Gemeindetags orientiert, die mit dem Bayerischen Ministerium für Wohnen, Bau und Verkehr abgestimmt ist.

Die altersmäßige Eingrenzung geht auf den Beschluss des BVerwG vom 11.02.2003, Az. 7 B 88/02 zurück.

Als Anlagen, von denen Gefahren oder Störungen ausgehen, werden beispielsweise Verkehrsflächen, Stellplätze, Tiefgaragenentlüftungen, Abfallentsorgungseinrichtungen etc. angesehen.

Die Mindestgröße und -ausstattung der Spielplätze orientiert sich an der DIN 18034-1 „Spielplätze und Freiräume zum Spielen“. Als Schatten spendende Elemente sind besonders Bäume, begrünte Pergolen und Sträucher geeignet.

Herstellung und Ablöse des Spielplatzes

Die Spielplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Ausnahmsweise dürfen sie auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks hergestellt werden, wenn deren Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist.

Ein „geeignetes Grundstück“ liegt insbesondere dann vor, wenn es den Anforderungen des Spielplatzes nach Größe etc., entspricht. Die Anforderung „in der Nähe des Baugrundstücks“ bestimmt sich insbesondere nach der fußläufigen und gefahrlosen Erreichbarkeit für die Kinder und muss in jedem Fall so nahe gelegen sein, dass es von dem Baugrundstück aus als Spielplatzangebot angenommen wird und damit seinen Zweck erfüllt. Dennoch entspricht die Herstellung auf dem Baugrundstück grundsätzlich am besten den Bedürfnissen der Kinder und ist deshalb regelmäßig vorzuziehen.

Die Benutzung als Spielplatz für die Wohnungsinhaber des Baugrundstücks ist durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit an dem Spielplatzgrundstück zugunsten des Rechtsträgers der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern. Für die rechtliche Sicherung der Benutzung als Kinderspielplatz sind schuldrechtliche Verträge nicht ausreichend, weil sie jederzeit geändert werden können und vor allem den Rechtsnachfolger*innen nicht hinreichend binden. Diese dingliche Sicherung ist auch bei Grundstücken im Eigentum des Bauherrn wegen eines möglichen Eigentumswechsels oder der Änderung der Nutzung notwendig. Wer Grundstückseigentümer*in des in der Nähe liegenden Grundstücks ist, ist ohne Belang.

Höhe des Ablösebetrages

Die Ablöse der Spielplatzpflicht kommt nur durch den Abschluss eines Ablösevertrages zwischen der Gemeinde Eichenau und dem Bauherrn zustande. Der Abschluss des Vertrages steht im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde, ein Anspruch des Bauherrn auf Ablöse der Spielplatzpflicht besteht nicht.

Der Ablösebetrag wird nur einmal fällig. Aufgrund der teilweise stark schwankenden Kostenentwicklung wird die Höhe des Ablösebetrages nicht in der Satzung geregelt. Die

Festlegung und Fortschreibung der Höhe erfolgt im Wege der Beschlussfassung durch den Gemeinderat. Spätestens alle zwei Jahre wird die Höhe der Ablöse nach Veröffentlichung der aktuellen Bodenrichtwerte durch den Gemeinderat beschlussmäßig überprüft und angepasst.

Gebäude, die dem Wohnen von Senioren oder Studenten bestimmt sind, haben einen Anspruch auf Ablöse der Spielplatzpflicht. Die Höhe des Ablösebetrages beträgt in diesem Fall 5.000 Euro je abzulösenden Spielplatz.

Die von der Gemeinde mit Ablösevertrag vereinnahmten Geldbeträge sind zweckgebunden für die Herstellung oder Unterhaltung örtlicher Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen zu verwenden.

Unterhaltung

Der Spielplatz muss instandgehalten werden, damit er dauerhaft und ohne Gefahr benutzbar ist. Die Geräte sind regelmäßig zu prüfen und zu warten. Der Spielsand muss regelmäßig gereinigt oder ausgewechselt werden.

Eichenau, den 01. Oktober 2025

Gemeinde Eichenau

Peter Münster
Erster Bürgermeister