

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

Die Gemeinde Haimhausen erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1988 (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 durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff.), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember (GVBl. S. 619) folgende

I. Satzungstext:

§ 1 Anwendungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen im Gemeindegebiet Haimhausen.
- (2) Nutzungsänderungen sind nach Abs. 1 ausgenommen.
- (3) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2 Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung

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

§ 3 Größe, Lage und Ausstattung (Beschaffenheit)

- (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 Jahre 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) Je 50 m² Fläche ist er mit mindestens einem Spielsandbereich (Mindestgröße 4 m²), einem ortsfesten Spielgerät, einer ortsfesten, Sitzgelegenheit sowie ausreichend Schatten spendenden Elementen (hier besonders geeignet; Bäume, begrünte Pergolen und Sträucher auszustatten.

§ 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) Die Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung des Spielplatzes kann auch durch Übernahme der Kosten gegenüber der Gemeinde Haimhausen übernommen werden (Ablösevertrag). Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrags steht im Ermessen der Gemeinde. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; dies gilt auch dann, wenn der Spielplatz nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des

Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden kann. Der Ablösebetrag wird anhand der Formel: $(B + KH) \times F = A$ errechnet.

B = 10 % des zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Bodenrichtwertes in Euro pro m²

KH = Herstellungskosten des Kinderspielplatzes je m² in Höhe von 150 €

F = erforderliche Spielplatzfläche in m² nach § 4 der Spielplatzsatzung

A = Ablösebetrag

- (3) Für Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, besteht ein Anspruch auf Ablöse. Der Ablösebetrag darf in diesem Fall 5.000 Euro je abzulösenden Spielplatz nicht übersteigen.

§ 5 Unterhaltung

- (1) Der Spielplatz ist in benutzbarem Zustand dauerhaft zu erhalten. Auf die zivilrechtlichen Verkehrssicherungspflichten wird hingewiesen.

§ 6 Abweichungen

- (1) Unter den Voraussetzungen des Art. 3 BayBO können Abweichungen zugelassen werden.

§ 7 Ordnungswidrigkeit

- (1) Bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Zuwiderhandlung gegen diese Satzung, kann mit einem Bußgeld von bis zu fünfhunderttausend Euro (500.000,00 €) belegt werden.
Auf den Art. 79 BayBO wird hiermit verwiesen.

§ 8 Inkrafttreten

- (1) Die Satzung tritt am 01.10.2025 in Kraft.

Haimhausen, den 26.09.2025

Gemeinde Haimhausen

Claudia Kops
Zweite Bürgermeisterin



II. Begründung zur Spielplatzsatzung (Anlage)

Zu § 1 Abs. 1

Die Höhe der Wohneinheiten ergibt sich aus Art. 81 Abs. 3 BayBO.

Zu § 1 Abs. 2

Der genaue Wortlaut des Art. 81 Abs. 3 BayBO ist: „über die Pflicht bei der Errichtung von Gebäuden [...]“. Somit sind Nutzungsänderungen ausgeschlossen, da diese nicht neu errichtet werden.

Zu § 1 Abs. 3

Bebauungspläne sind die genauere/zutreffendere Regelung, es gilt „lex specialis vor lex generalis“. Die speziellere Regelung geht der Allgemeinen vor.

Zu § 2 Abs. 1

Die Pflicht zur Herstellung eines Spielplatzes stellt den Grundregelungsgehalt dieser Satzung dar. Die Intention ist aufgrund des Wegfalls der Regelung zum 30.09.2025.

Zu § 3 Abs. 1

Die Regelung, dass pro 25 m² je 1,5m² Spielplatzfläche, jedoch mindestens 50 m² zu errichten sind, ist auf Empfehlung des Bayerischen Gemeindetags in Zusammenarbeit mit der Anwaltskanzlei Döring u. Spieß sowie dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München erarbeitet worden. Die Argumentation und Darlegung ihrerseits mit genannten Fallbeispielen erschienen logisch und plausibel. Somit wurden diese Werte übernommen.

Die altersmäßige Eingrenzung geht auf den Beschluss des BVerwG vom 11.02.2003, Az. 7 B 88/02, zur Abgrenzung von grundsätzlich wohngebietstypischem Kinderlärm einerseits und Lärmimmissionen andererseits, die der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) unterliegt, zurück.

Zu § 3 Abs. 2

Auf eine genauere Konkretisierung wird hier verzichtet um eine größere Flexibilität bei der Errichtung der Anlage zu gewährleisten und dem Gedanken der Wohnraumschaffung zu entsprechen und nicht entgegen zu stehen.

Zu § 3 Abs. 3

Besonders geeignete Schatten spendende Elemente sind Bäume, begrünte Pergolen und Sträucher.

Zu § 4 Abs. 1

Diese Festsetzung ist für die Gewährleistung der „guten“ Nutzbarkeit der Spielplatzanlage gedacht, so dass diese sinnig und nah nutzbar errichtet wird.

Zu § 4 Abs. 2

Variante 2 zu § 4 Abs. 2 Spielplatzsatzung würde die Ablöse nur bei Unmöglichkeit zulassen. Dies würde sich jedoch gerade in unserem Bereich des angespannten Wohnungsmarktes negativ auf die Wohnraumschaffung auswirken. Ebenfalls würde es einen unverhältnismäßigen Mehraufwand für die Verwaltung bedeuten, während der Prüfung des Bauvorhabens die Unmöglichkeit der Spielplatzanlage festzustellen.

Auch würde dies bedeuten/fördern, dass hierdurch eine Dezentralisierung und Verstreuung der Spielplatzanlagen und vor allem ein Anstieg der privaten Spielplatzanlagen die Folge wäre. Zusätzlich würde sich die „Spielplatzpflicht bis zur Unmöglichkeit“ gegebenenfalls negativ auf die potentielle „Ausbeute“ der Wohnraumschaffung negativ auswirken. Daher wird seitens der Verwaltung empfohlen, unter § 4 Abs. 2 Spielplatzsatzung, die Variante 1 anzuwenden, da hierdurch der Verwaltung eine gewisse Flexibilität gewährt wird und Einzelfallentscheidungen getroffen werden können, dadurch entsteht im Einzelfall keine unbillige Härte gegenüber den Bauherren. Auch wird dadurch der Intention des Gesetzgebers entsprochen, Wohnraum zu schaffen.

Zu § 4 Abs. 3

Diese Festsetzung ist aus Art. 81 Abs. 3 BayBO zu entnehmen und wurde in ihrem genauen Wortlaut übernommen.

Zu § 5 Abs. 1

Die Instandhaltung der Spielplatzanlage muss für die dauerhafte Gewährleistung der Nutzungsmöglichkeit festgesetzt werden.

Zu § 6 Abs. 1

Die Abweichungsregelung ist zur Entschärfung der Härtefälle vorgesehen. Hier kann im Einzelfall eine unbillige Härte abgewandt werden.

Zu § 7 Abs. 1

Für die Durchsetzbarkeit und Vollstreckbarkeit der Satzung, wird auf Art. 79 BayBO verwiesen. Ohne diesen Verweis, wäre die Satzung nicht bewehrt.

Zu § 8 Abs. 1

Das Datum des Inkrafttretens wird auf den 01.10.2025 festgesetzt, da noch bis einschließlich dem 30.09.2025, die gesetzliche Regelung gilt und ein nahtloser Übergang gewährt werden soll.