



Begründung zur Spielplatzsatzung 2025 der Gemeinde Feldkirchen-Westerham

1. Allgemeiner Teil

Durch das erste und zweite Modernisierungsgesetz ist die gesetzliche Pflicht zur Herstellung von Spielplätzen bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten gem. Art. 7 Abs. 3 BayBO entfallen. Kommunen haben jedoch gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO die Möglichkeit, durch Satzung eine Spielplatzpflicht ab einer Mindestanzahl von mehr als fünf Wohneinheiten selbst festzulegen.

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt zur Sicherung einer kindgerechten Wohnumfeldgestaltung insbesondere um den im Interesse der kindlichen Betätigung und Entwicklung notwendigen Spielraum zu schaffen und sie daneben von den allgemeinen Verkehrsgefahren fernzuhalten, die Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung) und macht damit von der gesetzlichen Ermächtigung in Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO Gebrauch.

2. Begründung der einzelnen Vorschriften

Zu § 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt im gesamten Gemeindegebiet für Neubauten mit mehr als fünf Wohneinheiten. Diese Schwelle entspricht dem Mindestmaß nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO und wurde bewusst gewählt, da im Gemeindegebiet Feldkirchen-Westerham in der Vergangenheit auch Mehrfamilienhäuser mit fünf bis acht Wohneinheiten realisiert wurden. Höhere Schwellenwerte würden den Anwendungsbereich der Satzung erheblich einschränken.

Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die abweichende Anforderungen an Spielplätze enthalten, haben gemäß § 1 Abs. 2 Vorrang.

Die Spielplatzpflicht wird durch den Begriff "Errichtung" nur bei Neubauten ausgelöst. Eine Anwendung auf bauliche Änderungen oder Nutzungsänderungen findet nicht statt.

Nicht unter die Spielplatzpflicht fallen auch Gebäude, die dem Wohnen von Senioren oder Studenten bestimmt sind, da dort typischerweise kein kindlicher Spielbedarf besteht.

Zu § 2

Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung

Es besteht die Pflicht, bei der Errichtung von Gebäuden im Sinne von § 1 der Spielplatzsatzung einen Spielplatz für Kinder herzustellen, auszustatten und zu unterhalten.

Zu § 3

Größe, Lage und Ausstattung

Damit Spielplätze ihren Zweck, Kindern ein angemessenes Angebot zum Spielen zu bieten, erfüllen können, müssen sie gewissen Anforderungen an Größe, Lage und Ausstattung entsprechen.

a) Größe:

Ausreichend groß ist ein Kinderspielplatz, wenn er dem mittelfristigen durchschnittlichen Bedarf der für eine entsprechende bauliche Anlage zu erwartenden Kinder entspricht. Die Spielplatzfläche bemisst sich mit 1,5 m² je 25 m² Wohnfläche, mindestens jedoch 50 m². Die Regelung entspricht dem Muster des Bayerischen Gemeindetags. Als Wohnfläche ist die Nettowohnfläche gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV) zugrunde zu legen.

Die Begrenzung des Nutzeralters auf 14 Jahre folgt der Rechtsprechung des BVerwG (Beschluss vom 11.02.2003, Az. 7 B 88/02) zur Abgrenzung typischen Kinderlärms.

b) Lage:

Insbesondere muss die Spielfläche so liegen, dass sie räumlich von den Wirtschaftsflächen des Grundstücks, wie Standplatz für Mülltonnen, Fahrradabstellanlagen, Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, Zufahrt für Garagen oder Stellplätze getrennt ist. Zumindest sind sie davon durch bauliche Maßnahmen, z.B. Absperrung oder entsprechende Anpflanzungen zu trennen. Kinderspielplätze sind möglichst abseits vom Hauptverkehr anzulegen. An einer Straße oder in nächster Nähe soll der Spielplatz nicht liegen. Ist das nicht zu vermeiden, dann ist er gegen die Verkehrsfläche hinreichend abzuschirmen, z.B. durch Schleusen (Sperrn), damit die Kinder nicht ungehindert auf die Verkehrsstraße und damit in den Gefahrenbereich gelangen. Der Spielplatz muss vor allem auch ohne Gefährdung der Kinder erreicht und verlassen werden können. Der Weg zum Spielplatz sollte insbesondere ohne Überqueren einer verkehrsreichen Straße erreichbar sein.

c) Ausstattung:

Je 50 m² Spielplatzfläche sind mindestens folgende Elemente vorzusehen:

- Ein Spielsandbereich (mind. 4 m²),
- Ein ortsfestes Spielgerät,
- Eine ortsfeste Sitzgelegenheit,
- Ein Abfallbehälter,
- Ausreichend schattenspendende Elemente.

Die Regelung entspricht den Mindeststandards und berücksichtigt sowohl qualitative als auch funktionale Anforderungen an Spielräume.

Zu § 4

Herstellung und Ablöse des Spielplatzes

a) Herstellung

Die Verpflichtung zur Errichtung des Spielplatzes auf dem Baugrundstück stellt sicher, dass der Spielbedarf der in der Wohnanlage lebenden Kinder ortsnah und nutzbar gedeckt wird. Die Möglichkeit, den Spielplatz ausnahmsweise auf einem in der Nähe gelegenen Grundstück anzulegen, trägt atypischen Grundstücksverhältnissen oder städtebaulichen Besonderheiten Rechnung. Voraussetzung ist in diesen Fällen, dass der Spielplatz für Kinder sicher und eigenständig erreichbar ist. Die rechtliche Sicherung der Nutzungspflicht gegenüber der Bauaufsichtsbehörde (z. B. durch Eintragung einer Baulast oder eines Nutzungsrechts) ist notwendig, um eine dauerhafte Zweckbindung der Fläche als Spielplatz zu gewährleisten.

b) Ablöse

Die Möglichkeit zur Ablöse stellt eine Ausnahmeregelung dar, wenn die Herstellung eines Kinderspielplatzes auf dem Baugrundstück oder in fußläufiger Nähe aus tatsächlichen oder städtebaulichen Gründen nicht möglich oder sinnvoll ist. Die Gemeinde behält sich bewusst vor, im Einzelfall über die Zulässigkeit einer Ablösung zu entscheiden, um die Spielplatzversorgung bedarfsgerecht und gemeinwohlorientiert steuern zu können.

Ein Rechtsanspruch auf Abschluss eines Ablösevertrags besteht daher nicht – auch nicht in Fällen, in denen die Herstellung eines Spielplatzes objektiv unmöglich ist. Damit wird ausgeschlossen, dass sich Bauherren auf eine automatische Befreiung von der Herstellungspflicht berufen können. Die Entscheidung über eine Ablösung liegt vielmehr im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde und wird regelmäßig durch den zuständigen Ausschuss unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der gemeindlichen Spielplatzbedarfsplanung getroffen.

Diese Regelung trägt dazu bei, dass auch bei beengten oder schwierigen Baugrundstücken die Schaffung von Spielmöglichkeiten nicht leichtfertig unterlaufen werden kann und stattdessen in jedem Fall eine am Gemeinwohl orientierte Entscheidung getroffen wird.

Beispielhafte Gründe für eine Ablöse können sein:

- **Kleines Grundstück:** Die zur Verfügung stehende Fläche auf dem Baugrundstück reicht nicht aus, um einen funktionsfähigen Spielplatz mit mindestens 50 m² herzustellen.
- **Öffentlicher Spielplatz:** Ist in unmittelbarer Nähe ein öffentlicher Spielplatz fußläufig gut zu erreichen.
- **Hanglagen oder starke Geländeneigung:** Das Gelände ist topografisch ungeeignet und würde unverhältnismäßig hohe Kosten für eine kindgerechte und sichere Gestaltung verursachen.
- **Altbausanierung/Nachverdichtung:** Bei der Nutzungsänderung oder Erweiterung eines bestehenden Gebäudes (z. B. Dachgeschossausbau) fehlt der notwendige Außenbereich vollständig.
- **Innenbereichslagen ohne Freiflächen:** In dicht bebauten innerörtlichen Quartieren (z. B. Ortskern, Sanierungsgebiete) steht keine geeignete Fläche zur Verfügung, ohne den Ortscharakter oder wertvolle Grünflächen zu beeinträchtigen.
- **Ungeeignete Lage auf dem Grundstück:** Das Grundstück liegt unmittelbar an stark befahrenen Straßen, Bahngleisen oder Gewerbelärmquellen; eine gefahrlose und kindgerechte Nutzung ist faktisch nicht möglich.
- **Fehlende rechtliche Sicherungsmöglichkeiten:** Der naheliegende Ersatzstandort ist in Privateigentum, die Nutzung kann aber nicht langfristig gesichert werden.

Damit soll sichergestellt werden, dass der Spielbedarf dennoch gedeckt und gleichzeitig die bauliche Entwicklung nicht unverhältnismäßig eingeschränkt wird. Die Entscheidung über die Zulässigkeit einer Ablöse liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde und wird durch Beschluss des zuständigen Gremiums (in der Regel Bauausschuss) getroffen.

Die Höhe des Ablösebetrags orientiert sich an den durchschnittlichen Herstellungskosten eines kindgerechten Spielplatzes im Gemeindegebiet. Der festgesetzte Pauschalbetrag von 500 €/m² deckt dabei übliche Kosten für Bodenarbeiten, Spielgeräte, Möblierung, Bepflanzung sowie Planungs- und Bauleistungen ab. Eine Kalkulation auf Basis von Referenzwerten aus dem Landkreis Rosenheim ergibt eine Spannbreite von rund 450 bis 880 €/m², womit der gewählte Ablösebetrag im unteren Bereich und damit angemessen liegt.

Durch die Mindestspielplatzgröße von 50 m² ergibt sich auch bei kleineren Wohnbauprojekten ein planbarer Ablösebetrag. Die Ablösebeträge werden gemäß den haushaltsrechtlichen Grundsätzen zweckgebunden verwendet – insbesondere zur Herstellung, Ausstattung, Unterhaltung oder Verbesserung öffentlicher Spielplätze im Gemeindegebiet Feldkirchen-Westerham. Damit wird sichergestellt, dass der Spielbedarf von Kindern auch in den Fällen gedeckt wird, in denen kein privater Spielplatz angelegt wird.

Kalkulationsgrundlage der Kosten für die Errichtung eines Spielplatzes mit 50 m² im Landkreis Rosenheim:

Kostenposition	Kostenschätzung
Bodenarbeiten / Fallschutz	80 -120 €/m ²
Spielgeräte	300 – 500 €/m ²
Einfriedung / Pflanzungen	30 – 50 €/m ²
Möblierung (Sitzgelegenheiten, Abfallbehälter)	20 – 30 €/m ²
Planung, Bauleitung	ca. 5 – 10%
Summe	451,50 € - 880,00 €

Berechnungsbeispiel:

- Ausgangssituation: 300 m² Wohnfläche
- Berechnung nach § 3 Abs. 1 der Spielplatzsatzung:
„1,5 m² Spielplatzfläche je 25 m² Wohnfläche“
→ $300 \text{ m}^2 / 25 \text{ m}^2 * 1,5 \text{ m}^2 = 18 \text{ m}^2$ Spielplatzfläche
- ABER: „mindestens jedoch 50 m²“
→ 50 m² Spielplatzfläche
- $50 \text{ m}^2 * 500,00 \text{ €} = \mathbf{25.000 \text{ € Ablösebetrag}}$

Die Ablösebeträge werden haushaltsrechtlich zweckgebunden für die Herstellung, Unterhaltung oder Verbesserung öffentlicher Kinderspielplätze und anderer Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtungen im Gemeindegebiet verwendet.

Zu § 5 Unterhaltung

Der Spielplatz ist in benutzbarem Zustand zu erhalten. Auf die zivilrechtlichen Verkehrssicherungspflichten wird hingewiesen. Der Betreiber des Spielplatzes ist demnach verpflichtet, alle notwendigen und zumutbaren Vorkehrungen zu treffen, um Gefahren für die Benutzer zu minimieren. Dies umfasst insbesondere die regelmäßige Kontrolle und Wartung der Spielgeräte sowie die Gewährleistung eines sicheren Spielumfelds. Der Spielplatz ist in einem gepflegten Zustand zu halten; z. B. durch regelmäßiges Mähen.

Zu § 6 Abweichungen

Diese Vorschrift eröffnet die Möglichkeit, im Einzelfall von den Anforderungen der Satzung abzuweichen, sofern die Voraussetzungen des Art. 63 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vorliegen.

Demnach können Abweichungen zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen – insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Satz 1 BayBO – vereinbar sind.

Eine solche Abweichung kann insbesondere dann in Betracht kommen, wenn die Anwendung der Satzungsregelung im konkreten Fall zu unbilligen Ergebnissen führen würde oder wenn durch andere Maßnahmen eine gleichwertige Lösung erzielt werden kann. Voraussetzung ist, dass das Ziel der Satzung – die Schaffung kindgerechter Spielmöglichkeiten – auch auf anderem Weg erreicht wird, ohne die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung zu beeinträchtigen.

Die Entscheidung über die Zulassung einer Abweichung erfolgt auf Antrag.

Zu § 7 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt am 01.10.2025 in Kraft. Dieser Zeitpunkt stellt sicher, dass der Übergang von der gesetzlichen Regelung zur gemeindlichen Satzungspflicht nahtlos erfolgt. Gem. Art. 26 Abs. 1 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) treten Satzungen grundsätzlich eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Dies gilt allerdings nicht, wenn die Satzung wie hier einen anderen Zeitpunkt des Inkrafttretens bestimmt (Art. 26 Abs. 1 Satz 2 GO).