

Erläuterung zur Kinderspielplatzsatzung (KSPS) der Stadt Landsberg am Lech



gem. Beschluss des Stadtrats vom 12.10.2022

Mit der Novelle der Bayerischen Bauordnung (BayBO) 2021 hat sich durch die Einführung des Artikel 7 Abs. 3 BayBO die Möglichkeit der Ablöse zur Herstellung von Kinderspielplätzen eröffnet. Der Erlass einer Kinderspielplatzsatzung bietet die Chance einer transparenten Gleichbehandlung der Bauherren und schafft damit eine Kosten- und Rechtssicherheit.

Die Möglichkeit eine Kinderspielplatzsatzung gem. BayBO zur Sicherung der Qualitäten zu erlassen, bestand bereits zuvor. Auch vor der Novelle der BayBO war die Pflicht zur Herstellung eines ausreichend großen Kinderspielplatzes bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen schon gesetzlich normiert.

Ergänzt wurde der Artikel 7 um den Absatz 3:

„Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. Art. 47 Abs. 3 gilt entsprechend. Die Gemeinde hat den Geldbetrag für die Ablösung von Kinderspielplätzen für die Herstellung oder Unterhaltung einer örtlichen Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtung zu verwenden.“

Art. 47 Abs. 3, auf den hier verwiesen wird, überträgt die Systematik zur Erfüllung der Stellplatzpflicht kongruent auf die Erfüllung der Kinderspielplatzpflicht. Daher kann durch folgende Optionen die Kinderspielplatzpflicht erfüllt werden:

- Herstellung auf dem Baugrundstück selbst
- Herstellung auf einem Grundstück in der Nähe oder
- Ablöse

Eine freie Wahl zur Erfüllung der Kinderspielplatzpflicht besteht nicht.

Ziele der Kinderspielplatzsatzung

- Sicherung von Qualitäten privater Kinderspielplätze für die Stadt Landsberg am Lech
- Rechtssicherheit, Gleichbehandlung und Transparenz für die Stadt Landsberg am Lech und Bauherren in Bezug auf eine Ablöse
- Regelungsinhalt der Kinderspielplatzsatzung
- Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und der Unterhalt privater Kinderspielplätze in der Stadt Landsberg am Lech
- Ablösemöglichkeiten zur Herstellung von Kinderspielplätzen

1. Art und Aufbau der KSPS der Stadt Landsberg am Lech:

Im Folgenden werden die zwölf Paragraphen der Satzung näher beschrieben und die Hintergründe erläutert.

Beratungs- und Beurteilungskriterien für die Stadtverwaltung

Zu §1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das gesamte Stadtgebiet der Stadt Landsberg am Lech, sodass auf eine Darstellung im Lageplan verzichtet werden kann.

Gemäß Art. 7 Abs. 3 BayBO ist ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen, sobald ein Gebäude mit mehr als drei Wohnungen errichtet wird. Die Stadt Landsberg übernimmt diese Vorgabe. Regelungen eines rechtskräftigen oder künftigen Bebauungsplans, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

Zu §2 Begriffe

Paragraph 2 definiert den Begriff der „Kinderspielplätze“ gem. der DIN 18034-01 („Spielplätze und Freiräume zum Spielen – Teil 1: Anforderungen für Planung, Bau und Betrieb“) als „Spielplätze für Kinder in der Altersgruppe bis zu sechs Jahren (Kleinkinder) und Spielplätze für Kinder von sechs bis zwölf Jahren“. So wird in dieser Satzung auch der Auffassung der Kommentierung zur BayBO 2021 (Busse/Kraus/Taft BayBO Art. 7 Rn.125) entsprochen, in der die gegenständlichen Spielplätze „für Kinder bis etwa 12 Jahre, nicht aber für ältere Kinder und Jugendliche“, geplant werden müssen. Spiel- und Bolzplätze für Kinder über 12 Jahren werden nicht von der BayBo erfasst und entsprechend auch nicht in vorliegender Satzung behandelt. Deren Planung soll auf Ebene der Flächennutzungs- und Bauleitplanung erfolgen.

Zu §3 Allgemeine Anforderungen

Die allgemeinen Anforderungen sind an die grundlegenden Vorschriften für die Errichtung von Kinderspielplätzen nach der DIN 18034-01 gekoppelt. Diese stellen die Mindestanforderungen (Lage und Sicherheit für die Kinder) dar.

Hier werden die gefahrlose Erreichbarkeit und die abgewandte Lage von öffentlichen Verkehrs- und Wirtschaftsflächen (z.B. Standplatz für Mülltonnen, Fahrradabstellanlagen, Zufahrt zu Garagen usw.) genannt. Vorgaben, die zur Qualität beitragen, sind die „sonnige“ und „windgeschützte“ Lage sowie das Anliegen, von möglichst vielen Wohnungen in Rufweite zu liegen. Zudem wird formuliert, dass die Fertigstellung bis zur Nutzungsaufnahme der Wohnanlage erfolgt sein muss.

Zu §4 Lage des Kinderspielplatzes

Paragraph 4 setzt fest, dass der zu errichtende Spielplatz grundsätzlich auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten ist. Wenn ein Spielplatz nicht auf dem Grundstück selbst errichtet werden kann, ist es auch möglich, diesen auf einem Grundstück in der Nähe zu errichten. Dabei ist der Begriff der „Nähe“ nicht zwingend die Entfernung in Metern, sondern die Zumutbarkeit für die Nutzer: Die Kinder müssen das Spielplatzangebot gefahrlos vom Baugrundstück aus annehmen können. Zudem muss die Benutzung des Spielplatzgrundstücks als Spielplatz dinglich gegenüber der Stadt gesichert sein. Die Sicherung erfolgt durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit.

Zu §5 Größe des Spielplatzes

Die Satzung definiert (auch als Grundlage zur Berechnung des Ablösebetrages) eindeutig in welcher Größe ein Kinderspielplatz zu errichten ist. Die Stadt Landsberg hat sich dazu entschlossen, sich hierbei auf die Wohnflächengröße zu stützen, da diese bei Einreichen des Bauantrags stets vorliegt und verhältnismäßig zu den unterschiedlichen Bauvorhaben scheint. Um den Bauherren die grobe Planung der Außenanlagen bereits in einem frühen Stadium zu ermöglichen, wird als Arbeitsgrundlage ein Faktor von 0,75 bzgl. der Bruttogrundfläche des Gebäudes genannt.

Die Bruttofläche des Kinderspielplatzes muss je 25 m² Wohnfläche 1,5 m² betragen.

Diese Maße spiegeln lt. Kommentierung zur BayBO (Busse/Kraus/Taft BayBO Art. 7 Rn.140) einen „Erfahrungswert wieder, der bei der Auslegung des Begriffs ‚ausreichende Größe‘ zugrunde gelegt werden kann“. Auch in Landsberg scheint diese Berechnung aufgrund Bevölkerungsdichte und Gebäudestrukturen sinnvoll und praxisnah. Zudem wird eine Mindestgröße von 60m² Kinderspielplatzfläche festgesetzt, da nur so eine technisch umsetzbare und pädagogisch qualitätvolle Gestaltung möglich ist.

Wohnungen, bei denen aufgrund ihrer Art (Einzimmerappartements, betreutes Wohnen oder Studenten- und Lehrlingswohnheime) ein Bezug zahlreicher Kinder unrealistisch ist, lösen auch keine Kinderspielplatzpflicht aus.

Zu §6 Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung des Spielplatzes

(1) Kinder sollen auf dem Spielplatz anregende und ihre körperlichen und geistigen Fähigkeiten entwickelnde Spielangebote vorfinden, was durch die Aufzählung verschiedener Gestaltungselemente und der altersentsprechenden räumlichen Gliederung formuliert wird. Das Niederschlagswasser muss versickern oder abfließen können. Zur Gewährleistung des Sicherheitsgefühls sowie zur Vermeidung von Verschmutzung sollen Hinweisschilder montiert werden, die das Fernhalten von Hunden verlangen.

(2) Die Satzung setzt Mindestanforderungen bzgl. Sandkästen, deren Größe, Untergrund und Pflege fest, die sich in der Praxis in Landsberg bewährt haben.

(3) Gleiches gilt für ortsfeste Spielgeräte, von denen mindestens zwei vorhanden sein müssen und die Mindestanzahl mit Größe des Spielplatzes steigt.

(4) Ortsfeste Sitzgelegenheiten für Erwachsene, die ihre Kinder beaufsichtigen, sowie Abfallbehälter gehören zur Ausstattung. Deren Anzahl orientieren sich ebenso an der Größe des Spielplatzes.

(5) Absatz 5 soll die Qualität der Materialien sicherstellen. Der klassische „Rimini-Spielplatz“, also eine durch Plastik dominierte, für den Bauherrn zunächst vielleicht günstige Spielgeräte-Landschaft, soll vermieden werden – aus optischen Gründen, aber vor allem auch wegen des Umweltschutzes. Da keine Hersteller diskriminiert bzw. pauschal ausgeschlossen werden dürfen, hat sich die Stadt dazu entschieden, mit einer TÜV-Zertifizierung zu arbeiten. So ist vor Inbetriebnahme des Kinderspielplatzes der Stadt Landsberg am Lech (Referat 41, Straßenbau) eine TÜV-Zertifizierung des neu gebauten, kompletten Kinderspielplatzes vorzulegen. Hier wird im Satzungstext nochmal speziell der „Ausbauzustand“ genannt, da nicht die Zertifizierungen der einzelnen Spielgeräte, sondern die Gesamtanlage des Spielplatzes geprüft werden muss. Hierbei wird auf Langlebigkeit und damit auch Nachhaltigkeit geachtet. Dies wird durch den Verweis auf die DIN „Spielplätze und Freiräume zum Spielen – Teil 1: Anforderungen für Planung, Bau und Betrieb“ unterstrichen: „Wo immer es möglich und technisch vertretbar ist, muss eine hohe Umweltverträglichkeit der verwendeten Materialien und der zu errichtenden Anlagen erreicht werden (DIN 18034-1).“ So werden auch im Satzungstext noch einmal abschließend die Begriffe der „Langlebigkeit und Nachhaltigkeit“ sowie die Bevorzugung von „naturnahen Materialien“ und die Vermeidung von Kunststoff genannt.

(6) Absatz 6 definiert die Ein- bzw. Durchgrünung der Kinderspielplätze. Bzgl. der zu pflanzenden Laubbäume wurde die Größe durch den Stammumfang von 30 cm festgesetzt, um zeitnah nach Herstellung des Kinderspielplatzes eine Schattenspendung sicherzustellen.

(7) Die Verantwortung für die dauerhafte Bewahrung der gesamten Anlage liegt immerwährend beim Bauherrn; es wird sich auf die entsprechende DIN bezogen, in der weitere Hinweise generell zu beachten sind.

Zu §7 Ablöse

Grundlage für die Ablösung privater Kinderspielplätze ist § 7 Abs. 3 BayBO. Die Pflicht zur Herstellung von Kinderspielplätzen besteht demnach bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen. Um diese Pflicht wirksam abzulösen, ist der erforderliche Ablösungsvertrag vor Erteilung der Baugenehmigung zu schließen. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Ablöse der erforderlichen Kinderspielplatzfläche. Die Entscheidung, ob der Kinderspielplatz mit der sich aus Paragraph 4

ergebende Größe, gebaut oder abgelöst werden kann, obliegt in vollem Umfang der Stadt Landsberg. Folgende Faktoren sind hier der Reihe nach zu prüfen:

Ablösefaktoren sind:

1. Nähe zu einem existierenden öffentlichen Kinderspielplatz

Entscheidend ist nicht zwingend die räumliche Entfernung in Metern, sondern die Zumutbarkeit für die Nutzer, also die Kinder. Bei Kindern bis zum vollendeten 6. Lebensjahr spricht die DIN 18034-1 von einem Fußweg bis 200m, was etwa einem Einzugsradius von 175m entspricht. Kindern im Alter zwischen 6 und 11 Jahren ist ein Fußweg von 400m (ca. 350m Einzugsradius) zuzumuten. Befindet sich im Radius von 175m ein öffentlicher Kinderspielplatz, soll Punkt 2 geprüft werden.

2. Zumutbare Verbindung zum existierenden öffentlichen Kinderspielplatz

Gibt es eine verkehrssichere Verbindung zwischen dem neuen Baugebiet und dem öffentlichen Kinderspielplatz? Müssen keine öffentlichen Verkehrsflächen gequert werden? Wenn dies sichergestellt werden kann, soll Punkt 3 geprüft werden.

3. Aufnahmekapazität des existierenden öffentlichen Kinderspielplatzes

Ein bestehender Kinderspielplatz deckt bereits den Spielflächenbedarf der Kinder im bestehenden Wohngebiet ab. Im Einzelfall ist zu prüfen, inwieweit dessen „Aufnahmekapazität“ für zusätzliche Kinder aus dem neuen Baugebiet ausreichend ist. Hierbei soll in einem Radius von 175m die Anzahl der tatsächlich gemeldeten Kinder ermittelt und deren summierter Flächenbedarf gem. DIN 18034-1 mit der Größe des existierenden Kinderspielplatzes in Relation gesetzt werden. Perspektivisch soll auch generell die Struktur der Gebäudetypologie der Nachbarschaft mit einbezogen werden.

Die Beurteilung dieser Ablösefaktoren obliegt generell dem Referat, das für die Erteilung der Baugenehmigung zuständig ist (Stand 2022: Ref. 43, Technische Bauaufsicht), wobei die fachliche Unterstützung des Referats für Stadtplanung und Mobilität (Ref. 42) erfolgt.

Zu §8 Höhe des Ablösebetrags

Wenn die Stadtverwaltung nach Prüfung gem. § 7 KSPS zum Ergebnis kommt, dass eine Ablöse für das gegenständliche Bauvorhaben erbracht werden kann, ist deren Höhe zu berechnen. Aus haushaltsrechtlicher Sicht bedarf die Höhe des Ablösebetrages bzw. die Parameter für dessen Berechnung einer satzungsrechtlichen Festlegung.

Generell ist für die Rechtssicherheit hier zwingend, dass diese nachvollziehbar und reell, also angemessen, ist.

Dem Bauherrn sind die Herstellungskosten in Höhe des Betrags aufzuerlegen, die er hätte zahlen müssen, wenn er den Kinderspielplatz selbst hergestellt hätte. Dazu gehört auch der Grundstückspreis. Grundsätzlich ist vom Bodenrichtwert für Wohnen auszugehen. Dieser gilt aber für Baulandflächen, nicht für Kinderspielplätze, sodass im Rahmen der Angemessenheit ein Abschlag vorzunehmen ist. Angemessen scheint hier ein Ansatz um 50 % reduziert, also 50 Prozent des Bodenrichtwerts für Wohnen (vgl. Anlage 2).

Analog der Anlage zur SoBoN-Richtlinie werden Herstellungskosten über die pauschalierte Ermittlung der ursächlich ausgelösten Kosten (Technische Infrastruktur im Zuge der Angemessenheitsberechnung, Tabelle 3; SoBoN-Richtlinie vom 15.07.2020) angenommen. Hierbei werden die tatsächlich aufgebrachten Kosten für die Herstellung der beiden Kinderspielplätze der Saarbürgstraße und der Schanzwiese verwendet. Diese ergeben einen Mittelwert von 120€ pro Quadratmeter gebauter Kinderspielplatzfläche. Um hier dem Bauherrn eine einheitliche Quelle darzulegen, wird der Stichtag 01.05.2020 analog zur SoBoN-Richtlinie verwendet.

Um die zeitliche Entwicklung der Baupreise zu berücksichtigen wird der Baupreisindex für Außenanlagen (bezogen auf den Stichtag 01.05.2020) in die Berechnung aufgenommen. Dadurch wird der Betrag indiziert und somit dauerhaft reell gehalten. Quelle ist das Bayerische Landesamt für Statistik, das die Werte quartalsweise aktualisiert und veröffentlicht. Beispielsweise würden die Kosten

für einen Quadratmeter gebauter Kinderspielplatzfläche zum Stichtag 01.02.2022 gemäß beschriebener Grundlagen 133,60€ je Quadratmeter betragen.

Höhe der Ablöse:

- Reelle Herstellungskosten aus den Kinderspielplätzen „Saarburgstraße“ und „Schanzwiese“: 120 €/m² (Stichtag 01.05.2020)
- Baupreisindex für Außenanlagen
- Quartalsweise Anpassung des Indexes führt zu Anpassung der Ablösebeträge pro Vierteljahr
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik
Stichtag wg. SoBoN- fester Termin

sowie:

- BRW Bodenrichtwert aus der jeweils aktuellen Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses Landsberg am Lech in Euro/Quadratmeter
- redA reduzierter Anteil des Bodenrichtwerts: 50% der vollen Höhe

Formel:

$$A = HK \times BPI \times F + BRW \times redA \times F$$

Dabei bedeuten:

- A Ablösebetrag in Euro
- HK Herstellungskosten der Spielplatzfl. je m² in Euro; diese betragen 120 Euro
- BPI bzgl. Jahr 01.05.2020
- F erforderliche Spielplatzfläche in m² (pro 25m² Wohnfläche = 1m² zu bauende KSP-Fläche)
- BRW Bodenrichtwert in Euro/Quadratmeter
- redA 50%
-

Zu §9 Verwendung der Ablöse

Die Ablösebeträge werden ausschließlich zur Herstellung öffentlicher Kinderspielplätze bzw. zur Erweiterung und / oder Unterhaltung bereits bestehender öffentlicher Kinderspielplätze oder anderer Einrichtungen für Kinder und Jugendliche im Geltungsbereich dieser Satzung verwendet. Dies wird über die Einrichtung eines Verwahrkontos gewährleistet, das ausschließlich zweckgebundene Mittel aufnimmt und ausschüttet.

Zu §10 Abweichungen

In begründeten Fällen können Abweichungen gemäß. Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO zugelassen werden. Dies kann z.B. die Lage des Spielplatzes betreffen. Da beim Thema Ablöse keinerlei Verpflichtungen der Stadt bestehen, sind auch keine Abweichungen zu definieren.

§ 11 KSPS

Paragraph 11 regelt Bußgelder und § 12 KSPS das Inkrafttreten der Kinderspielplatzsatzung für die Stadt Landsberg am Lech.

2. Beurteilung

Durch gemeindliche Satzung können Gemeinden im eigenen Wirkungskreis gem. Art. 81 Abs. 1 BayBO örtliche Bauvorschriften erlassen. Mit der vorgelegten Kinderspielplatzsatzung gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen, die Art der Erfüllung sowie über die Ablöse der Pflicht (Art. 7 Abs. 3 BayBO) macht die Stadt Landsberg am Lech davon Gebrauch und gewinnt dadurch ein wesentliches Instrumentarium kommunale Spielplatzpolitik sinnvoll zu gestalten.

Durch den Erlass einer Kinderspielplatzsatzung kann die Qualität privater Kinderspielplätze nachhaltig gesichert und geregelt werden. Die Einhaltung der Kinderspielplatzsatzung ist Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens und muss darin abschließend geregelt werden (Herstellung oder Ablöse). Die Kinderspielplatzsatzung kann für die Stadt ihren Beitrag zum Gleichbehandlungsgrundsatz leisten, also gleichgelagerte Sachverhalte gleichwertig und –artig behandeln (Art. 3 Abs. 3 GG). Zudem wird der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit bewahrt, in dem eine vernünftige Relation zwischen dem angestrebten Zweck und dem gewählten Mittel hergestellt wird.

Die Bauherren wiederum profitieren von transparenten und eindeutigen Vorgaben, die für alle Bauantragssteller gleich gelten und somit Nachvollziehbarkeit und Transparenz schaffen (20 Abs. 3 GG).

Der vorliegende Entwurf der Kinderspielplatzsatzung ist verwaltungsintern mit allen relevanten Referaten abgestimmt. Zudem fand eine Beratung mit dem zuständigen Referenten für Baurecht und Landesplanung des Bayerischen Gemeindetags statt.