

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2022/115/1

Federführung: Bauamt	Datum: 15.09.2022
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Stadtrat	29.09.2022	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 3 Sitzung des Stadtrates am 29.09.2022

Erlass einer örtlichen Bauvorschrift

Satzung über Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung, Unterhaltung und Ablösung von Kinderspielplätzen

A) Problem

Nach Art. 7 Abs. 3 BayBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen (= Spielplatzpflicht).

Die große Masse der Wohnbauvorhaben wird vom Landratsamt Altötting als Unterer Bauaufsichtsbehörde im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO behandelt.

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren prüft die Bauaufsichtsbehörde allerdings nicht die kompletten Regelungen der BayBO, sondern tatsächlich nur die Übereinstimmung mit den Vorschriften über Abstandsflächen in Art. 6 BayBO sowie den Regelungen örtlicher Bauvorschriften im Sinn des Art. 81 Abs. 1 BayBO.

Das bedeutet, dass die Spielplatzpflicht nicht im Prüfprogramm des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens enthalten ist. Eine Baugenehmigung würde also erteilt werden, obwohl ein eigentlich anzulegender Kinderspielplatz in den Bauantragsunterlagen nicht enthalten ist.

Ähnliches gilt für die Voraussetzungen für die Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO. Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung einer baulichen Anlage (...) ist genehmigungsfreigestellt, wenn (...), sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften im Sinn des Art. 81 Abs. 1 BayBO nicht widerspricht. Die Voraussetzungen für eine Genehmigungsfreistellung liegen also vor, obwohl in den Antragsunterlagen – trotz Spielplatzpflicht - kein Kinderspielplatz enthalten ist.

Lediglich im Baugenehmigungsverfahren nach Art. 60 BayBO werden die Anforderungen nach den Vorschriften der BayBO, also auch die Spielplatzpflicht, geprüft. Das Baugenehmigungsverfahren findet aber nur Anwendung bei Sonderbauten, welche – wie oben beschrieben – nur einen kleineren Teil der Wohnbauvorhaben ausmacht.

Es liegt also derzeit eine Ungleichbehandlung bei den verschiedenen Genehmigungsverfahren bzw. der Genehmigungsfreistellung vor. Bei Sonderbauten wird die Spielplatzpflicht geprüft, bei Nicht-Sonderbauten nicht. Wenn die Spielplatzpflicht in dem Genehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren nicht geprüft wird, ist auch davon auszugehen, dass die Spielplatzpflicht nicht erfüllt wird.

B) Lösung

Durch das Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung des Wohnungsbaus vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663), welches großteils am 1. Februar 2021 in Kraft getreten ist, wurden unter anderem der Art. 7 Abs. 3 BayBO (Kinderspielplätze) und die Ermächtigung zum Erlass örtlicher Bauvorschriften bezüglich der Spielplatzpflicht in Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO erheblich geändert und erweitert. Die Gesetzgebung hat sich in Art. 7 Abs. 3 BayBO auf die Grundaussagen zurückgezogen und die Ausformung der Spielplatzpflicht den Gemeinden zugeordnet. Es wurde den Gemeinden überlassen in örtlichen Bauvorschriften Regelungen zur Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen, die Art der Erfüllung der Spielplatzpflicht sowie über die Ablöse der Spielplatzpflicht, zu erlassen. Damit wurden detaillierte Regelungen auf gemeindlicher Ebene überhaupt erst möglich.

Die Regelungen des Art. 7 Abs. 3 BayBO sind weiterhin durch das Landratsamt Altötting als Untere Bauaufsichtsbehörde anzuwenden und zu vollziehen.

Mit Erlass einer Kinderspielplatzsatzung, bei welcher es sich um eine örtliche Bauvorschrift im Sinne des Art. 81 Abs. 1 BayBO handelt, wird eine Gleichbehandlung der Bauherren in den verschiedenen Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren hinsichtlich der Herstellung von Kinderspielplätzen erreicht. Durch die Kinderspielplatzsatzung „rutscht“ der Punkt Spielplatzpflicht als „Regelung örtlicher Bauvorschrift im Sinn des Art. 81 Abs. 1 BayBO“ sowohl in den Prüfkatalog des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens, als auch in die Voraussetzungen zur Genehmigungsfreistellung hinein.

Folgende Gemeinden im Landkreis Altötting haben bereits eine Kinderspielplatzsatzung erlassen:

- Markt Marktl vom 21.04.2021
- Stadt Burghausen vom 14.07.2021
- Gemeinde Halsbach vom 11.01.2022
- Gemeinde Kirchweidach vom 18.01.2022
- Gemeinde Feichten a.d.Alz vom 19.01.2022
- Garching a.d.Alz vom 11.07.2022

Die Gemeinden Halsbach, Kirchweidach und Feichten a.d.Alz bilden mit der Gemeinde Tyrlaching die Verwaltungsgemeinschaft Kirchweidach.

Die Stadt Töging a.Inn hat erste Erfahrungen mit den Kinderspielplatzsatzungen abgewartet, das Thema aber von Anfang an als sehr interessante Möglichkeit erkannt.

C) Alternativen

Kein Erlass einer Kinderspielplatzsatzung, womit es bei der Ungleichbehandlung der Bauherren bleibt. Die Spielplatzpflicht wird – wie bisher auch – nur bei Sonderbauten im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Eine Gleichbehandlung der Bauherren in allen Verfahren kann auf andere Weise nicht erreicht werden.

D) Kosten

Durch den Erlass der Kinderspielplatzsatzung, wird es in Zukunft vermehrt dazu kommen, dass das Landratsamt die Bauherren auffordert, einen privaten Kinderspielplatz anzulegen bzw. diesen bereits in den Bauantragsunterlagen aufzunehmen, da ansonsten eine Baugenehmigung nicht erteilt werden kann bzw. die Voraussetzungen einer Genehmigungsfreistellung nicht vorliegen. Die Kinderspielplatzsatzung führt also dazu, dass in der Realität vermehrt private Kinderspielplätze angelegt werden, was bei den Bürgerinnen und Bürgern und der Wirtschaft zu Kosten führt.

Zu beachten ist hier allerdings, dass die Kinderspielplätze auch bisher schon angelegt werden hätten müssen, dies nur nicht geprüft wurde. Mehrkosten gegenüber der bisher schon geltenden rechtlichen Pflicht entstehen nicht.

Sollte die Anlage eines Kinderspielplatzes nicht möglich bzw. nicht zweckmäßig sein, steht es der Stadt frei, einen Kinderspielplatzablösevertrag abzuschließen. Allerdings ist hier auch zu beachten, dass dafür natürlich die Kosten entfallen, die Anlage des Kinderspielplatzes verursacht hätten.

Die Mindestgröße eines Kinderspielplatzes beträgt 60 m². Ein solcher Kinderspielplatz ist notwendig bis zu einer Wohnfläche von 1.000 m². Die Ablöse eines 60 m² großen Kinderspielplatzes kostet laut Satzungsentwurf 10.800 €. Bei den 180 €/m² Bruttofläche Kinderspielplatz handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten, Unterhaltskosten sind hier nicht eingerechnet. Der Bodenrichtwert des Grundstücks ist ebenfalls nicht enthalten, was grundsätzlich möglich wäre.

Bei der Regelung der Ausgestaltung der Spielplatzpflicht unterliegen die Gemeinden dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, da durch die Kinderspielplatzsatzung Inhalt und Schranken des Grundeigentums nach Art. 14 Grundgesetz bestimmt werden.

Diese Satzung über die Anlage und Unterhaltung von privaten Spielplätzen regelt einen wichtigen Bereich der sozialen Wohlfahrtspflege. Mit der Spielplatzpflicht wird dem allgemeinen Bedürfnis entsprochen, für Kinder den im Interesse ihrer Betätigung und Entwicklung notwendigen Spielraum im Freien zu schaffen. Kinderspielplätze gehören in Töging a.Inn zum attraktiven Wohnen auch bei Nachverdichtungsmaßnahmen dazu.

Die Stadt Töging a.Inn unterhält momentan 10 öffentliche Kinderspielplätze, die auf das gesamte Stadtgebiet verteilt sind.

Aus der Gesetzesbegründung, Drucksache 18/8547:

Zu Nr. 3 (Art. 7 Abs. 3 BayBO)

Die Änderung in Nr. 3 nimmt eine gemeindefreundliche Ausgestaltung der Spielplatzpflicht vor. Das aus dem Stellplatzrecht bewährte Modell wird umfassend auf die Pflicht zum Spielplatznachweis übertragen. Damit wird den Gemeinden die Möglichkeit gegeben, bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen die Spielplatzpflicht ihren Bedürfnissen entsprechend auszugestalten.

Der neue Satz 2 gestaltet die Möglichkeiten zur Erfüllung der Spielplatzpflicht parallel zu den Möglichkeiten des Stellplatznachweises (Art. 47) aus. Die Spielplatzpflicht kann in dreierlei Weise erfüllt werden: Durch Nachweis des Spielplatzes auf dem Baugrundstück, durch Nachweis auf einem in der Nähe gelegenen geeigneten Grundstück und durch Spielplatzabläse. Mit der ausdrücklichen Regelung der Spielplatzabläse wird eine Forderung aus der städtischen Vollzugspraxis aufgegriffen. Gerade in Städten macht das Anlegen mehrerer kleiner Spielplätze in unmittelbar räumlichem Zusammenhang keinen Sinn, wenn es sich anbietet, einen größeren „zentralen Spielplatz“ herzustellen. Diese Möglichkeit wird den Städten und Gemeinden nun eingeräumt.

Konsequent enthält der neue Satz 4 eine Regelung über die Verwendung der mit der Spielplatzabläse erzielten Gelder. Die Regelung beschränkt die Verwendungsmöglichkeit bewusst nicht auf Spielplätze, sondern ermöglicht generell die Herstellung oder den Unterhalt von örtlichen Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtungen. So erhalten die Gemeinden die Möglichkeit, im gesetzlichen Rahmen Gelder zur Gestaltung ihrer kinder- und jugendpolitischen Einrichtungen zu verwenden.

Der Satzungsentwurf ist der Kommunalaufsicht im Landratsamt Altötting abgestimmt. Per E-Mail vom 08.08.2022 wurde der Verwaltung mitgeteilt, dass nach Ansicht der Kommunalaufsicht der Satzungsentwurf soweit in Ordnung ist.

Im Vergleich zum Satzungsentwurf, welcher in der Bauausschusssitzung am 14. September 2022 vorgestellt wurde, wurde in § 10 Inkrafttreten folgender Absatz 2 eingefügt:

„Diese Satzung gilt für ab dem 1. November 2022 eingereichte Bauanträge und Genehmigungsfreistellungsanträge.“

Der Absatz dient der Klarstellung, dass diese Satzung nur für Anträge auf Genehmigung (bspw. Bauantrag, Genehmigungsfreistellungsantrag, Antrag auf Vorbescheid, Antrag auf Teilbaugenehmigung, Antrag auf Isolierte Abweichung) gelten soll, die nach dem 1. November 2022 eingereicht werden. Für vor dem 1. November 2022 eingereichte Anträge soll die Satzung ausdrücklich nicht gelten.

Der Stadtrat beschließt mit : Stimmen, die nachfolgende Satzung:

Satzung

über Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung, Unterhaltung und Ablösung von Kinderspielplätzen der Stadt Töging a.Inn (Kinderspielplatzsatzung – KSpS)

Vom _____

Die Stadt Töging a.Inn erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) geändert worden ist und Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist, folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Töging a.Inn.
- (2) Die Satzung gilt für private Kinderspielplätze im Sinne des Art. 7 Abs. 3 Satz 1 BayBO.
- (3) Die Satzung regelt die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und den Unterhalt der Kinderspielplätze sowie die Ablöse im Sinne des Art. 7 Abs. 3 BayBO.
- (4) Die Satzung ist anzuwenden bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen. Sie ist ebenfalls anzuwenden, wenn sich durch Errichtung eines weiteren Gebäudes oder durch Änderung oder Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes die Anzahl der Wohnungen auf mehr als drei Wohnungen erhöht.
- (5) Festsetzungen in Bebauungsplänen sowie in sonstigen städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die abweichende Regelungen treffen, gehen den Bestimmungen dieser Satzung vor.
- (6) Weitere Anforderungen nach Art. 7 BayBO und weitere Vorschriften bleiben unberührt.

§ 2 Allgemeine Anforderungen

- (1) Kinderspielplätze sollen in sonniger Lage, windgeschützt und gegen öffentliche Verkehrsflächen sowie andere Anlagen, wie Kraftfahrzeugstellplätze oder Standplätze für Abfallbehälter, ausreichend abgeschirmt angelegt werden. Sie müssen für die Kinder gefahrlos zu erreichen sein, ohne Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsflächen. Sie sind an der verkehrsabgewandten Seite zu errichten.
- (2) Um ausreichend Schatten zu spenden, sollen standortgerechte Bäume gepflanzt werden. Bepflanzungen auf dem Kinderspielplatz und in unmittelbarer Nähe dürfen nicht giftig oder

in sonstiger Weise gefährlich sein.

§ 3 Größe des Kinderspielplatzes

- (1) Die Bruttofläche des Kinderspielplatzes muss je 25 m² Wohnfläche 1,5 m², jedoch mindestens 60 m² betragen.
- (2) Spielplätze mit einer Bruttofläche von mehr als 120 m² sollen einen Abstand von 10 m (gemessen ab der Außenkante des jeweiligen Kinderspielplatzes) zu den Fenstern von Aufenthaltsräumen nicht unterschreiten.
- (3) Bei der Ermittlung der Wohnfläche bleiben Wohnungen außer Ansatz, wenn ein Kinderspielplatz nach Art der Wohnung nicht erforderlich ist. Darunter fallen vor allem Einzimmerwohnungen, Wohnungen bis einschließlich 50 m² Wohnfläche, Wohnungen in einem Boardinghouse, Studentenwohnheim, Lehrlingswohnheim oder einem Seniorenheim, altersgerechtes Wohnen (Altenwohnung) und betreutes Wohnen.
- (4) Bei der Berechnung der Wohnfläche sind die Vorschriften der Wohnflächenverordnung anzuwenden.

§ 4 Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung des Kinderspielplatzes

- (1) Kinderspielplätze sind mit einer abgegrenzten Sandspielfläche von 1 m² je Wohnung, jedoch in einer Mindestgröße von 4 m², auszustatten. Der eingefüllte Spielsand muss in der Qualität dem Verwendungszweck angemessen sein und ist auf durchlässigem Untergrund in einer Höhe von mindestens 0,40 m zu schütten.
- (2) Kinderspielplätze mit 60 m² Bruttofläche (Mindestgröße) sind außerdem mit mindestens einem ortsfesten Spielgerät (z.B. Federwippe, Schaukel, Rutsche, Wippe, Klettergerüst usw.) auszustatten. Bei Kinderspielplätzen bis 90 m² Bruttofläche sind diese mit mindestens drei Spielgeräten und mit mehr als 90 m² Bruttofläche mit mindestens vier Spielgeräten auszustatten. Die Spielgeräte sind jeweils mit einem geeignetem Fallschutz auszustatten.
- (3) Kinderspielplätze mit 60 m² Bruttofläche (Mindestgröße) sind mit mindestens einer ortsfesten Sitzgelegenheit und mindestens einem ortsfesten Behälter für Abfälle auszustatten. Bei Kinderspielplätzen bis 90 m² Bruttofläche sind ortsfeste Sitzgelegenheiten mit mindestens drei Sitzplätzen und mit mehr als 90 m² Bruttofläche sind ortsfeste Sitzgelegenheiten mit mindestens vier Sitzplätzen einzuplanen.
- (4) Kinderspielplätze und die Anlagen, die deren Einrichtung dienen, sind so zu errichten und zu betreiben, dass die Sicherheit gewährleistet ist. Dabei sind vorbehaltlich sonstiger Rechtsvorschriften die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten.

§ 5 Ablöse

- (1) Für Bauvorhaben, für die ein Kinderspielplatz gemäß dieser Satzung zu errichten ist, kann ein Ablösevertrag mit der Stadt Töging a.Inn geschlossen werden.
- (2) Ein Ablösevertrag kann auch über bestehende Kinderspielplätze für bestehende Gebäude geschlossen werden. Nach Abschluss des Ablösevertrags kann der Kinderspielplatz rückgebaut werden.
- (3) Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrags steht im pflichtgemäßen Ermessen der Stadt Töging a.Inn. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrages; dies gilt auch dann, wenn der Kinderspielplatz nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden kann.
- (4) Der Ablösevertrag ist vor der Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Ist keine Baugenehmigung erforderlich, so ist der Vertrag dem Genehmigungsfreistellungsantrag beizulegen.

§ 6 Höhe des Ablösebetrags

Die Ablöse beträgt für einen Kinderspielplatz je Quadratmeter Bruttofläche gemäß § 3 Abs. 1, 1. Halbsatz 180,00 €.

§ 7 Verwendung der Ablöse

Die Stadt Töging a.Inn hat den Geldbetrag für die Ablösung des Kinderspielplatzes für die Herstellung oder Unterhaltung einer städtischen Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtung zu verwenden.

§ 8 Abweichungen

Für die Zulassung von Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung gilt Art. 63 Abs. 3 BayBO.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die Regelungen dieser Satzung können gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO mit einem Bußgeld bis zu fünfhunderttausend Euro geahndet werden.

§ 10 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am 1. November 2022 in Kraft.
- (2) Diese Satzung gilt für ab dem 1. November 2022 eingereichte Bauanträge und Genehmigungsfreistellungsanträge.