

Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder

(Spielplatzsatzung)

vom 03.06.2025

Die Gemeinde Großwallstadt erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (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 die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist folgende Satzung:

§ 1

Anwendungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen im Großwallstadt
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2

Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung

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

§ 3

Größe, Lage und Ausstattung

- (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 Jahren 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) Für je 50 m² Fläche ist er mit mindestens einem Spielsandbereich (Mindestgröße 4 m²), einem ortsfesten Spielgerät, einer ortsfesten Sitzgelegenheit sowie ausreichend Schatten spendenden Elementen auszustatten. Besonders geeignet sind Bäume, begrünte Pergolen und Sträucher.

§ 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 Großwallstadt übernommen werden (Ablösevertrag). Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrags steht im Ermessen des zuständigen Gremiums. 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 Ablösungsbetrag beträgt je m² Fläche inklusive Spielgeräte 450 €.

(3) Die Anlage zur Berechnung ist Bestandteil dieser Satzung.

(4) 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

Der Spielplatz ist in benutzbarem Zustand zu erhalten. Auf die zivilrechtlichen Verkehrssicherungspflichten wird hingewiesen.

§ 6

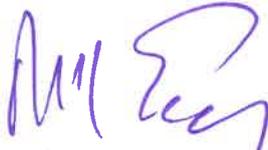
Abweichungen

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen zugelassen werden.

§ 7

In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt am 01.10.2025 in Kraft.


Roland Eppig
Erster Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk:

Diese Satzung wird im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Großwallstadt Nr. 24/25 vom 12.06.2025 veröffentlicht.

Anlage 1 – Berechnungsverfahren

Berechnung der Größe der tatsächlichen Spielplatzfläche

Gemäß den geltenden Richtlinien sind je 25 m² Wohnfläche 1,5 m² Spielplatzfläche nachzuweisen – mindestens jedoch 50 m².

Grundlagen der Wertermittlung:

Markt- und Gutachterausschusspreise pro m²:

- **600 €/m²** – Marktpreis Wohnungsbau (Privatmarkt)
- **200 €/m²** – Marktpreis Gewerbegebiet (Privatmarkt)
- **180 €/m²** – Gutachterausschusspreis Gewerbegebiet
- **270 €/m²** – Gutachterausschusspreis Altort
- **460 €/m²** – Gutachterausschusspreis Wohngebiet Quellenstraße
- **390 €/m²** – Gutachterausschusspreis Bereich „Am Wellenhäuschen“

Durchschnittlicher Flächenwert:

$(600 + 200 + 180 + 270 + 460 + 390) \text{ €} / 6 = 350 \text{ €/m}^2$

Berechnung der Spielplatzablösefläche:

$50 \text{ m}^2 \times 350 \text{ €/m}^2 = 17.500 \text{ €}$

Hinzu kommen die Herstellungskosten für Spielgeräte:

- **Sandkasten:** 2.390 €/m²¹
- **Spielgerät:** 2.599 €/m² (Rutsche)²

Gesamtkosten Spielgeräte: 22.489 €

(Der Betrag pro m² ergibt sich aus der Gesamtfläche von 50 m².)

Gesamtkosten:

22.489 € oder 450 m²

Deckelung:

Da eine Obergrenze für die Spielplatzablöse gilt, beträgt der maximal ansetzbare Gesamtbetrag: **5.000,00 €**

¹ Beispielhaft Westfalia, Art. Nr. CDS-310-000-HSR-0280

² Beispielhaft Westfalia, Art. Nr. EDU-10000-3222