

Satzung über die Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder und Senioren (Spielplatzsatzung)

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck erlässt aufgrund von 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 §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) folgende Satzung:

§ 1

Anwendungsbereich

- 1) Die Satzung gilt für die Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen im gesamten Gebiet der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck.
- 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 Spielbereich (Mindestgröße 4 m²), einem ortsfesten Spielgerät, einer ortsfesten Sitzgelegenheit sowie ausreichend Schatten spendenden Elementen auszustatten.
- 4) Für besondere Spielplätze (wie z.B. Seniorenspielplätze) kann im Einzelfall von den Anforderungen der Abs. 1 bis 3 abgewichen werden. Die Ausgestaltung muss mit der Stadt abgestimmt werden und steht in ihrem Ermessen.

§ 4 Herstellung und Ablöse des Spielplatzes

- 1) Der Spielplatz ist auf dem Baugrundstück zu errichten. Ausnahmsweise kann 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 Stadt Fürstenfeldbruck übernommen werden (Ablösevertrag). Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrags steht im Ermessen der Stadt. 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.
- 3) Die Höhe des Ablösebetrags setzt sich aus Herstellungskosten und Grundstückskosten zusammen. Die Herstellungskosten ohne Grundstückskosten liegen bei 150 Euro pro gebauten Quadratmeter Kinderspielplatzfläche. Die Grundstückskosten betragen 50 % des Bodenrichtwerts für Wohnen in €/m².
- 4) Für Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt und gesichert 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 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 10.10.2025 in Kraft.

Fürstenfeldbruck, den 02.10.2025
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck


Christian Götz
Oberbürgermeister

Begründung
zur Satzung über die Einführung einer Pflicht
zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder und Senioren
(Spielplatzsatzung)

Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, Satzungen zu erlassen, über Erforderlichkeit, Modalitäten des Nachweises und der Ablöse von Spielplätzen. Dies bildet die Ermächtigungsgrundlage der Satzung, über die Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder und Senioren (Spielplatzsatzung) in der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck.

Anlass zum Erlass der Satzung sind das erste und zweite Modernisierungsgesetz, welches zum 01.10.2025 in Kraft tritt, wodurch sich Änderungen im Bauordnungsrecht ergeben. Dadurch entfällt die staatliche Verpflichtung zur Errichtung notwendiger Spielplätze (Art. 7 Abs. 3 BayBO) ersatzlos. Die Spielplatzsatzung sichert das Bestehen einer Regelung für Spielplätze auch ab dem 01.10.2025.

Ziel der Satzung ist es, weiterhin dafür Sorge zu tragen, dass ausreichend Kinderspielplätze in der Stadt Fürstenfeldbruck vorhanden sind, sowie deren gerechte Verteilung im Stadtgebiet sicherzustellen. Um den Bedürfnissen unserer jüngsten Mitbürgerinnen und Mitbürger gerecht zu werden, ist es notwendig, die Qualität, Sicherheit und Zugänglichkeit unserer Spielplätze kontinuierlich zu sichern und zu verbessern. Daher wird die Einführung einer Spielplatzsatzung empfohlen.

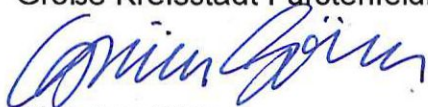
Im Folgenden werden einige Textstellen der Satzung aufgeführt und näher erläutert:

- § 1 Abs. 1: Die Satzung gilt lediglich für die Errichtung von Gebäuden von mehr als fünf Wohnungen, jedoch nicht für Nutzungsänderungen.
- § 3 Abs. 1 Satz 2: 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 (Sportstättenverordnung) unterliegen, zurück.
- § 3 Abs. 2 Satz 2: Anlagen von denen Gefahren und Störungen ausgehen können beispielsweise Verkehrsflächen, Stellplätze, Tiefgaragenentlüftung, oder Abfallentsorgungseinrichtungen sein.
- § 3 Abs. 3: Schatten spendende Elemente sind insbesondere Bäume, Pergolen und Sträucher.
- § 4 Absatz 1 Satz 2: „in der Nähe“ ist so auszulegen, dass der alternative Standort maximal im Umkreis von 300 Metern zum Baugrundstück liegt und für Kinder gefahrenlos erreichbar ist.
- § 4 Abs. 3: Die veranschlagten Herstellungskosten von 150 Euro pro Quadratmeter Kinderspielplatzfläche beruhen auf verwaltungsinternen Erfahrungswerten, sowie einer Recherche zu Marktpreisen bei Spielplatzherstellern. Daraus hat sich folgende Herleitung ergeben: Kosten Geräte pro m² ca. 75€/m² + Kosten Geländemodellierung, Aushub und Fallschutz 50 €/m² + Montagekosten (ca. 30% von Gerätekosten zzgl. Anfahrt, Baufahrzeuge usw.) 25 €/m² = 150 €/m²
- § 4 Abs. 4: Für Gebäude die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt und gesichert sind, besteht ein Anspruch auf Ablöse i.H.v. 5000€. Gesichert sind

diese dann, wenn hierüber eine Eintragung einer Dienstbarkeit zugunsten der Gro-
ßen Kreisstadt Fürstenfeldbruck im Grundbuch vorliegt.

Fürstenfeldbruck, den 02.10.2025

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck



Christian Götz
Oberbürgermeister