



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 17.07.2025

Amt: 60 Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt
Verantwortlich: Maximilian Bodenmüller, Leiter Amt 60
Vorlagennummer: 2025/60/859

TOP 10

Satzung der Stadt Kempten (Allgäu) über die Größe, Lage, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen, die Art der Erfüllung der Spielplatzpflicht sowie über die Ablöse (Spielplatzsatzung) Gutachten

Sachverhalt:

Mit dem "Ersten Modernisierungsgesetz Bayern" vom 23.12.2024 hat der bayerische Gesetzgeber einen grundlegenden Systemwechsel bei der Spielplatzpflicht eingeführt. Ab 01.10.2025 entfällt die bislang landesweit verpflichtende Regelung des Art. 7 Abs. 3 BayBO, nach der bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen Spielplätze anzulegen sind. Stattdessen erhalten die Kommunen die Möglichkeit, durch Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO ab dem 01.10.2025 eine Spielplatzpflicht für Gebäude mit mehr als fünf Wohnungen festzulegen und deren Ausgestaltung zu regeln.

Dem Stadtrat wird der Erlass einer solchen Spielplatzsatzung vorgeschlagen, die auf Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung basiert und zeitgleich mit den gesetzlichen Änderungen zum 01.10.2025 in Kraft treten soll.

Erforderlichkeit der Satzung

Ohne den Erlass einer kommunalen Spielplatzsatzung würde die bisherige gesetzliche Spielplatzpflicht ersatzlos entfallen, was erhebliche negative Auswirkungen auf die wohnungsnahе Versorgung mit Spielmöglichkeiten für Kinder hätte. Die Einführung einer Spielplatzsatzung unterstützt die strategischen Ziele der Stadt Kempten und leistet einen wichtigen Beitrag zur familienfreundlichen Stadtentwicklung.

Wesentliche Inhalte der Satzung

Anwendungsbereich:

- Spielplatzpflicht für Gebäude mit mehr als fünf Wohnungen im gesamten Stadtgebiet
- Vorrang abweichender Bebauungsplanregelungen

Größe und Ausgestaltung:

- 1,5 m² Spielplatzfläche je 25 m² Wohnfläche, mindestens 50 m²
- Ausnahme für z.B. Microappartements unter 30 m² und Boardinghäuser
- Möglichkeit gemeinsamer Spielflächen für mehrere Baugrundstücke

Lage und Ausstattung:

- Erreichbarkeit ohne Querung von Verkehrsflächen
- Pro 50 m² Spielfläche: Sandspielbereich (mind. 5 m²), zwei ortsfeste Spielgeräte, Sitzgelegenheit und Abfallbehälter
- Angemessener Schutz gegen Gefahrenquellen und Immissionen

Ablöseregeln:

- Standardbetrag: 700 € je m² erforderlicher Spielplatzfläche
- Für Senioren- und Studentenwohnungen: Gesetzliches Recht auf Ablöse mit pauschal 5.000 € je Spielplatz
- Zweckbindung der Einnahmen für öffentliche Spielplätze oder Jugendfreizeiteinrichtungen

Herleitung der Ablösehöhe

Der Ablösebetrag von 700 € je m² Spielplatzfläche wurde sorgfältig kalkuliert und berücksichtigt:

- Die durchschnittlichen Herstellungskosten über einen Zeitraum von 20 Jahren
- Den Erneuerungsbedarf der Spielplatzanlage nach etwa 10 Jahren
- Baunebenkosten für die erstmalige Herstellung in Höhe von 30% der Baukosten

Der pauschale Ablösebetrag für Senioren- und Studentenwohnungen in Höhe von 5.000 € entspricht der gesetzlichen Vorgabe in Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO und trägt dem geringeren Spielplatzbedarf bei diesen speziellen Wohnformen Rechnung.

Beitrag zur Stadtentwicklung

Die Spielplatzsatzung stellt sicher, dass auch nach dem Wegfall der gesetzlichen Verpflichtung bei neuen Wohnbauprojekten angemessene Spielmöglichkeiten für Kinder im direkten Wohnumfeld geschaffen werden. Dies stärkt die Attraktivität unserer Stadt als familienfreundlicher Wohnstandort.

Die klar strukturierten Regelungen bieten Rechtssicherheit für Bauherren und tragen durch die Möglichkeit der Ablöse zur Flexibilität bei, ohne das Ziel einer qualitativvollen Spielraumversorgung aufzugeben.

Es wird empfohlen, die Spielplatzsatzung zu beschließen und zum 01.10.2025 in Kraft zu setzen.

Gutachten:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Erlass der Satzung über die Größe, Lage, Ausstattung und Unterhaltung von

Spielplätzen, die Art der Erfüllung der Spielplatzpflicht sowie über die Ablöse (Spielplatzsatzung - SpielplatzS) entsprechend dem vorliegenden Satzungsentwurf vom 17.07.2025 wird beschlossen.

Anlagen:

- Spielplatzsatzung
- Begründung zur Spielplatzsatzung
- Präsentation zur Spielplatzsatzung