

Rechtliche Begründung zur Spielplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu)

Rechtsgrundlagen der Satzung

Die Spielplatzsatzung stützt sich auf Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern sowie Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Die Gemeinde ist berechtigt, im Rahmen ihres eigenen Wirkungskreises gemäß Art. 23 GO Satzungen zu erlassen. Die spezifische Ermächtigung zum Erlass einer Spielplatzsatzung ergibt sich aus Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO, der die Regelungskompetenz für Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen, die Art der Erfüllung der Spielplatzpflicht sowie die Ablöse explizit den Gemeinden zuweist. Die Zitierung der aktuellen Fassungen der GO und der BayBO einschließlich der jüngsten Änderungen durch das Erste Modernisierungsgesetz vom 23. Dezember 2024 gewährleistet die Rechtmäßigkeit der Satzungsgrundlage.

§ 1 Anwendungs- und Geltungsbereich

Abs. 1: Die Festlegung des sachlichen Regelungsbereichs der Satzung entspricht dem in Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO vorgegebenen Rahmen. Die Formulierung schafft Rechtsklarheit hinsichtlich des Regelungsgegenstands und umreißt präzise den Umfang der Satzung.

Abs. 2: Diese Regelung konkretisiert die gesetzliche Spielplatzpflicht des Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO (in der ab 01.10.2025 geltenden Fassung) und definiert die Schwelle, ab der ein Spielplatz anzulegen ist. Die Grenze von "mehr als fünf Wohnungen" entspricht exakt der gesetzlichen Vorgabe und stellt sicher, dass bei größeren Wohnbauvorhaben angemessene Spielmöglichkeiten für Kinder geschaffen werden, ohne kleinere Bauvorhaben unverhältnismäßig zu belasten.

Abs. 3: Der Vorrang von Regelungen in Bebauungsplänen oder sonstigen städtebaulichen Satzungen entspricht dem Grundsatz, dass speziellere planungsrechtliche Festsetzungen den allgemeineren bauordnungsrechtlichen Regelungen vorgehen. Diese Bestimmung schafft Rechtsklarheit und gewährleistet die Integration spezifischer, bedarfsgerechter Planungen in die kommunale Spielplatzsatzung. Der Vorrang bestehender Regelungen fördert die städtebauliche Kohärenz und ermöglicht eine harmonische Entwicklung der kommunalen Infrastruktur.

§ 2 Größe

Abs. 1: Die Festlegung von 1,5 m² Spielplatzfläche je 25 m² Wohnfläche entspricht einem anerkannten Erfahrungswert, der bei der Auslegung des Begriffs "ausreichende Größe" zugrunde gelegt werden kann. Diese Berechnung stellt sicher, dass die Spielplatzfläche in einem angemessenen Verhältnis zur Wohnfläche und damit zur zu erwartenden Anzahl von Kindern steht.

Die Mindestgröße von 50 m² gewährleistet, dass der Spielplatz eine ausreichende Fläche für eine sinnvolle Nutzung und Ausstattung bietet. Diese Mindestgröße ist erforderlich, um eine technisch umsetzbare und pädagogisch qualitätvolle Gestaltung zu ermöglichen und entspricht den Anforderungen an kindgerechte Spielräume.

Abs. 2: Die Ausnahme für bestimmte Wohnungstypen berücksichtigt, dass bei einigen Wohnformen (z.B. Microappartements unter 30 m² Wohnfläche, Boardinghäuser) typischerweise keine oder kaum Kinder zu erwarten sind. Diese differenzierte Betrachtung entspricht dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz und vermeidet unnötige Belastungen für Bauvorhaben, bei denen kein oder nur ein geringer Bedarf an Spielplatzflächen besteht.

Abs. 3: Die Regelung, dass Gartenflächen, die einer konkreten Wohnung zur ausschließlichen Nutzung zugeordnet sind, nicht auf die Spielfläche angerechnet werden können, stellt sicher, dass die Spielplatzfläche tatsächlich allen Bewohnern zur Verfügung steht. Dies dient der Gleichbehandlung aller Kinder im Wohngebäude und fördert die soziale Integration.

Abs. 4: Die Möglichkeit, für aneinandergrenzende Baugrundstücke eine gemeinsame Spielfläche auszuweisen, gewährleistet eine effizientere Flächennutzung und kann zu qualitativ hochwertigeren Spielplätzen führen. Die Voraussetzung, dass allen Bewohnern der Zugang dauerhaft sichergestellt sein muss, und die separate Berechnung der Spielfläche für jedes Grundstück stellen eine gerechte Verteilung der Lasten und die langfristige Nutzbarkeit sicher.

§ 3 Lage

Abs. 1: Die Vorschriften zur Lage der Spielplätze entsprechen den gesetzlichen Vorgaben des Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO, wonach die Gemeinden auch die "Lage des Spielplatzes" regeln können.

Abs. 2: Die Anforderung der barrierefreien Erreichbarkeit ohne Inanspruchnahme von öffentlichen Verkehrsflächen, Tiefgaragen, Stellplätzen oder Zufahrten dient der Sicherheit der Kinder und der Vermeidung von Unfallgefahren. Die Barrierefreiheit entspricht zudem den Grundsätzen der Inklusion und gewährleistet die Zugänglichkeit für alle Nutzergruppen, einschließlich Personen mit Mobilitätseinschränkungen und Eltern mit Kinderwagen.

Abs. 3: Die Forderung nach rechtlicher Sicherung durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Kempten bei Herstellung des Spielplatzes in der Nähe des Baugrundstücks stellt sicher, dass der Spielplatz dauerhaft zur Verfügung steht. Diese rechtliche Absicherung verhindert, dass der Spielplatz später anderen Nutzungen zugeführt wird, und gewährleistet somit die langfristige Erfüllung des Spielplatzbedarfs. Die Anforderung, dass der Spielplatz fußläufig und gefahrlos für Kinder zu erreichen sein muss, dient dem Schutz der kindlichen Nutzer. Diese Bestimmung stellt sicher, dass der Spielplatz seiner Zweckbestimmung entsprechend tatsächlich nutzbar ist.

§ 4 Ausstattung

Abs. 1: Die detaillierten Vorgaben zur Mindestausstattung (Sandspielbereich, Spielgeräte, Sitzgelegenheiten, Abfallbehälter) pro 50 m² Spielplatzfläche stellen sicher, dass der Spielplatz altersgerecht und vielfältig nutzbar ist.

Die Festlegung, dass Kinderspielplätze schwerpunktmäßig für Kinder bis zu sechs Jahren geeignet sein müssen, definiert die primäre Zielgruppe entsprechend dem pädagogischen Bedarf dieser Altersgruppe.

Die Verpflichtung zur Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik gewährleistet die Sicherheit der Spielgeräte und -flächen gemäß aktueller technischer Standards, insbesondere der einschlägigen DIN-Normen für Spielplatzgeräte.

Abs. 2: Die Vorschriften zur Abgrenzung gegen Gefahrenquellen und zum Immissionsschutz dienen dem Schutz der Kinder und der Qualität des Spielplatzes. Der Mindestabstand von 5 m zwischen Standplätzen für Abfallbehälter oder Abluftanlagen und der Kleinkinderspielfläche vermeidet Geruchsbelästigungen und gesundheitliche Beeinträchtigungen.

§ 5 Zeitpunkt der Herstellung und Benutzbarkeit

Die Regelung, dass die Spielfläche bis zur Nutzungsaufnahme der Hauptanlage vollständig hergestellt und benutzbar sein muss, stellt sicher, dass der Spielplatz von Anfang an zur Verfügung steht, wenn die Wohnungen bezogen werden. Diese zeitliche Vorgabe verhindert, dass die Herstellung auf unbestimmte Zeit verschoben wird, und gewährleistet die unmittelbare Erfüllung des Spielplatzbedarfs der zuziehenden Familien.

§ 6 Unterhaltung

Die Unterhaltungspflicht ist ausdrücklich in Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO genannt, der den Gemeinden die Kompetenz zur Regelung der "Unterhaltung" von Spielplätzen einräumt. Die Vorgaben zur Kontrolle, Wartung und Instandsetzung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik konkretisieren diese gesetzliche Vorgabe und dienen der Sicherheit der Kinder sowie der dauerhaften Funktionsfähigkeit des Spielplatzes. Zu den allgemein anerkannten Regeln der Technik zählen insbesondere die DIN EN 1176 und DIN EN 1177, die Standards für Spielplatzgeräte und stoßdämpfende Spielplatzböden festlegen. Die Regelung ist verhältnismäßig und vom Regelungszweck der Ermächtigungsgrundlage gedeckt.

§ 7 Ablöse

Abs. 1: Die Ablöseregelung entspricht den Vorgaben des Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO, der den Gemeinden die Kompetenz zur Regelung der "Art der Erfüllung einschließlich der Ablöse" der Spielplatzpflicht einräumt. Die Klarstellung, dass die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrags im Ermessen der Gemeinde steht, wahrt das kommunale Selbstverwaltungsrecht und ermöglicht eine Einzelfallprüfung.

Abs. 2: Der pauschalisierte Ablösebetrag von 700 € je m² Spielplatzfläche orientiert sich an den durchschnittlichen Kosten für die Herstellung eines Spielplatzes in der Stadt Kempten einschließlich der Baunebenkosten. Der pauschalisierte Ablösebetrag berücksichtigt zudem einen Zeitraum von 20 Jahren, in der der Kinderspielplatz instandgehalten werden muss. Bei der Berechnung des Ablösebetrages ist ferner davon auszugehen, dass ein Kinderspielplatz nach 10 Jahren verbraucht ist und erneuert werden muss. Im pauschalisierten Ablösebetrag sind dementsprechend die Herstellungskosten über 20 Jahre und die Baunebenkosten für die erstmalige Herstellung des Spielplatzes in Höhe von 30 % der Baukosten enthalten. Unberücksichtigt bleiben Grunderwerbskosten, Unterhaltungskosten für z.B. jährliche Wartung und Inspektion und Kosten für besondere standortrelevante Maßnahmen wie z.B. Entsorgung belasteter Bodenmaterialien. Die Berechnung wurde durch die Verwaltung mittels detaillierter Kostenschätzung validiert. Sie macht den Ablösebetrag transparent, angemessen und verhältnismäßig.

Abs. 3: Die Sonderregelung, dass für Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, ein Recht des Bauherrn auf Ablöse besteht, berücksichtigt die besonderen Wohnformen, bei denen typischerweise keine oder kaum Kinder zu erwarten sind. Der reduzierte Ablösebetrag von 5.000 € je abzulösenden Spielplatz entspricht der Regelung in Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO in der ab 01.10.2025 gültigen Fassung und trägt dem geringeren Bedarf an Spielplatzflächen bei diesen Wohnformen Rechnung.

§ 8 Verwendung des Ablösungsbetrages

Die Zweckbindung der Ablösebeträge für die Herstellung oder Unterhaltung öffentlicher Spielplätze bzw. einer städtischen Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtung entspricht Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO und stellt sicher, dass die Gelder dem ursprünglichen Zweck - der Schaffung von Spielmöglichkeiten für Kinder - zugeführt werden. Diese Regelung gewährleistet, dass trotz Ablöse der Herstellungspflicht dem Spielbedürfnis der Kinder in der Gemeinde Rechnung getragen wird.

§ 9 Abweichungen

Die Möglichkeit, unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO Abweichungen zuzulassen, bietet Flexibilität für atypische Einzelfälle und verhindert unverhältnismäßige Härten. Diese Regelung entspricht dem allgemeinen bauordnungsrechtlichen Grundsatz, dass in begründeten Fällen von bauordnungsrechtlichen Anforderungen abgewichen werden kann, wenn die Abweichung unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 10 Inkrafttreten

Das Inkrafttreten zum 01.10.2025 entspricht dem Zeitplan des Ersten Modernisierungsgesetzes Bayern, das vorsieht, dass die Änderungen im Spielplatzrecht zu diesem Datum wirksam werden. Diese zeitliche Koordinierung gewährleistet einen reibungslosen Übergang zu den neuen rechtlichen Rahmenbedingungen und gibt den Betroffenen ausreichend Zeit, sich auf die geänderten Anforderungen einzustellen.