



**Begründung zur
Satzung über Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung,
Unterhaltung und Ablösung von Kinderspielplätzen der
Gemeinde Baierbrunn**

(Kinderspielplatzsatzung)

vom 19.01.2021

Gemeinderatsbeschluss:	19.01.2021
Anschlag an den Amtstafeln:	09.02.2021 – 19.03.2021
In-Kraft-Treten:	10.02.2021

Begründung zur Satzung Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung, Unterhalt und Ablöse von Kinderspielplätzen der Gemeinde Baierbrunn

Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, die Aufstellung einer Satzung für private Kinderspielplätze (Ermächtigungsgrundlage).

Aufgrund der Novellierung der Bayerischen Bauordnung (Fassung 01.02.2021) und der damit verbundenen Möglichkeit zur Verpflichtung von Grundsätzen bei der Errichtung von Kinderspielplätzen, sowie die Möglichkeit zur Vereinbarung von Ablösebeträgen wurde die Kinderspielplatzsatzung in der Gemeinde Baierbrunn erarbeitet.

Nach Art. 7 BayBO kann die Pflicht zur Herstellung von Kinderspielplätzen ganz oder teilweise durch Bestimmungen durch die Gemeinde über Lage, Größe, Beschaffenheit und Mindestausstattungen oder durch Zahlung eines Geldbetrages an die Gemeinde abgelöst werden, sofern ein entsprechender öffentlich-rechtlicher Vertrag mit der Bauherrin oder dem Bauherrn geschlossen wird. In einer örtlichen Bauvorschrift können gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Art. 7 Abs. 3 BayBO die Mindestanforderungen oder die Höhe der Geldbeträge für die Ablösung von Kinderspielplätzen geregelt werden.

In der Spielplatzsatzung werden dabei die grundsätzlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung eines Kinderspielplatzes, sowie eine Kinderspielplatzablöse festgelegt. Die Höhe der Ablösebeträge werden separat in der vorliegenden Spielplatzsatzung geregelt, um ggf. eine zeitnahe Anpassung der Beträge zu ermöglichen.

Zu § 1 Räumliche Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Baierbrunn, sodass auf eine Darstellung im Lageplan verzichtet werden kann.

Gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO ist ein Spielplatz zu errichten, sobald ein Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen errichtet wird. Die Gemeinde Baierbrunn sieht diese Vorgabe aufgrund der erhöhten Kinderzahlen im Gemeindegebiet als verhältnismäßig.

Zu § 3 Allgemeine Anforderungen

Die allgemeinen Anforderungen an Kinderspielplätzen sind an die allgemeinen Vorschriften für die Errichtung von Kinderspielplätzen nach DIN gekoppelt. Diese stellen die Mindestanforderungen (Lage und Sicherheit für die Kinder) dar.

Zudem wird ein Radius von den öffentlichen Spielplätzen gezogen (hier 500 m). Innerhalb dieses Radius ist der Bauherr nicht dazu verpflichtet einen eigenen Spielplatz zu errichten, da es den Kindern und den zu betreuenden Erwachsenen durchaus zumutbar ist, die öffentlichen Spielplätze zu benutzen. Dafür wird ein Ablösebetrag für die Bauherren verpflichtend, damit die öffentlichen Spielplätze weiterhin für alle in einem ordnungsgemäßen Zustand erhalten bleiben. Alle Baugrundstücke außerhalb des 500 m Radius müssen einen Kinderspielplatz gemäß der Kinderspielplatzsatzung errichten.

Zu § 4 Größe des Spielplatzes

Als Grundlage zur Berechnung des Ablösebetrages wurde klar definiert in welcher Größe ein Spielplatz zu errichten ist. Die Gemeinde Baierbrunn hat sich dazu entschlossen, nach Wohnflächengröße zu gehen, dies ist bei der Berechnung am verhältnismäßigsten zu den unterschiedlichen Bauvorhaben.

Zu § 5 Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhalt des Spielplatzes

Damit die privat zu errichtenden Spielplätzen den allgemeinen Anforderungen entsprechen, wurde hier klar definiert wie ein Kinderspielplatz Auszustatten ist und wie dieser zu Unterhalten ist, mit welchen gesetzlichen Vorgaben.

Zu § 6 Ablöse

Als Grundlage für die Ablösung privater Kinderspielplätze ist § 7 Abs. 3 BayBO angegeben. Die Pflicht zur Herstellung von Kinderspielplätzen gemäß § 7 BayBO besteht i. d. R. bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen. Um diese Pflicht wirksam abzulösen, ist der erforderliche Ablösungsvertrag vor Erteilung der Baugenehmigung zu schließen. Eine Ablösung privater Kinderspielplätze ist nur möglich, sofern die Voraussetzungen gemäß der Spielplatzsatzung erfüllt sind.

Zu § 7 Ermittlung des Ablösebetrages

Grundlage für die Bemessung der Höhe des Ablösebetrages bildet die gemäß Kinderspielplatzsatzung geforderte Spielplatzgröße in m². Der Ablösebetrag setzt sich zusammen aus den Kosten für die Nettospielfläche. Der Ablösebetrag setzt sich bezogen auf die abzulösende Gesamtfläche in m² zusammen aus:

1. den durchschnittlichen Grunderwerbskosten, entsprechend der Lage des Grundstückes, auf dem die Verpflichtung zur Errichtung des notwendigen Spielplatzes entsteht, auf der Grundlage des jeweiligen Bodenrichtwertes in EUR/m² und
2. den durchschnittlichen Herstellungskosten von 11,52 EUR/m² und
3. den durchschnittlichen Instandhaltungs-/Unterhaltungskosten für die Dauer von 20 Jahren von 14,40 EUR/m² und
4. der erforderlichen Spielplatzfläche je m² nach der Spielplatzsatzung

Der Bodenrichtwert ist der zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwertkarte zu entnehmen, die durch den Gutachterausschuss des Landratsamt München herausgegeben wird. Die Bodenrichtwerte werden gemäß Baugesetzbuch (BauGB) ermittelt. Der allgemeine Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Richtwert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Werteverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Die nach BayBO anteiligen durchschnittlichen Grunderwerbskosten werden aufgrund des Bodenrichtwertes am Ort des notwendigen Spielplatzes angesetzt. Sollte der Spielplatz eine Fläche beanspruchen, die sich über mehr als eine Bodenrichtwertzone erstreckt, so ist der Bodenrichtwert anzusetzen, in der der größere Flächenanteil liegt. Die durchschnittlichen Herstellungskosten wurden auf der Grundlage vergleichbarer Baumaßnahmen von Spielanlagen in der Gemeinde Baierbrunn ermittelt. Die Erhebung der Unterhaltungskosten basiert auf den durchschnittlichen Kostenbedarfen gemeindlichen Spielplätzen in den letzten 2 Jahren.

Baierbrunn, den 08.02.2021

gez.
Erster Bürgermeister
Patrick Ott