

# Beschlussvorlage GL/092/2025



Aufgabenbereich  
Geschäftsleitung

Sachbearbeiter  
Pettinger

Beratung  
Marktgemeinderat

Datum

öffentlich

Betreff

Neuerlass der Satzung des Marktes Isen zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung)

## **Sachverhalt:**

Mit dem ersten und zweiten Modernisierungsgesetz wurde Ende 2024 u.a. die Bayerische Bauordnung (BayBO) geändert. Durch das Erste Modernisierungsgesetz Bayern vom 31.07.2024 hat der Gesetzgeber die bisherige Pflicht des Bauherrn, einen Spielplatz bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen anzulegen, kommunalisiert. Die Neuregelung tritt am 01.10.2025 in Kraft. Bisher war in Art. 7 Abs. 3 BayBO geregelt, dass der Bauherr verpflichtet ist, bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen einen Spielplatz angemessener Größe und Ausstattung zu errichten, auszustatten und zu unterhalten. Diese Vorschrift hat der Gesetzgeber mit Wirkung zum 01.10.2025 gestrichen; jedoch hat er in Art. 81 Abs. 3 Nr. 3 der Gemeinde weiterhin die Möglichkeit eingeräumt, im Rahmen einer Satzung die Errichtung von Spielplätzen bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als nunmehr fünf Wohnungen vorzuschreiben und auch die Möglichkeit einer entsprechenden Ablöse zu regeln.

Die Satzung ist zwingend zum 01.10.2025 neu zu erlassen, sofern eine Regelung weiterhin gewollt ist. Die bisherige Kinderspielplatzsatzung tritt zum 30.09.2025 außer Kraft.

Aufgrund der positiven Auswirkung der bisherigen Kinderspielplatzsatzung, auf deren Basis in mehreren Fällen Ablösebeträge eingenommen wurden, die zur Aufwertung und zum Unterhalt der bestehenden öffentlichen Spielplätze verwendet werden, empfiehlt die Verwaltung, die Spielplatzsatzung zum 01.10.2025 neu zu erlassen.

Das Modernisierungsgesetz sieht eine Vereinfachung von Vorschriften vor. In Hinblick darauf wurde der Satzungsentwurf, basierend auf dem Muster des Bayerischen Gemeindetages, möglichst einfach gehalten. Wie bereits 2022 bei Erlass der ersten Satzung, wurde der Entwurf mit den umliegenden Gemeinden abgestimmt, die eine entsprechende Satzung erlassen möchten. Offene Fragen zur Zulässigkeit von in das Muster aufgenommenen Regelungen aus der alten Satzung wurden mit Herrn Simon vom BayGT geklärt.

Dem Gremium wird von der Geschäftsleiterin der Satzungsentwurf mit Änderungsnachverfolgung erläutert. Die wichtigsten Änderungen sind:

- Bisher galt die Satzung für die Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen sowie die Änderung und Nutzungsänderung von bestehenden Gebäuden zu solchen mit mehr als drei Wohnungen. Neu ist der Geltungsbereich durch die gesetzlichen Vorgaben auf die Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen beschränkt.
- Bisher wurde für Gebäude, die für das Wohnen von Studenten und Senioren bestimmt sind, keine Ablöse verlangt. Neu ist dies möglich, allerdings auf einen Betrag von max. 5.000 € pro Bauvorhaben beschränkt.
- Bisher wurde die Zahlung des Ablösebetrages mit Erteilung der Baugenehmigung fällig; da sich dies nicht bewährt hat und Stundungen bis zum Baubeginn nach sich zog, wird die Zahlung nun mit Baubeginn fällig.

## **Vorschlag zum Beschluss:**

Die Satzung wird wie folgt beschlossen:

## **Satzung des Marktes Isen zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung)**

Aufgrund 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 zuletzt 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), erlässt der Markt Isen folgende Satzung:

### **§ 1 Anwendungsbereich**

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen im Gebiet des Marktes Isen.
- (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 Allgemeine Anforderungen; Größe und Lage des Spielplatzes**

- (1) <sup>1</sup>Die Fläche des Spielplatzes muss je 12 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 m<sup>2</sup>, jedoch mindestens 60 m<sup>2</sup> betragen. <sup>2</sup>Die Wohnfläche berechnet sich nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) in der jeweils gültigen Fassung. <sup>3</sup>Den Bauantragsunterlagen ist ein entsprechender rechnerischer Nachweis beizulegen. <sup>4</sup>Der Spielplatz ist im Freiflächengestaltungsplan darzustellen. <sup>5</sup>Zu- und Abwege zählen nicht zur Fläche des Spielplatzes.
- (2) <sup>1</sup>Der Spielplatz ist auf dem Baugrundstück zu errichten. <sup>2</sup>Ausnahmsweise darf der Spielplatz auf einem anderen Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks angelegt werden. <sup>3</sup>Der Spielplatz muss fußläufig und gefahrlos für die Kinder zu erreichen sein. <sup>4</sup>Die Benutzung des Grundstücks ist gegenüber dem Träger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.
- (3) <sup>1</sup>Der Spielplatz soll windgeschützt, gegen öffentliche Verkehrsflächen, Stellplätze sowie Standplätze für Abfallbehälter ausreichend abgeschirmt und von Lüftungsöffnungen von Tiefgaragen ausreichend entfernt angelegt werden. <sup>2</sup>Er muss gefahrlos und barrierefrei erreichbar und nutzbar sein.
- (4) <sup>1</sup>Der Spielplatz soll nicht an einer Straße oder in deren nächster Nähe anliegen; ist dies nicht zu vermeiden, ist der Spielplatz so einzufrieden, dass Kinder nicht ungehindert auf die Verkehrsfläche und damit in den Gefahrenbereich gelangen können. <sup>2</sup>Der Spielplatz ist durch diese Einfriedung gegen Eingriffe in den und aus dem öffentlichen Verkehrsraum zu sichern (Regelhöhe 1,00 m).
- (5) Der Spielplatz muss für Kinder jeweils in der Altersgruppe bis zu sechs Jahren und der Altersgruppe von sechs bis vierzehn Jahren geeignet und ausgestattet sein.
- (6) <sup>1</sup>Der Spielplatz ist mit Sträuchern einzugrünen und zu durchgrünen. <sup>2</sup>Um ausreichend Schatten zu spenden, sollen geeignete, standortgerechte Bäume mit der Pflanzqualität „Hochstamm“ und einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm gepflanzt werden. <sup>3</sup>Die Bepflanzungen dürfen keine Gefahr in sich bergen und keine giftigen Gehölze enthalten.

- (7) Der Spielplatz muss bei Nutzungsaufnahme der zugeordneten Gebäude benutzbar sein, die Bepflanzung muss spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode vollständig angelegt werden.

#### **§ 4 Beschaffenheit und Ausstattung des Spielplatzes**

- (1) Der Spielplatz ist entsprechend der Anlage 1 dieser Satzung ausgehend von der Anzahl der Wohneinheiten und der daraus errechneten Spielplatzfläche mit Sandspielflächen, verschiedenen ortsfesten Spielgeräten, die über unterschiedliche, abwechslungsreiche Spielfunktionen verfügen, ortsfesten Sitzgelegenheiten, ortsfesten Abfallbehältern sowie ausreichend schattenspendenden Elementen auszustatten.
- (2) <sup>1</sup>Als Spielfunktionen kommen insbesondere Rutschen, Wippen, Schaukeln, Klettergeräte und –einrichtungen, Balken, Taue, Brücken, Recke und Hangelgeräte in Betracht. <sup>2</sup>Die Anforderungen der DIN 18034-1 „Spielplätze und Freiräume zum Spielen: Anforderungen für Planung, Bau und Betrieb“ in Verbindung mit der DIN EN 1176 „Normenreihe zur Wartung und Prüfung von Spielgeräten am Spielplatz“ sind dabei zu beachten. Die genannten DIN-Normen sind im Bauamt des Marktes Isen einsehbar. Sollten diese durch DIN-Normen mit anderer Nummerierung, jedoch demselben Inhalt ersetzt werden, gilt die jeweils aktuelle Norm.

#### **§ 5 Unterhaltung**

- (1) <sup>1</sup>Der Spielplatz ist in benutzbarem Zustand zu erhalten. <sup>2</sup>Auf die zivilrechtlichen Verkehrssicherungspflichten wird hingewiesen.
- (2) Der Spielplatz darf nur mit schriftlicher Zustimmung des Marktes Isen aufgelöst werden.

#### **§ 6 Ablöse des Spielplatzes**

- (1) <sup>1</sup>Der Spielplatznachweis kann auch durch Zahlung eines Ablösebetrages erbracht werden. <sup>2</sup>Dies wird durch städtebaulichen Vertrag zwischen dem Bauherrn und dem Markt Isen vereinbart.
- (2) Für Bauvorhaben, die innerhalb eines Radius von 300 m um einen bestehenden öffentlichen Spielplatz errichtet oder umgenutzt werden, soll primär ein Ablösebetrag gemäß Satzung entrichtet werden.
- (3) Für Bauvorhaben, die sich außerhalb des 300 m Radius befinden, soll primär ein Spielplatz gemäß dieser Satzung hergestellt werden.
- (4) <sup>1</sup>Die Höhe des Ablösebetrages richtet sich nach dem zuletzt vom Gutachterausschuss des Landkreises Erding veröffentlichten Bodenrichtwert für Wohnbauland für den Ortsteil, in dem das Baugrundstück liegt, zuzüglich einer Herstellungspauschale von 150,00 €/m<sup>2</sup> pro tatsächliche Spielplatzfläche. <sup>2</sup>Ist für den Ortsteil, in dem das Baugrundstück liegt, kein Bodenrichtwert festgesetzt, gilt der Bodenrichtwert für Wohnbauland im Außenbereich; ist auch hier nichts festgesetzt, gilt der niedrigste festgesetzte Bodenrichtwert für Wohnbauland. <sup>3</sup>Die Grundstückskosten des Baugrundstücks je m<sup>2</sup> in Euro betragen ein Viertel des zum Zeitpunkt der Baugenehmigung des ablösepflichtigen Bauvorhabens geltenden Bodenrichtwerts gem. Satz 1 und 2.

<sup>4</sup>Der Ablösebetrag wird nach folgender Formel errechnet:

Ablösebetrag = (Grundstückskosten + Herstellungskosten) x tatsächliche Spielplatzfläche

<sup>5</sup>Berechnungsbeispiele sind in Anlage 2 zu finden.

- (5) <sup>1</sup>Für Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, besteht ein Anspruch auf Ablöse. <sup>2</sup>Der Ablösebetrag beträgt in diesem Fall abweichend von Absatz 4 insgesamt 5.000 Euro je Bauvorhaben.

- (6) Der Ablösebetrag wird mit Baubeginn gemäß den Vorgaben des städtebaulichen Vertrages zur Zahlung fällig.
- (7) Die Möglichkeit der Ablöse liegt im Ermessen des Marktes Isen, es besteht kein Rechtsanspruch auf Ablösung.

### § 7 Verwendung der Ablöse

Die Ablösebeträge werden ausschließlich für die Herstellung oder Unterhaltung von örtlichen Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtungen im Gemeindegebiet Isen verwendet.

### § 8 Abweichungen

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

### § 9 Inkrafttreten

Die Satzung tritt zum 01.10.2025 in Kraft. Zugleich tritt die Satzung des Marktes Isen über die Herstellung und Ablösung von Kinderspielplätzen (Kinderspielplatzsatzung – KSpS) vom 21.12.2022 außer Kraft.

Anlage 1 - Ausstattung		
Nr.	Größe Spielplatz	Ausstattung Spielplatz
1	60 m <sup>2</sup> – 72 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sandspielfläche (Richtwert 10 % der Spielplatzfläche)</li> <li>Mind. 1 Spielgerät mit mind. 3 Spielfunktionen</li> <li>Mind. 1 Sitzgelegenheit</li> <li>Mind. 1 ortsfester Abfallbehälter</li> </ul>
2	73 m <sup>2</sup> – 84 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sandspielfläche (Richtwert 10 % der Spielplatzfläche)</li> <li>Mind. 2 Spielgeräte mit mind. 5 Spielfunktionen</li> <li>Mind. 2 Sitzgelegenheiten</li> <li>Mind. 2 ortsfeste Abfallbehälter</li> </ul>
3	85 m <sup>2</sup> – 96 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sandspielfläche (Richtwert 10 % der Spielplatzfläche)</li> <li>Mind. 3 Spielgeräte mit mind. 7 Spielfunktionen</li> <li>Mind. 3 Sitzgelegenheiten</li> <li>Mind. 2 ortsfeste Abfallbehälter</li> </ul>
4	97 m <sup>2</sup> – 108 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sandspielfläche, mind. 8 m<sup>2</sup> groß</li> <li>Mind. 4 Spielgeräte mit mind. 9 Spielfunktionen</li> <li>Mind. 4 Sitzgelegenheiten</li> <li>Mind. 2 ortsfeste Abfallbehälter</li> </ul>
5	Ab 109 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sandspielfläche, mind. 10 m<sup>2</sup> groß</li> <li>Mind. 1 weiteres Spielgerät mit mind. 1 weiteren Spielfunktion zusätzlich zu Nr. 4</li> <li>Weitere angemessene Zahl an Sitzgelegenheiten zusätzlich zu Nr. 4</li> </ul>

- |  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Weitere angemessene Zahl an ortsfesten Abfallbehältern zusätzlich zu Nr. 4</li> </ul> |
|--|--|

## Anlage 2 - Berechnungsbeispiele

### Voraussetzungen:

Die Bodenrichtwerte aus den Beispielrechnungen stammen aus dem Jahr 2024.

Spielplatzfläche = je 12 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 m<sup>2</sup>, jedoch mindestens 60 m<sup>2</sup>

Grundstückskosten = Bodenrichtwert x 1/4

Herstellungskosten = 150 €/m<sup>2</sup>

Ablösebetrag = (Grundstückskosten + Herstellungskosten) x Spielplatzfläche

### Beispiel 1:

5 Wohnungen mit je 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 400 m<sup>2</sup> Wohnfläche /

6 Wohnungen mit je 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 480 m<sup>2</sup> Wohnfläche

400 m<sup>2</sup> : 12 m<sup>2</sup> x 1,5 = 50 m<sup>2</sup>

480 m<sup>2</sup> : 12 m<sup>2</sup> x 1,5 = 60 m<sup>2</sup>

⇒ Mindestspielplatzfläche = 60 m<sup>2</sup>

⇒ d.h. 60 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche wäre herzustellen und wird nun abgelöst

Ortsteil	Bodenrichtwert	Grundstückskosten	Ablösebetrag
Isen	750 €/m <sup>2</sup>	750 x 1/4 = 187,50 €/m <sup>2</sup>	(187,50 + 150) x 60 = <b>20.250 €</b>
Mittbach	650 €/m <sup>2</sup>	650 x 1/4 = 162,50 €/m <sup>2</sup>	(162,50 + 150) x 60 = <b>18.750 €</b>
Burgrain	500 €/m <sup>2</sup>	500 x 1/4 = 125,00 €/m <sup>2</sup>	(125,00 + 150) x 60 = <b>16.500 €</b>

### Beispiel 2:

20 Wohnungen mit je 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 1.200 m<sup>2</sup> Wohnfläche

1.200 m<sup>2</sup> : 12 m<sup>2</sup> x 1,5 = 150 m<sup>2</sup>

⇒ 150 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche wäre herzustellen und wird nun abgelöst

Ortsteil	Bodenrichtwert	Grundstückskosten	Ablösebetrag
Isen	750 €/m <sup>2</sup>	750 x 1/4 = 187,50 €/m <sup>2</sup>	(187,50 + 150) x 150 = <b>50.625 €</b>
Mittbach	650 €/m <sup>2</sup>	650 x 1/4 = 162,50 €/m <sup>2</sup>	(162,50 + 150) x 150 = <b>46.875 €</b>
Burgrain	500 €/m <sup>2</sup>	500 x 1/4 = 125,00 €/m <sup>2</sup>	(125,00 + 150) x 150 = <b>41.250 €</b>