

<u>Satzung</u>	<u>Beschluss</u>	<u>ausgefertigt</u>	<u>bekanntgemacht</u>
Spielplatzsatzung	GR 15.09.2025	08.10.2025	17.10.2025

Die Gemeinde Oy-Mittelberg erlässt auf Grund 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 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) folgende

Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung)

vom 08.10.2025

§ 1 Anwendungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen im Gemeindegebiet Oy-Mittelberg.
- (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 volle 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 Spielsandbereich (Mindestgröße 4 m²), einem ortsfesten Spielgerät, einer ortsfesten Sitzgelegenheit sowie ausreichend Schatten spendenden Elementen auszustatten.

§ 4 Herstellung und Ablöse des Spielplatzes

- (1) Der Spielplatz ist auf dem Baugrundstück zu errichten. Ausnahmsweise darf 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 Gemeinde Oy-Mittelberg übernommen werden (Ablösevertrag). Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrags steht im Ermessen der Gemeinde. 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) Im Übrigen wird der Ablösungsbetrag mit folgender Formel berechnet:

$$A = (B + KH + UK) \times F$$

- A:** Ablösebetrag in Euro (Abrundungen auf volle 5 Euro)
B: Bodenrichtwert des Baugrundstücks je m² in Euro
KH: Herstellungskosten des Kinderspielplatzes je m² in Euro;
UK: Unterhaltskosten der Spielplatzfläche je m² in Euro, hochgerechnet auf die Dauer von 20 Jahren;
F: erforderliche Spielplatzfläche in m²

Für Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt 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 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. die nach dieser Satzung erforderlichen Kinderspielplätze zu dem nach § 2 Abs. 2 bestimmten Zeitpunkt nicht fertiggestellt oder benutzbar gemacht hat;
2. entgegen § 5 dieser Satzung die Einrichtung und die Ausstattungen des Kinderspielplatzes nicht so instand hält, dass sie jederzeit gefahrlos ihrem Zweck entsprechend genutzt werden können;

§ 8 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt am Tag nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Oy-Mittelberg, den 08.10.2025

Lucas M. Reisacher

Lucas Reisacher
Erster Bürgermeister

Anlage 1 zur Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung)

Begründung:

Gemäß Art. 81 Abs.1 Nr. 3 BayBO können von den örtlichen Gemeinden per Satzung eine Pflicht zur Errichtung eines Spielplatzes für Gebäude mit mehr als 5 Wohnungen festgesetzt werden. Die Gemeinde Oy-Mittelberg sieht diese rechtliche Möglichkeit aufgrund der hohen Kinderzahlen im Gemeindegebiet als verhältnismäßig und für die gesunde Entwicklung der Kinder als wichtig und notwendig an und macht daher vom Erlass der Satzung gebrauch. In der Spielplatzsatzung werden dabei die grundsätzlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung eines Kinderspielplatzes, sowie eine Kinderspielplatzabläse festgelegt.

Zu § 1 Anwendungsbereich:

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

Zu § 3 Größe, Lage und Ausstattung:

Die allgemeinen Anforderungen an Kinderspielplätze sind an die allgemeinen Vorschriften für die Errichtung von Kinderspielplätzen nach DIN gekoppelt. Die Gemeinde Oy-Mittelberg hat sich bei dazu entschlossen, nach Wohnflächengröße zu gehen, dies ist bei der Berechnung am verhältnismäßigsten zu den unterschiedlichen Bauvorhaben. Die Festlegung der Größe dient auch als Berechnungsgrundlage Ablösebetrages nach § 6.

Als Gefahren oder Störungen gemäß Abs. 2 sind u.a. Verkehrsflächen, Stellplätze, Tiefgaragenentlüftungen und Abfallentsorgungseinrichtungen zu verstehen.

Bezüglich der in Abs. 3 genannten schattenspendenden Elementen eignen sich besonders Bäume, begrünte Pergolen und höhere Sträucher.

Zu § 6 Herstellung und Ablöse des Spielplatzes:

Grundsätzlich sind für Gebäude mit mehr als 5 Wohnungen private Kinderspielplätze entsprechen dieser Satzung herzustellen. Dem Bauherrn soll eine Ablöse dieser Spielplatzpflicht angeboten werden, wenn aufgrund der besonderen Grundstücksverhältnisse eine Herstellung des Spielplatzes tatsächlich nicht möglich ist oder sich ein öffentlicher Spielplatz im unmittelbaren Nähebereich des Baugrundstückes befindet und dieser durch eine entsprechende fußläufige Verbindung für Kinder verkehrssicher erreichbar ist.

Die Ablösebeträge werden ausschließlich zur Herstellung öffentlicher Kinderspielplätze bzw. zur Erweiterung und / oder Unterhaltung bereits bestehender öffentlicher Kinderspielplätze im Geltungsbereich dieser Satzung verwendet.

Ermittlung des Ablösebetrages:

Grundlage für die Bemessung der Höhe des Ablösebetrages bildet die gemäß Spielplatzsatzung geforderte Spielplatzgröße in m². Der Ablösebetrag setzt sich zusammen aus den Kosten für die Nettospielfläche gemäß der in § 4 Abs. 3 der Satzung genannten Formel:

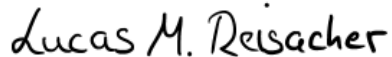
$$A = (B + KH + UK) \times F$$

- A:** Ablösebetrag in Euro (Abrundungen auf volle 5 Euro)
- B:** Bodenrichtwert des Baugrundstücks je m² in Euro
- KH:** Herstellungskosten des Kinderspielplatzes je m² in Euro;
- UK:** Unterhaltskosten der Spielplatzfläche je m² in Euro, hochgerechnet auf die Dauer von 20 Jahren;
- F:** erforderliche Spielplatzfläche in m²

Der **Bodenrichtwert (B)** ist der zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwertkarte zu entnehmen, die durch den Gutachterausschuss des Landratsamtes Sonthofen herausgegeben wird. Die Bodenrichtwerte werden gemäß Baugesetzbuch (BauGB) ermittelt. 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 **Herstellungskosten (KH)** sowie die **Unterhaltskosten (UK)** unterliegen der jeweils aktuellen Markt- und Preisentwicklung und damit einer ständig sich verändernden Kostenentwicklung. Diese Kosten werden daher im Wege einer Beschlussfassung durch den Gemeinderat festgelegt und ggf. fortgeschrieben.

Oy-Mittelberg, den 08.10.2025



Lucas Reisacher
Erster Bürgermeister

Hinweis: Entsprechend dem Beschluss des Gemeinderates vom 21.07.2025 werden derzeit zur Ermittlung des Ablösebetrages für die **Herstellungskosten** ein Betrag von **100 €/m²** und für die **Unterhaltskosten** ein Betrag von **30 €/m²** angesetzt.