
**Satzung über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von
Kinderspielplätzen, die Art der Erfüllung sowie über die Ablöse der Pflicht
(Spielplatzsatzung - SpPS) vom 05.04.2022**

Inhaltsübersicht:

		Seite
§ 1	Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich	2
§ 2	Erfüllung der Spielplatzpflicht	2
§ 3	Größe von Spielplätzen	3
§ 4	Ausstattung, Beschaffenheit und Lage von Spielplätzen	3
§ 5	Zeitpunkt der Herstellung und Unterhaltung	4
§ 6	Ablöse	4
§ 7	Nachweis des Spielplatzes in den Bauvorlagen	5
§ 8	Ausnahmen und Abweichungen	5
§ 9	Ordnungswidrigkeiten	5
§ 10	Übergangsregelung	5
§ 11	Hinweis und Inkrafttreten	6
	Ausfertigungsvermerk	6
	Bekanntmachungsvermerk	6
	Anlage 1 Pflanzliste	7
	Begründung	8

Die Stadt Schrobenhausen erlässt aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Art. 7 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. November 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2131-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) folgende

Satzung über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen, die Art der Erfüllung sowie über die Ablöse der Pflicht (Spielplatzsatzung - SpPS) (Stand 05.04.2022)

§ 1

Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Schrobenhausen einschließlich ihrer Ortsteile mit Ausnahme der Gebiete, für die rechtsverbindliche Bebauungspläne mit abweichenden Festsetzungen gelten.
- (2) Sie ist auf Vorhaben anzuwenden, für die ein Antrag auf Baugenehmigung gestellt wird oder eine Vorlage im Genehmigungsverfahren erfolgt bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen gemäß Art. 7 Abs. 3 BayBO. Gleiches gilt für die Änderung der Nutzung, die Erweiterung oder den Umbau eines bereits bestehenden Gebäudes, wenn sich dadurch die Anzahl der Wohnungen gegenüber dem bisherigen Bestand auf mehr als drei Wohnungen erhöht.
- (3) Die Satzung gilt für Kinderspielplätze sowie deren Nachweis und die Erfüllung der Verpflichtung gemäß Art. 7 Abs. 3 BayBO.
- (4) Spielplätze im Sinne dieser Satzung sind private, nicht der Allgemeinheit dienende, eine mit Spieleinrichtungen versehene Fläche zum Spielen für Kinder bis 12 Jahren im Freien (vgl. DIN 18034).

§ 2

Erfüllung der Spielplatzpflicht

- (1) Spielplätze sind vorrangig auf dem Baugrundstück herzustellen.
- (2) Ausnahmsweise ist der Nachweis auf einem Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes zulässig, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck geeignet und gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde dauerhaft rechtlich gesichert ist. Der Spielplatz muss verkehrssicher erreicht werden können. Die fußläufige Entfernung vom Baugrundstück darf bei Spielplätzen für Kinder bis zu 6 Jahren max. 150 m und bei Spielplätzen für Kinder von 6 bis 12 Jahren max. 350 m entfernt sein. Die Nachweispflicht obliegt dem Bauherrn.
- (3) Öffentliche Spielplätze können auf die Spielplatzpflicht nicht angerechnet werden.
- (4) Kann die Nachweispflicht gemäß Abs. 1 und Absatz 2 nicht erfüllt werden, so kann die Herstellungsverpflichtung auch erfüllt werden, indem der Kinderspielplatz bei der Stadt Schrobenhausen abgelöst wird (vgl. § 7). Hierauf besteht kein Rechtsanspruch. Diese Art der Erfüllung der Verpflichtung kann auch verlangt werden, wenn die Kinderspielplatzflächen nach den Festsetzungen eines

Bebauungsplanes oder sonstiger örtlicher Bauvorschriften auf dem Baugrundstück oder in seiner Nähe nicht errichtet werden dürfen.

- (5) Für Bauvorhaben, die innerhalb eines Umkreises von 350 m Fußweg um einen bestehenden öffentlichen Spielplatz errichtet/ erweitert werden oder innerhalb der Altstadt (Umkreis Bürgermeister-Stocker-Ring) liegen, ist die Spielplatzpflicht grundsätzlich abzulösen. Im Übrigen besteht kein Rechtsanspruch auf die Ablöse der erforderlichen Kinderspielplatzflächen.

§ 3

Größe von Spielplätzen

- (1) Die Größe des Spielplatzes bemisst sich anhand der nach § 3 dieser Satzung anzurechnenden Gesamtwohnfläche.
- (2) Je angefangene 25 m² Wohnfläche sind 1,5 m² Spielplatzfläche nachzuweisen, mindestens jedoch 60 m².
- (3) Bei der Ermittlung der Gesamtwohnfläche werden Wohnungen nicht angesetzt, für die ein Kinderspielplatz wegen der Art der Wohnung nicht erforderlich ist, z.B. Microappartements bis max. 30 m² Wohnfläche, Boardinghäuser, Lehrlings- oder Altenwohnheime.
- (4) Ausnahmsweise kann bei mehreren zeitlich und räumlich zusammenhängenden Gebäuden ein aufeinander abgestimmtes Spielplatzkonzept vorgelegt werden, sofern jeweils ein direkter Zugang zum Kinderspielplatz gewährleistet wird und diesem eine quartiersähnliche Bedeutung zukommt (Gemeinschaftsanlage).

§ 4

Ausstattung, Beschaffenheit und Lage von Spielplätzen

- (1) Jeder Spielplatz bis 60 m² ist mit mindestens einem Spielsandbereich (Mindestgröße 4 m²), einem ortsfesten Spielgerät (z.B. Schaukel, Wippe, Rutsche, Klettergerät, Spielhaus etc.), einer ortsfesten Sitzgelegenheit und einem ortsfesten Abfallbehälter auszustatten. Je weitere angefangene 10 m² ist mindestens ein weiteres ortsfestes Spielgerät und eine weitere Sitzgelegenheit vorzusehen. Die Anforderungen der DIN 18034-1 „Spielplätze und Freiräume zum Spielen – Teil 1: Anforderungen für Planung, Bau und Betrieb“, sind dabei zu beachten.
- (2) Die Spielplatzflächen sind mit klimaresistenten, nicht giftigen Gehölzen einzugrünen. Pro angefangene 60 m² Spielplatzfläche sind jeweils einem standortgerechten Laubbaum, Mindest-Stammumfang 16-18 cm, und 8 Sträucher entsprechend der beiliegenden Pflanzliste (Anlage A) zu pflanzen. Die Zuwegungen und Wegeflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
- (3) Die Spielplatzfläche muss gefahrlos und barrierefrei erreichbar und nutzbar sein.
- (4) Sie ist ohne Inanspruchnahme von öffentlichen Verkehrsflächen und ohne Überqueren von Fahrspuren (z.B. Garagenzufahrten) anzulegen. Sie muss räumlich von anderen Wirtschaftsflächen des Grundstückes (z.B. Stellplätze oder Standplätze für Abfallbehälter) durch bauliche Maßnahmen oder Bepflanzungen getrennt oder ausreichend abgeschirmt werden.
- (5) Der Spielplatz ist sonnenbegünstigt und windgeschützt zu orientieren und ggf. durch Bepflanzungen von zu starker Sonneneinstrahlung und Wind zu schützen.

§ 5

Zeitpunkt der Herstellung und Unterhaltung

- (1) Die Spielplätze müssen mit der Nutzungsaufnahme des Gebäudes, zu dem sie gehören, hergestellt und benutzbar sein.
- (2) Wird eine Anlage in mehreren Abschnitten errichtet, so ist die für den einzelnen Bauabschnitt erforderliche Spielplatzfläche nachzuweisen, sofern diese nicht ausschließlich in einer Gemeinschaftsanlage (vgl. § 3 Abs. 4) untergebracht ist.
- (3) Kinderspielplätze, ihre Zugänge, Einfriedungen und Einrichtungen sind in benutzbarem und verkehrssicherem Zustand zu erhalten. Sie bedürfen einer regelmäßigen Wartung und Kontrolle (vgl. DIN EN 1176). Schadhafte Ausstattungen oder Spielgeräte sind umgehend instand zu setzen oder zu erneuern.
- (4) Kinderspielplätze dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde und dem Einvernehmen der Stadt Schrobenhausen ganz oder teilweise beseitigt oder zweckentfremdet werden.

§ 6

Ablöse

- (1) Die Verpflichtung zur Anlage eines Kinderspielplatzes kann auch dadurch erfüllt werden, dass die Kosten für die Herstellung und Unterhaltung von öffentlichen Spielplatzflächen oder anderer Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen gegenüber der Stadt Schrobenhausen übernommen werden (Ablöse).
- (2) Für die Ablöse ist vor Erteilung der Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellungsbescheinigung ein beidseitiger schriftlicher Vertrag zwischen dem Bauherrn und der Stadt Schrobenhausen zu schließen.
- (3) Der Geldbetrag für die Ablöse von Kinderspielplätzen ist für die Herstellung oder Unterhaltung einer örtlichen Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtung zu verwenden.
- (4) Ergibt sich bei einem bereits bestehenden Objekt nach der Durchführung der Ablöse durch eine (Nutzungs-) Änderung ein Minderbedarf, so besteht kein Anspruch auf eine entsprechende Rückzahlung.
- (5) Der Ablösebetrag wird nach folgender Formel berechnet: **$A = (B \times F) + KH$**

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

Je Sandspielfläche: 2.000 Euro

Je ortsfestem Spielgerät: 3.000 Euro

Je ortsfester Sitzgelegenheit: 1.500 Euro

Je ortsfestem Abfallbehälter: 500 Euro

Bepflanzung: 1.200 Euro

F: tatsächliche Spielplatzfläche in m² nach § 3 dieser Satzung

* Der Bodenrichtwert wird entnommen aus der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für den Landkreis Neuburg-Schrobenhausen.

§ 7

Nachweis des Spielplatzes in den Bauvorlagen

Die Lage, Größe, Ausstattung und Bepflanzung des Spielplatzes sind in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan Maßstab 1:100 darzustellen. Die Stadt Schrobenhausen kann die Darstellung in einem Lageplan anderen Maßstabs verlangen, sofern dies erforderlich ist um die Einhaltung der Vorschriften prüfen zu können.

§ 8

Ausnahmen und Abweichungen

- (1) Von den Vorschriften dieser Satzung kann die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens Ausnahmen und Abweichungen nur im Einvernehmen mit der Stadt Schrobenhausen erteilen.
- (2) Wird die Verpflichtung zum Anlegen eines Kinderspielplatzes nur durch eine Änderung oder Nutzungsänderung eines Dachgeschosses in eine oder mehrere Wohnungen erstmalig begründet, so besteht keine Verpflichtung zur Anlage eines Kinderspielplatzes. Die Abweichung von der Pflicht zur Anlage eines Kinderspielplatzes gilt für ein solches Vorhaben als erteilt, ohne dass es eines Antrags bedarf.

§ 9

Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. Kinderspielplätze entgegen den Regelungen dieser Satzung nicht oder nicht in ausreichendem Umfang herstellt bzw. benutzbar macht,
2. ohne Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde wieder ganz oder teilweise entfernt oder zweckentfremdet oder
3. gegen die Vorschriften dieser Satzung verstößt.

§ 10

Übergangsregelung

Diese Satzung findet keine Anwendung auf

1. Bauanträge und Bauvoranfragen, die vor Inkrafttreten bereits von der Bauaufsichtsbehörde genehmigt worden sind,
2. Vorhaben, zu denen die Stadt Schrobenhausen vor Inkrafttreten erklärt hat, dass ein Genehmigungsverfahren nicht durchgeführt werden soll,
3. Bauanträge und Bauvoranfragen, denen vor Inkrafttreten bereits seitens der Stadt Schrobenhausen das gemeindliche Einvernehmen erteilt worden ist,
4. Bauanträge und Bauvoranfragen für Vorhaben, die den Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes entsprechen und die vor Inkrafttreten bereits an die jeweilige Bauaufsichtsbehörde weitergeleitet worden sind (vgl. Planreife § 33 BauGB).

§ 11
Hinweis, Inkrafttreten

- (1) Im Übrigen gelten die bauordnungsrechtlichen Anforderungen der Bayerischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.
- (2) Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Schrobenhausen, den 05.04.2022
Stadt Schrobenhausen

Siegel

Harald Reisner
Erster Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Diese Satzung ist identisch mit der vom Bau- und Umweltausschuss am 05.04.2022 als Satzung beschlossenen Fassung.

Siegel

Harald Reisner
Erster Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Amtsblatt Nr. 4 vom 12.05.2022
Anschlag an den Ortstafeln am 12.05.2022

Anlage 1

Pflanzliste

Bäume, Stammumfang 16-18 cm:

Acer campestre ‚Elsrijk‘	Feld-Ahorn ‚Elsrijk‘
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Amelanchier arborea ‚Robin Hill‘	Baum-Felsenbirne
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Pyramiden-Hainbuche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Prunus avium ‚Plena‘	Gefülltblühende Vogel-Kirsche (keine Fruchtbildung)

Halbhohe Sträucher:

Philadelphus ‚Belle Etoile‘ oder ‚Dame Blanche‘	halbhoher Gartenjasmin
Deutzia hybrida ‚Mont Rose‘	Deutzie ‚Mont Rose‘
Spiraea arguta	Brautspiere
Spiraea nipponica ‚Snowmound‘	Japanische Spiere
Potentilla fruticosa ‚Goldfinger‘	Fünffingerstrauch ‚Goldfinger‘

Mittelhohe Sträucher/Großsträucher:

Hibiscus syriacus	Gartenhibiscus
Amlanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Syringa vulgaris in Sorten	Edel-Flieder

Geschnittene Laubgehölz-Hecken:

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche

Begründung

Vorbemerkungen:

Mit der Novellierung des Art 7 BayBO wurde durch den Verweis auf Art 47 Abs. 3 BayBO die Erfüllung der Spielplatzpflicht an die Regelungen der Stellplätze angeglichen. Die Erfüllung der Spielplatzpflicht kann daher nun auf dreierlei Weise erfolgen: Nachweis auf dem Grundstück, Nachweis auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes oder eine Spielplatzablöse.

Die Spielplatzpflicht ist also nach neuer Gesetzeslage auch dann grundsätzlich zu erfüllen, wenn in unmittelbarer Nähe bereits eine Gemeinschaftsanlage oder ein benutzbarer Spielplatz vorhanden ist (z.B. öffentliche Spielplätze). Es reicht nicht mehr aus, wenn in unmittelbarer Nähe ein öffentlicher Spielplatz vorhanden ist.

Mit der Novellierung der Bayerischen Bauordnung 2021 wurde ebenso der Katalog der Örtlichen Bauvorschriften gem. Art. 81 BayBO erweitert. Die Gemeinden können somit durch eine förmliche Satzung Vorschriften „über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen, die Art der Erfüllung sowie über die Ablöse der Pflicht“ erlassen und somit die relativ allgemeine Regelung des Art. 7 Abs. 3, wonach bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen ist, konkretisieren. Die Gemeinde kann dabei einzelne der o.g. Möglichkeiten ausschließen oder vorschreiben.

Die Gemeinde hat nun durch das Instrument einer Spielplatzsatzung die Möglichkeit, direkten Einfluss auf die konkrete Ausgestaltung der Spielplätze zu nehmen, oder dort, wo sie einen Spielplatz für nicht erforderlich hält (z.B. weil sich im näheren Umkreis bereits ein städtischer Spielplatz befindet), gänzlich auf dessen Errichtung zu verzichten und stattdessen eine (zweckgebundene) Ablöse zu fordern, die dann für die Errichtung neuer oder die Sanierung bereits bestehender öffentlicher Spielplätze verwendet werden kann. So erhalten die Gemeinden, verbunden mit der neuen Satzungsermächtigung in Art. 81 Abs. 1 Nr. 3, ein effizientes Instrumentarium, das es ihnen ermöglicht, bedarfsgerecht und zielorientiert Spielplatzpolitik zu betreiben.

Rechtsgrundlage:

Art. 7 Abs. 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) - Begründung, Kinderspielplätze

„(3) Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. Art. 47 Abs. 3 gilt entsprechend. Die Gemeinde hat den Geldbetrag für die Ablösung von Kinderspielplätzen für die Herstellung oder Unterhaltung einer örtlichen Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtung zu verwenden.“

Art. 47 Abs. 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) – Stellplätze, Verordnungsermächtigung

„(3) Die Stellplatzpflicht kann erfüllt werden durch

1. Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück,
2. Herstellung der notwendigen Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist, oder
3. Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze durch den Bauherrn gegenüber der Gemeinde (Ablösungsvertrag).“

§ 81 Abs. 1 Nr. 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) - Örtliche Bauvorschriften

„(1) Die Gemeinden können durch Satzung im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften erlassen (...) Nr. 3 über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen, die Art der Erfüllung sowie über die Ablöse der Pflicht (Art. 7 Abs. 3)“

Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) - Ortsrecht

„Die Gemeinden können zur Regelung ihrer Angelegenheiten Satzungen erlassen. Satzungen zur Regelung übertragener Angelegenheiten, bewehrte Satzungen (Art. 24 Abs. 2) und Verordnungen sind nur in den gesetzlich bestimmten Fällen zulässig. In solchen Satzungen und in Verordnungen soll ihre besondere Rechtsgrundlage angegeben werden.“

Zu § 1 Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich:

Die Satzung findet grundsätzlich Anwendung bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen. Sie gilt für private Kinderspielplätze.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das gesamte Stadtgebiet der Stadt Schrobenhausen mit ihren Ortsteilen, sodass auf eine Darstellung im Lageplan verzichtet werden kann.

Zu § 2 Erfüllung der Spielplatzpflicht:

Die Spielplatzpflicht wird grundsätzlich erfüllt durch den Nachweis eines Kinderspielplatzes auf dem Baugrundstück oder auf einem rechtlich gesicherten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes.

Zudem wird festgelegt, dass innerhalb einer fußläufigen Entfernung von max. 350 m eine Ablöse verpflichtend wird. Innerhalb dieser Entfernung besteht eine Ablösepflicht, da es den Kindern und den zu betreuenden Erwachsenen durchaus zumutbar ist, die öffentlichen Spielplätze im Umfeld zu benutzen. Für alle Bauvorhaben außerhalb der Entfernung muss zunächst ein Kinderspielplatz gemäß der Spielplatzsatzung errichtet werden.

Zu § 3 Größe von Spielplätzen:

Als Grundlage zur Berechnung des Ablösebetrages wurde klar definiert in welcher Größe ein Spielplatz zu errichten ist. Die Stadt Schrobenhausen hat sich dazu entschlossen, die Berechnung der Spielplatzfläche anhand der Wohnfläche zu ermitteln. Dies stellt bei der Berechnung das beste Verhältnis der unterschiedlichen Bauvorhaben untereinander dar.

Unter Berücksichtigung einer ordnungsgemäßen Ausstattung des Spielplatzes wird zusätzlich eine Mindestgröße von 60 m² gefordert.

Zu § 4 Ausstattung, Beschaffenheit und Lage von Spielplätzen:

Damit die privat zu errichtenden Spielplätze den allgemeinen Anforderungen entsprechen, wurde hier klar definiert wie ein Kinderspielplatz auszustatten, anzuordnen und zu situieren ist.

Die gesamte Freiflächengestaltung sowie die speziellen Spielelemente sollen möglichst unterschiedliche Spielmöglichkeiten anbieten, die sowohl die gemeinsamen als auch die unterschiedlichen Bedürfnisse aller Altersklassen und Geschlechter bedienen. Das Hauptaugenmerk liegt dabei auf eine multifunktionale Spielplatzgestaltung.

Zu § 5 Zeitpunkt der Herstellung und Unterhaltung:

Grundsätzlich müssen die Spielplätze bis spätestens zur Nutzungsaufnahme des dazugehörigen Wohngebäudes benutzbar sein. Für den Fall, dass z.B. bei einer Wohnanlage mehrere Gebäude errichtet werden und hierfür ein gemeinsamer Spielplatz hergestellt wird (Gemeinschaftsanlage) kann die Benutzbarkeit des Spielplatzes im Einzelfall abweichend festgelegt werden.

Spielplätze sind zur dauerhaften Nutzung vorgesehen und müssen dementsprechend gepflegt und unterhalten werden. Gesonderte Anforderungen werden nicht gestellt, da die einschlägigen DIN-Vorschriften bereits entsprechende Regelungen enthalten.

Eine ganz oder teilweise Beseitigung oder Zweckentfremdung bedarf es der Zustimmung der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Schrobenhausen.

Zu § 6 Ablöse:

Als Grundlage für die Ablöse 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 drei Wohnungen. Um diese Pflicht wirksam abzulösen, ist der erforderliche Ablösevertrag vor Erteilung der Baugenehmigung zu schließen. Eine Ablöse privater Kinderspielplätze ist nur möglich, sofern die Voraussetzungen gemäß der Spielplatzsatzung erfüllt sind. Danach besteht für Vorhaben mit einer fußläufigen Entfernung von max. 350 m eine Ablösepflicht. Im Übrigen wird einzelfallbezogen entschieden.

Ermittlung des Ablösebetrages

Grundlage für die Bemessung der Höhe des Ablösebetrages bildet die gemäß der Spielplatzsatzung geforderte tatsächliche Spielplatzgröße in m². Die Ablöse berücksichtigt außerdem den Grundstückswert sowie die Mindestanforderungen an Ausstattung und Bepflanzung.

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 aktuell gültigen Bodenrichtwertes in EUR/m² und
2. den durchschnittlichen Herstellungskosten in der vorgegebenen Ausstattung und
3. der erforderlichen Spielplatzfläche je m² nach der Spielplatzsatzung

Der Bodenrichtwert ist der zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwertkarte zu entnehmen, die durch den Gutachterausschuss des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen herausgegeben wird. 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 Spielplatzanlagen in der Stadt Schrobenhausen innerhalb der letzten fünf Jahre ermittelt.

Zu § 7 Nachweis des Spielplatzes in den Bauvorlagen:

Bislang gibt es keine Rechtsgrundlage für eine verbindliche Festlegung des Qualitätsstandards in den Bauvorlagen. Dies wird nun konkretisiert, indem der Nachweis durch eine fachlich qualifizierte Person erfolgen muss.

Zu § 8 Ausnahmen und Abweichungen:

Über Abweichungen und Ausnahmen entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Schrobenhausen.

Die Wohnraumversorgung der Bevölkerung durch nachträglichen Dachgeschossausbau soll nicht nachteilig beeinträchtigt werden, daher wird in diesen Fällen auf den Nachweis eines Kinderspielplatzes verzichtet. Gleiches gilt damit für die Spielplatzablöse.

Zu § 9 Ordnungswidrigkeiten:

Ordnungswidrigkeiten werden in Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO geregelt. Dabei wird explizit auf die nicht oder nicht ausreichende Herstellung oder Nutzbarmachung, auf die ganze oder teilweise Beseitigung oder Zweckentfremdung und im Übrigen auf die sonstigen Inhalte der Satzung verwiesen.

§ 10 Übergangsregelung:

Mit der Übergangsregelung wird ausdrücklich festgelegt, in welchen Fällen die Satzung während ihres Erlasses Anwendung findet.

§ 11 Hinweis, Inkrafttreten:

Es wird verwiesen auf die ergänzenden Vorschriften der Bayerischen Bauordnung. Abschließend wird über das Inkrafttreten informiert, welches mindestens einen Tag nach der ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung liegen muss.

Zu Anlage A Pflanzliste:

Zur Regelung der erforderlichen Bepflanzung wurde auf die Expertise des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen, Fachberatung für Gartenkultur und Landespflege sowie des städtischen Bauhofes zurückgegriffen.

In Anbetracht der kleinen Fläche wurde nur ein Baum zur Auflage gemacht. Wenn der Baum eine gute Entwicklung nimmt, spendet er ausreichend Schatten für z. B. eine Bank. Die übrige Fläche wird als Fläche für Spielgeräte und Bewegungsfläche gebraucht.

Bei den Sträuchern werden hauptsächlich neben halbhohen Sträuchern auch mittelhohe Sträucher und Laubholzhecken vorgeschlagen, die max. 2 m hoch werden. Höhere Sträucher wachsen i. d. Regel auch breiter und nehmen mehr Platz in Anspruch. Das bedeutet einen höheren Schnittaufwand.

In Anbetracht der Mindestgröße von 60 m² werden 8-10 Sträucher als sinnvoll erachtet.