



Satzung über die Pflicht zur Errichtung von Spielplätzen (Spielplatzsatzung – SpielplatzS)

-SPIELPLATZSATZUNG- VOM 25.09.2025

Satzung über die Pflicht zur Errichtung von Spielplätzen (Spielplatzsatzung – SpielplatzS) des Marktes Sulzberg vom 25.09.2025

Der Markt Sulzberg erlässt aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist und Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli.2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist, folgende Satzung:

Inhalt

§ 1 Geltungsbereich.....	2
§ 2 Pflicht zur Herstellung von Spielplätzen.....	2
§ 3 Größe, Lage und Ausstattung.....	2
§ 4 Herstellung und Ablöse des Spielplatzes.....	3
§ 5 Unterhaltung.....	4
§ 6 Abweichungen.....	4
§ 7 Ordnungswidrigkeiten.....	4
§ 9 Inkrafttreten.....	4

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet des Marktes Sulzberg einschließlich aller Ortsteile.
- (2) Regelungen in bestehenden oder künftigen Bebauungsplänen oder sonstigen städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch haben Vorrang vor den Regelungen dieser Satzung.

§ 2 Pflicht zur Herstellung von Spielplätzen

- (1) Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 5 Wohnungen ist ein Spielplatz angemessener Größe und Ausstattung nachzuweisen. Zu den Wohnungen zählen auch Ferienwohnungen.
- (2) Einraumwohnungen mit weniger als 50 m² Wohnfläche sind von der Pflicht zur Herstellung von Spielplätzen ausgenommen. Zwei-Zimmer-Wohnungen sind grundsätzlich spielplatzpflichtig.
- (3) Die Kinderspielplätze müssen bei Bezugsfertigkeit des Gebäudes fertig gestellt und benutzbar sein.
- (4) Kinderspielplätze dürfen ihrer Zweckbestimmung weder vorübergehend noch dauerhaft entzogen werden.

§ 3 Größe, Lage und Ausstattung

- (1) Je 25 m² Wohnfläche sind 1,5 m² Spielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 50 m². Die Fläche muss für das Spielen von Kindern bis zu 12 Jahren geeignet und ausgestattet sein.
- (2) Kinderspielplätze sollen möglichst in sonniger, windgeschützter Lage angelegt werden. Sie sind gegen öffentliche Verkehrsflächen sowie andere Anlagen wie Stellplätze, Lüftungsauslässe von Tiefgaragen oder Standplätze für Abfallbehälter ausreichend abgeschirmt anzulegen, sodass die Kinder ungefährdet spielen können.

Die Spielplätze müssen gefahrlos erreichbar und nutzbar sein. Sie sollten von möglichst vielen Wohnungen einsehbar sein und in Rufweite liegen.

- (3) Für je 50 m² Fläche ist der Spielplatz mit mindestens einem Spielsandbereich, einem ortsfesten Spielgerät, einer ortsfesten Sitzgelegenheit für 2 Personen sowie ausreichend schattenspendenden Elementen auszustatten. Hierbei sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten.

Als schattenspendende Elemente sollen bevorzugt heimische Laubbäume verwendet werden.

§ 4 Herstellung und Ablöse des Spielplatzes

- (1) Die Spielplätze sind
- a) vorrangig auf dem Baugrundstück herzustellen oder
 - b) ausnahmsweise auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist. Der Spielplatz muss fußläufig und gefahrlos für die Kinder zu erreichen sein.
- (2) Die Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung des Spielplatzes kann ausnahmsweise auch durch Übernahme der Kosten gegenüber dem Marktes Sulzberg erfüllt 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.

Der Ablösungsbetrag errechnet sich wie folgt: $A = (B + HK) \times F$

A: Ablösebetrag in Euro (Abrundungen auf volle fünf Euro)

B: Bodenrichtwert des Baugrundstücks je m² in Euro entsprechend der zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwerttabelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Oberallgäu

HK: Herstellungskosten des Kinderspielplatzes je m² in Euro.

Für die Kosten werden 75 €/m² angesetzt. Die Herstellungskosten werden bei Bedarf durch die Verwaltung des Marktes Sulzberg entsprechend der Kostensteigerungen angepasst.

F: erforderliche Spielplatzfläche in m² nach § 3 dieser Satzung. Die Mindestgröße des Kinderspielplatzes von 50 m² nach § 4 Abs. 1 Satz 1 dieser Satzung wird bei der Berechnung des Ablösebetrages nicht angewandt.

- (3) 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.
- (4) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Ist die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich, so ist der Vertrag spätestens einen Monat vor Baubeginn abzuschließen.
- (5) Die Ablösebeträge sind zweckgebundene Einnahmen und werden für die Herstellung oder Unterhaltung von öffentlichen Spielflächen oder anderen örtlichen Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtungen verwendet.

§ 5 Unterhaltung

Die Spielplätze sind in benutzbarem Zustand zu erhalten. Sie sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu kontrollieren, zu warten und instand zu setzen.

§ 6 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können nach Art. 63 BayBO Abweichungen von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden. Bei verfahrensfreien Bauvorhaben entscheidet die Gemeinde.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 500.000 € kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

- Spielplätze entgegen § 2 dieser Satzung nicht oder
- entgegen den Geboten und Verboten der §§ 3, 4, 5 errichtet.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sulzberg, den 25.09.2025


Gerhard Frey
Erster Bürgermeister

