

Satzung zur Änderung der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (Freiflächen- und Gestaltungssatzung) vom 10.03.2021 (Abl. 124); Regelung zur Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Kinderspielplätzen und weitere Änderungen

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	2	Zuständigkeit:	Referat 5
Sitzungsdatum:	21.10.2022	Stadt Landshut, den	30.09.2022
Sitzungsnummer:	41	Ersteller:	Rottenwallner, Thomas

Vormerkung:

1. Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Kinderspielplätzen

Die Freiflächen- und Gestaltungssatzung enthält in ihrer geltenden Fassung in § 4 bereits Regelungen zu Kinderspielplätzen. Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO in der Fassung, die er durch das Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) mit Inkrafttreten am 01.02.2021 erhalten hat, können die Gemeinden durch Satzung im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften über die Ablösung der Pflicht zur Herstellung von Kinderspielplätzen in Art. 7 Abs. 3 BayBO erlassen. Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist nach Art. 7 Abs. 3 Satz 1 BayBO ein ausreichend großer Spielplatz anzulegen. Erfasst wird vom Tatbestand bei richtiger Auslegung auch die Änderung von Gebäuden, wenn durch sie mehr als drei Wohnungen entstehen (z. B. Aufstockung) (*Busse/Kraus/Taft* BayBO Art. 7 Rn. 128; *Wallraven-Lindl*, in: *Jäde/Dirnberger/Bauer/Weiß*, BayBO, Stand: Mai 2022, Art. 7 Rn. 41; BeckOK BauordnungsR Bayern/Schönfeld BayBO Art. 7 Rn. 25). Wegen der Verweisung in Art. 7 Abs. 3 Satz 2 BayBO gilt Art. 47 Abs. 3 BayBO entsprechend. D. h., die Spielplatzpflicht kann wahlweise erfüllt werden durch 1. Herstellung der notwendigen Spielplätze auf dem Baugrundstück, 2. Herstellung der notwendigen Spielplätze 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 Spielplätze durch den Bauherrn gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag). Die Gemeinde hat gemäß Art. 7 Abs. 3 Satz 3 BayBO den Geldbetrag für die Ablösung von Kinderspielplätzen für die Herstellung oder Unterhaltung einer örtlichen Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtung zu verwenden.

Die Regelung in **§ 4 Abs. 4**, wonach die Größe und Ausstattung von Kinderspielplätzen reduziert werden kann, wenn ein öffentlicher Spielplatz der die Anforderungen von Abs. 1 erfüllt, in fußläufiger Entfernung von nicht mehr als 200 m vom Hauseingang entfernt liegt und auf für Kinder geeigneten Wegen erreichbar ist, wird aufgehoben. Öffentliche Spielplätze dienen dem über den von privaten Spielplätzen hinausgehenden Bedarf. In § 4 Abs. 4 wird nunmehr geregelt, dass bei der Ermittlung der Anzahl der Wohnungen solche, bei denen ein Spielplatz wegen ihrer Art nicht erforderlich ist, außer Betracht bleiben, etwa Wohnungen mit bis zu 40 m² oder Wohnheimen für Senioren und Auszubildende unberücksichtigt bleiben.

In **§ 4 Abs. 5 Satz 1** der Freiflächen- und Gestaltungssatzung soll geregelt werden, dass die in § 7 Abs. 1 bis 4 dieser Satzung inhaltlich konkretisierte Pflicht zur Herstellung von Kinderspielplätzen abgelöst werden kann. Die Zulässigkeit der Ablösung ist nach dem seit 01.02.2021 geltenden Recht nicht mehr davon abhängig, dass der notwendige Spielplatz weder auf dem eigenen Grundstück noch auf einem Grundstück in der Nähe errichtet werden kann. Der Bauherr hat heute vielmehr ein Wahlrecht, ob er einen Kinderspielplatz errichten oder die Verpflichtung zu seiner Herstellung ablösen will.

In **§ 4 Abs. 5 Satz 2** der Freiflächen- und Gestaltungssatzung soll klargestellt werden, dass es zur Ablösung eines Vertrages zwischen der Stadt Landshut und dem Bauherrn bedarf. Beim Ablösevertrag handelt es sich um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag (Art. 54 Satz 1 BayVwVfG). Darin wird die Verpflichtung des Bauherrn zur Zahlung eines genau bezifferten Ablösebetrages an die Stadt Landshut begründet.

In **§ 4 Abs. 5 Satz 3** der Freiflächen- und Gestaltungssatzung soll die Berechnung des Ablösebetrages mit Hilfe einer Formel geregelt werden. Die Formel lautet:

$$A = (BRW + HK) \times F$$

Dabei bedeuten

- A Ablösebetrag
- BRW Bodenrichtwert des Baugrundstücks je m² in Euro
- HK Herstellungskosten der Spielplatzfläche je m² in Euro
- F Erforderliche Spielplatzfläche in m²

Zur Größe der erforderlichen Spielplätze finden sich in der Literatur unterschiedliche Angaben (z. B. *Neufert*, Bauentwurfslehre, 39. Aufl. 2009, S. 202: 40 m² Mindestgröße und 5 m² Spielfläche pro Wohneinheit). Unter Berücksichtigung der von anderen bayerischen Städten (z. B. München, Regensburg) angenommenen Werte sollen 1,5 m² Spielplatzfläche je 25 m² Wohnfläche verlangt werden, mindestens aber 60 m². Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Die *Grunderwerbskosten* sollen anhand des Bodenrichtwerts (§ 13 ImmoWertV) ermittelt werden. Dagegen in der Literatur teilweise geäußerte Bedenken, weil auf dem einem Kinderspielplatz dienenden Grundstücksteil keine Wohnungen errichtet werden können und der Wert deshalb zu hoch bemessen wäre (*Kraus*, Spielplatzpflicht – Erfüllung nach der BayBO 2021, KommPr By 2022, 9 [10]), lassen sich im Fall der Stadt Landshut nicht bestätigen. Der Gutachterausschuss für Grundstücke hat ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die ermittelten Bodenrichtwerte, die auf der Datenbasis der beiden vergangenen Jahre vor dem Bodenrichtwertstichtag berechnet wurden, in der Regel unter den aktuellen Kaufpreisen liegen. Bei einer Auswertung der Kaufpreissammlung habe sich ergeben, dass in den Jahren 2020/2021 für Grundstücke, die zur Bebauung mit mehr als drei Wohneinheiten herangezogen worden sind, der Kaufpreis im Mittel rund 35 % über dem Bodenrichtwert lag. Trotz der erheblichen Überschreitung in Einzelfällen sollte nach Auffassung der Verwaltung kein höherer Wert vorgeschrieben werden.

Die *Herstellungskosten* sind anhand der Kosten für einen Spielplatz zu ermitteln, den der Bauherr ohne die Ablösung auf seinem Grundstück errichten hätte müssen. Heranzuziehen sind die geltenden technischen Standards (insb. DIN 18034-1 – Spielplätze und Freiräume zum Spielen – Anforderungen für Planung, Bau und Betrieb) und hinsichtlich der Schätzung der Kosten die DIN 276 – Kosten im Bauwesen. .

Maßgeblich ist auf die Anzahl der Wohnungen abzustellen. Im Jahr 2019 wurden beispielsweise folgende Wohnungsbauvorhaben verwirklicht.

Anzahl der Wohnungen (> 3 Wohnungen)	Anzahl der Vorhaben
4	1
6	3
7	1
8	4
9	1
10	1
11	2
12	1
16	1
21	2
27	1
31	1
32	1

Am häufigsten (4mal) wurden in diesem Jahr Vorhaben mit 8 Wohnungen realisiert. Beim größten Vorhaben (1mal) sind 32 Wohnungen entstanden. Die Herstellungskosten variieren in Abhängigkeit von der jeweils erforderlichen Spielplatzgröße und Ausstattung deutlich. Dem soll durch abgestufte Kostensätze Rechnung getragen werden.

Kinderspielplatz	Kostensätze
Wohngebäude 4 bis 12 Wohneinheiten*	141,67 €/m ²
Wohngebäude 13 bis 30 Wohneinheiten**	171,88 €/m ²
Wohngebäude 31 und mehr Wohneinheiten***	175,00 €/m ²

*) Wohngebäude mit 12 Wohneinheiten mit 960 m² Wohnfläche: 60 m² großer Spielplatz mit 4 m² Spielsandbereich (Sandtisch), einem fest installierten Spielgerät (Wipptier) einer Sitzbank, einem Mülleimer und den erforderlichen landschaftsbaulichen Maßnahmen (Kostenschätzung: 8.500 €).

**) Wohngebäude mit 20 Wohneinheiten und 1.600 m² Wohnfläche: 96 m² großer Spielplatz mit Spielhaus und Sandkasten, Wippe, zwei Sitzbänken, einem Mülleimer und den erforderlichen landschaftsbaulichen Maßnahmen (Kostenschätzung: 16.500 €).

***) Wohngebäude mit 40 Wohneinheiten und 3.200 m² Wohnfläche: 192 m² großer Spielplatz mit Spielkombination, einsitziger Schaukel, Wipptier, Sandkasten und Sandtisch, Schaukelplatten, drei Bänken und einem Mülleimer sowie den erforderlichen landschaftsbaulichen Maßnahmen (Kostenschätzung: 33.600 €).

Sind mehrere Wohngebäude durch gemeinsame Einrichtungen (z. B. Tiefgarage) miteinander verbunden, gelten diese als ein Wohngebäude.

Beispiele für die Berechnung der Herstellungskosten:

A) Wohngebäude mit 8 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von insgesamt 640 m²

Ablösesatz 141,67 €/m²

Fiktive Spielplatzgröße: $640 : 25 \times 1,5 = 38,4 \text{ m}^2 \rightarrow 60 \text{ m}^2$ (Mindestgröße)

= $141,67 \text{ €/m}^2 \times 60 \text{ m}^2 = \mathbf{8.500,20 \text{ €}}$

B) Wohngebäude mit 20 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von insgesamt 1.600 m²

Ablösesatz 171,88 €/m²

Fiktive Spielplatzgröße: $1.600 : 25 \times 1,5 = 96 \text{ m}^2$

= $171,88 \text{ €/m}^2 \times 96 \text{ m}^2 = \mathbf{16.500,48 \text{ €}}$

C) Wohngebäude mit 50 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von insgesamt 4.000 m²

Ablösesatz 175,00 €/m²

Fiktive Spielplatzfläche: $4.000 : 25 \times 1,5 = 240 \text{ m}^2$

= $175,00 \text{ €/m}^2 \times 240 \text{ m}^2 = \mathbf{42.000 \text{ €}}$

Die Angemessenheit der angenommenen Herstellungskosten sollte im Abstand von 3 bis 4 Jahren überprüft und gegebenenfalls im Wege der Satzungsänderung angepasst werden.

Die *Unterhaltungskosten* dürfen bei der Ermittlung des Ablösebetrages nicht mehr berücksichtigt werden. Dies ergibt sich daraus, dass in Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO, dessen entsprechende Geltung Art. 7 Abs. 3 Satz 2 BayBO anordnet, ausdrücklich von der „*Übernahme der Kosten der Herstellung*“ und eben nichts anderem spricht (*Taft*, in: Busse/Kraus BayBO Art. 7 Rn. 164; ebenso *Kraus*, a. a. O., S. 10).

Geeignete Regelungsalternativen zur hier vorgeschlagenen Ermittlung des Ablösebetrages sind nicht ersichtlich. Ein einheitlicher, für alle Fälle im Stadtgebiet gleichermaßen geltender Ablösesatz (Euro/m² Spielplatzfläche) würde dem Differenzierungsgebot nicht gerecht. Für eine Zonierung des Stadtgebietes mit Festlegung zonenbezogener Ablösesätze gibt es keine hinreichenden städtebaulichen und sonstigen Anhaltspunkte.

Die Einnahmen aus Ablösevereinbarungen dürfen gemäß Art. 7 Abs. 3 Satz 2 BayBO zur Sanierung öffentlicher Spielplätze in der Stadt Landshut verwendet werden. Es handelt sich dabei um insgesamt 52 solcher Anlagen. Der bis 2025 ermittelte Finanzbedarf liegt bei rund 1,7 Mio. €.

2. Änderung der die Überdeckung oberirdischer Bauteile betreffenden Maßeinheit in § 6 Abs. 2 Satz 1 der Freiflächen- und Gestaltungssatzung

In **§ 6 Abs. 2 Satz 1** der geltenden Freiflächen- und Gestaltungssatzung wurde irrtümlich geregelt, dass die Decken der oberirdischen Bauteile (insbesondere von Tiefgaragen) mit mindestens 0,45 cm unter das geplante Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit einem durchwurzelbaren Bodenaufbau zu bedecken und zu begrünen sind. Das dem Regelungszweck entsprechende Maß liegt bei 0,45 m.

Beschlussvorschlag:

Dem Plenum wird empfohlen zu beschließen:

Der Erlass der vom Referenten vorgelegten, ausführlich erläuterten und einen Bestandteil dieses Beschlusses bildenden Satzung zur Änderung der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (Freiflächen- und Gestaltungssatzung) vom 10.03.2021 wird beschlossen.

Anlagen:

Anlage 1 – Satzungstext

Anlage 2 – Stellungnahme des Gutachterausschusses vom 04.02.2022

Anlage 3 – Kalkulation des Stadtgartenamtes