



Gemeinde	<b>Buch a. Buchrain</b> , Landkreis Erding
Begründung zur	Satzung über die Herstellung und Ablösung von Kinderspielplätzen (Kinderspielplatzsatzung – KSpS)
Datum	28.03.2023
Gemeinderatsbeschluss	28.03.2023
Ausfertigung	18.04.2023
Bekanntmachung	19.04.2023

Aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der derzeit jeweils gültigen Fassung, erlässt die Gemeinde Buch a. Buchrain folgende Satzung:

### **§ 1 Geltungsbereich**

- (1) Die Satzung gilt für das Gebiet der Gemeinde Buch a. Buchrain. Sie regelt die Herstellung, Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung privater Kinderspielplätze im Sinne des Art. 7 Abs. 3 BayBO. Diese sind bei der Errichtung von Gebäuden bzw. der Änderung oder Nutzungsänderung von bestehenden Gebäuden zu solchen mit mehr als drei Wohnungen nachzuweisen. Die Satzung findet keine Anwendung auf die öffentlichen Kinderspielplätze der Gemeinde Buch a. Buchrain.
- (2) Bei der Ermittlung der Anzahl der Wohnungen bleiben solche außer Betracht, bei denen ein Spielplatz nach der Art der Wohnungen nicht erforderlich ist. Darunter fallen vor allem Studenten-, Lehrlings- oder Altenwohnheime.
- (3) Abweichende und weitergehende Festsetzungen in bestehenden oder künftigen Bebauungsplänen oder städtebaulichen Satzungen bleiben unberührt.

### **§ 2 Begriffe**

- (1) **Kinderspielplätze** im Sinne dieser Satzung sind Spielplätze für Kinder in der Altersgruppe bis zu vierzehn Jahren.
- (2) **Tatsächliche Spielplatzfläche** ist die notwendige Spielplatzfläche, die anhand der Wohnfläche berechnet wird.

- (3) **Mindestspielplatzfläche** ist die Fläche, die abhängig von der Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude und unabhängig von der tatsächlichen Spielplatzfläche mindestens je Gebäude vorhanden sein muss.
- (4) **Gemeinsamer Spielplatz** ist ein Spielplatz, der mehreren Wohngebäuden zur gemeinsamen Nutzung dient.
- (5) **Öffentlicher Spielplatz** ist ein Spielplatz, den die Gemeinde Buch a. Buchrain als Träger für die Allgemeinheit unterhält.
- (6) **Spielgeräte** sind Ausstattungsgegenstände, die zum kindlichen Spielen genutzt werden können und eigenständige bauliche Anlagen sind.
- (7) **Spielfunktion** ist die Art, in der diese Spielgeräte von Kindern zum kindlichen Spielen genutzt werden können, z.B. Rutschen, Wippen, Schaukeln, Klettergeräte und -einrichtungen, Balken, Taue, Brücken, Recke und Hangelgeräte.

### **§ 3 Allgemeine Anforderungen**

- (1) Kinderspielplätze sind auf dem Baugrundstück selbst herzustellen. Ausnahmsweise können sie in der Nähe des Baugrundstücks hergestellt werden, sofern ein geeignetes Grundstück zur Verfügung steht und seine Nutzung für diesen Zweck dinglich zugunsten des Baugrundstücks und der Gemeinde Buch a. Buchrain gesichert ist. Das dienende Grundstück darf maximal 300 m fußläufig entfernt vom Baugrundstück liegen. Es muss ohne Überqueren einer verkehrsreichen Straße erreichbar sein.
- (2) Kinderspielplätze sollen windgeschützt, gegen öffentliche Verkehrsflächen, Stellplätze sowie Standplätze für Abfallbehälter ausreichend abgeschirmt und von Lüftungsöffnungen von Tiefgaragen ausreichend entfernt angelegt werden. Sie müssen gefahrlos und barrierefrei erreichbar und nutzbar sein.
- (3) Kinderspielplätze sollen 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. Die Spielplätze sind durch diese Einfriedung gegen Eingriffe in den und aus dem öffentlichen Verkehrsraum zu sichern (Regelhöhe 1,20m).
- (4) Kinderspielplätze müssen für Kinder jeweils in der Altersgruppe bis zu sechs Jahren und der Altersgruppe von sechs bis vierzehn Jahren geeignet sein, nach Altersgruppen gegliedert und ausgestattet sein.
- (5) Kinderspielplätze sind mit Sträuchern einzugrünen und zu durchgrünen. Um ausreichend Schatten zu spenden, sollen geeignete, standortgerechte Bäume mit der Pflanzqualität „Hochstamm“ und einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm, pro angefangene 60 m<sup>2</sup> gepflanzt werden. Die Bepflanzungen dürfen keine Gefahr in sich bergen und keine giftigen Gehölze enthalten.

- (6) Die Spielplätze müssen bei Nutzungsaufnahme der zugeordneten Gebäude benutzbar sein, die Bepflanzung muss spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode vollständig angelegt werden.

#### **§ 4 Größe des Kinderspielplatzes**

- (1) Die Fläche des Kinderspielplatzes (tatsächliche Spielplatzfläche) muss je 15 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 m<sup>2</sup>, jedoch mindestens 60 m<sup>2</sup> betragen. Die Wohnfläche berechnet sich nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) in der jeweils gültigen Fassung. Den Bauantragsunterlagen ist ein entsprechender rechnerischer Nachweis beizulegen. Der Kinderspielplatz ist im Freiflächengestaltungsplan darzustellen. Zu- und Abwege zählen nicht zur Fläche des Kinderspielplatzes.
- (2) Bei der Ermittlung der Spielplatzfläche bleiben Wohnungen außer Ansatz, wenn ein Spielplatz nach der Art der Wohnungen nicht erforderlich ist. Darunter fallen vor allem Studenten-, Lehrlings- und Altenwohnheime sowie Appartements bis 40 m<sup>2</sup>.
- (3) Bei der Ermittlung der Spielplatzfläche bleiben die Wohnflächen baurechtlich bereits genehmigter Wohnungen außer Ansatz.

#### **§ 5 Gemeinsamer Spielplatz**

- (1) Gebäude, für die ein gemeinsamer Spielplatz errichtet werden soll, müssen sich auf dem gleichen Baugrundstück oder auf aneinander angrenzenden Baugrundstücken befinden; § 3 Abs. 1 Satz 2 bis 4 gelten entsprechend.
- (2) Soll für mehrere Gebäude ein gemeinsamer Kinderspielplatz angelegt werden, werden die je Gebäude erforderlichen Spielplatzgrößen ermittelt und zusammengezählt.

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

- (1) Kinderspielplätze sind 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, Sitzgelegenheiten und ortsfesten Abfallbehältern auszustatten.
- (2) Als Spielfunktion kommen insbesondere Rutschen, Wippen, Schaukeln, Klettergeräte und -einrichtungen, Balken, Taue, Brücken, Recke und Hangelgeräte in Betracht. Die Anforderungen der DIN 18034-1 „Spielplätze und Freiräume zum Spielen – Teil 1: 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 der Gemeinde Buch a. Buchrain einsehbar. Sollten diese durch DIN-Normen mit anderer Nummerierung jedoch demselben Inhalt ersetzt werden, gilt jeweils die aktuelle Norm.

## **§ 7 Unterhaltung und Erhaltung der Spielplätze**

- (1) Die Spielplätze einschließlich ihrer Zugänge und Ausstattungen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung durch den Bauherrn bzw. den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Schadhafte Ausstattungen sind umgehend instand zu setzen oder zu erneuern. Wartungsarbeiten und Sicherheitskontrollen sind durchzuführen.
- (2) Sandspielflächen sind bei Bedarf, mindestens jedoch im Turnus von zwei Jahren zu reinigen und auszutauschen (1. Jahr Reinigung, 2. Jahr Austausch).
- (3) Auf Verlangen sind Nachweise hinsichtlich der Reinigung, Wartung, Austausch und Sicherheitskontrollen vorzulegen.
- (4) Die Spielplätze dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Gemeinde Buch a. Buchrain aufgelöst werden.

## **§ 8 Ablöse der Spielplatzpflicht**

- (1) Der Spielplatznachweis kann auch durch Zahlung eines Ablösebetrages erbracht werden. Dies wird durch städtebaulichen Vertrag zwischen dem Bauherrn und der Gemeinde Buch a. Buchrain 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 Kinderspielplatz gemäß dieser Satzung hergestellt werden.
- (4) 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. 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. Die Grundstückskosten des Baugrundstücks je m<sup>2</sup> in Euro betragen ein Viertel des zum Zeitpunkt der Baugenehmigung des ablösepflichtigen Bauvorhabens geltenden Bodenrichtwert gem. Satz 1 und 2.

Der Ablösebetrag wird nach folgender Formel errechnet:

$$\text{Ablösebetrag} = (\text{Grundstückskosten} + \text{Herstellungskosten}) \times \text{tatsächliche Spielplatzfläche}$$

Berechnungsbeispiele sind in Anlage 2 zu finden.

- (5) Der Ablösebetrag wird mit Erteilung der Baugenehmigung gemäß den Vorgaben des städtebaulichen Vertrages zur Zahlung fällig.

- (6) Die Möglichkeit der Ablöse liegt im Ermessen der Gemeinde Buch a. Buchrain, es besteht kein Rechtsanspruch auf Ablösung.

### **§ 9 Verwendung der Ablöse**

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

### **§ 10 Abweichungen**

In begründeten Fällen können Abweichungen gemäß Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO zugelassen werden. Abweichungen sollen insbesondere bei der Errichtung von Spielplätzen in oder auf Gebäuden zugelassen werden.

### **§ 11 Ordnungswidrigkeiten**

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

1. die nach dieser Satzung erforderlichen Kinderspielplätze zu dem nach § 3 Abs. 6 bestimmten Zeitpunkt nicht fertiggestellt oder benutzbar gemacht hat,
2. als Bauherr die Anforderungen nach den §§ 3 – 6 dieser Satzung oder nach einer aufgrund dieser Satzung ergangenen Anordnung hinsichtlich Größe, Lage, Zugänglichkeit, Gestaltung und Ausstattung der Kinderspielplätze nicht erfüllt,
3. die Anforderungen nach § 7 dieser Satzung bei der Unterhaltung der Spielplätze nicht oder nicht rechtzeitig erfüllt oder
4. Kinderspielplätze ungenehmigt ihrer Zweckbestimmung dauernd oder vorübergehend entfremdet.

### **§ 12 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Pastetten, den 18.04.2023



.....  
Ferdinand Geisberger

Erster Bürgermeister  
Gemeinde Buch a. Buchrain

### Anlage 1 – Ausstattung

Nr.	Größe Kinderspielplatz	Ausstattung Kinderspielplatz
1	60 m <sup>2</sup> - 72 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Mind. 1 Spielgerät mit mind. 3 Spielfunktionen</li><li>• Mind. 1 Sitzgelegenheit</li></ul>
2	73 m <sup>2</sup> - 84m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Mind. 2 Spielgeräte mit mind. 5 Spielfunktionen</li><li>• Mind. 2 Sitzgelegenheiten</li></ul>
3	85 m <sup>2</sup> - 96 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Mind. 3 Spielgeräte mit mind. 7 Spielfunktionen</li><li>• Mind. 3 Sitzgelegenheiten</li></ul>
4	97 m <sup>2</sup> - 108 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Mind. 4 Spielgeräte mit mind. 9 Spielfunktionen</li><li>• Mind. 4 Sitzgelegenheiten</li></ul>
5	Ab 109 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Mind. 1 weiteres Spielgerät mit mind. 1 weiteren Spielfunktion zusätzlich zu Nr. 4</li><li>• Weitere angemessenen Zahl an Sitzgelegenheiten zusätzlich zu Nr. 4</li></ul>

## Anlage 2 – Berechnungsbeispiele

### Voraussetzungen:

Die Bodenrichtwerte aus den Beispielrechnungen stammen aus dem Jahr 2022.

Tatsächliche Spielplatzfläche = je 15 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 m<sup>2</sup>, jedoch mindestens 60 m<sup>2</sup>

Grundstückskosten = Bodenrichtwert x ¼

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

Ablösevertrag = (Grundstückskosten + Herstellungskosten) x tatsächliche 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> : 15 m<sup>2</sup> x 1,5 = 40 m<sup>2</sup>

480 m<sup>2</sup> : 15 m<sup>2</sup> x 1,5 = 48 m<sup>2</sup>

→ Mindestspielplatzfläche 60 m<sup>2</sup>

→ D.h. 60 m<sup>2</sup> tatsächliche Spielplatzfläche wäre herzustellen und wird nun abgelöst.

Ortsteil	Bodenrichtwert	Grundstückskosten	Ablösebetrag
Buch a. Buchrain	880€/m <sup>2</sup>	880 x ¼ = 220 €/m <sup>2</sup>	(220€ + 150€) x 60 = 22.200 €
Mitterbuch	700€/m <sup>2</sup>	700 x ¼ = 175 €/m <sup>2</sup>	(175€ + 150€) x 60 = 19.500 €
Oberbuch	700€/m <sup>2</sup>	700 x ¼ = 175 €/m <sup>2</sup>	(175€ + 150€) x 60 = 19.500 €
Außenbereich	450€/m <sup>2</sup>	450 x ¼ = 112,50€/m <sup>2</sup>	(112,50€ + 150€) x 60 = 15.750 €

### Beispiel 2:

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

1200 m<sup>2</sup> : 15 m<sup>2</sup> x 1,5 = 120 m<sup>2</sup>

→ 120 m<sup>2</sup> tatsächliche Spielplatzfläche wäre herzustellen

Ortsteil	Bodenrichtwert	Grundstückskosten	Ablösebetrag
Buch a. Buchrain	880€/m <sup>2</sup>	880 x ¼ = 220 €/m <sup>2</sup>	(220€ + 150€) x 120 = 44.400 €
Mitterbuch	700€/m <sup>2</sup>	700 x ¼ = 175 €/m <sup>2</sup>	(175€ + 150€) x 120 = 39.000 €
Oberbuch	700€/m <sup>2</sup>	700 x ¼ = 175 €/m <sup>2</sup>	(175€ + 150€) x 120 = 39.000 €
Außenbereich	450€/m <sup>2</sup>	450 x ¼ = 112,50€/m <sup>2</sup>	(112,50€ + 150€) x 120 = 31.500 €