

# Satzung der Gemeinde Walpertskirchen über die Herstellung und Ablösung von Kinderspielplätzen (Kinderspielplatzsatzung – KSpS)

Vom 23.02.2024

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 Walpertskirchen folgende Satzung:

## § 1 Geltungsbereich

(1) Die Satzung gilt für das Gebiet der Gemeinde Walpertskirchen. Sie regelt die Herstellung, Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und die Unterhaltung privater Kinderspielplätze im Sinne des Art. 7 Abs. 3 BayBO. Diese sind bei der Errichtung von Gebäuden bzw. der Änderung oder Nutzungsänderung bestehenden Gebäuden zu solchen mit mehr als drei Wohnungen nachzuweisen. Die Satzung findet keine Anwendung auf die öffentlichen Kinderspielplätze der Gemeinde Walpertskirchen.

(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 Einraum-Appartments bis 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 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 Walpertskirchen 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, Klettern und Hangeln.

## § 3 Allgemeine Anforderungen

(1) Kinderspielplätze sind auf dem Baugrundstück selbst herzustellen. Ausnahmsweise können sie in der Nähe des Baugrundstückes hergestellt werden, sofern ein geeignetes Grundstück zur Verfügung steht und seine Benutzung für diesen Zweck dinglich zugunsten des Baugrundstücks und der Gemeinde Walpertskirchen gesichert ist.

Das dienende Grundstück darf maximal 200 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 sind mit Sträuchern einzugrünen und zu durchgrünen. Zur Schattenspendung sollen geeignete, standortgerechte Bäume gepflanzt werden. Die Bepflanzungen dürfen keine Gefahr in sich bergen und keine giftigen Gehölze enthalten.

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

#### **§ 4 Größe des Spielplatzes**

(1) Die Fläche des Kinderspielplatzes (tatsächliche Spielplatzfläche) muss je 12 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 m<sup>2</sup>, jedoch mindestens 50 m<sup>2</sup> betragen. Die Wohnfläche berechnet sich nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung-WoFIV) 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 Einraum-Appartments bis 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Studenten-, Lehrlings- oder Altenwohnheime.

(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 Spielfunktionen kommen insbesondere Rutschen, Wippen, Schaukeln, Klettern und Hangeln 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. Sollten diese durch DIN-Normen mit anderer Nummerierung jedoch demselben Inhalt ersetzt werden, gilt die jeweils 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 einmal jährlich zu reinigen und zu erneuern.

(3) Die Spielplätze dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Gemeinde Walpertskirchen 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 Walpertskirchen vereinbart.

(2) Für Bauvorhaben, die innerhalb eines Radius von 200 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 200 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 tatsächlicher 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 Bodenrichtwerts gem. Satz 1 und 2.

Der Ablösebetrag wird nach folgender Formel errechnet:

Ablösebetrag = (Grundstückskosten + Herstellungskosten) x tatsächliche Spielplatzfläche  
(Berechnungsbeispiele sind in Anlage 2 zu finden).

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

(6) Die Möglichkeit der Ablöse liegt im Ermessen der Gemeinde Walpertskirchen, 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 Walpertskirchen 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 am 01.03.2024 in Kraft.

Hörlkofen, den 23.02.2024  
Gemeinde Walpertskirchen

Franz Hörmann  
Erster Bürgermeister



**Anlage 1 - Ausstattung**

<b>Nr.</b>	<b>Größe Kinderspielplatz</b>	<b>Ausstattung Kinderspielplatz</b>
1	bis 60 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sandspielfläche (Richtwert 10 % der Spielplatzfläche)</li><li>• Mind. 1 Spielgerät mit mind. 3 Spielfunktionen</li><li>• Mind. 1 Sitzgelegenheit</li><li>• Mind. 1 ortsfester Abfallbehälter</li></ul>
2	ab 60 m <sup>2</sup> bis 90 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sandspielfläche (Richtwert 10 % der Spielplatzfläche)</li><li>• Mind. 2 Spielgeräte mit mind. 5 Spielfunktionen</li><li>• Mind. 2 Sitzgelegenheiten</li><li>• Mind. 1 ortsfester Abfallbehälter</li></ul>
3	ab 90 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sandspielfläche (Richtwert 10 % der Spielplatzfläche)</li><li>• Mind. 3 Spielgeräte mit mind. 7 Spielfunktionen</li><li>• Mind. 2 Sitzgelegenheiten</li><li>• Mind. 1 ortsfester Abfallbehälter</li></ul>

## Anlage 2 - Berechnungsbeispiele

### Voraussetzungen:

Die Bodenrichtwerte aus den Beispielrechnungen stammen aus dem Jahr 2022.

Tatsächliche Spielplatzfläche = je 12 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 m<sup>2</sup>, jedoch mindestens 50 m<sup>2</sup>

Grundstückskosten = Bodenrichtwert x 1/4

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

Ablösebetrag = (Grundstückskosten + Herstellungskosten) x tatsächliche Spielplatzfläche

### Beispiel 1:

4 Wohnungen mit je 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 320 m<sup>2</sup> Wohnfläche

320 m<sup>2</sup> : 12 m<sup>2</sup> x 1,5 = 40 m<sup>2</sup>

=> Mindestspielplatzfläche = 50 m<sup>2</sup>

=> d. h. 50 m<sup>2</sup> tatsächliche Spielplatzfläche wäre herzustellen und wird nun abgelöst

Ortsteil	Bodenrichtwert	Grundstückskosten	Ablösebetrag
Walpertskirchen	800 €/m <sup>2</sup>	800 €/m <sup>2</sup> x 1/4 =200 €/m <sup>2</sup>	(200 + 150) x 50 = 17.500 €
Neufahrn	680 €/m <sup>2</sup>	680 €/m <sup>2</sup> x 1/4 =170 €/m <sup>2</sup>	(170 + 150) x 50 = 16.000 €
Außenbereich	400 €/m <sup>2</sup>	400 €/m <sup>2</sup> x 1/4 =100 €/m <sup>2</sup>	(100 + 150) x 50 = 12.500 €

### Beispiel 2:

10 Wohnungen mit je 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 800 m<sup>2</sup> Wohnfläche

800 m<sup>2</sup> : 12 m<sup>2</sup> x 1,5 = 100 m<sup>2</sup>

=> 100 m<sup>2</sup> tatsächliche Spielplatzfläche wäre herzustellen und wird nun abgelöst

Ortsteil	Bodenrichtwert	Grundstückskosten	Ablösebetrag
Walpertskirchen	800 €/m <sup>2</sup>	800 €/m <sup>2</sup> x 1/4 =200 €/m <sup>2</sup>	(200 + 150) x 100 = 35.000 €
Neufahrn	680 €/m <sup>2</sup>	680 €/m <sup>2</sup> x 1/4 =170 €/m <sup>2</sup>	(170 + 150) x 100 = 32.000 €
Außenbereich	400 €/m <sup>2</sup>	400 €/m <sup>2</sup> x 1/4 =100 €/m <sup>2</sup>	(100 + 150) x 100 = 25.000 €