



Gemeinde	<b>Neuching</b> , Landkreis Erding
Begründung zur	Satzung über Spielplätze „ <b>Spielplatzsatzung</b> “
Datum	08.03.2022
Gemeinderatsbeschluss	08.03.2022
Ausfertigung	10.03.2022
Bekanntmachung	18.03.2022

Auf Grund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286), erlässt die Gemeinde Neuching folgende Satzung:

### **§ 1 Geltungsbereich**

(1) Diese Satzung gilt für private Kinderspielplätze im Sinne des Art. 7 Abs. 3 Satz 1 BayBO innerhalb des Gemeindegebiets. Sie sind bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden zu mehr als drei Wohnungen nachzuweisen.

(2) Notwendige Kinderspielplätze sind vorrangig vor Kfz-Stellplätzen nach Art. 47 BayBO herzustellen.

(3) Regelungen in Satzungen nach dem Baugesetzbuch gehen den Bestimmungen nach dieser Satzung vor.

### **§ 2 Allgemeine Anforderungen**

(1) Kinderspielplätze sollen von Bäumen beschattet, windgeschützt und gegen öffentliche Verkehrsflächen sowie andere Anlagen wie Stellplätze, Lüftungsauslässe von Tiefgaragen oder Standplätze für Abfallbehälter ausreichend abgeschirmt angelegt werden. Sie müssen gefahrlos und barrierefrei erreichbar und nutzbar sein.

(2) Kinderspielplätze sind mit Sträuchern einzugrünen und ab einer Größe von mehr als 100 m<sup>2</sup> zu durchgrünen. Zur Schattenspendung sollen geeignete, standortgerechte Laubbäume mit der Pflanzqualität „Hochstamm“ mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm, Sträucher mit einer Höhe von 100 bis 150 cm, zweimal verpflanzt, gepflanzt werden.

(3) Die Gestaltung mit Pflanzen hat so zu erfolgen, dass der Verzehr von oder direkte Kontakt zu Pflanzen oder Pflanzenteilen zu keinen erheblichen Gefährdungen führen kann.

(4) Die Kinderspielplätze sollen eine gute Aufenthaltsqualität für die Hausbewohner erhalten, auch wenn zeitweise keine Kinder in den Häusern leben sollten.

### **§ 3 Lage des Kinderspielplatzes**

(1) Der Kinderspielplatz soll vorrangig auf dem Baugrundstück errichtet werden.

(2) Auf einem anderen Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks darf der Kinderspielplatz nur angelegt werden, wenn dieses geeignet ist. Der Spielplatz muss beaufsichtigt und verkehrssicher erreicht werden können. Die fußläufige Entfernung vom Baugrundstück darf bei Spielplätzen für Kinder in der Regel 300 m nicht überschreiten.

(3) Können Kinderspielplätze nicht auf dem Baugrundstück hergestellt werden, so sind Bestand und Nutzung durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Neuching zu sichern. Dies gilt auch dann, wenn der Bauherr Eigentümer des betreffenden Grundstücks ist.

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

(1) Die Fläche des Kinderspielplatzes muss mindestens 7 m<sup>2</sup> je 100 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche, jedoch mindestens 60 m<sup>2</sup> betragen. Davon ist mindestens die Hälfte der Fläche als Spielfläche für Kleinkinder auf dem Baugrundstück herzustellen.

(2) Bei der Ermittlung der Gesamtwohnfläche werden Wohnungen nicht angesetzt, für die ein Kinderspielplatz wegen der Art der Wohnung nicht erforderlich ist. Hierzu zählen insbesondere Microappartements unter 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Boardinghäuser, Lehrlings- oder Altenwohnheime oder geförderte Altenwohnungen. Darüber hinaus sind auch die Wohnungen nicht anzusetzen, denen Gartenflächen mit mindestens 40 m<sup>2</sup> unmittelbar und ausschließlich zugeordnet sind.

### **§ 5 Beschaffenheit und Ausstattung des Kinderspielplatzes**

(1) Kinderspielplätze sind mit einer abgegrenzten Sandspielfläche von mindestens 1 m<sup>2</sup> je Wohnung, jedoch in einer Mindestgröße von 10 m<sup>2</sup>, auszustatten. Der Sand ist auf durchlässigem Untergrund in einer Höhe von mindestens 0,40 m zu schütten.

(2) Kinderspielplätze für mehr als fünf Wohnungen sind außerdem mit einem Gerätespielplatz auf weichem Untergrund (zum Beispiel Sand, Hackschnitzel oder dauerelastischem Fallschutzbelag) mit mindestens einer Spielfunktion, ab 10 Wohnungen mit mindestens drei Spielfunktionen und ab 15 Wohnungen mit mindestens sechs Spielfunktionen auszustatten. Als Spielfunktionen kommen insbesondere Rutschen, Wippen, Schaukeln, Klettergeräte und -einrichtungen, Balken, Taue, Brücken, Recks und Hangelgeräte in Betracht. Die Anforderungen der DIN 18034-1 „Spielplätze und Freiräume zum Spielen – Teil 1: Anforderungen für Planung, Bau und Betrieb“, sind dabei zu beachten.

(3) Kinderspielplätze für 40 und mehr Wohnungen sollen neben Bereichen für Spiele im Sand und an Geräten zusätzlich eine befestigte Fläche für Ballspiele oder Tischtennis erhalten. Alternativ hierzu ist die Einrichtung eines Bereiches für Bau- und Werkspiele möglich.

(4) Kinderspielplätze sind mit mindestens drei ortsfesten Sitzgelegenheiten und mindestens einem ortsfesten Behälter für Abfälle auszustatten. Bei Spielplätzen für mehr als fünf Wohnungen ist für je drei weitere Wohnungen eine zusätzliche Sitzgelegenheit zu schaffen.

## **§ 6 Betrieb und Unterhalt**

(1) Kinderspielplätze sind auf Dauer und in einem verkehrssicheren Zustand zu unterhalten. Schadhafte Ausstattungen und Spielgeräte sind unverzüglich instand zu setzen oder<sup>1</sup> zu erneuern.

(2) Eine Grundwartung und -instandhaltung ist mindestens jährlich an allen Geräten durchzuführen. Häufig verwendete Spielgeräte oder Spielgeräte mit hohem Verschleiß sind regelmäßig insbesondere auf hervorstehende Schrauben, lose Absturzsicherungen oder sonstige lose Teile zu kontrollieren. Der Sand ist nach Bedarf auszuwechseln, bei stark bespielten Plätzen soll dies in der Regel einmal jährlich geschehen.

## **§ 7 Ablösung**

(1) Die Verpflichtung zur Anlage eines Kinderspielplatzes kann auch dadurch erfüllt werden, dass vor Erteilung der Baugenehmigung die Kosten für die Herstellung und Unterhaltung von öffentlichen Spielflächen oder anderer Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen gegenüber der Gemeinde Neuching übernommen werden.

(2) Die Kostenübernahme erfolgt durch einen pauschalierten Ablösebetrag.

(3) Der Ablösebetrag wird nach folgender Formel berechnet:

$$A = (B + HK + UK) \times F$$

A: Ablösebetrag in Euro (Abrundungen auf volle 5 Euro)

B: 50% des letzten aktuellen Bodenrichtwerts des Baugrundstücks je m<sup>2</sup> in Euro

HK: Herstellungskosten des Kinderspielplatzes je m<sup>2</sup> in Euro; diese sind mit 15 € angesetzt

UK: Unterhaltskosten der Spielplatzfläche je m<sup>2</sup> in Euro, hochgerechnet auf die Dauer von 20 Jahren; diese sind mit 10 € anzusetzen

F: erforderliche Spielplatzfläche in m<sup>2</sup> nach § 4 dieser Satzung oder bei Rückbau eines vorhandenen Spielplatzes die tatsächliche Spielplatzfläche in m<sup>2</sup>

(4) Der Ablösevertrag ist zwischen dem Bauherrn und der Gemeinde Neuching abzuschließen. Der Ablösebetrag ist vom Bauherrn in einer einmaligen Summe an die Gemeinde Neuching vor der Erteilung der Baugenehmigung zu zahlen.

## **§ 8 Abweichungen**

(1) Die Gemeinde Neuching kann unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO Abweichungen von den Anforderungen dieser Satzung zulassen.

(2) Wird die Verpflichtung zum Anlegen eines Kinderspielplatzes nur durch eine Änderung oder Nutzungsänderung eines Dachgeschosses in eine Wohnung 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 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Neuching, den 10.03.2022



.....  
Thomas Bartl  
Erster Bürgermeister  
Gemeinde Neuching



## Begründung

Die Neuregelung des Stellplatznachweises im Rahmen der Novelle der Bayerischen Bauordnung lässt die Pflicht, bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen einen ausreichend großen Kinderspielplatz anzulegen bestehen. Der neugefasste Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) ermächtigt die Gemeinde dazu, die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen, die Art der Erfüllung sowie die Ablöse der Pflicht durch eine gemeindliche Satzung zu regeln. Neu ist die Regelung über den Nachweis des Spielplatzes. Hierzu verweist Art. 7 Abs. 3 Satz 2 BayBO auf die Regelung zur Erfüllung der Stellplatzpflicht nach Art. 47 Abs. 3 BayBO. Demnach bestehen drei im Grundsatz gleichberechtigte nebeneinanderstehende Alternativen des Spielplatznachweises: Auf dem Baugrundstück selbst, auf einem in der Nähe gelegenen Grundstück und im Wege der Spielplatzablöse. So erhält die Gemeinde ein effizientes Instrumentarium um bedarfsgerecht und zielorientiert Spielplatzpolitik zu betreiben. Die Spielplatzablöse ist eine Sonderabgabe mit Finanzierungsfunktion. Die Gemeinde hat den Geldbetrag für die Ablösung von Kinderspielplätzen für die Herstellung und Unterhaltung einer örtlichen Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtung zu verwenden.

Der Kinderspielplatz darf auf einem anderen Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks nur angelegt werden, wenn dieses geeignet ist. Der Kinderspielplatz muss beaufsichtigt und verkehrssicher erreicht werden können. Die fußläufige Entfernung vom Baugrundstück darf bei Spielplätzen für Kinder in der Regel 300 m nicht überschreiten. Diese Entfernung wurde angesetzt, da es den Bewohnern durchaus zumutbar erscheint, einen in dieser Nähe zum Baugrundstück befindlichen Kinderspielplatz aufzusuchen. Diese Regelung trägt auch zu einer flexibleren Nutzung des Baugrundstücks bei, indem der Kinderspielplatz bis zu einer zumutbaren fußläufigen Entfernung vom Baugrundstück auf einem anderen Grundstück umgesetzt werden kann.

Bei Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze durch den Bauherrn gegenüber der Gemeinde (Ablösung) wird zur Bemessung der Höhe des Ablösebetrags folgende Formel angewendet:

$$A = (B + HK + UK) \times F$$

- A: Ablösebetrag in Euro (Abrundungen auf volle 5 Euro)
- B: 50 % des zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwerts des Baugrundstücks je m<sup>2</sup> in Euro
- HK: Herstellungskosten des Kinderspielplatzes je m<sup>2</sup> in Euro; diese sind mit 15 € angesetzt
- UK: Unterhaltskosten der Spielplatzfläche je m<sup>2</sup> in Euro, hochgerechnet auf die Dauer von 20 Jahren, diese sind mit 10 € angesetzt
- F: erforderliche Größe des Kinderspielplatzes in m<sup>2</sup> gemäß § 4 der Spielplatzsatzung oder bei Rückbau eines vorhandenen Spielplatzes die tatsächliche Spielplatzfläche in m<sup>2</sup>.

Der Bodenrichtwert ist den zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwerten zu entnehmen, welche durch den Gutachterausschuss des Landratsamts Erding herausgegeben wurden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den m<sup>2</sup>. Da Spielplätze oft nur auf bedingt bebaubaren Flächen der Grundstücke umgesetzt werden, ist nur die Hälfte des Bodenrichtwerts anzusetzen.

Weiter hat die Gemeinde Neuching ein Interesse daran, dass Bauherren die angebotene Spielplatzablöse in Anspruch nehmen und diese Mittel durch die Gemeinde Neuching dann zielgerichtet für Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtungen eingesetzt werden können. Die durchschnittlichen Herstellungskosten wurden auf Grundlage vergleichbarer Baumaßnahmen von Spielanlagen in der Gemeinde Neuching ermittelt. Die angesetzten Unterhaltskosten basieren auf den durchschnittlichen Unterhaltskosten der gemeindlichen Spielplätze der letzten zwei Jahre.

Verfahrensvermerke:

#### Ausfertigung

Der Gemeinderat Neuching hat in der Sitzung vom 08.03.2022 diese Satzung beschlossen.

Neuching, den 10.03.2022

.....  
Thomas Bartl  
Erster Bürgermeister  
Gemeinde Neuching



#### Bekanntmachung

Im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Oberneuching am 18.03.2022 wurde diese Satzung ortsüblich bekanntgemacht.

Neuching, den 21.03.2022

.....  
Thomas Bartl  
Erster Bürgermeister  
Gemeinde Neuching

