

**Satzung über Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung, Unterhaltung und Ablösung von  
Kinderspielplätzen der Gemeinde Ustersbach**

**(Kinderspielplatzsatzung)**

vom 06.02.2024

Die Gemeinde Ustersbach erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 5 i.V.m. Art. 7 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) folgende

**Satzung:**

**§ 1**

**Geltungsbereich**

- (1) Die Satzung gilt für private Kinderspielplätze auf dem gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Ustersbach. Die Satzung ist anzuwenden bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten. Sie ist ebenso anzuwenden bei einer Nutzungsänderung, Änderung oder Erweiterung von baulichen Anlagen, sofern mehr als drei Wohneinheiten geschaffen werden. Die Satzung regelt Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhalt der privaten Kinderspielplätze, sowie eine Ablöse im Sinne des Art. 7 BayBO.
- (2) Regelungen in rechtskräftigen oder künftigen Bebauungsplänen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

**§ 2**

**Begriffe**

Kinderspielplätze im Sinne dieser Satzung sind Spielplätze für Kinder in der Altersgruppe bis zu sechs Jahren (Kleinkinder) und Spielplätze für Kinder von sechs bis zwölf Jahren im Sinne der DIN 18034.

### **§ 3**

#### **Allgemeine Anforderungen**

- (1) Kinderspielplätze sind gegen öffentliche Verkehrsflächen sowie andere Anlagen, wie Kraftfahrzeugstellplätze oder Standplätze für Abfallbehälter ausreichend abgeschirmt zu errichten. Sie müssen für Kinder gefahrlos zu erreichen sein und nach Möglichkeit unmittelbar, ohne Inanspruchnahme von öffentlichen Verkehrsflächen, zugänglich sein. Sie sind an der verkehrsabgewandten Seite zu errichten.
- (2) Um ausreichend Schatten zu spenden, sind mindestens zwei standortgerechte Bäume zu pflanzen. Die Bepflanzungen dürfen keine Gefahr in sich bergen und keine giftigen Gehölze enthalten (im Sinne der DIN 18034). Alternativ sind andere Beschattungsmöglichkeiten, wie beispielsweise Sonnensegel, anzubringen.

### **§ 4**

#### **Größe und Lage der Kinderspielplätze**

- (1) Die Größe der nach Art. 7 Abs. 3 BayBO herzustellenden Kinderspielplätze ist anhand der Gesamtwohnfläche zu ermitteln. Die Bruttofläche des Kinderspielplatzes muss je angefangene 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 m<sup>2</sup>, jedoch mindestens 60 m<sup>2</sup> betragen.
- (2) Bei der Ermittlung von Bruttowohnfläche bleiben Wohnungen außer Ansatz, wenn ein Spielplatz nach Art der Wohnung nicht erforderlich ist. Darunter fallen insbesondere Einzimmerappartements, Anlagen für betreutes Wohnen sowie Studenten- und Lehrlingswohnheime.
- (3) Kinderspielplätze sollen vorrangig auf dem Baugrundstück errichtet werden.
- (4) 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 Altersgruppe bis zu sechs Jahren und bei Spielplätzen für Kinder der Altersgruppe von sechs bis zwölf Jahren in der Regel 400 m nicht überschreiten (DIN 18034).
- (5) Können Kinderspielplätze nicht auf dem Baugrundstück hergestellt werden, kann auf Antrag gestattet werden, diese in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen, sofern ein geeignetes Grundstück zur Verfügung steht und seine Benutzung für diesen Zweck zugunsten der Gemeinde Ustersbach dinglich gesichert wird. Den entsprechenden Nachweis muss der/die Bauherr/in erbringen. Dies gilt auch dann, wenn der/die Bauherr/in Eigentümer des betreffenden Grundstücks ist.

## § 5

### Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung des Kinderspielplatzes

- (1) Kinderspielplätze sind mit einer abgegrenzten Sandspielfläche von mindestens 1 m<sup>2</sup> je Wohnung, jedoch in einer Mindestgröße von 4 m<sup>2</sup>, nach DIN 18034 auszustatten. Der eingefüllte Spielsand muss in der Qualität dem Verwendungszweck angemessen sein und ist auf durchlässigem Untergrund in einer Höhe von mindestens 0,40 m zu schütten. Die Spielfläche ist in geeigneter Weise vor Verunreinigungen durch Tiere zu schützen. Der Spielsand ist nach Erfordernis, mindestens einmal im Jahr, zu reinigen oder zu erneuern.
  
- (2) Kinderspielplätze bis 60 m<sup>2</sup> sind außerdem mit einem Klettergerät und mindestens einem weiteren ortsfesten Spielgerät jeweils mit geeignetem Fallschutz auszustatten. Kinderspielplätze sind je weitere angefangene 20 m<sup>2</sup> mit mindestens einem weiteren ortsfesten Spielgerät mit geeignetem Fallschutz auszustatten. Als Spielgeräte 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 zu Spielen – Teil 1: Anforderungen für Planung, Bau und Betrieb“, sind dabei zu beachten.
  
- (2) Kinderspielplätze sind zudem mit mindestens einer orts- und wetterfesten Bank und mindestens einem ortsfesten Behälter für Abfälle auszustatten. Bei Kinderspielplätzen mit mehr als 90 m<sup>2</sup> sind mindestens zwei orts- und wetterfeste Bänke einzuplanen.
  
- (3) Die Kinderspielplätze sind, einschließlich ihren Zugängen und Ausstattungen, entsprechend ihrer Zweckbestimmung durch den Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Schadhafte Ausstattungen und Spielgeräte sind umgehend instand zu setzen oder zu erneuern. Wartungsarbeiten und Sicherheitskontrollen sind normgerecht im Sinne der DIN 18034 und DIN EN 1176-7 durchzuführen.

## § 6

### Ablöse

- (1) Für Bauvorhaben, für die ein Spielplatz gemäß dieser Satzung zu errichten ist, kann eine Ablösevereinbarung mit der Gemeinde Ustersbach geschlossen werden. Für die Ablösung ist vor Erteilung der Baugenehmigung ein beidseitiger schriftlicher Vertrag zu schließen. Der Ablösebetrag ist vom Bauherrn in einer einmaligen Summe an die Gemeinde Ustersbach vor Erteilung der Baugenehmigung zu zahlen. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Ablösung der erforderlichen Kinderspielplatzflächen.
- (2) Für Bauvorhaben, die innerhalb eines Radius von 400 m um einen bestehenden öffentlichen Spielplatz errichtet oder umgenutzt werden, soll ein Ablösebetrag gemäß Satzung entrichtet werden.

## § 7

### Höhe des Ablösebetrags

Der Ablösebetrag wird nach folgender Formel berechnet:  $A = (B + KH + UK) \times F$

- A: Ablösebetrag in Euro (Abrundungen auf volle 5 Euro)
- B: Bodenrichtwert des Baugrundstücks je m<sup>2</sup> in Euro
- KH: Herstellkosten des Kinderspielplatzes je m<sup>2</sup> in Euro; diese sind mit 32 € angesetzt
- UK: Unterhaltskosten der Spielplatzfläche je m<sup>2</sup> in Euro, hochgerechnet auf die Dauer von 20 Jahren; diese sind mit 80 € 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>

## § 8

### Verwendung der Ablöse

Die Ablösebeträge werden ausschließlich zur Herstellung öffentlicher Kinderspielplätze bzw. zur Erweiterung und / oder Unterhaltung bereits bestehender öffentlicher Kinderspielplätze oder anderer Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen im Geltungsbereich dieser Satzung verwendet.

## § 9

### Abweichungen

In begründeten Fällen können Abweichungen gemäß Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO zugelassen werden.

## § 10

### Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die Regelungen dieser Ortssatzung können gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO mit einem Bußgeld von bis zu fünfhunderttausend Euro geahndet werden.

## § 11

### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Ustersbach  
Ustersbach, den 08.02.2024

Willi Reiter  
1. Bürgermeister



## **Anlage 1**

### **Zur Satzung über Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung, Unterhaltung und Ablösung von Kinderspielplätzen**

#### **der Gemeinde Ustersbach**

#### **Begründung:**

Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, die Aufstellung einer Satzung für private Kinderspielplätze (Ermächtigungsgrundlage).

Aufgrund der Novellierung der Bayerischen Bauordnung (Fassung 01.02.2021) und der damit verbundenen Möglichkeit zur Verpflichtung von Grundsätzen bei der Errichtung von Kinderspielplätzen, sowie die Möglichkeit zur Vereinbarung von Ablösebeträgen wurde die Kinderspielplatzsatzung in der Gemeinde Ustersbach erarbeitet.

Nach Art. 7 BayBO kann die Pflicht zur Herstellung von Kinderspielplätzen ganz oder teilweise durch Bestimmungen durch die Gemeinde über Lage, Größe, Beschaffenheit und Mindestausstattungen oder durch Zahlung eines Geldbetrages an die Gemeinde abgelöst werden, sofern ein entsprechender öffentlich-rechtlicher Vertrag mit der Bauherrin bzw. dem Bauherrn geschlossen wird. In einer örtlichen Bauvorschrift können gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Art. 7 Abs. 3 BayBO die Mindestanforderungen oder die Höhe der Geldbeträge für die Ablösung von Kinderspielplätzen geregelt werden. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO ermöglicht zudem die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.

In der Kinderspielplatzsatzung werden dabei die grundsätzlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung eines Kinderspielplatzes, sowie eine Kinderspielplatzablöse festgelegt. Die Höhe der Ablösebeträge wird separat in der vorliegenden Kinderspielplatzsatzung geregelt, um ggf. eine zeitnahe Anpassung der Beträge zu ermöglichen.

#### **Zu § 1 Geltungsbereich:**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Ustersbach, sodass auf eine Darstellung im Lageplan verzichtet werden kann.

Gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO ist ein Spielplatz zu errichten, sobald ein Gebäude mit mehr als drei Wohnungen errichtet wird. Die Gemeinde Ustersbach sieht dies Vorgabe aufgrund der Kinderzahlen im Gemeindegebiet als verhältnismäßig.

#### **Zu § 3 Allgemeine Anforderungen:**

Die allgemeinen Anforderungen an Kinderspielplätze sind an die allgemeinen Vorschriften für die Errichtung von Kinderspielplätzen nach DIN gekoppelt. Diese stellen die Mindestanforderungen (Lage und Sicherheit für die Kinder) dar.

Zudem wird ein Radius von den öffentlichen Spielplätzen gezogen (hier 400 m). Innerhalb dieses Radius ist der Bauherr nicht dazu verpflichtet, einen eigenen Spielplatz zu errichten, da es den Kindern und den zu betreuenden Erwachsenen durchaus zumutbar ist, die öffentlichen Spielplätze zu benutzen. Dafür wird ein Ablösebetrag für die Bauherren verpflichtend, damit die öffentlichen Spielplätze weiterhin für alle in einem ordnungsgemäßen Zustand erhalten bleiben. Alle Baugrundstücke außerhalb des 400 m Radius müssen einen Kinderspielplatz gemäß der Kinderspielplatzsatzung errichten.

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

Als Grundlage zur Berechnung des Ablösebetrages wurde klar definiert, in welcher Größe ein Spielplatz zu errichten ist. Die Gemeinde Ustersbach hat sich dazu entschlossen, nach Wohnflächengröße zu gehen, dies ist bei der Berechnung am verhältnismäßigsten zu den unterschiedlichen Bauvorhaben.

#### **Zu § 5 Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhalt des Kinderspielplatzes**

Damit die privat zu errichtenden Spielplätze den allgemeinen Anforderungen entsprechen, wurde hier klar definiert, wie ein Kinderspielplatz auszustatten und zu unterhalten ist, mit welchen gesetzlichen Vorgaben.

#### **Zu § 6 Ablöse**

Als Grundlage für die Ablösung privater Kinderspielplätze ist § 7 Abs. 3 BayBO angegeben. Die Pflicht zur Herstellung von Kinderspielplätzen gemäß § 7 BayBO besteht i.d.R. bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen. Um diese Pflicht wirksam abzulösen, ist der erforderliche Ablösungsvertrag vor Erteilung der Baugenehmigung zu schließen. Eine Ablösung privater Kinderspielplätze ist nur möglich, sofern die Voraussetzungen gemäß der Kinderspielplatzsatzung erfüllt sind.

#### **Zu § 7 Ermittlung des Ablösebetrages**

1. Grundlage für die Bemessung der Höhe des Ablösebetrages bildet die gemäß Kinderspielplatzsatzung geforderte Spielplatzgröße in m<sup>2</sup>. Der Ablösebetrag setzt sich zusammen aus den Kosten für die Nettospielfläche. Der Ablösebetrag setzt sich bezogen auf die abzulösende Gesamtfläche in m<sup>2</sup> zusammen aus:
2. den durchschnittlichen Grunderwerbskosten, entsprechend der Lage des Grundstückes, auf dem die Verpflichtung zur Errichtung des notwendigen Spielplatzes entsteht, auf der Grundlage des jeweiligen Bodenrichtwertes in EUR/m<sup>2</sup> und
3. den durchschnittlichen Herstellkosten von 32 €/m<sup>2</sup> und
4. den durchschnittlichen Unterhaltskosten von 80 €/m<sup>2</sup> für die Dauer von 20 Jahren und
5. der erforderlichen Spielplatzfläche je m<sup>2</sup> nach der Kinderspielplatzsatzung

Der Bodenrichtwert ist der zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwertkarte zu entnehmen, die durch den Gutachterausschuss des Landratsamtes Augsburg herausgegeben wird. Die Bodenrichtwerte

werden gemäß Baugesetzbuch (BauGB) ermittelt. Der allgemeine Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Richtwert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Werteverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Die nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) anteiligen durchschnittlichen Grunderwerbskosten werden aufgrund des Bodenrichtwertes am Ort des notwendigen Kinderspielplatzes angesetzt. Sollte der Kinderspielplatz eine Fläche beanspruchen, die sich über mehr als eine Bodenrichtwertzone erstreckt, so ist der Bodenrichtwert anzusetzen, in der der größere Flächenanteil liegt. Die durchschnittlichen Herstellungskosten wurde auf der Grundlage vergleichbarer Baumaßnahmen von Spielanlagen in der Gemeinde Ustersbach ermittelt.