



Satzung

**der Gemeinde Forstern zur
Einführung einer Pflicht zum
Nachweis eines Spielplatzes für
Kinder**

Spielplatzsatzung

Grunddaten

Erstellungsdatum	29.07.2025
Gemeinderatsbeschluss	29.07.2025
Ortsübliche Bekanntmachung	01.10.2025
In-Kraft-Treten	01.10.2025
Befristung	Keine
Aktenzeichen	Satzungen 0280

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung erlässt die Gemeinde Forstern folgende Satzung:

Satzung der Gemeinde Forstern zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung) vom 01.10.2025

§ 1

Anwendungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen im Gebiet der Gemeinde Forstern.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2

Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung

Bei der Errichtung von Gebäuden im Sinne des § 1 Abs. 1 ist ein Spielplatz herzustellen, auszustatten und zu unterhalten.

§ 3

Allgemeine Anforderungen; Größe und Lage des Spielplatzes

- (1) ¹Die Fläche des Spielplatzes muss je 12 m² Wohnfläche 1,5 m², jedoch mindestens 60 m² betragen. ²Die Wohnfläche berechnet sich nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) in der jeweils gültigen Fassung. ³Den Bauantragsunterlagen ist ein entsprechender rechnerischer Nachweis beizulegen. ⁴Der Spielplatz ist im Freilächengestaltungsplan darzustellen. ⁵Zu- und Abwege zählen nicht zur Fläche des Spielplatzes.
- (2) ¹Der Spielplatz ist auf dem Baugrundstück zu errichten. ²Ausnahmsweise darf der Spielplatz auf einem anderen Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks angelegt werden. ³Der Spielplatz muss fußläufig und gefahrlos für die Kinder zu erreichen sein. ⁴Die Benutzung des Grundstücks ist gegenüber dem Träger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.
- (3) ¹Der Spielplatz soll windgeschützt, gegen öffentliche Verkehrsflächen, Stellplätze sowie Standplätze für Abfallbehälter ausreichend abgeschirmt und von Lüftungsöffnungen von Tiefgaragen ausreichend entfernt angelegt werden. ²Er muss gefahrlos und barrierefrei erreichbar und nutzbar sein.

- (4) ¹Der Spielplatz soll 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. ²Der Spielplatz ist durch diese Einfriedung gegen Eingriffe in den und aus dem öffentlichen Verkehrsraum zu sichern (Regelhöhe 1,00 m).
- (5) Der Spielplatz muss für Kinder jeweils in der Altersgruppe bis zu sechs Jahren und der Altersgruppe von sechs bis vierzehn Jahren geeignet und ausgestattet sein.
- (6) ¹Der Spielplatz ist mit Sträuchern einzugrünen und zu durchgrünen. ²Um ausreichend Schatten zu spenden, sollen geeignete, standortgerechte Bäume mit der Pflanzqualität „Hochstamm“ und einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm gepflanzt werden. ³Die Bepflanzungen dürfen keine Gefahr in sich bergen und keine giftigen Gehölze enthalten.
- (7) Der Spielplatz muss bei Nutzungsaufnahme der zugeordneten Gebäude benutzbar sein, die Bepflanzung muss spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode vollständig angelegt werden.

§ 4

Beschaffenheit und Ausstattung des Spielplatzes

- (1) Der Spielplatz ist 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, ortsfesten Sitzgelegenheiten, ortsfesten Abfallbehältern sowie ausreichend Schatten spendenden Elementen auszustatten.
- (2) ¹Als Spielfunktionen kommen insbesondere Rutschen, Wippen, Schaukeln, Klettergeräte und –einrichtungen, Balken, Taue, Brücken, Recke und Hangelgeräte in Betracht. ²Die Anforderungen der DIN 18034-1 „Spielplätze und Freiräume zum Spielen: 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 Forstern einsehbar. Sollten diese durch DIN-Normen mit anderer Nummerierung, jedoch demselben Inhalt ersetzt werden, gilt die jeweils aktuelle Norm.

§ 5

Unterhaltung

- (1) ¹Der Spielplatz ist in benutzbarem Zustand zu erhalten. ²Auf die zivilrechtlichen Verkehrssicherungspflichten wird hingewiesen.
- (2) Der Spielplatz darf nur mit schriftlicher Zustimmung der Gemeinde Forstern aufgelöst werden.

§ 6

Ablöse des Spielplatzes

- (1) ¹Der Spielplatznachweis kann auch durch Zahlung eines Ablösebetrages erbracht werden. ²Dies wird durch städtebaulichen Vertrag zwischen dem Bauherrn und der Gemeinde Forstern vereinbart.
- (2) Für Bauvorhaben, die innerhalb eines Radius von 500 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 500 m Radius befinden, soll primär ein Spielplatz gemäß dieser Satzung hergestellt werden.
- (4) ¹Die Höhe des Ablösebetrages richtet sich nach dem des zuletzt vom Gutachterausschuss des Landkreises Erding veröffentlichten Bodenrichtwert für Wohnbauland für den Ortsteil, in dem das Baugrundstück liegt, zuzüglich einer Herstellungspauschale von 150,00 €/m² pro tatsächliche Spielplatzfläche. ²Ist 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. ³Die Grundstückskosten des Baugrundstücks je m² in Euro betragen ein Viertel des zum Zeitpunkt der Baugenehmigung des ablösepflichtigen Bauvorhabens geltenden Bodenrichtwerts gem. Satz 1 und 2.

⁴Der Ablösebetrag wird nach folgender Formel errechnet:

Ablösebetrag = ((Grundstückskosten x 20%) + Herstellungskosten) x tatsächliche
Spielplatzfläche

⁵Berechnungsbeispiele sind in Anlage 2 zu finden.

- (5) ¹Für Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, besteht ein Anspruch auf Ablöse. ²Der Ablösebetrag beträgt in diesem Fall abweichend von Absatz 4 insgesamt 5.000 Euro je Bauvorhaben.
- (6) Der Ablösebetrag wird mit Baubeginn gemäß den Vorgaben des städtebaulichen Vertrages zur Zahlung fällig.
- (7) Die Möglichkeit der Ablöse liegt im Ermessen der Gemeinde Forstern, es besteht kein Rechtsanspruch auf Ablösung.

§ 7

Verwendung der Ablöse

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

§ 8 Abweichungen

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen zugelassen werden.

§ 9 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.10.2025 in Kraft. Zugleich tritt die Satzung der Gemeinde Forstern über die Herstellung und Ablösung von Kinderspielflächen (Kinderspielflächsatzung – KSpS) vom 15.02.2023 außer Kraft.

Forstern, den 01.10.2025

Gemeinde Forstern



Rainer Streu
Erster Bürgermeister



Anlage 1 - Ausstattung

Nr.	Größe Spielplatz	Ausstattung Spielplatz
1	60 m ² – 72 m ²	• Sandspielfläche (Richtwert 10 % der Spielplatzfläche) • Mind. 1 Spielgerät mit mind. 3 Spielfunktionen • Mind. 1 Sitzgelegenheit • Mind. 1 ortsfester Abfallbehälter
2	73 m ² – 84 m ²	• Sandspielfläche (Richtwert 10 % der Spielplatzfläche) • Mind. 2 Spielgeräte mit mind. 5 Spielfunktionen • Mind. 2 Sitzgelegenheiten • Mind. 2 ortsfeste Abfallbehälter
3	85 m ² – 96 m ²	• Sandspielfläche (Richtwert 10 % der Spielplatzfläche) • Mind. 3 Spielgeräte mit mind. 7 Spielfunktionen • Mind. 3 Sitzgelegenheiten • Mind. 2 ortsfeste Abfallbehälter
4	97 m ² – 108 m ²	• Sandspielfläche, mind. 8 m² groß • Mind. 4 Spielgeräte mit mind. 9 Spielfunktionen • Mind. 4 Sitzgelegenheiten • Mind. 2 ortsfeste Abfallbehälter
5	Ab 109 m ²	• Sandspielfläche, mind. 10 m² groß • Mind. 1 weiteres Spielgerät mit mind. 1 weiteren Spielfunktion zusätzlich zu Nr. 4 • Weitere angemessene Zahl an Sitzgelegenheiten zusätzlich zu Nr. 4 • Weitere angemessene Zahl an ortsfesten Abfallbehältern zusätzlich zu Nr. 4

Anlage 2 - Berechnungsbeispiele

Voraussetzungen:

Die Bodenrichtwerte aus den Beispielrechnungen stammen aus dem Jahr 2024.

Spielplatzfläche = je 12 m² Wohnfläche 1,5 m², jedoch mindestens 60 m²

Grundstückskosten = Bodenrichtwert x 1/5

Herstellungskosten = 150 €/m²

Ablösebetrag = (Grundstückskosten + Herstellungskosten) x Spielplatzfläche

Beispiel 1:

5 Wohnungen mit je 80 m² Wohnfläche = 400 m² Wohnfläche /

6 Wohnungen mit je 80 m² Wohnfläche = 480 m² Wohnfläche

400 m² : 12 m² x 1,5 = 50 m²

480 m² : 12 m² x 1,5 = 60 m²

⇒ Mindestspielplatzfläche = 60 m²

⇒ d.h. 60 m² Spielplatzfläche wäre herzustellen und wird nun abgelöst

Ortsteil	Bodenrichtwert	Grundstückskosten	Ablösebetrag
Forstern	1000 €/m ²	1000x1/5 = 200,00 €/m ²	(200,00+150) x 60 = 21.000 €
Karlsdorf	950 €/m ²	950 x 1/5 = 190,00 €/m ²	(190,00+150) x 60 = 20.400 €
Preisendorf	800 €/m ²	800 x 1/5 = 160,00 €/m ²	(160,00+150) x 60 = 18.600 €

Beispiel 2:

20 Wohnungen mit je 60 m² Wohnfläche = 1.200 m² Wohnfläche

1.200 m² : 12 m² x 1,5 = 150 m²

⇒ 150 m² Spielplatzfläche wäre herzustellen und wird nun abgelöst

Ortsteil	Bodenrichtwert	Grundstückskosten	Ablösebetrag
Forstern	1000 €/m ²	1000x1/5 = 200,00 €/m ²	(200,00 + 150) x 150 = 52.500 €
Karlsdorf	950 €/m ²	950 x 1/5 = 190,00 €/m ²	(190,00 + 150) x 150 = 51.000 €
Preisendorf	800 €/m ²	800 x 1/5 = 160,00 €/m ²	(160,00 + 150) x 150 = 46.500 €