

Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung)

vom 01. Oktober 2025

Die Gemeinde Neuried erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) folgende Satzung:

Inhaltsverzeichnis:

	<i>Seite</i>
§ 1 Anwendungsbereich	1
§ 2 Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung	1
§ 3 Größe, Lage und Ausstattung	2
§ 4 Herstellung und Ablöse des Spielplatzes	2
§ 5 Unterhaltung	2
§ 6 Abweichungen	3
§ 7 Ordnungswidrigkeiten	3
§ 8 Schlussbestimmungen	3

§ 1

Anwendungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen im Gemeindegebiet.
Ausgenommen sind Wohnungen, die dem Wohnen von Senioren oder Studenten bestimmt sind.
- (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

Größe, Lage und Ausstattung

- (1) Je 25 m² Wohnfläche sind 1,5 m² Spielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 60 m². Die Fläche muss für das Spielen von Kindern bis zu 14 Jahren geeignet und ausgestattet sein.
- (2) Der Spielplatz soll möglichst verkehrsabgewandt in sonniger, windgeschützter Lage angelegt werden. Er muss gegen Anlagen, von denen Gefahren oder Störungen ausgehen so abgeschirmt werden, dass die Kinder ungefährdet spielen können.
- (3) Für je 60 m² Fläche ist er mit mindestens einem Spielsandbereich (Mindestgröße 5 m²), einem ortsfesten Spielgerät, einer ortsfesten Sitzgelegenheit, einem ortsfesten Abfallbehälter sowie ausreichend Schatten spendenden Elementen auszustatten.
- (4) Der Spielplatz ist für je 60 m² Spielplatzfläche mit mindestens einem standortgerechten, vorwiegend heimischen Baum mit einer Endwuchshöhe von mindestens 15 Metern mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm zu versehen. Eine hiervon abweichende Bepflanzung kann insbesondere bei beengten Platzverhältnissen zugelassen werden.

§ 4

Herstellung und Ablöse des Spielplatzes

- (1) Der Spielplatz ist auf dem Baugrundstück zu errichten. Ausnahmsweise darf der Spielplatz auf einem anderen Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks angelegt werden. Der Spielplatz muss fußläufig und gefahrlos für die Kinder zu erreichen sein. Die Benutzung des Grundstücks ist gegenüber dem Träger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.
- (2) Die Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung des Spielplatzes kann auch durch Übernahme der Kosten gegenüber der Gemeinde Neuried übernommen werden (Ablösevertrag). Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrags steht im Ermessen der Gemeinde. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; dies gilt auch dann, wenn der Spielplatz nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden kann. Der Ablösungsbetrag beträgt 1.500 Euro je 25 m² Wohnfläche.
Der in Satz 4 festgesetzte Ablösungsbetrag verändert sich jährlich zum 01.01. eines jeden Kalenderjahres prozentual entsprechend der bis dahin erfolgten Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland gegenüber dem Jahr der Bekanntmachung der Satzung. Der geänderte Ablösungsbetrag wird zum 01.01. eines jeden Kalenderjahres von der Gemeinde veröffentlicht.

§ 5

Unterhaltung

Der Spielplatz ist in benutzbarem Zustand zu erhalten. Auf die zivilrechtlichen Verkehrssicherungspflichten wird hingewiesen.

§ 6
Abweichungen

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

§ 7
Ordnungswidrigkeiten

- (1) Nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in dieser Satzung getroffenen Regelungen zuwiderhandelt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € belegt werden.

§ 8
Schlussbestimmungen

Diese Satzung tritt am 07. Oktober 2025 in Kraft.

Neuried, 01. Oktober 2025

Harald Zipfel
1. Bürgermeister



Begründung zur Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung)

vom 01. Oktober 2025

Ausgangssituation in der Gemeinde Neuried

Das Gemeindegebiet ist in weiten Teilen durch Bebauungspläne geregelt, in denen oft aber keine Festsetzungen zur Spielplatzverpflichtung enthalten sind. In Bereichen ohne Bebauungsplan oder in Bereichen mit Bebauungsplänen ohne festgesetzte Spielplatzpflicht fehlt eine verbindliche Regelung, wodurch die bisher landesrechtlich geregelte Spielplatzpflicht zum 01. Oktober 2025 entfällt.

Die neue Spielplatzsatzung soll diese Lücke schließen.

Durch die Satzung soll die Spielplatzverpflichtung klar definiert und an die bestehenden Gegebenheiten angepasst werden. Damit soll einerseits der Bedarf an Spielflächen gedeckt und andererseits sichergestellt werden, dass vorhandener Spielraum bei Bedarf ausgebaut und unterhalten werden kann.

Die vorliegende Spielplatzsatzung beruht im Wesentlichen auf dem vom Bayerischen Städte- und Gemeindetag empfohlenen Satzungsmuster.

Die in dieser Satzung zitierten Artikel der Bayerischen Bauordnung beziehen sich auf die Fassung der Bayerischen Bauordnung zum 01.10.2025.

Zu § 1 Anwendungsbereich

Die Satzung gilt räumlich für das gesamte Gemeindegebiet Neuried. Sachlich gilt sie für die Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen. Von der Nachweispflicht für Spielplätze ausgenommen sind ausweislich des Gesetzestextes Wohnungen, die dem Wohnen von Senioren oder Studenten bestimmt sind, da durch diese Wohnformen keine Notwendigkeit zur Errichtung von Spielflächen ausgelöst wird.

Zu § 2 Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung

Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO wird die Pflicht bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen einen Spielplatz angemessener Ausstattung und Größe zu errichten, auszustatten und zu unterhalten festgesetzt.

Zu § 3 Größe, Lage und Ausstattung

Abs. 1: Die Größe der Spielplätze bemisst sich anhand der Wohnfläche der zugeordneten Gebäude. Diese Berechnungsmethode wird als angebracht betrachtet, um für unterschiedliche Bauvorhaben proportional vergleichbar große Spielplätze zu erreichen. Die Berechnungsmethode dient zudem dem Gleichbehandlungsgrundsatz. Die Mindestgröße der Spielplätze von 60 m² erscheint notwendig, um in jedem Vorhaben angemessen nutzbare Spielplätze zu erreichen.

Abs. 2 u. 3: Die Regelungen zur Beschaffenheit und Ausstattung der Spielplätze orientieren sich an der notwendigen Größe der Spielplätze und damit wiederum an der Wohnfläche der zugeordneten Gebäude. Je größer die Wohnfläche der Gebäude ist, desto umfangreicher sind die

Spielplätze auszustatten. Damit ist sichergestellt, dass in jedem Fall ausreichende Spielmöglichkeiten geschaffen werden, gleichzeitig wird kein Bauherr über Gebühr belastet.

Beispiele für Anlagen von denen eine Gefährdung für Kinder ausgehen kann sind Verkehrsflächen, Stellplätze, Tiefgaragenentlüftung, oder Abfallentsorgungseinrichtungen.

Abs. 4: Bäume sind als schattenspendende Elemente besonders geeignet. Ergänzend zu etwaigen baulichen Elementen tragen sie zudem zum Erreichen des von der Gemeinde Neuried formulierten Klimaschutzziels bei. Deshalb wird die Pflanzung eines Baumes pro 60 m² Spielplatzfläche festgesetzt. Die Festsetzungen zur Größe der Pflanzung soll eine ausreichende Qualität von Beginn der Nutzungsaufnahme an gewährleisten.

Zu § 4 Herstellung und Ablöse des Spielplatzes

Abs. 1: Die Satzung führt drei grundsätzliche Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht ein. Die Erfüllung der Spielplatzpflicht auf einem Grundstück in der Nähe kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die genannten Bedingungen erfüllt sind, die eine gefahrlose Benutzbarkeit für Kinder sowie einen dauerhaften Erhalt der Spielplätze absichern.

Abs.2: Auch die Ablösung der Pflicht zur Errichtung von Kinderspielplätzen wird näher geregelt. Es wird klargestellt, dass der Abschluss von Ablösungsverträgen stets im Ermessen der Gemeinde steht. Bei der Ermessensausübung ist der Grundsatz der Gleichbehandlung zu beachten, weshalb die Möglichkeit zur Ablöse mit der räumlichen Lage zu einem bestehenden Spielplatz begründet werden soll (Entfernung zu bestehenden Spielplätzen, gefahrloser Zugang).

Daneben wird die Höhe des Ablösungsbetrags geregelt. Die Höhe des Betrags orientiert sich an Erfahrungswerten. In dem dargestellten Betrag sind die Kosten zur Errichtung von Kinderspielplätzen berücksichtigt. Die Kosten für die Unterhaltung der Spielplätze sind reduziert eingestellt.

Berücksichtigt in dem dargestellten Betrag sind dagegen die Kosten zur Beschaffung der Spielgeräte, die Kosten für Fallschutze, die Kosten für Garten- und Landschaftsbauarbeiten, die Kosten für Baumaterialien und Begrünung, die Kosten für Sitzgelegenheiten und Abfallbehälter sowie die Grundstückskosten.

Der Ablösebetrag orientiert sich dabei am Verbraucherpreisindex und wird jährlich angepasst. Damit ist sichergestellt, dass jederzeit ausreichend Mittel zu den in Art. 81 Abs. 1 Satz 3 BayBO genannten Zwecken verfügbar sind. Andererseits werden Bauherren nicht über Gebühr belastet. Die Ermittlung des Ablösebetrags erfolgt anhand der tatsächlichen Wohnfläche und nicht der nachzuweisenden Spielplatzfläche (Mindestgröße 60 m²), um Gebäude mit kleineren Wohnungsgrößen nicht unangemessen hoch zu belasten.

§ 5 Unterhaltung

Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO ist der Spielplatz zu unterhalten.

Zu § 6 Abweichungen

In Einzelfällen bleibt es gemäß Art. 63 BayBO möglich, von den Satzungsvorschriften abzuweichen, wenn die Abweichung durch die die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde genehmigt wird (Art. 63 Abs. 1 S. 1 Hs. 1, Abs. 3 S. 2 Hs. 1 BayBO).

Zu § 7 Ordnungswidrigkeiten

Der Paragraph regelt den Verstoß gegen die Satzung. Nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO verweist die Satzung auf die Bußgeldvorschrift.

Zu § 8 Schlussbestimmungen

Der Paragraph enthält die maßgebliche Regelung zum Inkrafttreten der Spielplatzsatzung.