

## **Satzung zur Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung)**

**Stand 12.08.2025**

Die Gemeinde Neufahrn b. Freising 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 §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) folgende Satzung:

### **§ 1**

#### **Anwendungsbereich**

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen im Gemeindegebiet.
- (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 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 1,5 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 60 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> Fläche ist er mit mindestens einem Spielsandbereich (Mindestgröße 10 m<sup>2</sup>), einem ortsfesten Spielgerät, einer ortsfesten Sitzgelegenheit sowie ausreichend Schatten spendenden Elementen auszustatten. Ab zehn Wohneinheiten sind mindestens zwei Spielgeräte nachzuweisen. Entsprechende Nachweise sind zeichnerisch und rechnerisch den Verfahrensunterlagen beizufügen.
- (4) Kinderspielplätze sind pro Wohneinheit mit einer Sitzmöglichkeit und mindestens einem Abfallbehälter auszustatten.

- (5) Spielplätze sind nach Möglichkeit so anzulegen, dass Fenster von Aufenthalts- und Schlafräumen mind. 10 m vom Spielplatz entfernt liegen.
- (6) Die Anforderungen der DIN 18034-1 „Spielplätze und Freiräume zum Spielen — Teil 1; Anforderungen für Planung, Bau und Betrieb“ sind zu beachten.

#### **§ 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 Neufahrn b. Freising 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.
- (3) Der Ablösungsbetrag wird nach folgender Formel berechnet:

$$A = (V + KH) \times F$$

- A: Ablösebetrag in € (Rundung auf volle €)
- V: 50 % des Verkehrswerts des Baugrundstückes je m<sup>2</sup> in € (Bodenrichtwert)
- KH: Herstellungskosten der Spielplatzfläche je m<sup>2</sup> in Höhe von 250 €
- F: erforderliche Spielplatzfläche in m<sup>2</sup> nach § 3 dieser Satzung

- (4) Die Ablösevereinbarung ist vor der Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.
- (5) Für Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, besteht ein Anspruch auf Ablöse. Der Ablösebetrag darf in diesem Fall 5.000 Euro je abzulösenden Spielplatz nicht übersteigen.

#### **§ 5**

##### **Unterhaltung**

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

#### **§ 6**

##### **Ordnungswidrigkeiten**

Nach Art. 79 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu 500.000,- Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Regelungen der §§ 2 bis 3 dieser Satzung zuwiderhandelt.

## **§ 7** **Abweichungen**

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

## **§ 8** **In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt eine Woche nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung über die Gestaltung und Ausstattung der Kinderspielplätze, die Ablösebeträge für Kinderspielplätze und die Herstellung und Unterhaltung von Kinderspielplätzen bei bestehenden baulichen Anlagen (Kinderspielplatzsatzung) vom 11.04.2005 zuletzt geändert 25.05.2009 außer Kraft.

Neufahrn b.Freising, den 01.10.2025



Franz Heilmeier  
Erster Bürgermeister

