

Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder „Spielplatzsatzung“ der Gemeinde Neuching

Die Gemeinde Neuching 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 § 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 612 ff.) folgende Satzung:

§ 1 Anwendungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen im Gemeindegebiet Neuching.
- (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 100 m² Wohnfläche sind 7 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 10 m²), einem ortsfesten Spielgerät, einer ortsfesten Sitzgelegenheit sowie ausreichend schattenspendenden Elementen auszustatten.

§ 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 Neuching 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 Ablösebetrag wird nach folgender Formel berechnet:
- $$A = (B + HK + UK) \times F$$
- A: Ablösebetrag in Euro (Abrundungen auf volle 5 Euro)
B: 25% des letzten aktuellen Bodenrichtwerts des Baugrundstücks je m² in Euro
HK: Herstellungskosten des Kinderspielplatzes je m² in Euro; diese sind mit 15 € angesetzt
UK: Unterhaltskosten der Spielplatzfläche je m² in Euro, hochgerechnet auf die Dauer von 20 Jahren; diese sind mit 10 € anzusetzen
F: erforderliche Spielplatzfläche in m² nach § 4 dieser Satzung oder bei Rückbau eines vorhandenen Spielplatzes die tatsächliche Spielplatzfläche in m².

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 Abweichungen

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

§ 7 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt am 10.10.2025 in Kraft.

Neuching, den 23.09.2025

Gemeinde Neuching



Thomas Bartl
1. Bürgermeister
Gemeinde Neuching



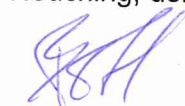
Begründung

Mit der Novelle der Bayerischen Bauordnung durch das erste Modernisierungsgesetz wird die bisherige staatliche Pflicht zur Herstellung von Spielplätzen mit Wirkung zum 01. Oktober 2025 kommunalisiert. Auch wenn bereits eine rechtsverbindliche Spielplatzsatzung besteht, muss aufgrund des Wegfalls der staatlichen Nachweispflicht eine neue Satzung erlassen werden. Dabei ist zu beachten, dass die neue Satzungsermächtigung des Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) n.F. gegenüber der bisherigen Ermächtigung inhaltlich eingeschränkt wurde. In der Sitzung des Gemeinderats am 03.06.2025 wurde bereits ein Grundsatzbeschluss für die Einführung einer Spielplatzpflicht durch den Neuerlass einer Spielplatzsatzung entsprechend der neuen Ermächtigungsgrundlage nach § 81 Abs. 1 Nr. 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) n.F. gefasst.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.09.2025 die Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder „Spielplatzsatzung“ beschlossen.

Neuching, den 24.09.2025



Thomas Bartl
1. Bürgermeister
Gemeinde Neuching



2. Ausgefertigt

Neuching, den 24.09.2025



Thomas Bartl
1. Bürgermeister
Gemeinde Neuching



3. Der Satzungsbeschluss wurde am 10.10.2025 im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Oberneuching ortsüblich bekannt gemacht.

Neuching, den 13.10.2025



Thomas Bartl
1. Bürgermeister
Gemeinde Neuching

