

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

Die Gemeinde Pörnbach 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, BayRS 2132-1-B), 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 Pörnbach.
- (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, Zweckbestimmung

- (1) Je 25 m² Wohnfläche sind 1,5 m² Spielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 50 m²/Gebäude. Die Fläche muss für das Spielen von Kindern bis zu 14 Jahren geeignet und ausgestattet sein. Die den Kindern tatsächlich zur Verfügung stehende Fläche (nutzbare Spielfläche) muss wenigstens 75 % der Bruttofläche betragen.
- (2) Für je 50 m² Fläche ist der Spielplatz mit mindestens einem Spielsandbereich (Mindestgröße 4 m², Mindesthöhe 0,4 m, auf durchlässigem Grund), einem ortsfesten Spielgerät, einer ortsfesten Sitzgelegenheit, einem ortsfesten Abfallbehälter sowie ausreichend Schatten spendenden Elementen auszustatten. Je weitere 20 m² Spielplatzfläche ist ein weiteres ortsfestes Spielgerät zu errichten. Der Nachweis der erforderlichen Anzahl von Spielgeräten ist auch durch sogenannte Spielanlagen (kombinierte Spielgeräte) möglich.
- (3) 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. Sie müssen innerhalb oder in unmittelbarer Nähe der Wohnbebauung liegen und gut einsehbar sein.
- (4) Spielplätze mit einer Größe von mehr als 120 m² dürfen einen Abstand von 10 Metern zu Fenstern von Aufenthalts- und Schlafräumen nicht unterschreiten.
- (5) Spielplätze müssen für Kinder fußläufig und gefahrlos erreichbar sein.
- (6) Die Spielplätze müssen so angelegt sein, dass sie für Kinder und Begleitpersonen zugänglich sind.
- (7) Spielplätze dürfen ihrer Zweckbestimmung weder vorübergehend noch dauerhaft entzogen 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. Die Benutzung des Grundstücks ist dann 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 Pörnbach 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 errechnet sich wie folgt:

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

Dabei bedeuten:

A: Ablösebetrag in Euro (Aufrundung auf volle 5 Euro)

BRW: Bodenrichtwert des Baugrundstücks je m² in Euro, gemäß Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Pfaffenhofen a.d.Ilm. Maßgeblich ist die Fassung, welche zum Zeitpunkt der Entscheidung über die Ablösung gültig ist.

KH: Herstellungskosten der Spielplatzfläche je m² in Euro, diese sind mit 200 Euro anzusetzen

F: erforderliche 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 5.000,00 Euro je abzulösendem 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 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. Spielplätze entgegen der §§ 2, 3 Abs. 1 bis 6 und 4 Abs. 1 nicht oder nicht nach deren Maßgabe errichtet oder ausstattet;
2. Spielplätze entgegen § 3 Abs. 7 ihrer Zweckbestimmung vorübergehend oder dauerhaft entzieht;
3. Spielplätze entgegen §§ 2 und 5 nicht unterhält.

Bei Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften dieser Spielplatzsatzung ist ein Bußgeldtatbestand nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO erfüllt.

§ 8 Bauvorlagen

Den Bauvorlagen ist ein rechnerischer und zeichnerischer Nachweis beizufügen, aus dem die in § 3 geforderten Angaben hervorgehen.

§ 9 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Kinderspielplatzsatzung vom 12.05.2021 tritt mit Ablauf des 30.09.2025 außer Kraft.

Pörnbach, 01.10.2025
Gemeinde Pörnbach

Helmut Bergwinkel
Erster Bürgermeister

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

Das Erste Modernisierungsgesetz Bayern ordnete Änderungen in der BayBO an. Insbesondere die bisher in Art. 7 Abs. 3 BayBO landesgesetzlich geregelte Spielplatzpflicht wurde kommunalisiert. Hierfür wurde Art. 7 Abs. 3 BayBO aufgehoben und es wurden korrespondierend hierzu gemeindliche Ermächtigungen für Satzungsregelungen geschaffen.

Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO bietet eine Rechtsgrundlage, eine Satzung zu erlassen, die eine Spielplatzpflicht nach den folgenden Maßgaben begründet:

Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen ist ein Spielplatz angemessener Größe und Ausstattung zu errichten, auszustatten und zu unterhalten. Ebenso können die Lage des Spielplatzes, die Art der Erfüllung einschließlich der Ablöse dieser Pflicht festgelegt werden.

Zu § 1 Abs. 1:

Nutzungsänderungen sind nicht von der Satzungsermächtigung umfasst.

Zu § 3 Abs. 1:

Die altersmäßige Eingrenzung geht auf den Beschluss des BVerwG vom 11.02.2003, Az. 7 B 88/02 zur Abgrenzung von grundsätzlich wohngebietstypischem Kinderlärm einerseits und Lärmimmissionen andererseits, die der 18. BImSchV (Sportstättenverordnung) unterliegen, zurück.

Zu § 3 Abs. 2:

Als Schatten spendende Elemente besonders geeignet sind Bäume, begrünte Pergolen und Sträucher.

Ortsfeste Spielgeräte sind z.B. Federwippen, Schaukeln, Rutschen, Wippen, Klettergeräte, Klettereinrichtungen, Balken, Taue, Brücken, Recks und Hangelgeräte etc.

Zu § 3 Abs. 3:

Beispiele für Anlagen, von denen Gefahren oder Störungen ausgehen: Verkehrsflächen, Stellplätze mit Zufahrten, Tiefgaragenzufahrt-/entlüftung, Abfallentsorgungseinrichtungen. Die Abschirmung muss im konkreten Einzelfall geeignet sein, zu verhindern, dass die Kinder unkontrolliert und uneinsehbar diese Flächen betreten und sich hierdurch eine Gefahrensituation ergibt.

Zu § 4 Abs. 2:

Das Ermessen wird, abgesehen von der gesetzlich vorgesehenen Reduzierung auf Null bei Wohnen von Senioren und Studenten, im konkreten Einzelfall ausgeübt. Das Ermessen wird in folgenden Fällen in der Regel zum Vorteil des Antragstellers ausfallen:

- Unmöglichkeit der Herstellung eines Spielplatzes aus Gründen, die von diesem nicht zu vertreten sind (Grundstücksgröße, baurechtliche Vorgaben)
- Öffentlicher Spielplatz, der sich in fußläufiger Entfernung befindet (Richtwert 200 m)

Die Beträge für die Ablöse wurden anhand von Erfahrungswerten aus der Praxis festgelegt.

Bei Gebäuden, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, ist ein Recht des Bauherrn auf Ablöse dieser Pflicht in der Satzung vorzusehen, wobei der Ablösebetrag 5.000,00 € je abzulösenden Spielplatz nicht übersteigen darf (Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 Hs. 2 BayBO). Mit der Ablöse vereinnahmte Geldbeträge hat die Gemeinde für die Herstellung oder Unterhaltung örtlicher Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtungen zu verwenden.

Rechenbeispiel 1: Ablöse eines Spielplatzes in Pörnbach, Größe 50 m², kein Wohnen von Senioren oder Studenten:
 $(460 + 200) \times 50 = 33.000,00 \text{ €}$

Rechenbeispiel 2: Ablöse eines Spielplatzes in Pörnbach, Größe 50 m², Wohnen von Senioren oder Studenten:
 $(460 + 200) \times 50 = 33.000,00 \text{ €} \rightarrow \text{Deckelung auf } 5.000,00 \text{ €}$

Pörnbach, 01.10.2025
Gemeinde Pörnbach

Helmut Bergwinkel
Erster Bürgermeister