

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

Die Stadt 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, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573), 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 25.07.2025 (GVBl. S. 254) folgende Satzung:

§ 1 Anwendungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen im Stadtgebiet Freising.
- (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 30 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 30 m² Fläche ist er mit mindestens einem Spielsandbereich (Mindestgröße 4 m²), einem ortsfesten Spielgerät, einer ortsfesten Sitzgelegenheit sowie ausreichend Schatten spendenden 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) Ablöse im Ermessen der Stadt Freising

Die Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung des Spielplatzes kann auch durch Übernahme der Kosten gegenüber der Stadt Freising übernommen werden (Ablösevertrag). Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrags steht im Ermessen der Stadt Freising. 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 je m² 1.000 Euro. 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 mit Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Freising, den 02.10.2025



Tobias Eschenbacher
Oberbürgermeister

Hinweise:

1. Die Regeln der Technik, insbesondere zum barrierefreien Bauen, sind zu beachten.
2. Der Ablösebetrag im Ermessen der Stadt Freising beträgt 1.000,00 Euro pro m² nicht hergestellter Kinderspielplatzfläche, die sich nach der Berechnung der Größe ergeben würde.
3. Spielplätze müssen so gestaltet sein, dass sie den Bedürfnissen von Kindern unterschiedlichen Alters (bis 14 Jahre) gerecht werden.
4. Die Sicherheit der Kinder sollte bei der Gestaltung und Ausstattung des Spielplatzes im Vordergrund stehen.
5. Bei der Planung sind auch die Umgebung und die Nutzer des Spielplatzes zu berücksichtigen.
6. Bei der Gestaltung von kleinen Spielplätzen können vertikale Elemente wie Klettergerüste oder Türme genutzt werden, um den Raum optimal zu nutzen.

Begründung:

Die bisherige Spielplatzpflicht nach Art. 7 Abs. 3 BayBO a. F. entfällt zum 1. Oktober 2025. Um einen nahtlosen Fortbestand der Spielplatzpflicht sicherzustellen, kommunalisiert die Stadt Freising die Spielplatzpflicht zum Oktober 2025 für die Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen.

Nutzungsänderungen sind nicht von der Regelung umfasst.

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.

Die Anlage und der Unterhalt von Kinderspielplätzen regeln einen wichtigen Bereich der sozialen Wohlfahrtspflege. Mit der Spielplatzpflicht wird dem allgemeinen Bedürfnis entsprochen, für Kinder den im Interesse ihrer Betätigung und Entwicklung notwendigen Spielraum zu schaffen und sie daneben von den allgemeinen Verkehrsgefahren fern zu halten. Spielplätze gehören im weiteren Sinne zum Wohnen.

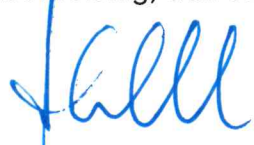
Spielplätze sind darüber hinaus nicht nur für Kinder geeignete Aufenthaltsorte. Die Verpflichtung ab 6 Wohneinheiten mind. 30 m² Spielplatzfläche bzw. 1,5 m² Spielplatzfläche je 25m² einzurichten führt dazu, dass ein Aufenthaltsort in angemessener Größe auf dem Grundstück nachgewiesen wird. Positiver Nebeneffekt ist, dass diese Flächen in den meisten Fällen mit einer Begrünung dafür sorgen, dass nicht das gesamte Grundstück versiegelt wird.

Die Spielanlagen sind qualitätsvoll herzustellen, so dass attraktive, abwechslungsreiche Freibereiche mit Aufenthaltsqualität geschaffen und unterhalten werden. Besonders geeignet für die Ausstattung der Spielplätze mit ausreichend Schatten spendenden Elementen sind Bäume, begrünte Pergolen und Sträucher. Aus Gründen der Klimaanpassung und Aufenthaltsqualität sollen Fallschutz und Pflasterbeläge wasserdurchlässig gestaltet werden. Die Spielplätze sind deutlich von den Verkehrsflächen, Stellplätzen, Tiefgaragenlüftungen und Abfallentsorgungseinrichtungen abzurücken – ein Freiflächengestaltungsplan erleichtert Planung und deren Prüfung.

Der Ablösebetrag wird nur einmal fällig. Dies bedeutet, dass Kosten des Unterhalts nur als Pauschale in die Höhe der Ablöse eingerechnet werden können. Der Ablösebetrag von 1.000 Euro je m² orientiert sich an den Städten Augsburg und Regensburg.

Zu beachten ist, dass für Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, die Höhe des Ablösebetrags je Spielplatz gesetzlich gedeckelt ist. Nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO besteht ein Anspruch auf Ablöse, wobei der Ablösebetrag 5.000 Euro je Spielplatz nicht übersteigen darf. Diese Sonderregelung gilt nur für Gebäude, die ausschließlich diesen Nutzungszwecken dienen.

Stadt Freising, den 02.10.2025


Tobias Eschenbacher
Oberbürgermeister

Beschluss vom 18.09.2025

Ausgefertigt am 02.10.25
Bekanntmachung am 07.10.25
Rechtsverbindlich seit 07.10.25