

**Satzung über die Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder
und dessen Ablösung
(Spielplatzsatzung)**



ORTSRECHT DER STADT FREILASSING

**Satzung über die Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes
für Kinder und dessen Ablösung
(Spielplatzsatzung)**

Vom 01.10.2025

**Satzung über die Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder
und dessen Ablösung
(Spielplatzsatzung)**

Die Stadt Freilassing erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) 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 (BayBO) 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:

§ 1

Anwendungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen im Stadtgebiet der Stadt Freilassing.
- (2) Ausgenommen von dieser Satzung sind Wohnungen, für die ein Spielplatz wegen der Art der Wohnungen nicht erforderlich ist. Hierzu zählen insbesondere Boardinghäuser, Einzimmerappartements, betreutes Wohnen und Altenheime sowie Studenten- und Lehrlingswohnheime.
- (3) Regelungen in Bebauungspläne oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2

Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung

- (1) Bei der Errichtung von Gebäuden im Sinne des § 1 Abs. 1 ist ein Spielplatz herzustellen, auszustatten und zu unterhalten.
- (2) Die erforderlichen Spielplätze sollen mit der Nutzungsaufnahme der baulichen Anlage, zu der sie gehören, bereitgestellt und benutzbar sein. Wird eine Anlage in mehreren Abschnitten errichtet, so sind die für den einzelnen Bauabschnitt erforderlichen Spielplatzflächen nachzuweisen, sofern diese nicht ausschließlich in einer Gemeinschaftsanlage untergebracht sind.

§ 3

Größe, Lage und Ausstattung

- (1) Die Größe des herzustellenden Spielplatzes ist anhand der Gesamtwohnfläche zu ermitteln. Die Bruttofläche des Spielplatzes muss je m² Wohnfläche je 0,1 m², jedoch mindestens 60 m² betragen. Die Fläche muss für das Spielen von Kindern bis zu 14 Jahren geeignet und ausgestattet sein.
- (2) Spielplätze mit einer Größe von mehr als 120 m² sollen einen Abstand von 10 m (gemessen von der Außenkante des jeweiligen Spielplatzes) zu den Fenstern von Aufenthalts- und Schlafräumen nicht unterschreiten.
- (3) Der Spielplatz soll windgeschützt, sonnenbegünstigt und gegen öffentliche Verkehrsflächen sowie anderen Anlagen wie Stellplätze und Garagen und deren Zufahrten, Lüftungsauslässe von Tiefgaragen, Standplätze für Abfallbehälter oder Fahrradabstellanlagen ausreichend abgeschirmt angelegt werden. Sie müssen gefahrlos und barrierefrei zu erreichen, sowie ohne Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsflächen nutzbar sein.

**Satzung über die Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder
und dessen Ablösung
(Spielplatzsatzung)**

- (4) Für je 60 m² Spielplatzfläche ist dieser mit mindestens einem Spielsandbereich (1 m² je Wohnung), einem ortsfesten Spielgerät (insbesondere Rutschen, Wippen, Schaukeln, Klettergeräte und -einrichtungen, Balken, Taue, Brücken, Recks und Hangelgeräte), einer ortsfesten Sitzgelegenheit, einem ortsfesten Abfallbehälter sowie ausreichend Schatten spendenden Elemente auszustatten.

§ 4

Herstellung und Ablöse des Spielplatzes

- (1) Der Spielplatz ist auf dem Baugrundstück zu errichten. Ausnahmsweise darf ein Spielplatz auf einem anderen Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes angelegt werden. Der Spielplatz muss fußläufig und gefahrlos für die Kinder zu erreichen sein. Die Benutzung des Grundstücks für diesen Zweck 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 Stadt Freilassing vor Erteilung der Baugenehmigung übernommen werden (Ablösevertrag). Gleiches gilt bei Bauvorhaben, die im Genehmigungsverfahren angezeigt werden. Ein schriftlicher Ablösevertrag zwischen dem Bauherrn und der Stadt Freilassing ist erforderlich. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrags steht im Ermessen der Stadt Freilassing. 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 Baugrundstückes hergestellt werden kann.
- (3) Wenn ein privater, bestehender Spielplatz bei bereits bestehenden Gebäuden nicht mehr benötigt wird, kann eine Ablöse bei gleichzeitigem Rückbau des Spielplatzes gemäß dieser Satzung erfolgen. Ein schriftlicher Ablösevertrag zwischen dem Bauherrn und der Stadt Freilassing ist erforderlich. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrags steht im Ermessen der Stadt Freilassing. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags.
- (4) Der Ablösebetrag je m² Spielplatzfläche nach § 3 dieser Satzung oder bei Rückbau eines vorhandenen Spielplatzes nach § 4 Abs. 3 dieser Satzung je m² der tatsächlichen Spielplatzfläche wird nach folgender Formel berechnet:

$$A = \text{Kosten pro m}^2 \times F$$

A: Ablösebetrag in Euro

Kosten pro
m² in Euro: 682,52

F: erforderliche bzw. vorhandene Spielplatzfläche in m² nach § 3 bzw. § 4
Abs. 3 dieser Satzung

**Satzung über die Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder
und dessen Ablösung
(Spielplatzsatzung)**

**§ 5
Unterhaltung**

- (1) Der Spielplatz ist in benutzbarem Zustand zu erhalten. Auf die zivilrechtlichen Verkehrssicherungspflichten wird hingewiesen.
- (2) Verantwortlich für den Unterhalt sind die Grundstückseigentümer oder sonstige Träger.

**§ 6
Abweichungen**

Bei verfahrensfreien Bauvorhaben kann die Stadt Freilassing, im Übrigen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Freilassing von den Vorschriften dieser Satzung Abweichungen nach Art. 63 BayBO zulassen.

**§ 7
Ordnungswidrigkeiten**

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen §§ 2, 3, 4, 5 dieser Satzung verstößt.

**§ 8
In-Kraft-Treten**

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Herstellung von Spielplätzen und deren Ablösung (Spielplatzsatzung) vom 22.06.2022 außer Kraft.

Freilassing, 01.10.2025

gez.

Markus Hiebl
Erster Bürgermeister