



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

vom 19. November 2025

Die Gemeinde Bad Heilbrunn 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 §§ 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 Gemeindegebiet Bad Heilbrunn.
- (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 50 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. Dabei sind insbesondere auf Gefährdungen durch Verkehrsflächen, Stellplätze, Zu- und Abfahrten zu achten. Abfallentsorgungseinrichtungen im Bereich von Spielflächen sind

verschießbar anzulegen. Tiefgaragenlüftungen dürfen nicht unmittelbar neben oder im Bereich der Spielflächen vorhanden sein.

- (3) Für je 50 m² Fläche ist er mit mindestens einem Spielsandbereich (Mindestgröße 4 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 Baugrundstückes 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 Bad Heilbrunn übernommen werden (Ablösevertrag). Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrags steht im Ermessen der Gemeinde. Das Ermessen kann insbesondere ausgeübt werden, wenn im Umkreis von 500 m um das Baugrundstück ein öffentlicher Spielplatz vorhanden ist und dieser gefahrlos erreicht werden kann, die Errichtung eines Spielplatzes aufgrund der Eigenart des Grundstückes (z. B. Hanglage bzw. Topographie des Grundstückes) im Sinne der Beispielbarkeit des Spielplatzes nicht zweckdienlich oder möglich ist, oder die Errichtung eines Spielplatzes eine unbillige Härte darstellt. 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 Ablösebetrag wird nach folgender Formel berechnet:

$$A = (B + HK + UK) \times F$$

A: Ablösebetrag (Abrundung auf volle 5 Euro)

B: Bodenrichtwert des Baugrundstücks je m² in Euro (nach aktueller Bodenrichtwertliste)

HK: Herstellungskosten der Spielplatzfläche je m² in Euro; diese sind mit 150,00 € anzusetzen

UK: Unterhaltskosten der Spielplatzfläche je m² in Euro; hochgerechnet auf die Dauer von 20 Jahren

- (4) Für Gebäude, die ausschließlich 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 Tag nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft (Art. 26 Abs. 1 Satz 2 GO).

Bad Heilbrunn, 19.11.2025


Thomas Gründl

1. Bürgermeister

