

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

vom 27.10.2025

Die Gemeinde Lauter 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, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist, 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, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist, folgende Satzung:

§ 1 Anwendungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen im Gemeindegebiet der Gemeinde Lauter.
- (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 abgeschildert werden, dass die Kinder ungefährdet spielen können.
- (3) Für je 50 m² Fläche ist er mit mindestens einem Spielsandbereich (Mindestgröße 4 m²), zwei ortsfesten Spielgeräten, 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) Die Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung des Spielplatzes kann auch durch Übernahme der Kosten gegenüber der Gemeinde Lauter übernommen werden

(Ablösevertrag). Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrags steht im Ermessen der Gemeinde. Der Bauherr bzw. die Bauherrin 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) Die Höhe des Ablösungsbetrages berechnet sich nach folgender Formel:

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

A: Ablösungsbetrag in Euro.

B: Bodenrichtwert des Baugrundstücks je m² in Euro zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages.

HK: Herstellungskosten des Kinderspielplatzes je m² in Euro; Diese sind mit 100,00 Euro anzusetzen.

UK: Unterhaltskosten der Spielplatzfläche je m² in Euro, hochgerechnet auf die Dauer von 20 Jahren; Diese sind mit 200,00 Euro anzusetzen.

F: Erforderliche Spielplatzfläche in m² gemäß § 3 dieser Satzung.

- (4) Für Gebäude, die dem Wohnen von Seniorinnen bzw. Senioren und Studentinnen bzw. Studenten bestimmt sind, besteht ein Anspruch auf Ablöse. Der Ablösebetrag darf in diesem Fall 5.000,00 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 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt zum 01. Dezember 2025 in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung, Unterhaltung und Ablösung von Kinderspielplätzen der Gemeinde Lauter vom 11. August 2022 außer Kraft.

Lauter, den 27.10.2025
GEMEINDE LAUTER

gez.
Beck
Erster Bürgermeister

Diese Satzung wurde am 14.11.2025 durch Abdruck im Mitteilungsblatt Nr. 23/2025 der Verwaltungsgemeinschaft Baunach amtlich bekannt gemacht.



Begründung

der

Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung – SpPS) vom 27.10.2025

der Gemeinde Lauter

Landkreis:	Bamberg
Verwaltungsgemeinschaft:	Baunach
Gemeinde:	Lauter

1. Allgemeines

Gemäß Art. 7 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung in der bis zum 30. September 2025 geltenden Fassung musste bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ein ausreichend großer Kinderspielplatz angelegt werden. Diese gesetzliche Verpflichtung konnten die Gemeinden gemäß Art. 81 Abs. 1 Nrn. 3 und 5 der Bayerischen Bauordnung in einer „Satzung über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung, Unterhaltung und Ablösung von Kinderspielplätzen“ konkretisieren. Die Gemeinde Lauter hatte von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und eine Kinderspielplatzsatzung (Beschluss vom 17. März 2022, Ausfertigung am 11. August 2022) erlassen. Die Satzung trat mit Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Nr. 35/2022 der Verwaltungsgemeinschaft Baunach am 09. September 2022 in Kraft.

Mit dem sog. „Ersten Modernisierungsgesetz“ des Bayerischen Landtages, das zum 01. Januar 2025 in Kraft trat, entfiel die gesetzliche Spielplatzpflicht. Darüber hinaus hatte das Gesetz zur Folge, dass alle bestehenden Kinderspielplatzsatzungen zum 01. Oktober 2025 neu erlassen werden mussten. Dies ist der Fall, da die Rechtsgrundlage für den Erlass einer solchen Satzung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO) neu gefasst wurde. Durch diesen Systemwechsel müssen die Gemeinden in einer Grundsatzentscheidung neu festlegen, ob in ihrem Gemeindegebiet eine Spielplatzpflicht gelten soll oder nicht.

Gemeinden, die weiterhin eine solche Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für nötig erachten, haben nach der neuen Rechtslage die Möglichkeit, gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 eine entsprechende Satzung zu erlassen. Die Gemeinde Lauter hat diese Möglichkeit genutzt und vorliegende Satzung erlassen.

2. Ziele der Satzung

Die Gemeinde Lauter möchte mit der vorliegenden Spielplatzsatzung eine ausreichende Zahl an Kinderspielplätzen im gesamten Gemeindegebiet bezwecken. Die Gemeinde Lauter betreibt mehrere öffentliche Kinderspielplätze. Als Ergänzung zu diesen gemeindlichen Spielplätzen sollen Bauherrinnen und Bauherren, die Wohngebäude mit mehr als fünf Wohnungen errichten, einen geeigneten Spielplatz auf dem Baugrundstück errichten. Bei sog. Mehrfamilienwohnhäusern ist mit einer größeren Zahl von Kindern zu rechnen. Es ist daher angemessen, die Eigentümerin bzw. den Eigentümer an der Bereitstellung von ausreichend Spielmöglichkeiten für die dort wohnenden Kinder zu beteiligen.

3. Satzungskonzept

Anwendungsbereich

Die Satzung gilt für alle Bauvorhaben innerhalb der Gemeinde Lauter, bei denen mehr als fünf Wohnungen errichtet werden. Nutzungsänderungen werden von der Satzung nicht erfasst, da die Satzungsermächtigung in der Bayerischen Bauordnung dies nicht ermöglicht. Bebauungspläne sowie andere städtebauliche Satzungen gehen dieser Satzung als spezielleres Recht vor.

Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung

Die Satzung verpflichtet den Eigentümer bzw. die Eigentümerin, einen Spielplatz herzustellen, auszustatten und zu unterhalten. Damit soll gewährleistet werden, dass die errichteten Spielplätze den Kindern dauerhaft und in gleichbleibender Qualität und Sicherheit zur Verfügung stehen.

Größe, Lage und Ausstattung

Durch die Festsetzungen zur Größe, Lage und Ausstattung wird sichergestellt, dass die Spielplätze ein Mindestmaß an Qualität einhalten. Die Größe ist abhängig von der Wohnfläche des zu errichtenden Gebäudes, wobei eine Mindestgröße von 50 m² eingehalten werden muss. Hierdurch wird vermieden, dass der Spielplatz bei geringen Wohnflächen des Gebäudes nicht mehr ordnungsgemäß genutzt werden kann. Die Spielplätze müssen für das Spielen von Kindern bis zu 14 Jahren geeignet und ausgestattet sein.

Die Spielplätze sollen weiterhin verkehrsabgewandt in sonniger, windgeschützter Lage angelegt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass gefährliche oder störende Anlagen wie z.B. private Verkehrsflächen, Stellplätze, Tiefgaragenlüftungen oder Abfallentsorgungseinrichtungen ausreichend abgeschirmt bzw. in ausreichender Entfernung angelegt werden, um ein ungefährdetes Spielen zu ermöglichen. Schließlich wird der qualitative Mindeststandard festgelegt. Pro 50 m² sollen mindestens ein Spielsandbereich von mindestens 4 m², zwei ortsfeste Spielgeräte, eine ortsfeste Sitzgelegenheit sowie ausreichend Schatten spendende Elemente errichtet werden. Hierfür sind besonders Bäume, Sträucher oder begrünte Pergolen geeignet.

Herstellung und Ablöse des Spielplatzes

Die Spielplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück anzulegen. Nur im Ausnahmefall darf der Spielplatz auf einem anderen Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks, das für Kinder fußläufig und gefahrlos erreichbar sein muss, errichtet werden. Damit soll die tatsächliche Nutzbarkeit des Spielplatzes für die dort wohnenden Kinder sichergestellt werden.

Sollte die Errichtung des Spielplatzes auf dem Baugrundstück oder auf einem Grundstück in der Nähe nicht möglich sein, kann die Verpflichtung auch durch die Zahlung eines Ablösebetrages an die Gemeinde erfüllt werden. Die Schließung eines solchen Ablösevertrages steht im Ermessen der Gemeinde, hierauf

besteht kein Anspruch. Ein Ablösevertrag kommt insbesondere nur dann in Betracht, wenn das Baugrundstück aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen für die Anlegung eines Kinderspielplatzes nicht geeignet ist und auch kein anderes geeignetes Grundstück zur Verfügung steht. Tatsächliche Gründe können insbesondere darin liegen, dass das Grundstück aufgrund fehlender nutzbarer Fläche oder stark abschüssigem Gelände für das Anlegen eines Spielplatzes ungeeignet ist. Wirtschaftliche Überlegungen werden dabei nicht berücksichtigt. Rechtliche Gründe sind in Fällen denkbar, in denen aufgrund übergeordneter Rechtsnormen oder anderer Satzungen der Gemeinde Lauter die Errichtung eines Spielplatzes unzulässig ist. Auch in diesen Fällen besteht jedoch kein Anspruch auf Abschluss eines Ablösevertrages.

Die Höhe des Ablösungsbetrages berechnet sich nach der Fläche des Spielplatzes, der laut Satzung errichtet werden müsste. Berücksichtigt wird dabei zunächst der Bodenrichtwert. Damit wird die Fläche abgebildet, die die Bauherrin bzw. der Bauherr durch den nicht angelegten Spielplatz einspart. Weiterhin wird jeweils ein Pauschalbetrag für die Herstellungskosten sowie die Unterhaltungskosten des Spielplatzes pro m² festgelegt. Der Ablösebetrag spiegelt somit die eingesparten Kosten für die Anlegung des Spielplatzes wider und eröffnet der Gemeinde Lauter die Möglichkeit, den dort wohnenden Kindern an anderer Stelle einen adäquaten Ersatz zu bieten.

Die Satzungsermächtigung in der Bayerischen Bauordnung schreibt vor, dass für Gebäude, in denen ausschließlich Seniorinnen und Senioren oder Studentinnen und Studenten wohnen, einerseits ein Anspruch auf Ablöse besteht und andererseits der Ablösebetrag maximal 5.000,00 Euro betragen darf. Es wird davon ausgegangen, dass in diesen Gebäuden keine Kinder dauerhaft leben.

Mit der Ablöse vereinnahmte Geldbeträge hat die Gemeinde für die Herstellung oder Unterhaltung örtlicher Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtungen zu verwenden.

Unterhaltung

Die Eigentümerin bzw. der Eigentümer wird verpflichtet, den Spielplatz dauerhaft in einem benutzbaren Zustand zu erhalten. Weiterhin wird auf die zivilrechtliche Verkehrssicherungspflicht verwiesen. Damit wird klargestellt, dass die jeweilige Eigentümerin bzw. der jeweilige Eigentümer für die Verkehrssicherheit des Spielplatzes verantwortlich ist.

Abweichungen

Gemäß Art. 63 der Bayerischen Bauordnung können Bauaufsichtsbehörden unter gewissen Umständen Abweichungen von den Anforderungen der BayBO selbst oder von Satzungen auf Grundlage der BayBO zulassen.

Inkrafttreten

Zur Klarstellung wird in der Satzung darauf hingewiesen, dass die bisher gültige „Satzung über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung, Unterhaltung und Ablöse von Kinderspielplätzen (Kinderspielplatzsatzung“ außer Kraft tritt.

Lauter, den 27.10.2025
GEMEINDE LAUTER

gez.
Beck
Erster Bürgermeister