

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

vom 25. September 2025

Die Stadt Schwandorf erlässt aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) 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 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 573), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), 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 Schwandorf.
- (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.
- (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 (z. B. Bäumen, begrünten Pergolen oder Sträuchern) auszustatten. Auf dem Spielplatz ist ein ortsfester Abfallbehälter aufzustellen.

§ 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 Stadt Schwandorf übernommen werden (vgl. Anlage 1 - Muster Ablösevertrag Wohnungsbau mit mehr als fünf Wohneinheiten). Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrags steht im Ermessen der Stadt Schwandorf. 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 400 Euro.

- (3) Für Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, besteht ein Anspruch auf Ablöse. Der Ablösebetrag beträgt in diesem Fall 5.000 Euro je abzulösendem Spielplatz (vgl. Anlage 2 - Muster Ablösevertrag Senioren- und Studentenwohnen).

§ 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

Diese Satzung tritt am 01. Oktober 2025 in Kraft.

Anlage 2

Muster Ablösevertrag Senioren- und Studentenwohnen

Zwischen der Stadt Schwandorf, vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Andreas Feller

- im Folgenden Stadt genannt –

und

Bauherr _____, _____, _____

wird folgender Vertrag abgeschlossen.

Political Party	Percentage
Democratic	75
Republican	25

Für das Bauvorhaben _____ in 92421 Schwandorf ist aufgrund der Errichtung von Gebäuden für Senioren- und Studentenwohnen eine Ablösevereinbarung über einen Spielplatz erforderlich. Gemäß § 4 der geltenden Spielplatzsatzung wird je Spielplatz, der auf dem Grundstück nicht nachgewiesen werden kann, ein Ablösebetrag i.H.v. 5.000 Euro fällig.

Der Betrag ist unter Angabe des Bauvorhabens „Ablösebetrag Spielplatz“ auf die nachfolgende Bankverbindung zu überweisen:

Sparkasse Schwandorf IBAN: DE61 7505 1040 0380 0018 00
BIC: BYLADEM1SAD

11.

Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Schwandorf.

Dieser Vertrag gilt vorbehaltlich der Baugenehmigung durch die Stadt.

Schwandorf,

Stadt Schwandorf

Andreas Feller
Oberbürgermeister

Bauherr