

**Satzung  
der Gemeinde Fensterbach  
über die Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Kinderspielplatzes  
(Spielplatzsatzung)  
vom 18.09.2025**

Aufgrund der Art. 23 und 24 Abs. 1 Nr. 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (BayRS 2020-1-1-1, GVBl. S. 796ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (BayRS 2132-1-1, GVBl. S. 588ff.), zuletzt 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) erlässt die Gemeinde Fensterbach folgende Satzung:

**§ 1  
Geltungsbereich**

- (1) Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet einschließlich aller Ortsteile. Sie gilt nicht, soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen davon abweichende Bestimmungen bestehen.
- (2) Die Satzung gilt für private Kinderspielplätze gemäß Art. 7 Abs. 3 Satz 1 BayBO. Sie sind bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen nachzuweisen.
- (3) Bei der Ermittlung der Anzahl nach Absatz 2 bleiben Wohnungen außer Ansatz, wenn ein Spielplatz nach Art der Wohnung nicht erforderlich ist. Hierzu zählen insbesondere Einzimmerapartments, Senioren- oder Pflegeheime, betreutes Wohnen sowie Studenten- und Auszubildendenwohnheime, jeweils mit dauerhaft gesicherter Nutzungsbestimmung.

**§ 2  
Pflicht zur Herstellung, zur Ausstattung und zur Unterhaltung**

- (1) Bei der Errichtung von Gebäuden im Sinne des § 1 Abs. 2 ist ein Spielplatz herzustellen, auszustatten und zu unterhalten.  
Auf die zivilrechtlichen Verkehrssicherungspflichten wird hingewiesen.
- (2) Kinderspielplätze dürfen ihrer Zweckbestimmung weder vorübergehend noch dauerhaft entzogen werden. Die Beseitigung oder Zweckentfremdung kann von der Gemeinde Fensterbach im Einzelfall genehmigt werden.
- (3) Kinderspielplätze müssen bei Bezugsfertigkeit der pflichtigen Gebäude fertiggestellt und benutzbar sein.

### **§ 3**

#### **Größe, Lage und Ausstattung**

- (1) Je 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 1,5 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 50 m<sup>2</sup>.  
Bei der Ermittlung der Bruttofläche bleiben Wohnungen außer Ansatz, wenn ein Spielplatz nach Art der Wohnung nicht erforderlich ist. Darunter fallen vor allem Einzimmerapartments, betreutes Wohnen sowie Studenten- und Lehrlingswohnheime (§ 1 Abs. 3).
- (2) Die Fläche muss für Kleinkinder in der Altersgruppe bis zu sechs Jahren (mindestens die Hälfte der Fläche) und für Kinder von sechs bis vierzehn Jahren geeignet, dementsprechend gegliedert und ausgestattet sein. Eine gute Aufenthaltsqualität für alle Bewohner auf dem Spielplatz ist anzustreben (z. B. auch Sitzgelegenheiten für aufsichtsführende Erwachsene).  
Entsprechende Unterlagen sind zeichnerisch und rechnerisch den Bauantragsunterlagen beizufügen.
- (3) Der Spielplatz soll möglichst verkehrsabgewandt in sonniger, windgeschützter Lage angelegt werden. Er muss gegen Anlagen, von denen Gefahren oder Störungen ausgehen, z. B. Verkehrsflächen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Abfallentsorgungseinrichtungen, Tiefgaragenentlüftung, so abgeschirmt werden, dass die Kinder ungefährdet spielen können.  
Die Kinderspielplätze müssen innerhalb oder in unmittelbarer Nähe der Wohnbebauung liegen, gut einsehbar (von möglichst vielen Wohnungen) und gefahrlos und barrierefrei erreichbar und nutzbar sein.
- (4) Spielplätze mit einer Größe von mehr als 120 m<sup>2</sup> sollen einen Abstand von 10 m (gemessen ab der Außenkante des jeweiligen Spielplatzes) zu den Fenstern von Aufenthaltsräumen nicht unterschreiten.
- (5) Für je 50 m<sup>2</sup> Fläche ist der Spielplatz mit mindestens einem Spielsandbereich (Mindestgröße 4 m<sup>2</sup>), einem ortsfesten Spielgerät, einer ortsfesten Sitzgelegenheit sowie ausreichend Schatten spendenden Elementen auszustatten, z. B. Bäume, begrünte Pergolen und Sträucher.
- (6) Kinderspielplätze sind mit Sträuchern einzugrünen und ab einer Größe von mehr als 100 m<sup>2</sup> durchzugrünen. Zur Schattenspendung sollen geeignete, standortgerechte Laubbäume mit der Pflanzqualität „Hochstamm“ mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm, Sträucher mit einer Höhe von 100 bis 150 cm, zweimal verpflanzt, gepflanzt werden. Die Bepflanzungen dürfen keine Gefahr in sich bergen und keine giftigen Gehölze enthalten.

### **§ 4**

#### **Herstellung des Spielplatzes**

- (1) Der Spielplatz ist vorrangig auf dem Baugrundstück zu errichten.

- (2) Ausnahmsweise darf der Spielplatz auf einem anderen Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks angelegt werden, wenn dieses geeignet ist. Der Spielplatz muss beaufsichtigt und verkehrssicher (gefahrlos) erreicht werden können. Die fußläufige Entfernung vom Baugrundstück darf bei Spielplätzen für Kinder in der Altersgruppe bis zu sechs Jahren in der Regel 100 m, bei Spielplätzen für Kinder in der Altersgruppe von sechs bis vierzehn Jahren in der Regel 300 m nicht überschreiten.
- (3) Können Kinderspielplätze nicht auf dem Baugrundstück hergestellt werden, so sind Bestand und Nutzung durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Rechtsträgers der unteren Bauaufsichtsbehörde zu sichern. Dies gilt auch dann, wenn der Bauherr Eigentümer des betreffenden Grundstücks ist.

## **§ 5**

### **Ablöse der Kinderspielplatzpflicht**

- (1) Die Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung des Spielplatzes kann auch durch Übernahme der Kosten gegenüber der Gemeinde Fensterbach übernommen werden (Ablösevertrag).
- (2) Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrags nach Absatz 1 steht im Ermessen der Gemeinde. Es besteht kein Anspruch auf eine Ablösung; dies gilt auch dann, wenn der Spielplatz nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden kann. Für Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten dienen, besteht ein Anspruch auf Ablöse. Der Ablösebetrag darf in diesem Fall 5.000,00 € je abzulösenden Spielplatz nicht übersteigen.
- (3) Im Übrigen wird der Ablösungsbetrag mit folgender Formel berechnet:

$$A = (B + KH) \times F$$

A: Ablösebetrag in € (Abrundungen auf volle 5 €)

B: Bodenrichtwert des Baugrundstücks je m<sup>2</sup> in €

KH: Herstellungskosten des Kinderspielplatzes je m<sup>2</sup> in €; diese sind mit 80,00 € angesetzt

F: erforderliche Spielplatzfläche in m<sup>2</sup> nach § 3 Abs. 1 dieser Satzung oder bei Rückbau eines vorhandenen Spielplatzes die tatsächliche Spielplatzfläche in m<sup>2</sup>; die Mindestgröße des Kinderspielplatzes von 50 m<sup>2</sup> nach § 3 Abs. 1 dieser Satzung wird bei der Berechnung des Ablösebetrages nicht angewandt.

- (4) Liegt für ein Grundstück, auf dem die Pflicht zur Herstellung eines Kinderspielplatzes besteht, kein Bodenrichtwert bzw. kein Bodenrichtwert für die Qualität baureifes Land vor, ist der für die Berechnung erforderliche Ansatz für den Bodenwert anhand der benachbarten Werte für vergleichbares Bauland abzuleiten.

- (5) Für Bauvorhaben, die innerhalb eines Radius von 500 m um einen bestehenden öffentlichen Spielplatz errichtet oder umgenutzt werden, soll ein Ablösebetrag gemäß dieser Satzung entrichtet werden.
- (6) Wenn nach Art der Wohnungen ein privater, bestehender Kinderspielplatz bei bereits bestehenden Gebäuden nicht mehr benötigt wird, kann eine Ablöse bei gleichzeitigem Rückbau des Kinderspielplatzes gemäß Absatz 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 2 erfolgen.
- (7) Der Ablösevertrag ist zwischen dem Bauherrn und der Gemeinde Fensterbach abzuschließen. Der Ablösebetrag ist vom Bauherrn in einer einmaligen Summe an die Gemeinde nach gesonderter Aufforderung zu zahlen. Ist die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich, so ist der Ablösebetrag mit Fertigstellung der Baumaßnahme bzw. Nutzungsänderung fällig.
- (8) Die Ablösebeträge sind zweckgebundene Einnahmen, die für die Herstellung oder Unterhaltung von öffentlichen Spielflächen oder anderen örtlichen Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtungen verwendet werden.

## **§ 6 Abweichungen**

Von den Vorschriften dieser Satzungen können nach Art. 63 BayBO Abweichungen zugelassen werden. Die Abweichungen sind schriftlich zu beantragen und zu begründen.

## **§ 7 Ordnungswidrigkeiten**

Mit Geldbuße bis zu 500.000 € kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

- i. die nach dieser Satzung erforderlichen Kinderspielplätze zu dem nach § 2 Abs. 3 bestimmten Zeitpunkt nicht fertiggestellt oder benutzbar gemacht hat,
- ii. entgegen § 2 Abs. 1 dieser Satzung die Einrichtung und die Ausstattung des Kinderspielplatzes nicht so instand hält, dass sie jederzeit gefahrlos ihrem Zweck entsprechend genutzt werden können

## **§ 8 Übergangsregelung**

Für alle Vorhaben, die **vor** Inkrafttreten dieser Satzung bei der Gemeinde bzw. bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde prüffähig eingereicht wurden, gilt diese Spielplatzsatzung nicht.

**§ 9**  
**Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt am 1. Oktober 2025 in Kraft.
- (2) Gleichzeitig treten bisher bestehende Satzungen außer Kraft.

**FENSTERBACH, 19.09.2025**

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Adam', written in a cursive style.

**Adam**  
**Zweiter Bürgermeister**