

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

vom 01. Oktober 2025

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024, 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), erlässt die Gemeinde Fraunberg folgende

Satzung:

Inhaltsübersicht:

§ 1	Anwendungsbereich
§ 2	Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung
§ 3	Allgemeine Anforderungen
§ 4	Lage des Spielplatzes
§ 5	Größe des Spielplatzes
§ 6	Beschaffenheit und Ausstattung des Spielplatzes
§ 7	Unterhaltung
§ 8	Ablöse des Spielplatzes
§ 9	Verwendung der Ablöse
§ 10	Abweichungen
§ 11	Inkrafttreten

§ 1 Anwendungsbereich

(1) Die Satzung gilt für die Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen innerhalb des Gemeindegebiets Fraunberg.

(2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, gehen den Bestimmungen nach dieser Satzung vor.

§ 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 Allgemeine Anforderungen

(1) Spielplätze im Sinne dieser Satzung sind Spielplätze geeignet und ausgestattet für Kinder in der Altersgruppe bis vierzehn Jahren.

(2) Spielplätze sind windgeschützt und gegen öffentliche Verkehrsflächen sowie andere Anlagen, wie Kraftfahrzeugstellplätze, Lüftungsauslässe oder Standplätze für Abfallbehälter, ausreichend abgeschirmt und von Lüftungsöffnungen von Tiefgaragen ausreichend entfernt zu errichten. Sie müssen gefahrlos und barrierefrei erreichbar und nutzbar sein.

(3) Spielplätze sind mit Sträuchern einzugrünen und zu durchgrünen. Um ausreichend Schatten zu spenden, sollen geeignete, standortgerechte Bäume mit der Pflanzqualität „Hochstamm“ und einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm gepflanzt werden. Die Bepflanzungen dürfen keine Gefahr in sich bergen und keine giftigen Gehölze enthalten. Auf den Grenzabstand von Pflanzen im Sinne des Art. 47 und 48 AGBGB wird hingewiesen.

Die Spielplätze müssen bis zum Bezug der pflichtigen Gebäude fertiggestellt und benutzbar sein, die Bepflanzung muss spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode vollständig angelegt werden.

§ 4 Lage des Spielplatzes

(1) Der Spielplatz soll vorrangig auf dem Baugrundstück errichtet werden.

(2) Auf einem anderen Grundstück in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks darf der Spielplatz nur angelegt werden, wenn dieses geeignet ist. Der Spielplatz muss für die Kinder fußläufig und gefahrlos erreicht werden können.

(3) Können Spielplätze nicht auf dem Baugrundstück hergestellt werden, so sind Bestand und Nutzung durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten

der Gemeinde Fraunberg zu sichern. Dies gilt auch dann, wenn der Bauherr Eigentümer des betreffenden Grundstücks ist.

§ 5 Größe des Kinderspielplatzes

Die Fläche des Spielplatzes (tatsächliche Spielplatzfläche) muss je 12 m² Wohnfläche 1,5 m², jedoch mindestens 60 m² betragen.

Die Wohnfläche berechnet sich nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenberechnungsverordnung) in der zum Zeitpunkt der Erstellung des Spielplatzes geltenden Fassung. Den Bauantragsunterlagen ist ein entsprechender rechnerischer Nachweis beizulegen. Der Spielplatz ist im Freiflächengestaltungsplan darzustellen. Zu- und Abwege zählen nicht zur Fläche des Spielplatzes.

§ 6 Beschaffenheit und Ausstattung des Spielplatzes

(1) Spielplätze sind entsprechend der Anlage 1 dieser Satzung ausgehend von der Anzahl der Wohneinheiten und der daraus errechneten Spielplatzfläche mit Sandspielflächen, verschiedenen ortsfesten Spielgeräten die über unterschiedliche, abwechslungsreiche Spielfunktionen verfügen, ortsfesten Sitzgelegenheiten, ortsfesten Abfallbehältern sowie ausreichend Schatten spendenden Elementen auszustatten.

(2) Als Spielfunktionen kommen insbesondere Rutschen, Wippen, Schaukeln, Klettergeräte und -einrichtungen, Balken, Taue, Brücken, Recke und Hangelgeräte in Betracht. Die Anforderungen der DIN 18034-1 „Spielplätze und Freiräume zum Spielen: Anforderungen für Planung, Bau und Betrieb“ in Verbindung mit der DIN EN 1176 „Normenreihe zur Wartung und Prüfung von Spielgeräten am Spielplatz“ sind dabei zu beachten. Sollten diese durch DIN-Normen mit anderer Nummerierung, jedoch demselben Inhalt ersetzt werden, gilt die jeweils aktuelle Norm

§ 7 Unterhaltung

(1) Der Kinderspielplatz ist in benutzbarem Zustand zu erhalten. Auf die zivilrechtlichen Verkehrssicherungspflichten wird hingewiesen.

(2) Der Spielplatz darf nur mit schriftlicher Zustimmung der Gemeinde Fraunberg aufgelöst werden.

§ 8 Ablöse des Spielplatzes

(1) Die Verpflichtung zur Anlage eines Spielplatzes kann auch dadurch erfüllt werden, dass vor Erteilung der Baugenehmigung die Kosten für die Herstellung und

Unterhaltung von öffentlichen Spielflächen oder anderer Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen gegenüber der Gemeinde Fraunberg übernommen werden. Ein Anspruch auf Ablösung besteht nicht.

Die Ablöse ist nur zulässig, wenn ein öffentlicher Spielplatz ausreichender Größe in einer Entfernung von max. 300 m fußläufig sicher zu erreichen ist.

Ausreichend groß ist der öffentliche Spielplatz dann, wenn dieser mindestens doppelt so groß ist als der Spielplatz sein müsste, der abgelöst werden soll.

(2) Der Ablösebetrag wird anhand folgender Formel berechnet:

Ablösebetrag = (Grundstückskosten + Herstellungskosten) x erforderliche Fläche des Spielplatzes (jedoch mindestens 60 m²)

Grundstückskosten des Baugrundstücks je m² in Euro = 2/3 des zum Zeitpunkt der Baugenehmigung des ablösepflichtigen Bauvorhabens geltenden Bodenrichtwerts für Bauland

Herstellungskosten des Kinderspielplatzes je m² in Euro; diese sind mit 150,00 € angesetzt

(3) Für Bauvorhaben, die innerhalb einer fußläufigen Entfernung von 500 m um einen bestehenden öffentlichen Spielplatz errichtet, geändert oder um genutzt werden, soll ein Ablösebetrag gemäß Satzung entrichtet werden.

(4) Wenn nach Art der Wohnungen ein privater, bestehender Spielplatz bei bereits bestehenden Gebäuden nicht mehr benötigt wird, kann eine Ablöse bei gleichzeitigem Rückbau des Spielplatzes gemäß dieser Satzung erfolgen.

(5) Für Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, besteht ein Anspruch auf Ablöse. Der Ablösebetrag beträgt in diesem Fall abweichend von Absatz 4 insgesamt 5.000,00 Euro je Bauvorhaben.

(6) Der Ablösevertrag ist zwischen dem Bauherrn bzw. dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde Fraunberg abzuschließen. Der Ablösebetrag ist vom Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer in einer einmaligen Summe an die Gemeinde Fraunberg vor der Erteilung der Baugenehmigung zu zahlen.

§ 9 Verwendung der Ablöse

Die Ablösebeträge werden ausschließlich für die Herstellung oder Unterhaltung einer örtlichen Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtung im Gemeindegebiet Fraunberg verwendet.

§ 10 Abweichungen

In begründeten Fällen können Abweichungen gemäß Art. 63 BayBO zugelassen werden.

§ 11 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.10.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Gemeinde Fraunberg über die Herstellung, Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung, Unterhaltung und Ablösung von Kinderspielplätzen (Kinderspielplatzsatzung – KSpS) vom 09.09.2022 außer Kraft.

Fraunberg, den 01.10.2025
Gemeinde Fraunberg


Johann Wiesmaier
Erster Bürgermeister

