

Amtsblatt

Nummer 40a
81. Jahrgang
Donnerstag, 2. Oktober 2025

Satzung über die Nutzung der Freiflächen der bebauten Grundstücke im Stadtgebiet Regensburg (Freiflächensatzung – FfS) vom 01.10.2025

Aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 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, erlässt die Stadt Regensburg folgende Satzung:

§ 1

Geltungsbereich

Diese Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet Regensburg. Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen sowie anderen örtlichen Bauvorschriften, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2

Ziel der Satzung

Die Satzung bezweckt eine qualitätsvolle Nutzung der nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Freiflächen).

§ 3

Allgemeine Anforderungen

(1) Hinsichtlich der Begrünung der Freiflächen wird auf Art. 7 BayBO hingewiesen.

(2) Zum Vollzug der Satzung ist mit dem Bauantrag ein aussagekräftiger Freiflächenplan vorzulegen. Bei verfahrensfreien Vorhaben ist ein solcher nach Aufforderung vorzulegen.

§ 4

Verbot der Bodenversiegelung

Auf den Freiflächen ist eine Bodenversiegelung unzulässig, soweit nicht Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen bestehen. Soweit die Flächen nach Satz 1 zulässigerweise anders verwendet werden, ist eine Bodenversiegelung möglichst zu vermeiden.

§ 5

Verbot von Steingärten

Es ist unzulässig, auf den Freiflächen einen nicht begrünenden Steingarten anzulegen.

§ 6

Abweichungen

Die Stadt Regensburg kann unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO Abweichungen von den Anforderungen dieser Satzung zulassen.

§ 7

Ordnungswidrigkeiten

Nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 4 den Boden einer Freifläche unzulässig versiegelt,
2. entgegen § 5 einen nicht begrünenden Steingarten anlegt.

§ 8

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft.

Regensburg, 01.10.2025
Stadt Regensburg

Gertrud Maltz-Schwarzfischer
Oberbürgermeisterin

Satzung der Stadt Regensburg über die Herstellung, Lage, Größe, Ausstattung und den Unterhalt von Spielplätzen im Zusammenhang mit Gebäuden (Spielplatzsatzung – SpS) vom 01.10.2025

Aufgrund von 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), die 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) geändert worden ist, erlässt die Stadt Regensburg folgende Satzung:

§ 1 Anwendungsbereich

(1) Diese Satzung gilt für die Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen im gesamten Stadtgebiet Regensburg und regelt die Pflicht zur Herstellung, die Lage, Größe, Ausstattung und den Unterhalt von Spielplätzen im Zusammenhang mit Gebäuden, die Art der Erfüllung sowie die Ablöse der Spielplatzpflicht.

(2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2 Spielplatzpflicht und Art der Erfüllung

(1) Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen ist ein Spielplatz angemessener Größe und Ausstattung zu errichten, auszustatten und zu unterhalten.

(2) Die Spielplatzpflicht ist vorrangig durch Herstellung des Spielplatzes auf dem Baugrundstück zu erfüllen.

(3) Der Spielplatz darf auch auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks hergestellt werden, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber der Stadt Regensburg rechtlich gesichert ist.

(4) Die Spielplatzpflicht kann nach § 7 auch durch Übernahme der Kosten für die Herstellung, Ausstattung und den Unter-

halt eines Spielplatzes durch den Bauherrn gegenüber der Stadt Regensburg erfüllt werden (Ablöse).

§ 3 Größe des Spielplatzes

Die Fläche des Spielplatzes muss je 25 m² Wohnfläche mindestens 1,5 m² betragen. Jeder Spielplatz muss mindestens 50 m² groß sein. Die Spielplatzfläche wird anhand der nutzbaren Fläche ermittelt.

§ 4 Lage des Spielplatzes

Die Spielplätze müssen gegen öffentliche Verkehrsflächen und andere Anlagen, wie Stellplätze, Tiefgaragenentlüftungen oder Standplätze für Abfallbehälter, ausreichend abgeschirmt angelegt werden, so dass die Kinder ungefährdet spielen können, und vor störenden Immissionen geschützt sind. Sie müssen innerhalb oder in unmittelbarer Nähe der Wohnbebauung liegen, gut einsehbar und für Kinder gefahrlos erreichbar sein. Die Spielplätze sollen in sonniger, windgeschützter Lage angelegt werden. Die Anforderungen nach den Sätzen 1 bis 3 gelten auch, wenn ein Spielplatz auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks hergestellt wird.

§ 5 Ausstattung des Spielplatzes

(1) Die Spielplätze müssen für das Spielen von Kindern bis zu sechs Jahren geeignet und ausgestattet sein. Darüber hinaus können die Spielplätze für das Spielen von Kindern bis zu 14 Jahren ausgestattet werden. Bei über 3.000 m² Wohnfläche müssen die Spielplätze auch für Kinder von sechs bis 14 Jahren geeignet ausgestattet und gegliedert sein.

(2) Die Ausstattung der Spielplatzfläche muss mindestens umfassen:

a) bei 50 m² Spielplatzfläche: einen 4 m² großen Sandspielplatz oder ein Spielgerät, zusätzlich zwei unterschiedliche Spielgeräte, eine Sitzbank und eine Grünfläche für Ball-, Lauf- und Gruppenspiele

b) je zusätzlich begonnene 50 m² Spielplatzfläche: zwei unterschiedliche Spielgeräte und eine Sitzgelegenheit

c) über 150 m² Spielplatzfläche: errechnet sich nach § 3 Satz 1 aus der Größe der Wohnfläche eine Spielplatzfläche von über 150 m², sind getrennte Spielplatzflächen nach den vorgenannten Grundsätzen bereitzustellen.

(3) Zur Ausstattung der Spielplätze kommen insbesondere Klettergerüste, Spielhäuschen, Rutschbahnen und Schaukeln in Betracht. Für die entsprechenden Altersgruppen können beispielsweise Ballwände, Balancierbalken und ähnliche Einrichtungen (wie Hängematte, Slackline) vorgesehen werden. Durch Kombigeräte mit mehreren Spielfunktionen können entsprechende Spielgeräte ersetzt werden. Die erforderlichen Grünflächen für Ball-, Lauf- und Gruppenspiele sollen als Ballspiel- und Bewegungsflächen für Kinder deutlich gekennzeichnet und durch die aufgestellten Spielgeräte nicht beeinträchtigt werden.

(4) Die Spielplätze sind in ausreichender Zahl mit Schatten spendenden Elementen auszustatten.

§ 6 Unterhalt des Spielplatzes

Die Spielplätze einschließlich ihrer Zugänge und Ausstattungen sind in benutzbarem Zustand zu erhalten. Auf die privatrechtlichen Verkehrssicherungspflichten wird hingewiesen.

§ 7

Ablöse der Spielplatzpflicht

(1) Eine Ablöse der Spielplatzpflicht ist möglich, wenn der Spielplatz weder auf dem Baugrundstück noch auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe hergestellt werden kann oder in unmittelbarer Nähe ein für die Kinder geeigneter öffentlicher Spielplatz vorhanden ist. Für Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, besteht ein Anspruch auf Ablöse, wobei diese höchstens 5.000 Euro je abzulösendem Spielplatz beträgt.

(2) Im Falle einer Ablöse ist vom Bauherrn ein Vertrag mit der Stadt Regensburg zu schließen. Vom Bauherrn ist als Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung eine Sicherheit (Bankbürgschaft oder Barzahlung) in Höhe des Ablösebetrags zu leisten.

(3) Der Ablösebetrag wird nach folgender Formel berechnet:

$$A = (BRW + KH + KU) \times F$$

Dabei bedeuten:

A Ablösebetrag in Euro (Aufrundung auf volle 5 Euro)

BRW Bodenrichtwert des Baugrundstücks je m² in Euro

KH Herstellungskosten der Spielplatzfläche je m² in Euro, diese sind mit 190 Euro anzusetzen

KU Unterhaltskosten der Spielplatzfläche je m² in Euro, hochgerechnet auf die Dauer von 20 Jahren, diese sind mit 48 Euro anzusetzen

F erforderliche Spielplatzfläche in m²

§ 8

Abweichungen

Die Stadt Regensburg kann unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO Abweichungen von den Anforderungen dieser Satzung zulassen.

§ 9

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft. Mit dem Inkrafttreten dieser Satzung tritt die Satzung der Stadt Regensburg über die Lage, Größe, Ausstattung und den Unterhalt von Kinderspielplätzen im Zusammenhang mit Gebäuden (Kinderspielplatzsatzung – KSpS) vom 08. August 1984 (AMBI. Nr. 33 vom 13. August 1984), zuletzt geändert durch Satzung vom 12. November 2021 (AMBI. Nr. 47 vom 22. November 2021), außer Kraft.

Regensburg, 01.10.2025
Stadt Regensburg

Gertrud Maltz-Schwarzfischer
Oberbürgermeisterin

Impressum

Verantwortlich für den Inhalt der Veröffentlichung ist der betr. Verfasser bzw. Einsender.

Herausgeber: Stadt Regensburg, Pressestelle, Rathausplatz 1, 93047 Regensburg

Druck: Hausdruckerei Stadt Regensburg, D.-Martin-Luther-Straße 3, 93047 Regensburg

Gedruckt auf 100 % Recyclingpapier, FSC-zertifiziert mit Umweltzeichen „Blauer Engel“ und EU-Ecolabel.