

BEGRÜNDUNG

zur Ablösesatzung für private Kinderspielplätze in der Stadt Cottbus/Chósebus (KspAS)

Vorbemerkungen

Ermächtigungsgrundlage zur Aufstellung der Ablösesatzung für private Kinderspielplätze bildet die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in Verbindung mit der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf).

Aufgrund der Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung (Fassung vom 19. Mai 2016, GVBl.I/16, [Nr.14]) und der damit verbundenen Möglichkeit zur Vereinbarung von Ablösebeiträgen wurde die Ablösesatzung für private Kinderspielplätze in der Stadt Cottbus/Chósebus in Zusammenhang mit der Neufassung der Kinderspielplatzsatzung (KspS) erarbeitet.

Nach § 8 Abs. 3 BbgBO kann die Pflicht zur Herstellung von Kinderspielplätzen ganz oder teilweise durch Zahlung eines Geldbetrages an die Gemeinde abgelöst werden, sofern ein entsprechender öffentlich-rechtlicher Vertrag mit der Bauherrin oder dem Bauherrn geschlossen wird. In einer örtlichen Bauvorschrift können gemäß § 87 Abs. 3 BbgBO die Geldbeträge für die Ablösung der Kinderspielplätze geregelt werden.

In der KspS werden dabei die grundsätzlichen Rahmenbedingungen für eine Kinderspielplatzabläse festgelegt. Die Höhe der Ablösebeträge werden separat in der vorliegenden KspAS geregelt, um ggf. eine zeitnahe Anpassung der Beträge zu ermöglichen.

Rechtliche Grundlagen:

1. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14])

- **§ 8 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze**
(3) Soweit die Bauherrin oder der Bauherr durch örtliche Bauvorschrift zur Herstellung von Kinderspielplätzen verpflichtet ist, kann die Gemeinde durch öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Bauherrin oder dem Bauherrn vereinbaren, dass die Bauherrin oder der Bauherr ihre oder seine Verpflichtung ganz oder teilweise durch Zahlung eines Geldbetrages an die Gemeinde ablöst (Kinderspielplatzablösevertrag). Der Anspruch der Gemeinde auf Zahlung des im Kinderspielplatzablösevertrages vereinbarten Geldbetrages entsteht mit Baubeginn.
(4) Die Gemeinde hat den Geldbetrag für die Ablösung von Kinderspielplätzen für die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Kinderspielplätze zu verwenden.
- **§ 87 Örtliche Bauvorschriften**
(3) Die Gemeinde kann örtliche Bauvorschriften über Kinderspielplätze erlassen. Sie kann dabei [...]
4. die Geldbeträge für die Ablösung der Kinderspielplätze bestimmen.

2. Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)

zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 32])

- **§ 3 Satzungen**
(2) In einer Satzung können vorsätzliche und fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen Gebote und Verbote mit Geldbuße bedroht werden. Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist der Hauptverwaltungsbeamte.

Zu § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst analog zum räumlichen Geltungsbereich der KspS das gesamte Gebiet der Stadt Cottbus/Chósebus, sodass auf die Darstellung im Lageplan verzichtet werden kann.

Zu § 2 Ablösung von privaten Kinderspielplätzen

Als Grundlage für die Ablösung privater Kinderspielplätze ist § 8 Abs. 3 BbgBO angegeben. Die Pflicht zur Herstellung von Kinderspielplätzen gemäß § 8 Abs. 2 BbgBO und KspS besteht i. d. R. bei der Errichtung von Gebäuden. Um diese Pflicht wirksam abzulösen, ist der erforderliche Ablösungsvertrag vor Erteilung der Baugenehmigung zu schließen.

Eine Ablösung privater Kinderspielplätze ist nur möglich, sofern die Voraussetzungen gemäß § 9 KspS erfüllt sind. Danach ist die Ablösung von Spielflächen für Kleinkinder (0-5 Jahre) im Regelfall nicht zulässig, da die besonderen Anforderungen an die Ruf- und Sichtweite im Allgemeinen nur auf dem Wohngrundstück selbst gegeben sind.

Zu § 3 Ermittlung des Ablösebetrages

Grundlage für die Bemessung der Höhe des Ablösebetrages bildet die gemäß KspS geforderte Spielplatzgröße in m². Der Ablösebetrag setzt sich zusammen aus den Kosten für die Nettospielfläche plus dem gemäß § 2 KspS geforderten Grünflächenzuschlag von 50% der Nettospielfläche. Der Ablösebetrag setzt sich bezogen auf die abzulösende Gesamtfläche in m² zusammen aus:

1. den durchschnittlichen Grunderwerbskosten, entsprechend der Lage des Grundstückes, auf dem die Verpflichtung zur Errichtung des notwendigen Spielplatzes entsteht, auf der Grundlage des jeweiligen Bodenrichtwertes in EUR/m² und
2. den durchschnittlichen Herstellungskosten von 100,00 EUR/m² und
3. den durchschnittlichen Instandhaltungs-/Unterhaltungskosten für die Dauer von 10 Jahren von 40,00 EUR/m²

Der Bodenrichtwert ist der zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwertkarte zu entnehmen, die durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus/Chósebus herausgegeben wird. Die Bodenrichtwerte werden gemäß §§ 193 und 196 Baugesetzbuch (BauGB) sowie §§ 11 und 12 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg (GAV) in der jeweils gültigen Fassung durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus/Chósebus ermittelt. Der allgemeine Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Werteverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Die nach BbgBO anteiligen durchschnittlichen Grunderwerbskosten werden aufgrund des Bodenrichtwertes am Ort des notwendigen Spielplatzes angesetzt. Sollte der Spielplatz eine Fläche beanspruchen, die sich über mehr als eine Bodenrichtwertzone erstreckt, so ist der Bodenrichtwert anzusetzen, in der der größere Flächenanteil liegt.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten wurden auf der Grundlage vergleichbarer Baumaßnahmen von Spielanlagen in der Stadt Cottbus/Chósebus sowie der Kennzahlen der GALK (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) ermittelt. Die Erhebung der Unterhaltungskosten basiert auf den durchschnittlichen Kostenbedarfen städtischer Spielplätze.