

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur Ablösesatzung für private Kinderspielplätze in der Stadt Cottbus/Chóseebuz (Spielplatzablösesatzung)**

---

#### **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 (Novellierung 2016, aktuelle Fassung vom 15. November 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021) und der damit verbundenen Möglichkeit zur Vereinbarung von Ablösebeiträgen wurde die Ablösesatzung für private Kinderspielplätze in der Stadt Cottbus/Chóseebuz in Zusammenhang mit der Neufassung der Kinderspielplatzsatzung (Spielplatzsatzung) 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 Spielplatzsatzung werden dabei die grundsätzlichen Rahmenbedingungen für eine Kinderspielplatzablöse festgelegt. Die Höhe der Ablösebeträge werden separat in der vorliegenden Spielplatzsatzung geregelt, um ggf. eine zeitnahe Anpassung der Beträge zu ermöglichen.

#### **Rechtliche Grundlagen:**

##### **1. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)**

zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])

- **§ 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 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 21])

- **§ 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 Spielplatzsatzung 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 Spielplatzsatzung 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 Spielplatzsatzung 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 Spielplatzsatzung geforderte Spielplatzgröße in m<sup>2</sup>. Der Ablösebetrag setzt sich zusammen aus den Kosten für die Netto-Spielfläche plus dem gemäß § 2 Spielplatzsatzung geforderten Grünflächenzuschlag von 50% der Netto-Spielfläche. Der Ablösebetrag setzt sich bezogen auf die abzulösende Gesamtfläche in m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> und
2. den durchschnittlichen Herstellungskosten von 100,00 EUR/m<sup>2</sup> und
3. den durchschnittlichen Instandhaltungs-/Unterhaltungskosten für die Dauer von 10 Jahren von 40,00 EUR/m<sup>2</sup>

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.