

Vorlage Bauamt

2 / 2022

öffentlich nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand

Satzung über die Ablösung der Verpflichtung zur Anlegung privater Kinderspielplätze (Spielplatzablösesatzung) gemäß § 9 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO)

Beschlussantrag

Der Gemeinderat nimmt den Entwurf zur Satzung über die Ablösung der Verpflichtung zur Anlegung privater Kinderspielplätze (Spielplatzablösesatzung) und deren Kostenkalkulation zur Kenntnis.

Er stimmt der Kostenkalkulation Variante 2a zu.

Der Gemeinderat beschließt auf dieser Grundlage die Satzung über die Ablösung der Verpflichtung zur Anlegung privater Kinderspielplätze.



Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung
Ausschuss für Technik und Umwelt	14.12.2021	nö	Zustimmung Kostenkalkulation Variante 2 Empfehlung an GR die Satzung über die Ablösung der Verpflichtung zur Anlegung privater Kinderspielplätze zu beschließen	Auftrag zur Ausarbeitung einer weiteren Variante 2b Zustimmung

II. Sachvortrag

2019 beschloss die Landesregierung Baden-Württemberg Eckpunkte für Wohnraumoffensive und die Einbringung eines Gesetzentwurfs zur Änderungen der LBO. Durch die Neufassung soll Bauen vereinfacht und Genehmigungsverfahren beschleunigt werden. Mit der Drucksache 16/6293 vom 21. Mai 2019 stellte die Landesregierung einen umfangreichen Gesetzentwurf zur Änderung der LBO vor.

Dieser sieht für LBO-Spielplätze nun folgende Vorgaben gem. § 9 Abs. 2 LBO vor:

Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen, die jeweils mindestens zwei Aufenthaltsräume haben, ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Die Art, Größe und Ausstattung der Kinderspielplätze bestimmt sich nach der Anzahl und Größe der Wohnungen auf dem Grundstück. Die Größe der abzulösenden Fläche richtet sich nach der Berechnung gem. § 1 Abs. 2 Allgemeine Ausführungsverordnung des Wirtschaftsministeriums zur Landesbauordnung (LBOAVO). Demnach muss die nutzbare Fläche der erforderlichen Kinderspielplätze mindestens 30 m² betragen.

Diese Fläche erhöht sich:

1. ab der 11. bis zur 20. Wohnung um 2 m²,
2. ab der 21. bis zur 30. Wohnung um 1,5 m² und
3. ab der 31. Wohnung um 1 m²

je weiterer Wohnung. Diese Spielplätze müssen für Kinder bis zu sechs Jahren geeignet und entsprechend dem Spielbedürfnis dieser Altersgruppe angelegt und ausgestattet sein. Es genügt auch, eine öffentlich-rechtlich gesicherte, ausreichend große Grundstücksfläche von baulichen Anlagen, Bepflanzungen und sonstiger Nutzung freizuhalten, die bei Bedarf mit festen oder mobilen Spielgeräten für Kleinkinder belegt werden kann.

Änderungen durch die Novellierung:

1. Der Schwellenwert für die Kinderspielplatzpflicht wurde auf Gebäude mit mehr als drei Wohnungen angehoben. Bisher lag dieser bei zwei Wohnungen.
2. Die gesetzliche Pflicht kann zudem auch durch das Freihalten einer ausreichend großen Fläche erfüllt werden.
3. Es ist eine Ablösemöglichkeit vorgesehen, indem ein Geldbetrag gezahlt wird, der für kommunale Kinderspielplätze verwendet werden muss.

Ablösung der Verpflichtung zur Anlegung privater Kinderspielplätze

Somit kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Stadt zulassen, dass der Bauherr zur Erfüllung seiner Kinderspielplatz-Verpflichtung einen Geldbetrag an die Stadt zahlt. Dieser Geldbetrag muss innerhalb eines angemessenen Zeitraums für die Errichtung oder den Ausbau eines nahegelegenen, gefahrlos erreichbaren kommunalen Kinderspielplatzes verwendet werden. Die Mittel dürfen nur für neue Anlagen bzw. Erweiterungen und nicht für die Instandhaltung und den Betrieb eines bestehenden Kinderspielplatzes verwendet werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die Stadt eine entsprechende Satzung erlassen hat. Wenn keine solche Satzung besteht, ist die Möglichkeit einer Ablösung eines Kinderspielplatzes nicht gegeben. In diesen Fällen konnte in der Vergangenheit über die untere Baurechtsbehörde eine entsprechende Befreiung beantragt werden.

Satzungstext und Kostenkalkulation

Ein entsprechender Entwurf für eine Spielplatzablösesatzung wurde seitens Bauamt ausgearbeitet. Der Satzungstext selbst wurde in Rücksprache mit dem Landratsamt erstellt. Zur grundsätzlichen Diskussion steht seitens Verwaltung die Ausformulierung des § 4 Abs. 3 der Satzung, der die Höhe des Ablösebetrags definiert.

Die Kostenkalkulation wurde durch das Bauamt in Rücksprache mit der Finanzverwaltung aufgestellt. Sie basiert auf geschätzten Herstellungskosten für einen maximalen LBO-Spielplatz von 34 m² und ggfls. den aktuellen Bodenrichtwerten (für Wohnen) der Stadt Blaustein und deren Ortschaften. Die Herstellungskosten berechnen sich aus den Kosten der Spielplatzausstattung eines durchschnittlichen LBO-Spielplatzes als auch den Aufwand für den Einbau der entsprechenden Ausstattung. Daraus entsteht ein Quadratmeterpreis von 621 €, also rd. 620 €/m².

Variante 1: kostendeckender Ablösebetrag

Ein kostendeckender Ablösebetrag bedeutet, dass die Bodenrichtwerte nicht weiter berücksichtigt werden. Der Ablösebetrag wird auf 620 €/m² gedeckelt.

Variante 2a: Ablösebetrag inkl. Bodenrichtwerte

Ein höherer Wert für den Ablösebetrag errechnet sich, wenn die aktuellen Bodenrichtwerte der Stadt Blaustein und deren Ortschaften berücksichtigt werden. Dafür sind zur Vereinfachung der Berechnungsgrundlage Mittelwerte der Bodenrichtwerte für Wohnen der jeweiligen Ortsteile Blausteins ermittelt. Der entsprechende Mittelwert wird zu den Herstellungskosten von 620 €/m² addiert. Somit ergibt sich momentan eine Range von min. 755 bis max. 870 €/m² für den Ablösebetrag.

Variante 2b: Ablösebetrag inkl. Bodenrichtwerte und Unterhaltskosten (auf 5 Jahre beschränkt)

Nach Vorberatung im Ausschuss für Technik und Umwelt wurde der Stadtverwaltung der Auftrag erteilt, die Variante 2b auszuarbeiten. Diese Variante greift die geschätzten Kosten für den Unterhalt eines Spielplatzes mit auf. Dieser erhöht den Ablösebetrag auf 727 €/m², also rd. 725 €/m. Zusätzlich zu Unterhaltskosten werden – wie in Variante 2a – die Mittelwerte der Bodenrichtwerten für Wohnen addiert. Somit ergibt sich mit den aktuell gültigen Bodenrichtwerten eine Range von min. 860 bis max. 975 €/m² für den Ablösebetrag.

Für Variante 1 spricht aus Sicht der Verwaltung die Anreizfunktion, die durch den niedrigen Betrag ausgelöst wird. Gerade auf flächenbeschränkten Grundstücken könnte ein rein kostendeckender Ablösebetrag für den LBO-Kinderspielplatz die Hemmschwelle für entsprechende Bauvorhaben mindern. Folglich würden mehr Bauvorhaben umgesetzt.

Für Variante 2a spricht, dass auch der Grund und Boden, der für die Herstellung des Spielplatzes eingebracht werden müsste, eingepreist wird. Schlussendlich „sparen“ sich die Bauherrenschaften die Vorhaltung von diesen Flächen.

Für Variante 2b spricht, dass die Kostenkalkulation die Kosten für die sachgerechte Instandhaltung und Wartung (wöchentliche Sichtkontrollen, monatliche Spielplatzprüfung auf Verschleiß, jährliche gründliche Prüfung aus Standfestigkeit und Stabilität) inkludiert.

Jedoch weist die Stadtverwaltung darauf hin, dass aufgrund der Höhe dieses Ablösebetrags die Satzung womöglich ihre Anreizfunktion, auch tatsächlich in Anspruch genommen zu werden, verliert.

Die Bauverwaltung als auch die Finanzverwaltung präferieren deshalb den Ablösebetrag auf Grundlage der Kostenkalkulation 2a zu berechnen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Entscheidung, ob einer Ablösung zugestimmt wird, je Einzelfall gesondert von der Stadt zu prüfen und zu entscheiden ist (vgl. § 4 Abs. 4 der Satzung).

Weiteres Vorgehen

Auf Grund von § 9 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) schlägt die Stadtverwaltung vor, dass auf Grundlage des beiliegenden Satzungsentwurfs inkl. Kostenkalkulation der Beschluss einer Spielplatzablösesatzung für die Stadt

Blaustein im Rahmen des Gemeinderats diskutiert wird. Insbesondere soll eine Aussage zu den Varianten der Kostenkalkulation getroffen werden. Im Anschluss dazu soll die Satzung inkl. präferierter Kostenkalkulation im besten Fall beschlossen werden.

III. Finanzierung

Sachkonto Kostenstelle Kostenträger	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Erträge/ Aufwendungen (Euro)	überplanmäßig/ außerplanmäßig
-	-	-	-	-
Folgekosten (Euro) pro Jahr/bis				
	-	-	-	-

Anmerkungen zur Finanzierung: -

IV. Nachhaltigkeitseinschätzung

- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.
- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgendem Grund nicht durchgeführt:
Der Hauptteil der Punkte des kommunalen Nachhaltigkeitschecks bleiben von einer Spielplatz-ablösesatzung unberührt. Die Satzung fordert im besten Fall das Wohnraumangebot, welches unter dem Handlungsfeld „Soziales und Gesellschaft“ aufgeführt ist. Die großen Handlungsfelder „Ökologische Tragfähigkeit“, „Wirtschaft, Arbeit und Mobilität“ sowie „Rahmenbedingungen und Fernwirkung“ werden nicht tangiert.

Externe Fachleute: -

Verfasser



Angela Matischok
Fachbereich 3.1
Bauamt

Beteiligte Ämter



Marleen Sönksen
Komm. Amtsleiterin
Bauamt



Waldemar Schulz
Komm. Amtsleiter
Finanzverwaltung

V. Anlagen

1. Entwurf Satzungstext, Stand 25.01.2022
2. Entwurf Kostenkalkulation, Stand 25.01.2022

**Stadt Blaustein
Alb-Donau-Kreis**

**Satzung
über die Ablösung der Verpflichtung zur Anlegung privater
Kinderspielplätze (Spielplatzablösesatzung)**

Auf Grund von § 9 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am **xx.xx.xxxx** folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Blaustein, soweit nicht in Bebauungsplänen Sonderregelungen bestehen. Sie ist auf Vorhaben anzuwenden, für die nach Inkrafttreten der Satzung ein Bauantrag oder ein die baurechtliche Prüfung umfassender Antrag gestellt wird. Ein der Satzung entsprechender Zustand ist auf Dauer zu erhalten.
- (2) Diese Satzung gilt für Kinderspielplätze sowie deren Nachweis und die Erfüllung der Verpflichtungen gemäß § 9 Abs. 2 LBO.

§ 2

Zielsetzung und Zweck der Satzung

Aufgrund dieser Satzung soll in begründeten Fällen die Ablösung eines erforderlichen Kinderspielplatzes ermöglicht werden.

§ 3

Pflicht zur Errichtung von Kinderspielplätzen

- (1) Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen, die jeweils mindestens zwei Aufenthaltsräume haben, ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen.
- (2) Die Art, Größe und Ausstattung der Kinderspielplätze bestimmt sich nach der Anzahl und Größe der Wohnungen auf dem Grundstück. Die Größe der abzulösenden Fläche richtet sich nach der Berechnung gem. § 1 Abs. 2 Allgemeine Ausführungsverordnung des Wirtschaftsministeriums zur Landesbauordnung (LBOAVO). Demnach muss die nutzbare Fläche der erforderlichen Kinderspielplätze mindestens 30 m² betragen. Diese Fläche erhöht sich:

1. ab der 11. bis zur 20. Wohnung um 2 m²,
2. ab der 21. bis zur 30. Wohnung um 1,5 m² und
3. ab der 31. Wohnung um 1 m²

je weiterer Wohnung. Diese Spielplätze müssen für Kinder bis zu sechs Jahren geeignet und entsprechend dem Spielbedürfnis dieser Altersgruppe angelegt und ausgestattet sein. Es genügt auch, eine öffentlich-rechtlich gesicherte, ausreichend große Grundstücksfläche von baulichen Anlagen, Bepflanzungen und sonstiger Nutzung freizuhalten, die bei Bedarf mit festen oder mobilen Spielgeräten für Kleinkinder belegt werden kann.

- (3) Die Pflicht besteht nicht bei Einzimmerwohnungen und Wohnungen, die nach ihrer nachgewiesenen Zweckbestimmung nicht für eine dauerhafte Anwesenheit von Kindern geeignet oder vorgesehen sind, z.B. betreutes Wohnen, Seniorenwohnungen.

§ 4

Ablösung von privaten Kinderspielplätzen

- (1) Nach § 9 Abs. 3 LBO kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Stadt zulassen, dass der Bauherr zur Erfüllung seiner Verpflichtung nach Absatz 2 einen Geldbetrag an die Stadt zahlt. Dieser Geldbetrag muss innerhalb eines angemessenen Zeitraums für die Errichtung oder den quantitativen und qualitativen Ausbau eines nahegelegenen, gefahrlos erreichbaren kommunalen Kinderspielplatzes verwendet werden.
- (2) Der Geldbetrag wird anhand der im Bauantrag ausgewiesenen Räume entsprechend § 3 Abs. 2 und 3 dieser Satzung ermittelt und ist der Stadt Blaustein als Ergänzung im Bauantrag darzulegen. Eine Mindestgröße für den abzulösenden Spielplatz wird nicht verlangt.
- (3) Der Ablösebetrag ist auf Grundlage der m²-Preise durchschnittlicher Herstellungskosten eines kommunalen Spielplatzes errechnet worden. Der Ablösebetrag beträgt je m² Fläche des Kinderspielplatzes 620 €/m².

ODER

Der Ablösebetrag errechnet sich auf Grundlage der m²-Preise durchschnittlicher Herstellungskosten eines kommunalen Spielplatzes. Hierfür wird je m² Fläche des Kinderspielplatzes 620 €/m² angesetzt. Zusätzlich zu den Herstellungskosten werden die aktuellen Bodenrichtwerte (für Wohnen) des jeweiligen Ortsteils berücksichtigt. Hierfür wird ein Mittelwert der aktuellen Bodenrichtwerte (für Wohnen) des entsprechenden Ortsteils gebildet und zu den Herstellungskosten addiert.

ODER

Der Ablösebetrag errechnet sich auf Grundlage der m²-Preise durchschnittlicher Herstellungskosten eines kommunalen Spielplatzes und den entsprechenden Unterhaltskosten beschränkt auf 5 Jahre. Hierfür wird je m² Fläche des Kinderspielplatzes 725 €/m² angesetzt. Zusätzlich zu den Herstellungs- und Unterhaltskosten werden die aktuellen Bodenrichtwerte (für Wohnen) des jeweiligen Ortsteils berücksichtigt. Hierfür wird ein Mittelwert der aktuellen Bodenrichtwerte (für Wohnen) des entsprechenden Ortsteils gebildet und zu den Herstellungskosten addiert.

- (4) Die Ablösung privater Kinderspielplätze ist nur möglich, sofern die Voraussetzungen nach Abs. 1 vorliegen. Das Vorliegen der Voraussetzungen überprüft die Stadt in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde im Einzelfall.
- (5) Die Zahlung des Geldbetrages wird mit Erteilung der Baugenehmigung fällig.
- (6) Ein rechtlicher Anspruch auf Ablösung der Verpflichtung zur Anlegung privater Kinderspielplätze besteht nicht.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder auf Grund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt Blaustein geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Blaustein, den xx.xx.xxxx
Bürgermeisteramt

Ausgefertigt!
Blaustein, den xx.xx.xxxx

Thomas Kayser
Bürgermeister

Thomas Kayser
Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung:

Blausteiner Nachrichten
Nr. X am xx.xx.xxxx

1. Herstellungskosten Spielplatz

Lfd. Nr.	Herstellungskosten Spielplatz (max. 34 m ²)	geschätzter Einzelpreis	Anzahl / Fläche / Art	Kostenansatz (netto)
1.1	Spielplatz-Ausstattung (Material)			
1.1.1	eine Rutsche + Kletterturm	9.000 €	1	9.000 €
1.1.2	eine Schaukel	4.000 €	1	4.000 €
1.1.3	ein Wipptier	600 €	1	600 €
1.1.4	Bank + Mülleimer	800 €	pauschal	800 €
1.1.5	Fallschutz, Sand	20 €	20 m ²	400 €
1.1.6	Einfriedung (z.B. in Form von Hecken)		pauschal	1.500 €
1.1.7	Grünfläche	36 €	14 m ²	500 €
	Kosten 1.1			16.800 €

1.2	Aufwand Einbau			
1.2.1	Spielgeräte/Bank/Mülleimer setzen	50 €	40 h	2.000 €
1.2.2	Einsatz Bagger	150 €	1 Tag	150 €
1.2.3	Einsatz Pritschenfahrzeug	250 €	2 Tag	500 €
1.2.4	Betonarbeiten	167 €	1,5 m ³	250 €
1.2.5	Fallschutz anlegen		pauschal	300 €
1.2.6	Grünflächen anlegen		pauschal	300 €
1.2.7	Einfriedung anlegen		pauschal	800,00 €
	Kosten 1.2			4.300 €
1.1 + 1.2	Gesamtkosten 1			21.100 €
	Kosten pro m ²			621 €/m ²

1.3	Unterhalt beschränkt auf 5 Jahre		pro Jahr	
1.3.1	Eigenkontrollen (Sicht- und Rüttelkontrollen)	50 €	2,4 h	600 €
1.3.2	Eigenkontrollen (Fahrzeug)	15 €	2,4 h	180 €
1.3.3	Fremdkontrolle (TÜV)	72 €	1	360 €
1.3.4	Sandreinigung (3,20 €/m ²)	64 €	0,2	64 €
1.3.5	Grünpflege	50 €	3,2 h	800 €
1.3.6	Grünpflege (Fahrzeug)	15 €	3,2 h	240 €
1.3.7	Müllentsorgung	5 €	52 Wochen	1.300 €
1.3.8	Sandauffüllung (20 €/m ³)	80 €	0,2	80 €
	Kosten 1.3			3.624 €
1.1 + 1.2 + 1.3	Gesamtkosten 2			24.724 €
	Kosten pro m ²			727 €/m ²

2. Bodenrichtwerte Stadt Blaustein (Ortsteile)

Lfd. Nr.	Ortsteil	Bodenrichtwertspanne WA Stichtag 31.12.2020		Mittelwert Bodenrichtwerte
		von	bis	
2.1	Ehrenstein	170 €	330 €	250 €
2.2	Klingenstein	170 €	210 €	190 €
2.3	Herrlingen	185 €	255 €	220 €
2.4	Weidach	160 €	180 €	170 €
2.5	Bermaringen	140 €	140 €	140 €
2.6	Arnegg	160 €	180 €	170 €
2.7	Dietingen	140 €	170 €	155 €
2.8	Markbronn	135 €	135 €	135 €
2.9	Wipplingen	140 €	150 €	145 €

3. Ermittlung Ablösebetrag

Lfd. Nr.	Ortsteil	Ablösebetrag kostendeckend	Ablösebetrag inkl. Bodenrichtwert	Ablösebetrag inkl. Bodenrichtwert u. Unterhalt
		Variante 1	Variante 2a	Variante 2b
3.1	Ehrenstein	621 €	871 €	977 €
3.2	Klingenstein	621 €	811 €	917 €
3.3	Herrlingen	621 €	841 €	947 €
3.4	Weidach	621 €	791 €	897 €
3.5	Bermaringen	621 €	761 €	867 €
3.6	Arnegg	621 €	791 €	897 €
3.7	Dietingen	621 €	776 €	882 €
3.8	Markbronn	621 €	756 €	862 €
3.9	Wipplingen	621 €	766 €	872 €