

Begründung zur Kinderspielplatz- und Kinderspielplatzablösesatzung der Gemeinde Michendorf



Entwurf

Begründung zur Kinderspielplatz- und Kinderspielplatzablösesatzung der Gemeinde Michendorf

Vorbemerkungen

Gemäß § 87 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung kann die Gemeinde örtliche Bauvorschriften über Kinderspielplätze erlassen. Sie kann dabei

1. die Größe, Art und Ausstattung der Kinderspielplätze nach Art und Maß der Nutzung festsetzen,
2. die Anforderungen für den Zugang und die sichere Benutzbarkeit der Kinderspielplätze festsetzen,
3. die nachträgliche Anlage eines Kinderspielplatzes festsetzen, wenn dies die Gesundheit und der Schutz der Kinder erfordern
4. die Geldbeträge für die Ablösung der Kinderspielplätze bestimmen.

Bislang hat die Gemeinde Michendorf keine Kinderspielplatz- und Kinderspielplatzablösesatzung.

Dies hat u.a. zur Folge, dass die Pflicht zur Herstellung von Spielplätzen bei einem Bauvorhaben ab fünf Wohnungen besteht, gleichzeitig dem Bauherrn / Grundstückseigentümer aber auch die Möglichkeit der Ablösung dieser Verpflichtung durch die Zahlung eines Geldbetrages eingeräumt wird. Die hierfür eingenommenen Beträge sind durch die Gemeinde Michendorf für den Bau öffentlicher Spielplätze zu verwenden.

Inhaltsverzeichnis

Zu § 1 - Räumlicher Geltungsbereich.....	1
Zu § 2 - Pflicht zur Herstellung von Kinderspielplätzen.....	2
Zu § 3 - Anforderung für den Zugang und die sichere Benutzbarkeit, Pflicht zur Instandhaltung ..	2
Zu § 4 - Größe	2
Zu § 5 - Lage der Spielplätze	3
Zu § 6 - Beschaffenheit und Ausstattung von Kinderspielplätzen	3
Zu § 7 - Nachträgliches Herstellungsverlangen.....	4
Zu § 8 - Kinderspielplatzablösung	4
Zu § 9 - Vorrang von planungsrechtlichen Satzungen oder örtlichen Bauvorschriften.....	5
Zu § 10 - Ordnungswidrigkeiten	5
Zu § 11 - Inkrafttreten	6

Zu § 1 - Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist mit der Bezeichnung „Gebiet der Gemeinde Michendorf“ ausreichend genau definiert, eine Darstellung auf einer Planzeichnung erübrigt sich somit.

Begründung zur Kinderspielplatz- und Kinderspielplatzablösesatzung der Gemeinde Michendorf



Zu § 2 - Pflicht zur Herstellung von Kinderspielplätzen

Entsprechend § 8 Abs. 2 der Brandenburgischen Bauordnung ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen auf dem Baugrundstück oder einem anderen geeigneten Grundstück ein Spielplatz herzustellen. Für ein anderes Grundstück muss dessen dauerhafte Nutzung öffentlich-rechtlich gesichert sein, also im Grundbuch eingetragen werden.

Ein Spielplatz kann als Gemeinschaftsanlage auch in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks auf einem anderen geeigneten Grundstück errichtet werden. In diesem Fall muss dessen dauerhafte Nutzung durch Eintragung einer Baulast ins Baulastenregister bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde öffentlich-rechtlich gesichert sein (§ 8 Abs. 2 i.V.m. § 84 BbgBO).

Die Möglichkeit der Schaffung eines Gemeinschaftsspielplatzes, den mehrere Bauherren errichten können, ist z.B. sinnvoll, wenn nebeneinander mehrere Mehrfamilienhäuser auf verschiedenen Grundstücken errichtet werden, aber ein Gemeinschaftsspielplatz für verschiedene Altersgruppen geschaffen wird, dessen Nutzung für alle Anrainer möglich ist. Dadurch können unterschiedliche Spielangebote geschaffen werden und die Sozialkontakte gefördert werden.

Zu § 3 - Anforderung für den Zugang und die sichere Benutzbarkeit, Pflicht zur Instandhaltung

Gemäß § 87 Abs.3 Nr.2 der Brandenburgischen Bauordnung kann die Gemeinde die Anforderungen für den Zugang und die sichere Benutzbarkeit festsetzen.

Damit soll sichergestellt werden, dass die anzulegenden Kinderspielplätze von Menschen mit eingeschränkten Fähigkeiten sowie von Personen mit Kleinkindern ohne fremde Hilfe erreicht werden können. Darüber hinaus müssen sie sich in einem sicheren und ohne Missetände benutzbaren Zustand befinden. Von den Spielplätzen und deren Einrichtungen wie Schaukeln, Rutschen, Wippen, aber auch Zaunanlagen, Pflanzungen u.a. dürfen keine Gefahren ausgehen.

Des Weiteren sollen die Spielplätze für Kinder und Jugendliche nutzbar und zugänglich sein, damit das altersgerechte, gemeinsame Spielen mit anderen Kindern/Jugendlichen im Rahmen ihrer schulischen oder sonstigen sozialen Gemeinschaft ermöglicht wird.

Zu § 4 - Größe

Ermächtigungsgrundlage für die nachstehend beschriebenen Festlegungen ist der § 87 Abs.3 Nr.1 der Brandenburgischen Bauordnung.

Die Berechnung der Größe des herzustellenden Spielplatzes erfolgt so, dass jedem Aufenthaltsraum der Wohnung ein Bewohner zugrunde gelegt wird. Für jeden Bewohner sind jeweils 1 m² Spielfläche für Kleinkinder (0-6 Jahre) und 1 m² Spielfläche für Kinder im Alter von 6-12 Jahren zu schaffen.

Die Alterseinteilung richtet sich nach der DIN 18034, „Spielplätze und Freiräume zum Spielen - Anforderungen für Planung, Bau und Betrieb“.

Die Angabe einer Mindestgröße ist erforderlich, um einen Mindeststandard in der Ausstattung und die jeweils notwendigen Sicherheitsabstände zwischen den verschiedenen Spielgeräten sicherstellen zu können.

Begründung zur Kinderspielplatz- und Kinderspielplatzablösesatzung der Gemeinde Michendorf



Zu einem Kleinkinderspielplatz gehören in der Regel ein Sandkasten und 1-2 Spielgeräte für diese Altersgruppe. Ein 3,0 x 3,0 m großer Sandkasten ergibt 9,0 m². Ein Spielgerät, wie z.B. eine kleine Schaukel, benötigt einen Sicherheitsbereich von ca. 11,0 m². Daraus ergibt sich die Mindestspielfläche von 25 m².

Ein Spielplatz für 6 - 12-Jährige sollte eine Spielgerätekombination, z.B. ein Podest mit Rutsche, Schaukel, Rutschstange u. ä. aufweisen. Der Flächenbedarf für ältere Kinder ist hierbei gegenüber den Kleinkindern deutlich größer, da z.B. der Platzbedarf für eine größere (höhere) Schaukel schon bei ca. 22,0 m² liegt.

Zu § 5 - Lage der Spielplätze

Regelungsgrundlage für die Bestimmung der Lage von Spielplätzen gemäß § 5 Abs. 1 der Spielplatzsatzung ist der § 8 Abs. 2 BbgBO. Die öffentlich-rechtliche Sicherung von Spielplätzen geschieht gemäß § 84 BbgBO durch Eintragung einer Baulast in das Baulastenregister der zuständigen Bauaufsichtsbehörde (Landkreis Potsdam-Mittelmark).

Eine ausreichende Besonnung beschleunigt die Trocknung der Sandspielflächen und verhindert so einen ungewollten Bewuchs. Die Verschattung soll eine Schädigung der Spielenden durch Sonneneinstrahlung vermindern.

Spielplätze sollen in Sichtweite der Wohnungen liegen, denen sie zugeordnet sind. Dies ermöglicht die Aufsicht über die spielenden Kinder von den Fenstern der pflichtigen Wohnungen aus. Die Entscheidung über eine Abweichung von der Einsehbarkeit des Spielplatzes, bezogen auf die pflichtigen Wohnungen, liegt im Ermessen der Gemeinde Michendorf. Sie wird in Abhängigkeit von z.B. der Lage, der Erreichbarkeit und der Art der Wohnungen getroffen.

Die Pflicht, Spielplätze nahe denjenigen Wohnungen zu errichten, denen sie zugeordnet sind, führt zu geringen fußläufigen Entfernungen zwischen pflichtigem Wohngebäude und Spielplatz. Die einfache Erreichbarkeit dient der besseren Versorgung der Kinder mit Spielflächen. Zugleich kann sich ein Spielplatz günstig auf das soziale Gefüge innerhalb der Bewohnerschaft eines Quartiers auswirken.

Spielplätze, die mehr als zehn Wohnungen zugeordnet sind, müssen von den Fenstern dieser Wohnungen mindestens 10 m entfernt sein, um Nutzungskonflikte zwischen Anwohnerinnen und Anwohnern und spielenden Kindern zu verringern. Da bei einer größeren Nutzungsintensität durch eine größere Kinderzahl stärkere Nutzungskonflikte zu erwarten sind, sich mit der Entfernung jedoch auch die soziale Kontrolle verschlechtert, wird ein Mindestabstand erst ab zehn zu errichtenden Wohnungen gefordert.

Zu § 6 - Beschaffenheit und Ausstattung von Kinderspielplätzen

Wichtig ist, dass es nicht auf die Zahl der Spielgeräte allein ankommt, sondern auf die Anzahl der Spielangebote, die eine größere Nutzungsvielfalt zulassen.

Bei größeren Wohnanlagen mit über 100 Wohnungen ist es erforderlich, auch für ältere Kinder und Jugendliche altersgerechte Spiel- und Freizeitangebote zu schaffen. Dies können z.B. eine Basketballanlage, ein Volleyballplatz oder eine Fläche zum Bolzen sein. Die letztendliche Auswahl obliegt dem Bauherrn.

Zu § 6 Abs. 4

Für Ausstattung, Anordnung und Aufstellung von Spielgeräten sind die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik, insbesondere die DIN EN 1176 sowie die DIN EN 14974 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Begründung zur Kinderspielplatz- und Kinderspielplatzablösesatzung der Gemeinde Michendorf



Zu § 7 - Nachträgliches Herstellungsverlangen

Da auch bestehende Gebäude einer Modernisierung, Nutzungsänderung oder einem Umbau unterliegen, kann im Bauantragsverfahren die Herstellung eines Kinderspielplatzes gefordert werden, wenn es im Bestand keinen Spielplatz gibt und die Gemeindevertretung dies beschließt.

Zu § 8 - Kinderspielplatzablösung

Gemäß § 8 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung kann die Gemeinde Michendorf in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Bauherrn vereinbaren, dass dieser seine Verpflichtung zur Herstellung von Kinderspielplätzen ganz oder teilweise durch Zahlung eines Geldbetrages an die Gemeinde Michendorf ablöst. Die Entscheidung hierüber liegt im Ermessen der Gemeinde.

Grundlage der angegebenen Summen sind Listenpreise und langjährige Erfahrungswerte des Bauamtes der Gemeinde Michendorf. Die in der Satzung angegebenen und nachfolgend erläuterten Beträge werden durch die Gemeinde Michendorf regelmäßig auf ihre Aktualität geprüft.

Für die Ermittlung des Ablösebetrages sind notwendig: der Grunderwerbsanteil B, die Herstellungskosten H und die Pflege- und Instandhaltungskosten P je Quadratmeter sowie die Quadratmeterzahl der erforderlichen Spielfläche F und die Kosten für Spielgeräte und die Sandkastenfläche S.

Der Ablösebetrag wird ermittelt indem der Betrag von B mit H und P addiert und ihre Summe mit der Quadratmeterzahl der zu errichtenden Spielfläche multipliziert wird. Dem so ermittelten Produkt werden die Kosten der Spielgeräte und die Kosten der Sandkasten-Fläche S zuaddiert.

Die Versorgung von Kindern aller Altersgruppen mit Spielplätzen soll auch bei der Ablösung wohnortnah geschehen können. Deshalb wird zur Ermittlung der Grunderwerbskosten der aktuelle Bodenrichtwert des pflichtigen Baugrundstücks als Grundlage herangezogen. Regelmäßig erfolgt der Verkauf mit einem Wert über dem Bodenrichtwert.

Im Folgenden werden die Bestandteile der Formel erläutert:

Grunderwerbskosten B - Ist kein Bodenrichtwert ausgewiesen, so ist aus den Bodenrichtwerten für Wohnbauland der näheren Umgebung ein Durchschnittswert zu bilden, der dann als Grundlage zur Ermittlung der Grunderwerbskosten dient. Der Stichtag wird auf den 15. Februar festgesetzt, da die Gutachterausschüsse für Grundstücke des Landes Brandenburg die Bodenrichtwerte mit dem Stichtag 31. Dezember des Vorjahres bis zum 15. Februar des Jahres ermitteln und beschließen. So können die aktuellen Bodenrichtwerte als Grundlage zur Ermittlung des Ablösebetrages verwendet werden.

Herstellungskosten H - Für die Herstellungskosten wird ein Betrag von 100 Euro je Quadratmeter angesetzt. Darin enthalten sind Kosten für die bauliche Vorbereitung der Flächen, für Gründungsarbeiten, Fallschutz- und Rasenflächen sowie für Bepflanzung und Einfriedung. Der Betrag ergibt sich aus den praktischen Erfahrungen des Bauamtes der Gemeinde Michendorf.

Pflege- und Instandhaltungskosten P - Die Pflege- und Instandhaltungskosten werden für eine Dauer von fünf Jahren berechnet. Sie belaufen sich auf 100 Euro je Quadratmeter. Die Dauer von fünf Jahren ist von der Gewährleistungspflege für Grünanlagen und von der üblichen Mangelhaftung für Spielgeräte von jeweils fünf Jahren abgeleitet. Mit dem Betrag P soll ein Spielplatz für die Dauer von fünf Jahren gepflegt und erhalten werden können. Nach Ablauf der fünf Jahre übernimmt die Gemeinde Michendorf die weitere Finanzierung.

Begründung zur Kinderspielplatz- und Kinderspielplatzablösesatzung der Gemeinde Michendorf



Erforderliche Spielfläche F - Die erforderliche nutzbare Spielfläche ergibt sich aus § 4 Absatz 2.

Kosten für Spielgeräte und Sandkasten-Fläche S - Die Summe aus den Kosten für Spielgeräte und Sandkastenflächen werden mit der Variablen S dargestellt. Je Spielgerät werden pauschal 2.500 Euro veranschlagt. Dieser Wert enthält die Anschaffungs- und die Montagekosten eines Spielgeräts gemäß durchschnittlicher Listenpreise. Je Quadratmeter Sandspielfläche werden 150 Euro veranschlagt. Diese Summe beruht auf praktischen Erfahrungen des Bauamtes der Gemeinde Michendorf.

Die Verwendung der vereinnahmten Geldbeträge aus der Kinderspielplatzsatzung erfolgt entsprechend § 8 Abs.4 der BbgBO zweckgebunden für

1. die Herstellung zusätzlicher öffentlicher Kinderspielplätze oder
2. die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender öffentlicher Kinderspielplätze.
3. Die eingenommenen Ablösebeträge sollen Ortsteilbezogen eingesetzt werden, d. h. die eingegangenen Mittel sollen in die Spielplätze der jeweiligen Ortsteile fließen, aus denen die Einnahmen eingegangen sind.

Zu § 9 - Vorrang von planungsrechtlichen Satzungen oder örtlichen Bauvorschriften

Grundlage für § 9 dieser Satzung ist § 87 Abs. 9 BbgBO, wonach ortsrechtliche Vorschriften auch in einen Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB oder in eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB als Festsetzungen aufgenommen werden können. Diese Regelung knüpft an § 9 Abs. 4 BauGB an, wonach auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in die Bebauungspläne aufgenommen werden können, wenn dies durch das Bundesland durch Rechtsvorschrift bestimmt worden ist.

Wird im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt und sind in diesem Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften zu Kinderspielplätzen festgesetzt, so gehen diese gegenüber der Kinderspielplatzsatzung vor. Die Aufnahme entsprechender örtlicher Bauvorschriften als Festsetzungen in einen Bebauungsplan ist gemäß § 87 Abs. 9 BbgBO neben bestehenden örtlichen Bauvorschriften, z.B. einer Kinderspielplatzsatzung, zulässig.

Jedoch dürfen diese nicht gegen die Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung verstoßen, sie dürfen aber von den örtlichen Bauvorschriften der Kinderspielplatzsatzung abweichen.

Wird im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt, in welchen keine örtlichen Bauvorschriften als Festsetzung aufgenommen worden sind, so darf dieser Bebauungsplan bei Vorliegen der in der Spielplatzsatzung geregelten Voraussetzungen nicht gegen diese verstoßen.

Zu § 10 - Ordnungswidrigkeiten

§ 8 normiert die Ordnungswidrigkeiten, deren Begehung vorsätzlich oder fahrlässig erfolgen kann.

Verfolgt werden Maßnahmen, bei denen der Kinderspielplatz nicht hergestellt wird trotz Verpflichtung zur Herstellung, der Kinderspielplatz nicht in einem sicheren und bestimmungsgemäßen Gebrauch für Kinder gehalten wird oder der Zugang für jedes Kind und jeden Jugendlichen nicht gewährleistet wird. Die Bußgeldhöhe richtet sich nach der Vorgabe der Brandenburgischen Bauordnung, vgl. § 85 Abs. 1 Ziffer 1 BbgBO. Hier ist eine Geldbuße bis zu 500.000,00 € vorgesehen.

Begründung zur Kinderspielplatz- und Kinderspielplatzablösesatzung der Gemeinde Michendorf



Zu § 11 - Inkrafttreten

Dieser Paragraf regelt das Inkrafttreten der Satzung.