



Fachbereich II Az. 630.73

Verwaltungsvorschrift über die Möglichkeit der Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung eines Kinderspielplatzes nach § 9 Abs. 2, Abs. 3 LBO

1.

Die Vorschrift des § 9 LBO bestimmt in dessen Absätzen 1 und 2 das Folgende:

§ 9 Nichtüberbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze

- (1) ...
- (2) 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 Zahl und Größe der Wohnungen auf dem Grundstück. Es genügt auch, eine öffentlich-rechtlich gesicherte, ausreichend große Grundstücksfläche von baulichen Anlagen, Bepflanzung und sonstiger Nutzung freizuhalten, die bei Bedarf mit festen oder mobilen Spielgeräten für Kleinkinder belegt werden kann. Die Sätze 1 bis 3 gelten nicht, wenn die Art der Wohnungen einen Kinderspielplatz nicht erfordert.
- (3) Die Baurechtsbehörde kann mit Zustimmung der Gemeinde zulassen, dass der Bauherr zur Erfüllung seiner Verpflichtung nach Absatz 2 einen Geldbetrag an die Gemeinde zahlt. Dieser Geldbetrag muss innerhalb eines angemessenen Zeitraums für die Errichtung oder den Ausbau eines nahegelegenen, gefahrlos erreichbaren kommunalen Kinderspielplatzes verwendet werden.

Im Übrigen wird an der Stelle auf die weitergehende Vorschrift in § 1 LBOAVO verwiesen.

Die Ziele und die Zwecke der Verwaltungsvorschrift sind es insbesondere, eine einheitliche Verwaltungspraxis bei der Ablösung von der Herstellungspflicht von Kinderspielplätzen herauszubilden.

Außerdem soll die Verwaltungsvorschrift die jeweiligen Rahmenbedingungen für eine Ablösung der Herstellungspflicht weiter konkretisieren und transparent wiedergeben.

Nicht zuletzt hat die Verwaltungsvorschrift für die Stadt Pfullendorf zum Ziel, falls die Herstellungspflicht zur Schaffung von Kinderspielplätzen abgelöst wird, die kommunalen Spielplätze aufgrund der Zweckbindung des § 9 Abs. 3 S. 2 LBO in einem dauerhaft qualitativ guten Zustand zu halten.

2.

Der an die Stadt Pfullendorf zu leistende Geldbetrag nach § 9 Abs. 3 S. 1 LBO beträgt für das Gemeindegebiet Pfullendorfs in der Regel **EUR 130,00** (in Worten: Einhundertdreißig Euro) pro Quadratmeter.

Der Regelfall wird deshalb in der Verwaltungsvorschrift festgelegt, um unterschiedlichen Anforderungen an unterschiedliche Vorhaben gerecht zu werden. Grundsätzlich ist die Stadt Pfullendorf von Folgendem überzeugt: Je umfangreicher ein Vorhaben ist und je mehr Wohnungen mit Aufenthaltsräumen dieses hat, desto mehr steigen die qualitativen Anforderungen an einen Kinderspielplatz. Die Stadt legt den jeweils an sie zu leistenden Betrag im Rahmen einer Ablösungsvereinbarung konkret fest.

3.

Die in Ziffer 2 angegebenen Beträge sind hinsichtlich deren Wert als wertgesichert anzusehen.

Beginn der Indexbeobachtung ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verwaltungsvorschrift. Ändert sich der von dem Statistischen Bundesamt veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis 2015 = 100 gegenüber dem für den Monat des Inkrafttretens der Verwaltungsvorschrift veröffentlichten Index um mindestens 10%, so ändert sich automatisch der in Ziffer der Verwaltungsvorschrift angegebene Betragsrahmen im gleichen Verhältnis.

Die Wertsicherungsklausel soll insbesondere auch der Verwaltungsökonomie dienen, da Anpassungen des Betragsrahmens wegen der Inflation nicht mehr anfallen. Unberücksichtigt hiervon bleiben jedoch komplett unvorhergesehene Ereignisse.

4.

Um die Kinderspielplatzverpflichtung abzulösen, wird die Stadt Pfullendorf das folgende Vertragsmuster verwenden, wobei sich je nach Einzelfall Abweichungen ergeben können:

Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung eines Kinderspielplatzes	
Die Stadt Pfullendorf, vertreten durch den/die Bürgermeister/in Kirchplatz 1, 88630 Pfullendorf	- Stadt -
und	
der / die [Bauherr/in] [Name, Adresse]	- Bauherr -
schließen zur Erfüllung der gesetzlichen Verpflichtung des Bauherrn zur Herstellung eines Kinderspielplatzes die folgende	
öffentlich-rechtliche Ablösungsvereinbarung:	

Vorbemerkung:

Die Stadt Pfullendorf verschafft dem Bauherrn / der Bauherrin mit dieser Ablösungsvereinbarung den ihm / ihr sonst nicht möglichen Nachweis der Herstellung eines Kinderspielplatzes nach § 9 Abs. 2 LBO und räumt dadurch ein rechtliches Hindernis aus, das der vom Bauherrn / der Bauherrin beantragten Baugenehmigung sonst zwingend entgegengestanden hätte. Darin erschöpft sich die von der Stadt Pfullendorf übernommene Verpflichtung.

Mit der Vorlage der Vereinbarung bei der Baurechtsbehörde hat der Bauherr den erforderlichen Nachweis zur Erlangung der beantragten Baugenehmigung erbracht.

§ 1 Zustimmung der Stadt

Der Bauherr/ die Bauherrin kann einen Kinderspielplatz, der bei der Errichtung (... *Vorhaben*) entsprechend dem Bauantrag vom (... Datum) und den ihm beigefügten Bauzeichnungen vom (... *Datum*) aufgrund von § 9 Abs. 2 LBO herzustellen ist, nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten herstellen.

Die Stadt Pfullendorf **stimmt zu**, dass der Bauherr / die Bauherrin seine / ihre Herstellungsverpflichtung durch Zahlung eines Geldbetrages (Ablösungsbetrages) an die Stadt gemäß der Verwaltungsvorschrift der Stadt Pfullendorf über die Möglichkeit der Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung eines Kinderspielplatzes nach § 9 Abs. 2, Abs. 3 LBO - Az. 630.73 – vom ... erfüllt.

§ 2 Ablösung

Der Bauherr / die Bauherrin verpflichtet sich, zum Zwecke der Ablösung eines Kinderspielplatzes einen Ablösungsbetrag in Höhe von insgesamt **EUR ...** an die Stadt zu bezahlen.

§ 3 Erfüllung durch Ablösung

Der zu bezahlende Ablösungsbetrag wird mit der Fertigstellung des genehmigten Vorhabens fällig. Mit der Bezahlung, also dem Eingang des Betrages auf einem der Bankkonten der Stadt, ist die Verpflichtung des Bauherrn / der Bauherrin zur Herstellung eines Kinderspielplatzes nach § 9 Abs. 2, Abs. 3 LBO erfüllt.

§ 4 Herstellung trotz Ablösung

Der Ablösungsbetrag wird auf besonderen Antrag per eingeschriebenem Brief an die Stadt erstattet, soweit der Bauherr / die Bauherrin den abgelösten Kinderspielplatz innerhalb von drei Jahren nach der Zustellung der beantragten Baugenehmigung oder Erteilung der Baufreigabe gemäß § 9 Abs. 2 LBO tatsächlich herstellt. Die Erstattung ergeht unverzinslich und ohne Wertsicherung.

§ 5 Recht zur Aufhebung der Vereinbarung

Der Bauherr / die Bauherrin kann die Aufhebung der Vereinbarung schriftliche Erklärung gegenüber der Gemeinde/Stadt verlangen, wenn

- a) die Baugenehmigung nicht wirksam erteilt oder dadurch nachträglich unwirksam wird, dass sie zurückgenommen, widerrufen, anderweitig aufgehoben oder durch Zeitablauf oder auf andere Weise erledigt ist, oder
- b) der Bauherr / die Bauherrin von der Baugenehmigung keinen Gebrauch macht und auf das Gebrauchmachen von ihr durch schriftliche Erklärung gegenüber der zuständigen Baurechtsbehörde verzichtet.

Der infolge Aufhebung der Vereinbarung von der Gemeinde/Stadt zu erstattende Geldbetrag wird nicht verzinst.

§ 6 Zweckbindung des Geldbetrags

Die Stadt verpflichtet sich, den Ablösungsbetrag innerhalb eines angemessenen Zeitraumes für die im § 9 Abs. 3 S. 2 LBO bezeichneten Zwecke zu verwenden.

§ 7 Rechtsnachfolge / Übertragungspflicht

Der Bauherr / die Bauherrin verpflichtet sich, die aus dieser Vereinbarung sich ergebenden Rechte und Pflichten auf seinen / ihren Rechtsnachfolger im Sinne des § 58 Abs. 2 LBO zu übertragen.

§ 8 Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung

Der Bauherr / die Bauherrin unterwirft sich der sofortigen Vollstreckung aus dieser Vereinbarung gemäß §§ 54 S. 2, 61 LVwVfG.

§ 9 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung am nächsten kommen, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist.

Für die Stadt:

Der Bauherr / die Bauherrin:

...

Bürgermeister

...

5.

Die Verwaltungsvorschrift wurde am 27.10.2022 vom Gemeinderat in dessen öffentlicher Sitzung beschlossen.

Die Verwaltungsvorschrift tritt am 09.11.2022 in Kraft.

Pfullendorf, 08.11.2022

Nadine Rade
Fachbereichsleiterin
Bauverwaltung / Baurechtsbehörde

(Siegel)