

Stadt Altentreptow

Vorlagenart:	Beschlussvorlage
Federführend:	Zentrale Verwaltung und Finanzen
Vorlage-Nr.:	01/BV/170/2020
Verfasser:	Freese, Britta
Fachbereichsleiter/-in:	Knebler, Silvana
Status:	öffentlich
Erstellungsdatum:	20.08.2020

Kleingartenkonzept Stadt Altentreptow

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	10.11.2020	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Stadtvertretung Altentreptow
Ö	18.11.2020	Finanzausschuss der Stadtvertretung
Ö	01.12.2020	Hauptausschuss der Stadtvertretung
Ö	15.12.2020	01 Stadtvertretung Altentreptow

Sach- und Rechtslage:

In der Stadt Altentreptow befinden sich 11 Kleingartensparten. Das Kleingartenwesen hat in Altentreptow eine lange Tradition und besondere Bedeutung. Der überwiegende Teil der Flächen mit Kleingärten befindet sich im Privateigentum. Nur in Einzelfällen ist die Stadt Altentreptow Eigentümer.

Seit der Wende 1990 kämpfen alle Gartensparten, wie überall in Ostdeutschland, auch mit einem zum Teil dramatischen Mitgliederschwund. Die Kleingärtner werden immer älter, frei werdende Parzellen können besonders in Randlagen nicht mehr vergeben werden. Erholungsgärten sind unter Berücksichtigung des Bundeskleingartengesetzes zum jetzigen Zeitpunkt unzulässig.

Es ist davon auszugehen, dass die Zahl der bewirtschafteten Parzellen in Hinsicht auf die jetzige Altersstruktur der Pächter weiter sinken wird. Zusammenfassend kann aber bereits jetzt eingeschätzt werden, dass es in Altentreptow ein Überangebot von Kleingartenparzellen gibt.

Daher betrachtet es die Verwaltung unter Verweis auf die Forderung aus den Fraktionen für erforderlich, für die Zukunft mit einer Kleingartenkonzeption regelnd in das Altentreptower Kleingartenwesen einzugreifen.

Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung der Parzellen auf die künftige Nachfrage. In welchen Schritten der Rückbau und die Nachnutzung der Flächen in den nächsten 15 Jahren erfolgen sollen, ist im Kleingartenkonzept dargelegt.

Das Kleingartenkonzept soll die verbindliche Handlungsgrundlage für die Kleingartenentwicklung im kommenden Jahrzehnt sein.

Gemäß § 22 Kommunalverfassung M-V entscheidet die Stadtvertretung über wichtige Angelegenheiten.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Altentreptow beschließt das anliegende Kleingartenkonzept der Stadt Altentreptow und setzt dieses in Zusammenarbeit mit den Kleingartenvereinen um.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Haushaltsjahr 2020: ☒ Nein ☐ Ja		in Folgejahren: ☐ Nein ☒ Ja ☐ einmalig ☒ jährlich wiederkehrend	
Finanzielle Mittel stehen:			
☐ planmäßig zur Verfügung unter: Produktsachkonto: Bezeichnung:		☐ nicht zur Verfügung (Deckungsvorschlag) Produktsachkonto: Bezeichnung: ☐ Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung	
Haushaltsmittel:		Haushaltsmittel:	
bisher angeordnete Mittel:		bisher angeordnete Mittel:	
Maßnahmesumme:		Maßnahmesumme:	
noch verfügbar:		noch verfügbar:	
Erläuterungen: Aufwendungen werden durch Beräumung von Flächen entstehen. Eine Abstimmung hierzu wird mit dem Kleingartenverein (Nutzer der Parzelle) und den Eigentümern der Flächen sowie dem jeweiligen Vorhabenträger vorgenommen. Diese Maßnahmen sind jährlich im Einzelfall zu beraten und zu beschließen. Sie unterliegen der Prüfung hinsichtlich der Vereinbarkeit mit dem beschlossenen Haushaltssicherungskonzept der Stadt Altentreptow.			

Anlage/n:

Kleingartenkonzept



KLEINGARTENENTWICKLUNGSKONZEPT DER STADT ALTENTREPTOW 2020

Kleingartenentwicklungskonzept der Stadt Altentreptow

Oktober 2020

Inhalt

Vorwort (Kleingartenbeirat)	2
Aufgabenstellung.....	3
Rechtliche Grundlage zu Kleingärten.....	3
Struktur des Kleingartenwesens	7
Bestandsanalyse der Kleingärten in der Stadt Altentreptow	9
Leerstandentwicklung und Auslastung der Gartenanlagen	13
Perspektivische Umnutzung	14
Umsetzungs- und Handlungsfelder	20
Finanzielle Auswirkungen.....	22

Vorwort (Kleingartenbeirat)

Kleingärten in Deutschland sind ein hohes soziales und ökologisches Gut. Entsprechend viele Menschen brauchen ihn als Ort sinnvoller Freizeitgestaltung in und mit der Natur, als Raum sozialer Integration, zwischenmenschlicher Bindungen und ehrenamtlichen Engagements, als Zufluchtsort der Entspannung und Gesunderhaltung. Für die Städte und Gemeinden bringen sie zudem unverzichtbare ökologische und andere aufwertende Vorteile.

Kleingärten brauchen die rechtsverbindliche gesellschaftliche Anerkennung als unverzichtbares und unantastbares hohes soziales und ökologisches Potential, und die Kleingärtner brauchen die Achtung und Anerkennung als wertvolle und unverzichtbare Dienstleister des Gemeinwesens, Ehrenamt und bescheidene Investitionen mit eigenem Geld eingeschlossen.

Das Kleingartenwesen in Altentreptow hat, wie auch in den anderen Städten in Mecklenburg-Vorpommern, eine ehrliche Tradition und eine eigene, besondere Bedeutung. Die erste Kleingartenanlage „Torney“ e.V. wurde 1921, also vor 100 Jahren gegründet. In den folgenden Jahren sind weitere 10 Kleingartensparten/-vereine in Altentreptow entstanden. Sie liegen zum einen in der Nähe zu den Neubaugebieten, zum anderen in der Tollenseniederung und auf Splitterflächen im Landschaftsraum parallel zu den Bahnanlagen oder am Siedlungsrand.

Auch wenn sich die Bedürfnisse der Menschen im Laufe der Entwicklung verändert haben, hat sich die Bedeutung des Kleingartenwesens sowohl im städtebaulichen Flächenanspruch als auch im Bewusstsein der Bevölkerung gefestigt. Unsere Kleingartenanlagen sind ein wesentlicher Baustein für die Freizeitgestaltung, für die Naherholung und zudem auch Grundlage für eine gesunde Lebensweise. Darüber hinaus bilden sie einen wichtigen Bestandteil in unserem städtischen Grünnetz und haben auch einen stadtoökologischen Wert. Die Kleingartenanlagen sind tagsüber geöffnet und als Grünräume erlebbar.

In Zusammenarbeit der Stadt Altentreptow und des Kleingartenbeirats entsteht mit dem Kleingartenentwicklungskonzept für Altentreptow eine Zielrichtung zunächst für die folgenden 15 Jahre. Dieses Konzept ist eine wichtige Grundlage für alle im Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung des Kleingartenwesens zu treffenden Entscheidungen und ist jederzeit fortschreibbar und erweiterbar.

Aufgabenstellung

Die Kleingartenkonzeption für die städtischen Kleingartenanlagen der Stadt Altentreptow soll insbesondere unter den Aspekten Stadtentwicklung und Demographie eine Bestandsaufnahme und –bewertung liefern. Thematisiert wurde die Entwicklung der Kleingärten bereits auf der Hauptausschusssitzung am 21.01.2020. Ziel ist es, den planerischen Handlungsbedarf aufzuzeigen und Maßnahmen für Gesamtanlagen bzw. Teilbereiche von Anlagen aufzuzeigen. Mit der Kleingartenkonzeption sollen für die Zukunft die Grundlagen einer geordneten und zeitgemäßen Entwicklung der Kleingartenanlagen unserer Stadt gelegt werden.

Rechtliche Grundlage zu Kleingärten

Mit dem BKleingG hat der Gesetzgeber die materiellen Voraussetzungen für die Anerkennung einer Kleingärtnerorganisation als kleingärtnerisch-gemeinnützig einheitlich ausgestaltet und zum Bundesrecht erhoben. Damit erhielten die Kleingärtner ein Sondergesetz, dass in dieser Art einmalig ist.

Nach **§ 1 Absatz 1 Bundeskleingartengesetz (BKleingG)** ist ein **Kleingarten** „ein Garten, der 1. dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient und 2. in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (= Kleingartenanlage).“

Kein Kleingarten ist ein Garten, der zwar die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllt, aber vom Eigentümer oder einem seiner Haushaltsangehörigen im Sinne des § 18 des Wohnraumförderungsgesetzes genutzt wird (**Eigentümergegarten**). Außerdem zählen Gärten, die **im Zusammenhang mit einer Wohnung oder einem Arbeitsvertrag** dem Nutzer überlassen werden, nicht als Kleingarten. Grundstücke, auf denen nur bestimmte Gartenbauerzeugnisse oder nur einjährige Pflanzen angebaut werden dürfen (**Grabeland**), sind ebenfalls keine Kleingärten (**§ 1 Abs. 2 BKleingG**).

Ein **Dauerkleingarten** ist ein Kleingarten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist (§ 1 Absatz 2 Nr. 6 BKleingG). Eine B-Plan-Festsetzung ist aufgrund der **Überleitungsregelungen aus Anlass der Herstellung der Einheit Deutschlands** in den neuen Bundesländern im unbeplanten Außenbereich i.d.R. nicht erforderlich, weil bereits **vor Wirksamwerden des Beitritts geschlossene Nutzungsverträge über Kleingärten wie Kleingartenpachtverträge über Dauerkleingärten zu behandeln sind**, wenn die Gemeinde (Stadt Altentreptow) bei Wirksamwerden des Beitritts Eigentümerin der Grundstücke war oder nach diesem

Zeitpunkt das Eigentum an diesen Grundstücken erwirbt (BKleingG § 20a Abs. 2). Bei Nutzungsverträgen über Kleingärten, die nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, verbleibt es bei der vereinbarten Nutzungsdauer, d.h. wenn diese auch unbefristet abgeschlossen sind, werden diese ebenfalls wie Dauerkleingärten behandelt. Diese Gartenanlagen behalten also ihren Kleingartenstatus auch, wenn sich ihr Charakter zu DDR-Zeiten rechtmäßig sehr geändert hat.

§ 20 a BKleingG:

1. *Kleingartennutzungsverhältnisse, die vor dem Wirksamwerden des Beitritts begründet worden und nicht beendet sind, richten sich von diesem Zeitpunkt an nach diesem Gesetz.*
2. *Vor dem Wirksamwerden des Beitritts, geschlossene Nutzungsverträge über Kleingärten sind wie Kleingartenpachtverträge über Dauerkleingärten zu behandeln, wenn die Gemeinde bei Wirksamwerden des Beitritts Eigentümerin der Grundstücke ist oder nach diesem Zeitpunkt das Eigentum an diesen Grundstücken erwirbt.*
3. *Bei Nutzungsverträgen über Kleingärten, die nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, verbleibt es bei der vereinbarten Nutzungsdauer. Sind die Kleingärten im Bebauungsplan als Flächen für Dauerkleingärten festgesetzt worden, gilt der Vertrag als auf unbestimmte Zeit verlängert. Hat die Gemeinde vor Ablauf der vereinbarten Nutzungsdauer beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen mit dem Ziel, die Fläche für Dauerkleingärten festzusetzen, und den Beschluss nach § 2 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs bekannt gemacht, verlängert sich der Vertrag vom Zeitpunkt der Bekanntmachung an um sechs Jahre. Vom Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans an sind die Vorschriften über Dauerkleingärten anzuwenden. Unter den in § 8 Abs. 4 Satz 1 des Baugesetzbuchs nach Maßgabe des § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs genannten Voraussetzungen kann ein vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden.*
...
7. *Vor dem Wirksamwerden des Beitritts rechtmäßig errichtete Gartenlauben, die die in § 3 Abs. 2 vorgesehene Größe überschreiten, oder andere der kleingärtnerischen Nutzung dienende bauliche Anlagen können unverändert genutzt werden. Die Kleintierhaltung in Kleingartenanlagen bleibt unberührt, soweit sie die Kleingärtnergemeinschaft nicht wesentlich stört und der kleingärtnerischen Nutzung nicht widerspricht.*
8. *Eine vor dem Wirksamwerden des Beitritts bestehende Befugnis des Kleingärtners, seine Laube dauernd zu Wohnzwecken zu nutzen, bleibt unberührt, soweit andere Vorschriften der Wohnnutzung nicht entgegenstehen. Für die dauernde Nutzung der Laube kann der Verpächter zusätzlich ein angemessenes Entgelt verlangen.*

Ein **Kleingarten** sollte **nicht größer als 400 m²** sein. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollen bei der

Nutzung und Bewirtschaftung des Kleingartens berücksichtigt werden (**§ 3 Absatz 1 BKleingG**).

Im Kleingarten ist eine **einfache Laube mit höchstens 24 m² Grundfläche** inklusive überdachten Freisitz zulässig, die §§ 29 bis 36 des Baugesetzbuchs bleiben unberührt. Sie darf

nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung **nicht zum dauerhaften Wohnen geeignet** sein (**§ 3 Absatz 2 BKleingG**).

Der Charakter eines Kleingartens soll durch die **Erzeugung von Gartenbauprodukten** geprägt sein, weshalb **wenigstens ein Drittel der Fläche zum Anbau** von Gartenbauerzeugnissen **für den Eigenbedarf** genutzt werden sollte. Dem wird Rechnung getragen, wenn die Fläche mit Gemüse, Obst und sonstigen Kulturen wie Heil- und Gewürzkräutern bepflanzt wird. Bei Obstbäumen wird die Projektion der augenblicklichen Kronenfläche auf die Gartenfläche berücksichtigt. Spielt der Anbau von Gartenfrüchten eine nicht völlig untergeordnete Rolle, so ist auch die Erholung in einem Kleingarten erlaubt (RECHTSANWÄLTE KOTZ GBR, 2004).

Die **Nutzung des Kleingartens für die Erholung** ist neben dem Anbau von Gartenbauerzeugnissen, das zweite Element der kleingärtnerischen Nutzung. Die Festlegung, dass der Kleingarten auch zur Erholung dient und die Erholung somit ein Teil der kleingärtnerischen Nutzung ist, wurde unter Berücksichtigung der Entwicklung des Kleingartenwesens in den letzten Jahrzehnten, gesetzlich festgeschrieben. Dieser Schritt wurde gemacht, um die vor allem in der Praxis auftretenden Zweifelsfragen, ob nur der Anbau von Obst und Gemüse zur kleingärtnerischen Nutzung gehört, zu beantworten. Der Freizeit- und Erholungswert des Kleingartens hat einen besonderen Stellenwert gewonnen. Als Erholung in einem Kleingarten ist hier nicht nur die gärtnerische Betätigung zu verstehen, sondern auch Ruhe und Entspannung zur Wiederherstellung des normalen körperlichen Kräftezustands und des geistig-seelischen Gleichgewichts.

Auch die **gärtnerische Gestaltung des Kleingartens** hat sich diesem Trend angepasst. Häufig werden die Gärten mit einem beträchtlichen Teil an Zierpflanzen bepflanzt. Im Gesetz sind die Begriffselemente „Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen“ und „Erholung“ durch das Wort „und“ verbunden. Das bedeutet, dass eine bloße Erholungsfunktion für den Begriff Kleingarten nicht ausreicht. Rasen und Zierpflanzungen dürfen im Kleingarten nicht überwiegen und somit darf die „reine“ Erholungsnutzung der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen nicht übergeordnet sein. Die Nutzung eines Gartens nur zu Erholungszwecken, ohne Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen, ist keine kleingärtnerische Nutzung (MAINCZYK, 2004, S. 21 f.). Da der Gärtner zur Gewinnung von Gartenerzeugnissen auf die ausschließliche Nutzung eines Grundstücks angewiesen ist und die

Erholungsfunktion nicht, sollten auch wirklich 1/3 der Gartenfläche zum Anbau von Obst und Gemüse genutzt werden und der Garten nicht als reine Erholungsfläche dienen. Der Erholungssuchende hat nämlich die Möglichkeit, auch öffentliche Parks, Gärten und Wälder nutzen (RECHTSANWÄLTE KOTZ GBR, 2004).

Bestandsschutz nach dem Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e.V.:

„Voraussetzung für den Bestandsschutz ist, dass die Baulichkeit materiell rechtmäßig errichtet worden sein muss, das heißt, dass sie entweder bei ihrer Errichtung oder während ihres Bestehens baurechtlich genehmigungsfähig gewesen sein muss (materieller Bestandsschutz).

Bestandsschutz besteht auch, wenn die Baulichkeit von der dafür zuständigen Behörde oder Stelle formell endgültig genehmigt wurde (formeller Bestandsschutz). Dies gilt selbst dann, wenn die Baulichkeit materiell nicht genehmigungsfähig gewesen wäre. Der Bestandsschutz besteht nur so lange, wie das Gebäude existiert, mit Beseitigung oder Funktionsänderung bzw. Aufgabe des Gebäudes erlischt der Bestandsschutz. Der Bestandsschutz besteht für das Gebäude, er ist unabhängig von der Person des Nutzers (objektbezogen). Im Rahmen des Bestandsschutzes sind Maßnahmen zur Erhaltung zulässig. Nicht zulässig sind Maßnahmen in einem solchen Umfang, der einer Neuerrichtung des Gebäudes gleich kommt.

Im Bundeskleingartengesetz enthalten die §§ 18 Abs. 1 sowie § 20 a Nr. 7 Bestandsschutzregelungen, wonach Gartenlauben, die das in § 13 Abs. 2 definierte Maß übersteigen, zulässig sind, wenn sie vor dem Inkrafttreten des Gesetzes (01.04.1983 für alte Bundesländer, 03.10.1990 für neue Bundesländer) rechtmäßig errichtet worden sind.“

Es besteht eine **Rückbauverpflichtung rechtswidrig errichteter bzw. übergroßer Bauwerke**. Hier verweist der Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e.V. auf Urteile des Landgerichts Dessau und des Oberlandesgerichts Naumburg:

„... Diese Beschränkung von Art und Maß der baulichen Nutzung spielt eine zentrale Rolle im Kleingartenrecht. Einerseits ist es genau diese Beschränkung, die eine Kleingartenanlage von einem Wochenendhaus- bzw. Erholungsgebiet unterscheidet, andererseits ist gerade diese Beschränkung vom Bundesverfassungsgericht mehrfach zur Begründung für die Einschränkung der Eigentümer- bzw. Verpächterrechte herangezogen worden. Die Kleingärtnervereine und -verbände sind also gut beraten, gegenüber ihren (Unter-)pächtern darauf zu achten, dass die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen des § 3 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz in Verbindung mit den einschlägigen Bestimmungen des Baugesetzbuches (§§ 29-36) und der jeweiligen landesrechtlichen Regelungen eingehalten werden. Insbesondere die jahrelange Duldung der Errichtung und des Betriebes übergroßer Gartenlauben oder weiterer Baukörper im Garten können zur Kündigung des Zwischenpachtvertrages durch den Grundstückseigentümer und damit im ungünstigsten Fall zum Verlust der Kleingartenanlage als Ganzes führen....“

Findet sich bei Kündigung durch den Pächter **kein Nachfolgepächter** bzw. **stimmt der verpachtende Verein der Weiterverpachtung nicht zu**, z.B. weil eine Umnutzung oder Verkleinerung der Gartenablage beabsichtigt ist, **besteht nach BGB eine Rückbauverpflichtung des bisherigen Pächters für die Gartenlaube und anderer Baulichkeiten sowie Anpflanzungen**. Diese befinden sich im Regelfall im Eigentum des Pächters, nicht des Vereins. Dafür kann den Pächtern **bis zu zwei Jahren Zeit** gegeben werden. Dieses wird i.d.R. in den Pachtverträgen und Gartenordnungen) geregelt. In diesen Fällen hat der Pächter auch **keinen Anspruch auf den Entschädigungsbetrag**, der sonst bei Pächterwechsel fällig werden kann.

Struktur des Kleingartenwesens

Die Kleingartenstruktur

In einer Kleingartenanlage herrscht eine ganz eigene Welt mit einer eigenen Kultur. Die Beschäftigung in der Natur und die Möglichkeit zum Rückzug aus den Alltagsgeschäften sind nur zwei Gründe dafür, dass sich Menschen einen Kleingarten „anschaffen“. Während der oftmals jahrzehntelangen Pachtdauer erlangen die Kleingärten einen sehr privaten Charakter, persönlichen Wert sowie Bindungskraft und wachsen den Besitzern mit zunehmender Nutzungsdauer immer mehr ans Herz. Kleingärten sind außerdem Orte, an denen die Gemeinschaftlichkeit der Gärtner an die Stelle städtischer Anonymität und Unverbindlichkeit treten kann, was vor allem in kleineren Anlagen der Fall ist.

Für manche Beobachter sind Kleingärten das längst überlebte Relikt historischer Versorgungsengpässe, Wohnungsnot und Plattenbautristesse. Hierbei werden jedoch leicht der kulturelle Wert des Gärtnerns und die Tradition des Anbaus von Obst, Gemüse und Blumen vergessen. Im Kleingarten werden gärtnerische und handwerkliche Fähigkeiten entwickelt, gepflegt und nachbarschaftlich vermittelt. Die Authentizität der lebenden Tradition kann nicht durch Formen der medialen und musealen Traditionsvermittlung ersetzt werden. Der Sinn des Gärtnerns ergibt sich durch die praktische Anwendung und das Ausüben.

Kleingärten werden erwiesenermaßen im Durchschnitt von 2,2 Personen bewirtschaftet, diese profitieren unmittelbar von den Kleingärten, indem sie ihre Freizeit mit gärtnerischer Tätigkeit verbringen, Entspannung und Ausgleich im Umgang mit der Natur finden, soziale Kontakte pflegen und am Gemeinschaftsleben teilnehmen. Dazu kommen weitere Familienangehörige und Besucher, die sich darüber hinaus in den Kleingärten aufhalten, zusammengekommen nutzen so durchschnittlich 4 - 5 Personen einen Kleingarten. Die Kleingartendichte ist in den

einzelnen Bundesländern unterschiedlich. In den alten Bundesländern liegt sie durchschnittlich bei 2 - 4 Kleingärten je 100 Einwohner. In den neuen Bundesländern sind es immerhin noch 5 - 6 Kleingärten je 100 Einwohner.

Historische Entwicklung des Kleingartenwesens

Das heutige Kleingartenwesen in Deutschland blickt auf eine lange Tradition zurück. Vorläufer waren die sog. Armengärten Anfang des 19. Jahrhunderts, mit denen Bedürftige in die Lage versetzt werden sollten, ihren Bedarf an Nahrungsmitteln selbst zu decken.

Eine weitere Wurzel der Kleingartenbewegung geht auf den Leipziger Arzt Dr. Schreber zurück, wobei hier die körperliche Ertüchtigung und die Heranziehung der Kinder an die Natur im Vordergrund stand. Der erste Schrebergarten wurde 1864 gegründet.

Der Hunger und das Fehlen von Unterkünften bescherte dem Kleingarten in der Nachkriegszeit eine neue Blüte.

Das Kleingartenwesen hatte in der DDR eine wechselvolle Entwicklung. Seit der zweiten Hälfte der 70 Jahre bekamen die Kleingärtner und ihre Organisation gesellschaftliche Anerkennung.

Heute hat sich das Bild der Kleingärten gründlich geändert. Die Schrebergärten von damals gibt es nicht mehr. Mit wachsendem Wohlstand und zunehmender Freizeit machte der Kleingarten eine Wandlung von Wirtschafts- zum Erholungsgarten durch, wobei auch heute noch Obst- und Gemüseanbau vorgeschrieben sind.

Kleingärten und die Verantwortung der Kommunen

Kleingärten sind in der Gesellschaft als wichtige „soziale Orte“ anerkannt und übernehmen heute viele gesellschaftliche Aufgaben für die der an seine Grenzen gekommene Sozialstaat oftmals nicht mehr einsteht.

In der Verantwortung der Kommunen liegt es zu entscheiden, welche Flächen aus sozialen und ökologischen Erwägungen heraus als Dauerkleingartenflächen ausgewiesen und damit dem Grundstücksmarkt entzogen werden und welche Flächen den Sondergebieten, die der Erholung dienen, zugeordnet werden, deren Nutzungsbedingungen dem Bürgerlichen Recht sowie Angebot und Nachfrage unterliegen.

In der Verantwortung der Kommunen liegt es ebenso, als obligatorischer Teil des Stadtumbaus für eine kräftige Revitalisierung des Kleingartens in den Innen-Bereichen sowie für einen öffentlichen Zugang zu sämtlichen Kleingartenanlagen einschließlich einer effizienteren städtebaulichen Verbindung von öffentlichem und privatem Grün Sorge zu tragen.

Bestandsanalyse der Kleingärten in der Stadt Altentreptow

Primäre Zielstellung der Konzeption ist die bedarfsgerechte Anpassung der Kleingartenanlagen an die Bevölkerungsentwicklung der Stadt. Durch die politischen und gesellschaftlichen Veränderungen hat sich seit 1989, die Zahl der Einwohner von ca. 8.500 auf mittlerweile 5.200 Einwohner reduziert, somit hat sich auch die Altersstruktur wesentlich verändert.

Vorrangig junge Menschen haben die Stadt verlassen und werden wohl auch künftig, in anderen Städte und Bundesländern ihre Berufs- und Lebensgestaltung wählen.

Geburtenrückgang und der Nachwuchsbedarf in den alten Bundesländern sind die wesentlichen Ursachen dafür. Weiter zu nennen ist die veränderte Bedarfslage im Wohnungswesen von Geschosswohnungen hin zum Eigenheim mit Garten, sowie verändertes Freizeitverhalten bei Familien, oder jüngeren Menschen.

Die Sozial- und Altersstruktur, sowie lokale Gegebenheiten, machen es notwendig, in einigen Gartenanlagen einen teilweisen, geordneten Rückbau zu organisieren.
Grundsatz

muss dabei sein, dass kein Kleingärtner gegen seinen Willen den Garten aufgeben muss. Einvernehmliche Lösungen, die auch einen Gartentausch beinhalten können, sollen angestrebt werden.

Die Stadt Altentreptow hat 11 Kleingartensparten.

Gründungsjahr	Vereinsname	Vorsitzender	seit	Anzahl der Parzellen	Leerstand 01.01.2020
1921	Torney	Frau Cummerow	1996	60	12
1922	Fritz Reuter	Herr Kurek	2008	0	0
1946	Süd	Herr Restien	2013	150	50
1946	An der Mühle	Herr Rocktäschel	2018	39	0
1946	Tollenseufer	Herr Mann	2012	37	0
1947	Eiskellerberg	Frau Linek	2013	55	18
1979	Randkanal	Herr Stein	2017	39	7
1985	Am Bahndamm	Herr Haese	2002	20	0
1987	Am Torneybach	Herr Werner	2009	55	7
1987	Neues Leben	Herr Eikert	1987	17	7
1990	Waidmannslust	Frau Guderian	2002	278	74

Der Kleingartenverein Fritz-Reuter wird zum 31.12.2020 aufgelöst.

Die Versorgung der Kleingartenparzellen mit Strom und Wasser für den Betrieb von Gartengeräten, als auch mit Wasser für das Gießen der Pflanzen, ist gegeben. Die Kleingärten werden von dem jeweiligen verwalteten Verein mit Strom und Wasser über ein Versorgungsunternehmen beliefert. Der Kleingärtner hat als Abnehmer seine jeweiligen Verbräuche sowie die anteiligen Gemeinschaftskosten der Versorgungseinrichtungen zu tragen.

Pachtzins

Grundlage für die Pachtzins-Berechnung sind die Pachthöhen, die von den gewerblichen Obst- und Gemüseanbauern in unserer Region gezahlt werden. Diese werden vom Landkreis erfasst und vom sogenannten Gutachterausschuss veröffentlicht, d.h. dort kann eine Auskunft eingeholt werden.

Die Obergrenze für die Pachtzins-Berechnung für Kleingärten nach dem BKleingG kann bis zum 4-fachen des gewerblich gezahlten Pachtzins betragen (BKleingG in der Fassung vom September 1994, §20 a Pkt. 6). Der aktuelle Pachtpreis (einfacher Betrag) hat sich im Landkreis-MSE wie folgt entwickelt:

2002: 0,01 €

2004: 0,0090 €

2006: 0,0100 €

2009: 0,02000 €

2015: 0,014487 €/ m²

Bisher waren 4 Cent / m² üblich, nach 2015 wären bis 5,80 Cent möglich. Pachtverträge werden vom Pächter beim Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt angezeigt und dem Landkreis mitgeteilt.

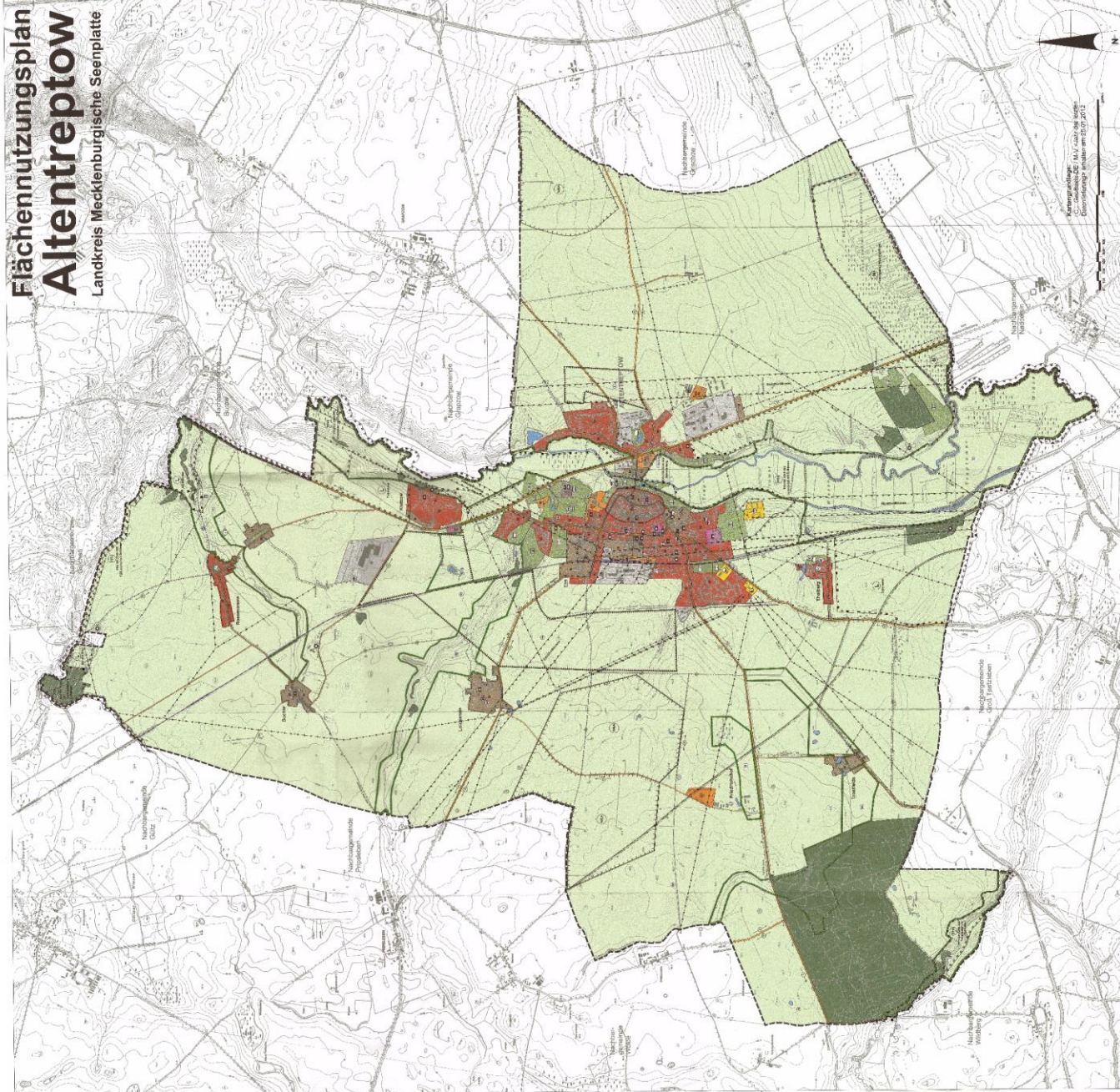
Die Kleingartenanlagen befinden sich zum Teil auf städtischem Eigentum. Der überwiegende Anteil ist in Privatbesitz:

Vereinsname	Eigentümer	katastermäßig e Gesamtfläche in m²	verpachtete Fläche Stadt Altentreptow w in m²	verpachtete Fläche von privaten Eigentümer n in m²
Torney	Stadt Altentreptow	38.946	38.946	keine
Süd	Stadt Altentreptow/	72.317	23.850	48.467

	private Eigentümer			
An der Mühle	Stadt Altentreptow/ Kirchgemeinde St. Petri	20.110	12.655	7.455
Tollenseufer	Stadt Altentreptow/ private Eigentümer	11.025	3.477	7.548
Eiskellerberg	Stadt Altentreptow/ private Eigentümer	35.717	22.667	13.050
Randkanal	Stadt Altentreptow/ private Eigentümer	12.300	5.670	6.630
Am Bahndamm	Stadt Altentreptow	5.577	5.577	keine
Am Torneybach	Kirchgemeinde St. Petri	48.841	keine	48.841
Neues Leben	Stadt Altentreptow	13.538	9.785	3.753
Waidmannslu st	Stadt Altentreptow/privat e Eigentümer	154.320	12.650	141.670
Gesamt:		412.691	135.277	277.414

Im Flächennutzungsplan der Stadt Altentreptow sind alle Kleingartenanlagen im Stadtgebiet als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten ausgewiesen.

Flächennutzungsplan Altentrepow



DARSTELLUNGEN

- [illegible]

VERFAHRENSVERMERKE

- [illegible]

Besonderheit Abwasser

Nach § 20 a des Bundeskleingartengesetzes besteht für vor dem 3. Oktober 1990 rechtmäßig errichtete Gartenlauben und somit auch für deren sanitären Ausstattung Bestandsschutz. Demzufolge ist das anfallende Abwasser in Kleingärten ordnungsgemäß zu beseitigen oder beseitigen zu lassen.

Die Vereine wurden diesbezüglich um Mitteilung zur Entsorgung angeschrieben. In den Sparten werden teilweise abflusslose Sammelbehältnisse genutzt. Jeder Kleingärtner, der seine abflusslose Sammelgrube für Abwasser nutzen möchte, ist gesetzlich verpflichtet, diese regelmäßig auf Dichtheit überprüfen zu lassen. Für die Prüfung und Dichtheit der Sammelgrube ist jeder Gartenpächter selbst verantwortlich: Es werden aber auch Biotoiletten und „Plumpsklos“ verwendet. Es gibt aber auch Parzellenbesitzer, die ihr Abwasser über ein Abwasserbeseitigungsunternehmen entsorgen lassen (bspw. KGV Neues Leben e.V.)

Leerstandentwicklung und Auslastung der Gartenanlagen

Insgesamt besitzen die Kleingartenanlagen derzeit eine Kapazität von rund 750 Parzellen. Die Auslastung liegt mit insgesamt 531 genutzten Gartenparzellen gegenüber 213 freien Gartenparzellen bei etwa 72 %.

Die Ursache für die Leerstandsentwicklung ist zum einen die demografische Entwicklung und der fortschreitende Strukturwandel, der mit ihr einhergeht und unsere Gesellschaft spürbar verändert.

Der Altersdurchschnitt in den Kleingartenanlagen liegt zwischen 55 und 60 Jahren.

Hauptmerkmal der absehbaren demografischen Entwicklung sind ein sich weiter vollziehender Bevölkerungsverlust und eine zunehmende Überalterung.

Einwohnerstatistik Stadt Altentreptow

<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>
5.238	5.220	5.147	5.191 (August 2020)

Altersgruppenstatistik

Gruppe	Einwohner
<10	<u>401</u>
<20	<u>442</u>

<30	<u>323</u>
<40	<u>619</u>
<50	<u>574</u>
<60	<u>869</u>
<70	<u>1032</u>
<80	<u>533</u>
<90	<u>454</u>
<100	<u>64</u>
<110	<u>1</u>

Aufgrund der dargestellten Entwicklung ist davon auszugehen, dass in den nächsten 10 bis 15 Jahren die Auslastung der Gartenparzellen sich weiter verringern wird.

Perspektivische Umnutzung

Die Stadt Altentreptow bemüht sich seit längerem, städtische Flächen für die Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern zu moderaten Grundstückspreisen zur Verfügung zu stellen, um dem demografischen Wandel entgegenzuwirken und die Stadt auch für junge Familien attraktiv zu machen. Aufgrund des Leerstandes und der Nachfragesituation in den Kleingartenanlagen wird dies schrittweise in einem Zeitraum von 5 bis 15 Jahren zur Beräumung der betroffenen Gärten führen.

Eine im Flächennutzungsplan (FNP) als Grünfläche gekennzeichnete Fläche bedarf für eine Umwandlung zuerst der Änderung des FNP. Nur auf Basis eines geänderten FNP kann ein B-Plan erarbeitet und aufgestellt werden.

Die Kündigung von Kleingärten kann rechtlich erst nach dem Fassen des Aufstellungsbeschlusses für einen B-Plan erfolgen. Für eine Kündigung von Kleingärten ist der Beschluss über die Aufstellung eines B-Plans erforderlich, und dieser darf nicht gegen den FNP verstoßen.

§ 14 BKleingG:

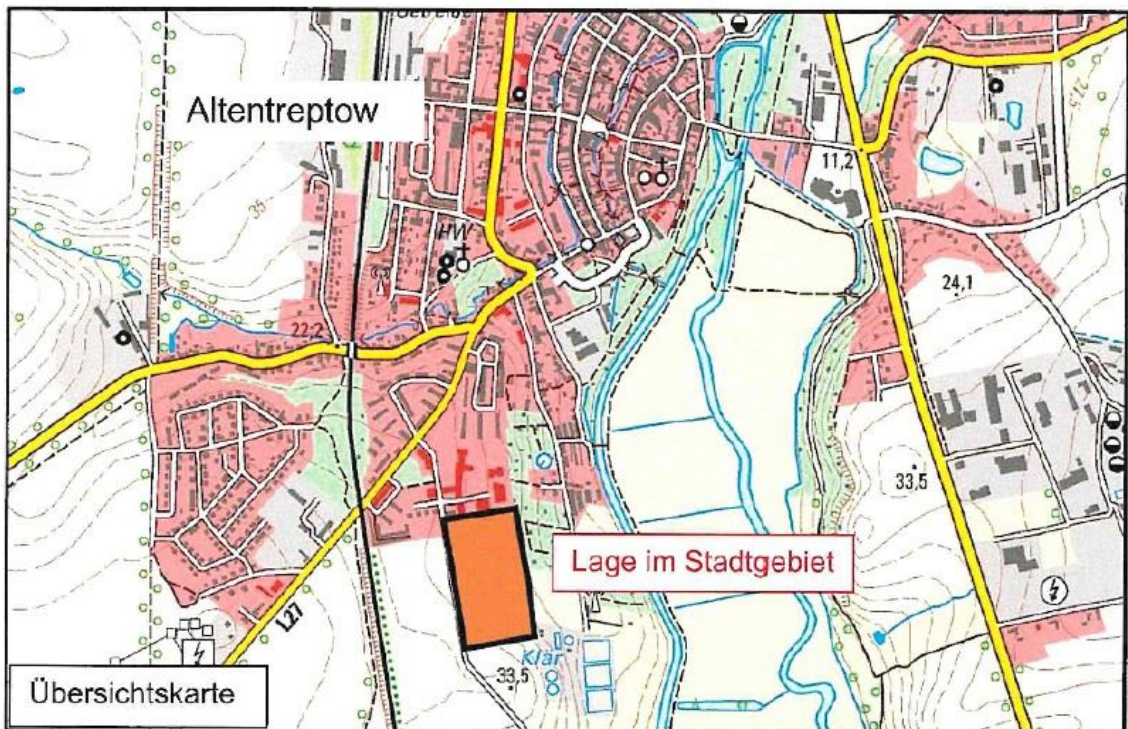
Wird ein Kleingartenpachtvertrag über einen Dauerkleingarten nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 oder 6 gekündigt, hat die Gemeinde geeignetes Ersatzland bereitzustellen oder zu beschaffen, es sei denn, sie ist zur Erfüllung der Verpflichtung außerstande.

Angesichts der vorhandenen Kleingärten und des steigenden Flächenbedarfs für Bauen und Wohnen in Altentreptow erscheint es nicht sinnvoll, neue Flächen für Kleingärten auszuweisen. Neue Gartenflächen brauchen zudem Jahre, bis sie funktionieren – sowohl unter sozialen Gesichtspunkten als auch unter biologischen. Bis die Bäume Früchte tragen, die Gärten angelegt sind - das dauert.

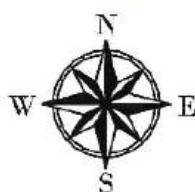
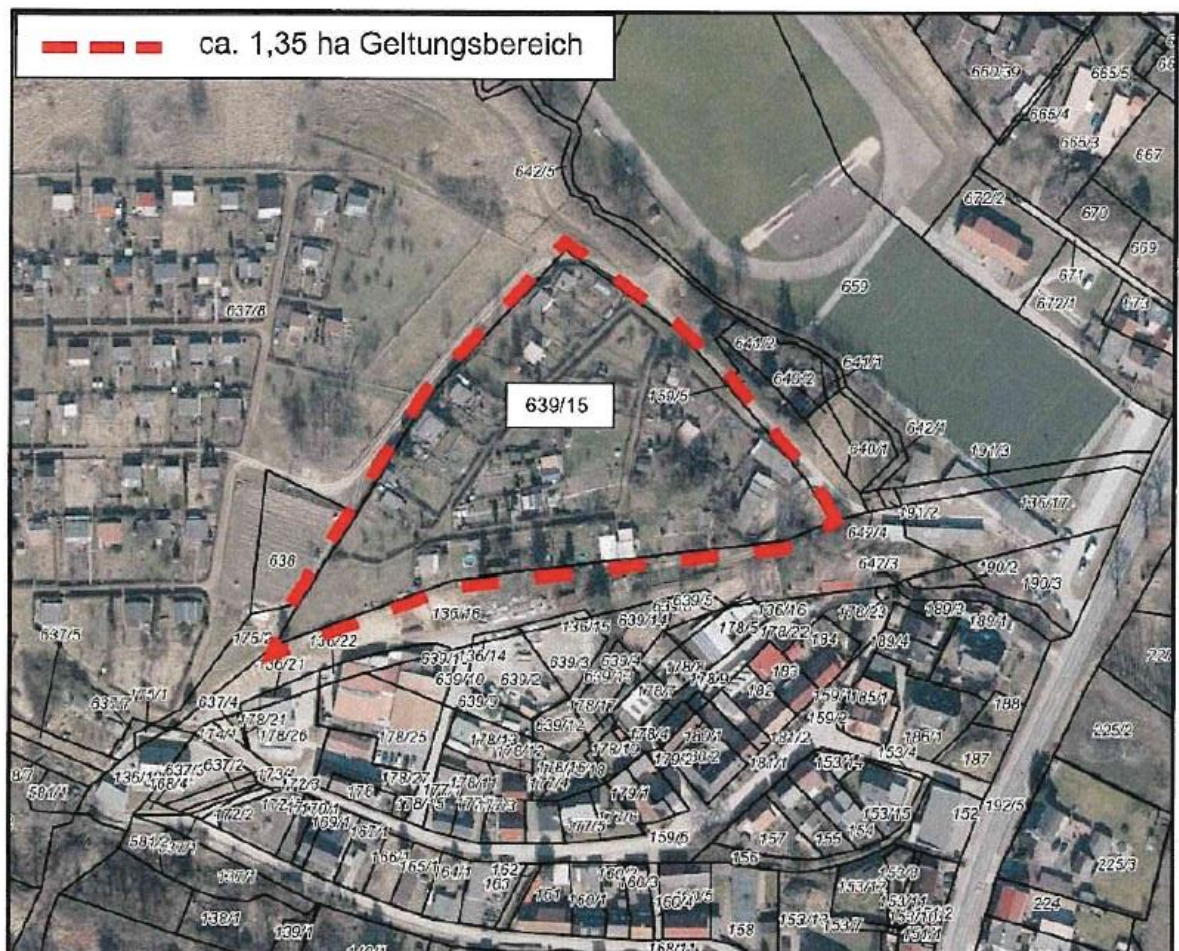
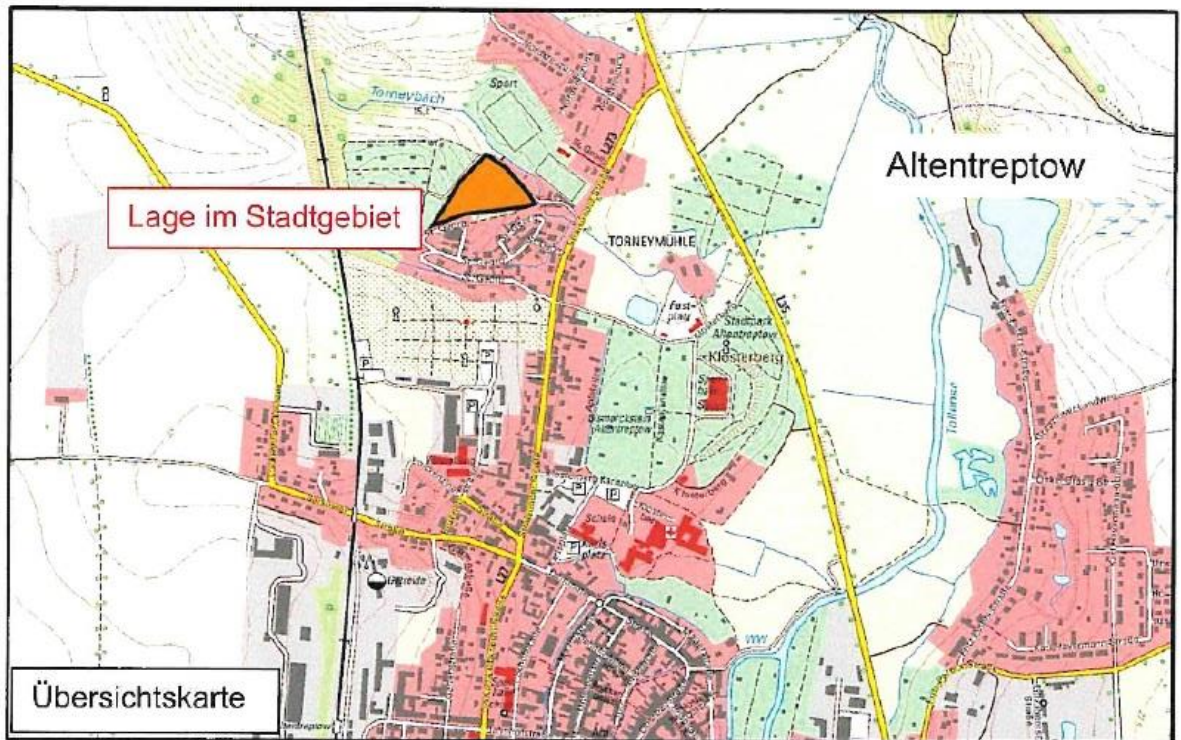
Statt neue Gärten zu erschließen wird auf Verdichtung in den bestehenden Anlagen gesetzt. Damit ist den Vereinen der Stadt weitaus mehr geholfen – und vielen Kleingärtnern ebenfalls.

Durch die Verdichtung im Bestand in Form von Reaktivierung schwer vermittelbarer Leerstandspartzen oder die Teilung besonders großer Gärten (über 600 m²) hat die Stadt nicht nur die Möglichkeit Ersatzpartzen bereitzustellen, ohne neue Flächen in Anspruch nehmen zu müssen; sondern alle Beteiligten profitieren davon. Bereits bewährte bestehende Vereinsstrukturen der „Altanlagen“ sollen für die Vermittlung von Ersatzpartzen genutzt, gleichzeitig aber auch die Vereine selbst gestärkt werden.

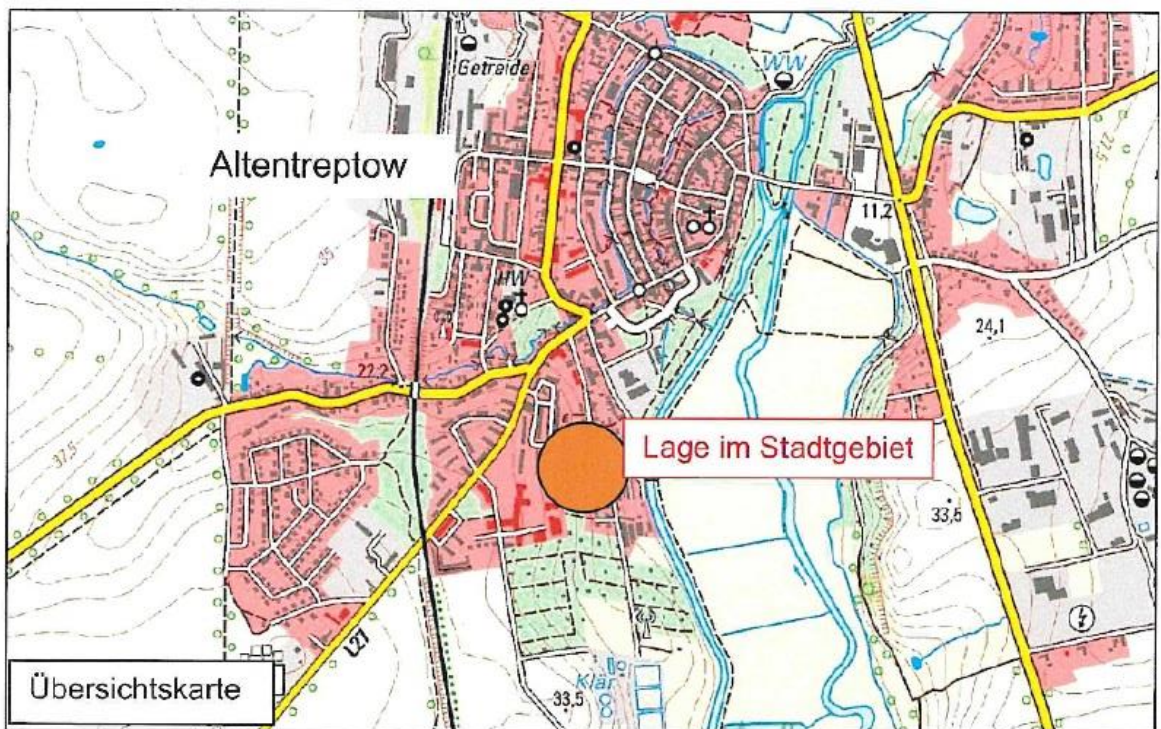
Kleingartenverein	geplante Umnutzung	Plangrundlage	Bemerkung
KGV „Süd“	Wohngebiet	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr.: 35 „Wohngebiet Holländer Gang“	teilweise beginnend ab 2021 – Nutzung der Flächen mit leerstehenden Gärten
	Wohngebiet	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr.: 33 „Wohngebiet an der Schule“	teilweise beginnend ab 2021 – Nutzung der Flächen mit leerstehenden Gärten
KGV „Neues Leben“	Wohngebiet	Bebauungsplan Nr.: 34 „Am Sportplatz“	teilweise beginnend ab 2021 – Nutzung der Flächen mit leerstehenden Gärten



Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Altentreptow
„Wohngebiet an der Schule“
Ausgrenzung



Bebauungsplan Nr. 34 der Stadt Altentreptow
„Am Sportplatz“
Ausgrenzung



Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Altentreptow
„Wohngebiet Holländer Gang“
Ausgrenzung

Der Rückbau der Kleingärten erfolgt in Abstimmung mit dem jeweiligen Kleingartenverein.

Mit dem Kleingartenverein „Fritz Reuter“ wurde der bestehende Pachtvertrag zum 31.12.2020 gekündigt. Dies eKGA befindet sich auf dem Klosterberg der Stadt Altentreptow. Für das Projekt „Touristische Entwicklung des Klosterberges“ wurde hier bereit 2018 mit dem Rückbau von Gärten begonnen. Allen Kleingärtnern wurde auf Wunsch eine andere Kleingartenparzelle in einer nahegelegenen Anlage zur Verfügung gestellt. Dieses Areal soll zukünftig nur noch als Stadtgrün/Parkanlage genutzt werden.

Alle anderen Kleingartenvereine sind aufgefordert, die Gartenleerstände regelmäßig zu melden. Die Nutzung soll entsprechend dem Kleingartengesetz erfolgen. Randgebiete sollen leergezogen werden.

Alle Kleingartenanlagen mit stabiler Nachfrage und Auslastung sollen als Dauerkleingärten gesichert werden. Hierzu gehören auch Gartenanlagen mit rückläufiger Belegung aber derzeit noch relativ guter Auslastung.

Erhaltungsgebiete (abhängig von der zukünftigen Entwicklung)

Vereinsname
Torney
An der Mühle
Tollenseufer
Eiskellerberg
Randkanal
Am Bahndamm
Am Torneybach

Beobachtungsgebiete

Waidmannslust

Mehr als die Hälfte der Parzellen stehen leer. Es ist ggf. zu prüfen, ob ein Rückbau der Flächen zur landwirtschaftlichen Nutzung erfolgen könnte.

Umsetzungs- und Handlungsfelder

Aus unterschiedlichen individuellen Gründen müssen im Einzelfall Kleingärten aufgegeben werden; insbesondere die damit verbundenen Kosten, die zum großen Teil aus den Rückbauerfordernissen für Gartenlauben resultieren, entwickeln sich zunehmend zu einem Problem für die Stadt und die betroffenen Kleingärtner gleichermaßen. Zum Teil übernehmen benachbarte Vereinsmitglieder ganz oder teilweise leer stehende Kleingärten; teilweise werden leer stehende Kleingärten als Gemeinschaftsfläche für den betreffenden Kleingartenverein genutzt. Mit diesen und ähnlich gelagerten Maßnahmen auf Kleingartenvereinsebene kann dem Leerstand aber nur sehr begrenzt entgegengewirkt werden. Besonders ältere, betagte Kleingärtner stehen oft vor schweren Problemen, wenn sie keinen Nachfolger für ihre Parzelle finden bzw. kein Geld für den Laubenrückbau haben.

Generell ist jeder Kleingärtner selbst für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung seiner Parzelle verantwortlich. Dies schließt das Bemühen um das Finden eines Nachfolgers bei Aufgabe ein. Sollte kein Nachfolger gefunden werden, muss sich der Pächter um den Parzellenrückbau und hier besonders um die Entsorgung der dann nicht mehr benötigten Baulichkeiten kümmern. Im Vorzugsfall wird der betroffene Kleingärtner arbeitsmäßige Unterstützung von den anderen Mitgliedern seines Vereins erhalten.

Die Stadt kann hier nur begrenzt im Einzelfall tätig werden bzw. Unterstützung geben.

Nachfolgende Handlungsfelder lassen sich ableiten:

- Die Wiederbelegung freier oder freiwerdender Gartenparzellen ist vorrangig in den Erhaltungsgebieten vorzunehmen, aber auch hier gilt es zu beobachten und bauliche Planungsoptionen zu berücksichtigen (insbesondere bei städtischen Liegenschaften).
- In den mit B-Plänen belegten KGA ist eine Wiederbelegung freier oder freiwerdender Gartenparzellen auszuschließen. Der Kleingartennutzer wird über die Einstufung seines Kleingartens als Rückbaugelände und über die Gründe für die Einstufung informiert, um z. B. kostenintensive Investitionen, die sich nur langfristig auszahlen, zu überprüfen bzw. zu vermeiden.
- Vor dem Hintergrund aktueller und perspektivischer Handlungserfordernisse sind bei einer der nächsten anstehenden Flächennutzungsplanänderung oder Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Präzisierungen und Korrekturen der Flächen für Dauerkleingärten vorzunehmen. Rückbaugelände werden zukünftig im Flächennutzungsplan nicht mehr als Dauerkleingärten dargestellt. Die entsprechende Umsetzung ist im Zuge eines nächsten Planänderungsverfahrens oder bei Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zu prüfen.

Aufgaben zur Sicherung des Bestands der Gartenanlagen

- Rückbaukonzepte sind auf den Mitgliederversammlungen der einzelnen Gartenvereine zu beraten und zu beschließen.
- Leer stehende und frei werdende Gärten in den Rückbaubereichen dieser Konzeption, werden mit Beschlussfassung auf der Mitgliederversammlung nicht mehr verpachtet.
- Die Außendarstellung der Gartenvereine zur Gewinnung neuer Gartenpächter, besonders von jungen Familien, ist über entsprechende Aktionen zu verstärken.
- Innerhalb der Gartenanlagen sind frei werdende Gärten für eine Umnutzung vorzusehen, Imker-Garten, Schulgarten, Tafelgärten usw.
- Zielführende Absprachen bzw. Vereinbarungen sind mit der Kommune bzw. mit Institutionen zu treffen.
- Jährlich wird ein Tag der offenen Tür in den Gartenanlagen stattfinden
- Auf der Grundlage dieser Konzeption sind mit der Kommune und dem Land materielle und finanzielle Unterstützungsmöglichkeiten zu erschließen.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen ergeben sich mit dem Rückbau von Kleingärten durch die Verringerung der Pachteinnahmen. Auf der anderen Seite ergeben sich durch die Neuordnung (z. B. Bauland) wieder einmalige Einzahlungen bzw. Erträge über die Grundsteuer.

Rückbaukosten pro Kleingarten mit einer massiven Gartenlaube betragen rund 5.000 EUR Grundsätzlich ist ein Komplett Rückbau aller baulichen Anlagen, einschließlich Fundament und Umfriedungen vorzunehmen.

Grundsätzlich ist bei Nutzungsaufgabe der Gartenpächter für den Rückbau seiner Parzelle verantwortlich.

Da im Interesse der Vermarktung potenzieller Bauflächen und aus anderen Gründen möglichst kompakte und zusammenhängende Flächen bereitzustellen sind, muss der seitens der Stadt zu leistende künftige Investitionsaufwand geprüft werden. Kurzfristiger Handlungsbedarf besteht zurzeit im Rückbau leerstehender Parzellen und Gartenlauben, soweit die ehemaligen Gartennutzer nicht zur Beräumung herangezogen werden können.

Soweit der Rückbau von Gärten aus städtebaulichen, verkehrsplanerischen oder anderen Gründen veranlasst wird, werden die Rückbaukosten vom jeweiligen Vorhabenträger übernommen. Dementsprechend kommt bei städtischen Vorhaben die Stadt für die Kosten auf.

Bei genutzten Parzellen sind die Kleingärtner bei der Inanspruchnahme der Parzellen angemessen zu entschädigen. Die Kosten werden im Einzelfall durch einen Gutachter ermittelt und fallen entsprechend der zu ersetzenden Bausubstanz unterschiedlich aus.

Hier muss im Vorfeld geprüft werden, in wie weit die Möglichkeit besteht, andere gleichwertige Gartenparzellen zur Verfügung zu stellen.

Insbesondere sollten sich die Vereinsvorsitzenden im Interesse einer geordneten Bewirtschaftung der Gartensparte untereinander vernetzen und abstimmen, bezüglich Leerstand etc.. Seit Gründung des Kleingartenbeirates im Jahr 2015 ist die Vernetzung der Vorsitzenden der Gartenvereine ziemlich umfassend.

Stand Oktober 2020
Fachbereich
Zentrale Verwaltung und Finanzen
Fachgebiet Gebäude- und Liegenschaftsmanagement

Bebilderung





An der Behndamm





Ginteklebung





Fritz Reuter







Neues Leben





Randkanal





Süd





Tollencrutz





Aerial map showing a cadastral plan (Katasterkarte) overlaid on a photograph. The map displays land parcels, buildings, and a road. A large area is highlighted in red, indicating a specific land use or ownership. The map is labeled with 'Katasterkarte' and 'Katasterplan'.





Aus Torneybach



