

Fachberatung
Management
Öffentlichkeitsarbeit
Recht
Umwelt

279

RECHT I

Nutzungsmöglichkeiten in Kleingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz



IMPRESSUM

**Schriftenreihe des Bundesverbandes
Deutscher Gartenfreunde e. V., Berlin (BDG)
Heft 4/2022**

Seminar: **Recht I**
vom 17. bis 19. Juni 2022 in Maintal

Herausgeber: Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e.V.,
Platanenallee 37, 14050 Berlin
Telefon **(030) 30 20 71-40/-41**, Telefax **(030) 30 20 71-39**

Präsident: **Dirk Sielmann**

Seminarleiter: **Dr. Wolfgang Preuß**
Präsidiumsmitglied für Bildung BDG

Layout&Satz: **Uta Hartleb**

Titelbild: BDG

*Nachdruck und Vervielfältigung – auch auszugsweise –
nur mit schriftlicher Genehmigung des
Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde (BDG)*

ISSN 0936-6083

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

279



RECHT I

**Nutzungsmöglichkeiten in
Kleingartenanlagen nach dem
Bundeskleingartengesetz**

Seminar **RECHT I**
vom 17. bis 19. Juni 2022 in Maintal

INHALTSVERZEICHNIS

Rechtliche Grundlagen der kleingärtnerischen Nutzung Patrick R. Nessler, <i>Rechtsanwalt, St. Ingbert</i>	7
Gartenfachliche Aspekte der kleingärtnerischen Nutzung Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Thomas Bauer, <i>Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Haus- und Kleingärten Augsburg</i>	11
Bauliche Nutzungsformen in Kleingärten Patrick R. Nessler, <i>Rechtsanwalt, St. Ingbert</i>	16
Gemeinschaftseinrichtungen aus rechtlicher Sicht Michael Röcken, <i>Rechtsanwalt, Bonn</i>	22
Praxisbeispiele – Gemeinschaftseinrichtungen aus gartenfachlicher Sicht Prof. Dr. Gerlinde Krause, <i>Fachhochschule Erfurt</i>	26
Aktuelle Rechtsprechung unter Berücksichtigung der erfolgten Grundsteuerreform Karsten Duckstein, <i>Rechtsanwalt, Magdeburg</i>	52
Anhang Die Grüne Schriftenreihe seit 1997	58

RECHTLICHE GRUNDLAGEN DER KLEINGÄRTNERISCHEN NUTZUNG

PATRICK R. NESSLER (Rechtsanwalt, St. Ingbert)

RKPN.de-Rechtsanwaltskanzlei
Patrick R. Nessler
Kastanienweg 15
66386 St. Ingbert
Telefon: 06894 9969237
Telefax: 06894 9969238
Mail: Post@RKPN.de
www.RKPN.de

Patrick R. Nessler, Rechtsanwalt

- Inhaber der RKPN.de-Rechtsanwaltskanzlei Patrick R. Nessler, St. Ingbert
- Schwerpunkte: Kleingartenrecht; Vereins-, Verbands- und Gemeinnützigkeitsrecht; Datenschutzrecht für Vereine und Verbände
- Bearbeiter der 12. Auflage des von Dr. Mainczyk begründeten Kommentars zum Bundeskleingartengesetz, hüttig jehle rehm-Verlag, München
- Mitautor der 8. Auflage der Textsammlung zum Kleingartenrecht, hüttig jehle rehm-Verlag, München
- Autor des Fachbeitrages „Bundeskleingartengesetz“ in dem Loseblattwerk PRAXIS DER KOMMUNALVERWALTUNG, Kommunal- und Schulbuchverlag, Wiesbaden
- Mitglied der Arbeitsgruppe Recht und des Wissenschaftlichen Beirates des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e.V., Berlin
- etc.

Literatur:

Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

Einzig aktualisierter **Kommentar zum BKleingG**

12. Aufl. 2019, Hardcover (Preis: 49,99 €);

E-Book (Preis: 49,99 €)

Neuaufgabe erscheint Anfang 2023!

Rechtsanwalt Patrick R. Nessler, Bundeskleingartengesetz, Textsammlung mit Einführung, 8. Aufl. 2019 (Preis: 17,99 €)

Neuaufgabe erscheint Anfang 2023!

Patrick R. Nessler, Vereinsrecht im Kleingärtnerverein

1. Aufl. 2020 (Preis: 34,99 €)

Neuaufgabe erscheint Anfang 2023!

Was wir heute besprechen:

- BKleingG und Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs und der Oberlandesgerichte
- Auseinandersetzung mit unterschiedlichen Auffassungen zur „Drittelnutzung“
- Aufgabe und Verantwortung der Vorstände
- Vereinsdokumente und Beschlüsse der Mitgliederversammlung

BKleingG und Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs und der Oberlandesgerichte

Die pachtvertragliche Grundlage

§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG:

Ein **Kleingarten** ist ein Garten, der ...

dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) ...



„Die Einordnung des Nutzungsvertrags über eine Parzelle als Kleingartenpachtvertrag hängt nicht allein davon ab, ob die Parzelle in einer Kleingartenanlage ... belegen ist. Entscheidend ist vielmehr, ob deren ausschließlich kleingärtnerische Nutzung i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG den von beiden Seiten vereinbarten Vertragszweck darstellt.“

(OLG Brandenburg, Urt. v. 11.10.2006, Az. 3 U 192/05)

Die kleingärtnerische Nutzung

§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG:

Ein Kleingarten ist ein Garten, der ... dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) **und** ...



„Ein zentrales Merkmal eines Kleingartens ist die nicht erwerbsmäßige gärtnerische Nutzung, also die **Erzeugung von Obst, Gemüse und anderen Früchten** durch Selbstarbeit des Kleingärtners oder seiner Familienangehörigen. Kennzeichnend für diese Nutzungsart ist die Vielfalt der Gartenbauerzeugnisse ...“
(BGH, Urt. v. 17.06.2004, Az. III ZR 281/03)

Die Kleingartenanlage

§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG:

Ein Kleingarten ist ein Garten, der ... und in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefaßt sind (Kleingartenanlage).



„In der Literatur werden hierfür wenigstens fünf Pachtparzellen für erforderlich gehalten (Otte in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Teil H, § 1 BKleingG Rn. 10 [Stand: November 1997]; Stang, Bundeskleingartengesetz, 2. Aufl., § 1 Rn. 14). Dem tritt der Senat insofern bei, als dies die absolute Untergrenze darstellt.“
(BGH, Urt. v. 27.10.2005, Az. III ZR 31/05)

Abgrenzung der Kleingärten zu sonstigen Gärten

§ 1 Abs. 2 BKleingG:

Kein Kleingarten ist

1. 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 (Eigentümergearten);
2. ein Garten, der einem zur Nutzung einer Wohnung Berechtigten im Zusammenhang mit der Wohnung überlassen ist (Wohnungsgarten);
3. ein Garten, der einem Arbeitnehmer im Zusammenhang mit dem Arbeitsvertrag überlassen ist (Arbeitnehmergearten);
4. ein Grundstück, auf dem vertraglich nur bestimmte Gartenbauerzeugnisse angebaut werden dürfen;
5. ein Grundstück, das vertraglich nur mit einjährigen Pflanzen bestellt werden darf (Grabeland).

Auseinandersetzung mit unterschiedlichen Auffassungen zur „Drittelnutzung“

Die Abgrenzung zu anderen Nutzungsarten

„Bei der Beurteilung, ob es sich bei dem jeweils fraglichen Gartenkomplex um eine Kleingartenanlage oder um eine sonstige Erholungs- oder Wochenendsiedlergartenanlage, eine Ferien- oder Wochenendhaussiedlung handelt, ist auf den Charakter der gesamten Anlage, nicht einzelner Parzellen abzustellen (Senat aaO, S. 783 m.w.N.). ...

Kleingarten- und Erholungsgrundstücksanlagen sind danach voneinander abzugrenzen, welchen Anteil nach dem äußeren Erscheinungsbild des Komplexes die Gartenbau- und die reine Erholungsnutzung haben. Die Einzelheiten sind umstritten, da § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG keine Regelung über das zulässige Verhältnis von Anbau- und Erholungsflächen in Kleingärten enthält.“
(BGH, Urt. v. 17.06.2004, Az. III ZR 281/03)

Die „Drittel-Regelung“

„Eine Kleingartenanlage setzt nicht voraus, daß wenigstens die Hälfte ihrer Fläche zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf (insbesondere Obst und Gemüse) genutzt wird. ...

Es genügt, wenn diese Nutzung den Charakter der Anlage maßgeblich mitprägt. ... Dies ist in der Regel anzunehmen, wenn wenigstens ein Drittel der Fläche zum Anbau von Gartenerzeugnissen für den Eigenbedarf genutzt wird. Besonderheiten, wie eine atypische Größe der Parzellen, topographische Eigentümlichkeiten oder eine Bodenqualität, die den Anbau von Nutzpflanzen teilweise nicht zuläßt, können eine vom Regelfall abweichende Beurteilung rechtfertigen.“ (BGH, Urt. v. 17.06.2004, Az. III ZR 281/03)

Literaturansicht

„Das vom BGH entwickelte ungeschriebene Tatbestandsmerkmal der „maßgeblichen Prägung des Charakters der Gesamtanlage“ dient ausschließlich zur Feststellung der Anwendbarkeit des BKleingG in den neuen Bundesländern sowie im Beitrittsteil von Berlin. Das Tatbestandsmerkmal der „Gesamtprägung“ hat den Zweck, die Kleingartennutzungsverhältnisse, die vor dem 3. Oktober 1990 begründet wurden, nicht nach der damals bestehenden Vertragslage, sondern danach zu beurteilen, ob die betroffenen Gärten am 3. Oktober 1990 gemäß dem BKleingG kleingärtnerisch genutzt wurden.“ (Kuhnigk, in: NJ 2011, 95)



Es ist bei der „Drittelregelung“ zu unterscheiden, ob sie der Bewertung von Gartenanlagen zum 03.10.1990 dient, oder zur Prüfung der ordnungsgemäßen kleingärtnerischen Nutzung!

Ansicht des OLG München „Nach Ansicht des Senats ist auf die Gesamtheit der überlassenen Parzellen ohne Einbeziehung der Gemeinschaftsflächen abzustellen. Denn die Zusammenfassung der Gärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen wie Wegen, Spielflächen, Vereinshäusern und Einfriedungen ist per definitionem Teil der Prägung als Kleingarten (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG).

Weiter kann der Anbau von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf nur auf den einzelnen Parzellen erfolgen und nicht auf den Gemeinschaftsflächen der Kleingartenanlage. Es ist rechtlich auch nicht ohne weiteres umsetzbar, einen Kleingärtner pachtvertraglich zu verpflichten, den Umfang des Anbaus von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf auf seiner Parzelle jeweils an die geänderte Situation in der gesamten Kleingartenanlage anzupassen (Mainczyk/Nessler, Bundeskleingartengesetz, 12. Auflage 2019, § 1 BKleingG Rn. 13).“

(OLG München, Urt. v. 19.08.2021, Az. 32 U 3372/17)

Aufgabe und Verantwortung der Vorstände

Die Stellung des Vorstands

§ 26 Abs. 1 S. 1 f. BGB:

Der Verein muss einen Vorstand haben. Der Vorstand vertritt den Verein gerichtlich und außergerichtlich; er hat die Stellung eines gesetzlichen Vertreters.



„Mit dem Wirksamwerden der Bestellung entsteht für den Vereinsvorstand als gesetzlichem Vertretungs- und Geschäftsführungsorgan nicht nur das Recht, sondern auch die Pflicht zur eigenverantwortlichen Führung der Vereinsgeschäfte.“ (BGH, Urt. v. 12.10.1992, Az. II ZR 208/91)



„Den Inhabern eines Vorstandsamts obliegt die Sorge für das rechtmäßige Verhalten des Vereins nach außen hin; diese haben dafür einzustehen, dass die Rechtspflichten – privatrechtlicher oder öffentlich-rechtlicher Natur – erfüllt werden, die den Verein als juristische Person treffen.“ (LG Kaiserslautern, Urt. v. 11.05.2005, Az. 3 O 662/03)

Satzungszweck „Kleingärtnerei“

„Der Verein verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke im Sinne der Abgabenordnung 1977, insbesondere durch die Förderung der Naturverbundenheit sowie der körperlichen und geistigen Entspannung. Zweck des Vereins soll vor allem sein: ...

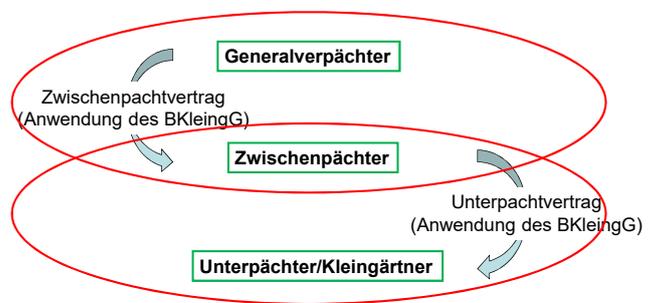
4. die Weiterverpachtung und Beaufsichtigung von Pachtland und von Eigenland i. S. der Kleingartengesetze und des mit der Gemeinde abgeschlossenen Generalpachtvertrages, ...“

(Finanzministerium Saarland, Richtlinie v. 01.01.1987, Az. A/IV – 65/87-

KI/StOFD Frankfurt, Vfg. v. 07.08.1979, Az. S 0171 A-

18-St II 1; Finanzministerium Bremen, Vfg. v. 29.09.1971, Az. S 1291-1-St 42)

Das „gestufte Pachtverhältnis“



Das „Verwaltungsmodell“



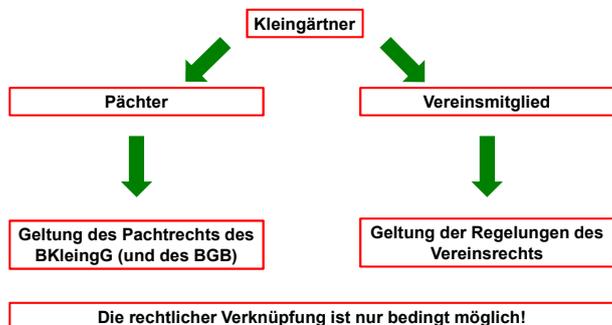
Die Pflichten als Vorstand des „Anlagenverwalters“

„Sollte der Vorstand des Kleingartenvereins tatsächlich noch nach dem Stichtag die Errichtung und Erweiterung dem Kleingartengesetz zu wider laufender Gebäude geduldet haben, so hätte er gegen seine Verpflichtung aus dem mit dem Kläger geschlossenen Verwaltungsvertrag verstoßen. Hierzu gehört die Erfüllung der Pflichten, die sich für den Kläger aus dem Generalpachtvertrag mit der Grundstückseigentümerin ergeben.“

(OLG Naumburg, Urt. v. 16.01.2001, Az. 13 U 111/00)

Vereinsdokumente und Beschlüsse der Mitgliederversammlung

Der beiden Rechtsbeziehungen mit dem Kleingärtner Kleingärtner



Beispiel „Gartenordnung“

„Bei der Gartenordnung ist rechtlich zu unterscheiden, ob sie als Vereinsordnung auf der Grundlage der Vereinssatzung und damit (nur) für die Mitglieder des Vereins verbindlich errichtet worden ist oder ob die Gartenordnung Teil des Pachtvertrages ist und sich damit deren Wirksamkeit nach dem Vertragsrecht und hier insbesondere nach dem Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen richtet (BGH GRUR 2016, 596). Soll die Gartenordnung Bestandteil des Pachtvertrages sein, so ist dies alleine vertragsrechtlich zu bewerten. Die Möglichkeiten des Vereinsrechts, z. B. die für alle Mitglieder verbindliche Änderung der Gartenordnung durch Mehrheitsbeschluss der Mitglieder, gelten hier nicht.“

(Mainczyk/Nessler, Bundeskleingartengesetz, 12. Aufl. 2022)



Änderungen der Vereinsregelungen führen nicht automatisch zur Änderung der Vertragsinhalte!

Die Kleingartenanlage am 03.10.1990

„Da es im Bereich des Bundeskleingartengesetzes und der Frage seiner Anwendbarkeit auf einzelne Vertragsverhältnisse keine abweichende obergerichtliche oder höchstrichterliche Rechtsprechung zur Darlegungs- und Beweislastverteilung gibt, verbleibt es bei der allgemeinen Regel, wonach bei einer negativen Feststellungsklage der Beklagte die Darlegungs- und Beweislast für die von ihm behaupteten positiven Umstände trägt. ... Danach obliegt es der Beklagten darzulegen, dass es sich bei der Anlage Nordland um eine Kleingartenanlage handelt ...“

(KG Berlin, Urt. v. 22.04.2016, Az. 4 U 153/13)



Vorstand muss Beweise zum Zustand der Kleingartenanlage zum 03.10.1990 dauernd sichern

Vielen Dank für Ihr Mitdenken!

GARTENFACHLICHE ASPEKTE DER KLEINGÄRTNERISCHEN NUTZUNG

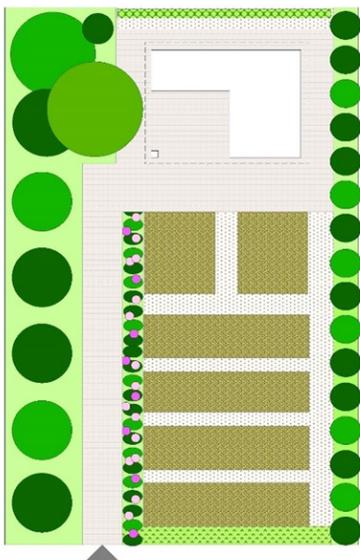
DIPL.-WIRT.-ING. (FH) THOMAS BAUER (*Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Haus- und Kleingärten Augsburg*)

Gartenfachliche Aspekte der kleingärtnerischen Nutzung
In dieser Zusammenfassung soll speziell auf das Alleinstellungsmerkmal (klein)gärtnerische Nutzung eingegangen werden.

In der Textsammlung zum BKleingG finden sich unter dem Kapitel Bewertung von Kleingartenparzellen sowohl Ausführungen zur kleingärtnerischen Nutzung als auch zur Beurteilung von Pfliegerückständen.

Im Rahmen des Exkurses der Kleingartengestaltung soll lediglich die Sensibilität für die unterschiedlichen Möglichkeiten der (klein)gärtnerischen Nutzung dargestellt werden, wobei die Bewertung des genaueren Umfangs der (klein)gärtnerischen Nutzung nachfolgend erläutert wird.

Ausgehend vom Grundgedanken des Gemüseanbaus überwiegt eine sehr klar strukturierte Gartengestaltung. In diesen Parzellen sind die einzelnen Bereiche streng den einzelnen Nutzungen zugeordnet. Nachfolgende



Gartenskizze soll dies verdeutlichen:

Abbildung 1: Nutzgarten

Nachfolgendes Bild stellt einen klassischen Kleingarten mit umfangreicher kleingärtnerischer Nutzung dar. Dieser war bis in die 1970er Jahre Standard.



Bild 1: Kleingarten mit klarer Aufteilung

Bei diesem Kleingartentyp ist eine Beurteilung aufgrund der strengen Teilung der Nutzung vergleichsweise leicht durchzuführen.



Mittlerweile haben sich die Anforderungen an einen Kleingarten gewandelt. Es stehen der ökologische Anbau mit Mischkulturen für eine gesunde Ernährung sowie die Erholungsnutzung mit Rasen und Spielflächen für Kinder im Vordergrund. Die Gartenskizze stellt diesen Trend dar:

Abbildung 2: naturnahe, (alternative) Gartengestaltung

Nachfolgendes Bild soll verdeutlichen, dass auch eine naturnahe, insekten- und vogelfreundliche Gartengestaltung neben einem klassischen Nutzgarten auf den ersten Blick den Eindruck von Pflegerückständen vermitteln kann. Kennzeichnend für diese Gärten sind eine deutlich kleinteiligere Flächenaufteilung und die Gestaltung mehrerer Gartenräume, die Übersichtsbilder der gesamten Parzelle i.d.R. unmöglich machen. Aus fachlicher Sicht ist diese Nutzung der Parzelle gleichberechtigt und im Rahmen der Anforderungen.



Bild 2: Beispielbild naturnaher Kleingarten

Auch bei der Gestaltung und Bewirtschaftung von Kleingartenparzellen gibt es unterschiedliche Auffassungen und Geschmäcker. Graswege und Mischkulturen, bei denen zwischen und in den Anbauflächen Blumen und Stauden gepflanzt werden, erfordern eine genaue Prüfung, ob es sich aus fachlicher Sicht um Pflegerückstände oder lediglich ein alternatives Gartenkonzept handelt.

1. Gärtnerische Nutzung

Im folgenden gibt es einige Detailfragen bei der Bewertung der gärtnerischen Nutzung zu diskutieren. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass diese Nutzung als „kleingärtnerische Nutzung“ bezeichnet wird, obwohl in BKleingG §1 Abs 1 die Erholungs-

nutzung als kleingärtnerische Nutzung bezeichnet wird. Diese abweichende Nomenklatur wird sowohl von den Kleingartenorganisationen als auch von Experten wie der GALK verwendet. Ich werde aufgrund der Nomenklatur des BKleingG diese Nutzung weiterhin als „gärtnerische Nutzung“ bzw. „(klein)gärtnerische Nutzung“ bezeichnen. Eine Auswahl möglicher gartenbaulicher Erzeugnisse soll nachstehendes Schaubild darstellen.

Auf die Obergruppen der gartenbaulichen Erzeugnisse wird nachfolgend weiter eingegangen. Für eine Beurteilung der gärtnerischen Nutzung sind sämtliche Flächen zu ermitteln.

Obstgehölze

Bei Obstbäumen wird in der Regel die Trauffläche als gärtnerische Nutzfläche gewertet.



Bild 3: Obstgehölze bei denen die Trauffläche angerechnet werden kann

Obstbäume ab dem dritten Standjahr bis zu einem Alter von 15 Jahren können bei durchschnittlicher Pflege die Trauffläche als gärtnerische Nutzfläche einbringen. Ich berücksichtige bei der Erfassung der Trauffläche durchgeführte bzw. noch durchzuführende Schnittmaßnahmen. Neu gepflanzte Obstbäume sind aufgrund der noch zu

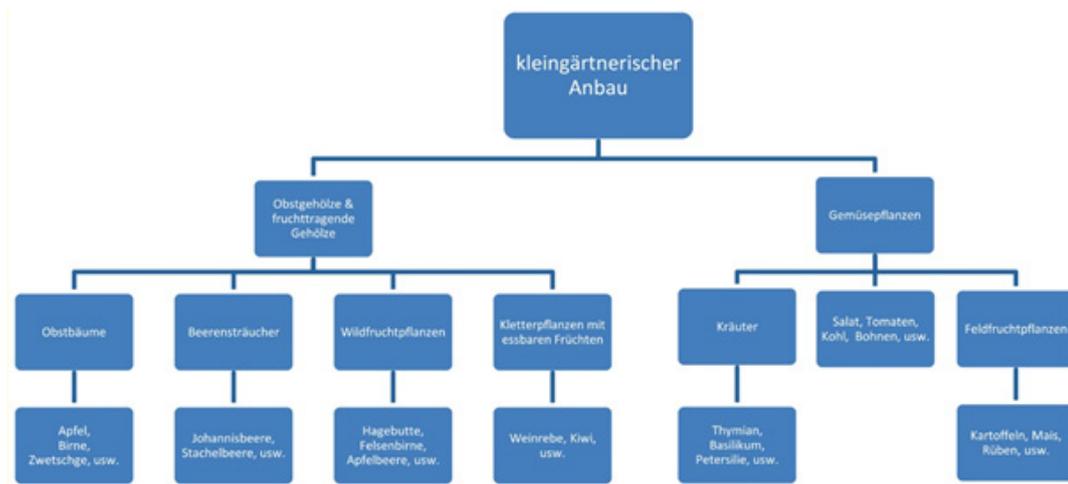


Abbildung 3: Möglichkeiten kleingärtnerischer Nutzung

erwartenden vergleichsweise langen Standzeit mit einer Mindestfläche, die die Trauffläche in den ersten beiden Standjahren überschreitet, zu berücksichtigen. Nachdem die Zuwachs- und Ertragsphase häufig mit dem dritten Standjahr beginnt, wird diese Fläche in die Berechnung einbezogen.

Konkret bedeutet dies, dass die (klein)gärtnerische Fläche eines neu gepflanzten Obstgehölzes mit einer Größe von eineinhalb bis fünf m² erfasst wird, obwohl die momentane Fläche zwischen einem halben bis zwei m² schwankt. Die Berücksichtigung einer größeren Mindestfläche, die üblicher Weise erst ab fünf oder mehr Jahren erreicht wird, ist für die Feststellung der momentanen (klein)gärtnerischen Nutzflächen fachlich nicht nachvollziehbar.



Bild 4: Darstellung Flächen bei einem Jungbaum

Die beschriebenen Flächen wurden zur Visualisierung nicht maßstabsgerecht eingezeichnet.

Bei einer nicht fachgerechten Pflanzung von sehr kleinen Pflanzen wurde nur eine reduzierte Fläche aufgenommen.



Bild 5: flächig gepflanzte, kleine Obstgehölze

Bei sehr alten, ggfs. ungepflegten, umfunktionierten oder verwilderten Obstbäumen ist zu prüfen, ob eine

Anrechnung erfolgen kann. Falls dies der Fall ist, wird diese geringer als die tatsächliche Trauffläche ausfallen.

Der angerechnete Flächenwert ist von der maximalen idealtypischen Trauffläche weit entfernt. Im nachfolgenden Beispiel eines umfunktionierten Apfelbaums wurde keine Fläche für den Anbau angerechnet.



Bild 6: Apfelbaum, der umfunktioniert wurde

Die idealtypischen (Maximal-) Flächen lehnen sich an nachfolgende Tabelle der Wertermittlungsrichtlinien¹ an. Diese Flächenangaben stellen Richtwerte für die Richtlinien für die Wertermittlung, Tabelle 2, LBK

Einordnung von Pflanzabständen für eine fachgerechte Pflanzung dar. Dies bedeutet jedoch nicht, dass jeder Apfel-Hochstamm mit 49 m² (7m x 7m) als (klein)-gärtnerische Nutzfläche anzurechnen ist.

Tabelle 1: Durchschnittlicher Standraum für Obstgehölze²

¹ Richtlinien für die Wertermittlung, Tabelle 2, LBK

² Vgl. Wertermittlungsrichtlinie

Pflanzart	Angemessene Fläche pro Pflanze / Zahl der Pflanzen pro m bzw. m ²
Apfel, Birne - Hochstamm / Halbstamm - Spindelbusch / Spalierobst (je nach Erziehungsform)	7m x 7m 1,5 – 2m x 2m – 4m
Zwetschgen, Pflaumen, Renekloden, Mirabellen - Halbstamm / Hochstamm - Büsche	8m x 8m 4m x 6m
Süßkirschen, Sauerkirschen - Halbstamm/Hochstamm - Busch - Lamberts-Hybriden, schwachwüchsige Unterlagen (Weiroot, Gisela etc.)	7m x 8m 4m x 6m 2m x 4m
Schwarze Johannisbeeren, Josta-Beeren o.ä.	2m x 2m
Rote Johannisbeeren, Stachelbeeren	1,5m x 1,5m
Brombeeren	1 Pflanze auf 3m
Himbeeren	2 Pflanzen auf 1m
Erdbeeren	8 Pflanzen / m ²

Nachfolgendes Bild soll einen gut gepflegten Apfel-Hochstamm, der eine sehr große Trauffläche aufweist, darstellen. Dessen Trauffläche konnte voll angerechnet werden. Diese Trauffläche liegt über 49 m².



Bild 7: Beispiel für eine große Trauffläche Kletterpflanzen

Kletterpflanzen, wie z.B. Weinreben, Kiwi, etc. werden ebenfalls der gärtnerischen Nutzung zugeordnet. Diese Kletterpflanzen können unterschiedlich kultiviert werden, so können sie:

- an der Laube entlang gezogen werden,
- an einem spalierartigen Rankgerüst entlang gezogen werden,
- über ein Rankgerüst (z.B. Pergola) gezogen werden.

Gemüse und Feldfruchtplanzen

Eine Erfassung kann auch im November, also nach dem tatsächlichen Anbau von z.B. Feldfruchtplanzen erfolgen, wird davon ausgegangen, dass vorhandene und erkennbar bewirtschaftete Beete weiterbewirtschaftet werden.



Bild 8: Zustand abgeerntete Beetflächen

Auf einigen Beeten waren noch die letzten gärtnerischen Kulturen, wie oben sichtbar z.B. Rosenkohl, vorhanden. Der Zustand der Beetflächen ist der Jahreszeit geschuldet.

Einige Kleingärtner haben ihre Beetflächen abgedeckt, um den Anflug und das Aufkeimen von Spontanvegetation zu verhindern. Abgedeckte Rasenflächen sind nicht anrechenbar.

Sind bepflanzte Beetflächen vorhanden, werden diese von mir wie bereits umgegrabene oder noch bewirtschaftete Beete behandelt.



Bild 10: abgedeckte Beetflächen

Bei (Grund)flächen von Gemüsebeeten auf denen Feldfruchtplanzen und Gemüseplanzen kultiviert werden, sind übliche Wege für die Bewirtschaftung mit einzubeziehen. Bei stark überdimensionierten Wegen innerhalb der Beete wird die aus fachlichen Gesichtspunkten nicht notwendige Fläche heraus gerechnet.



Bild 11: Beispiel für voneinander getrennten Beeten

Bei Wegen die zwischen getrennt liegenden Beeten vorhanden sind, wird geprüft ob eine Berücksichtigung möglich ist.

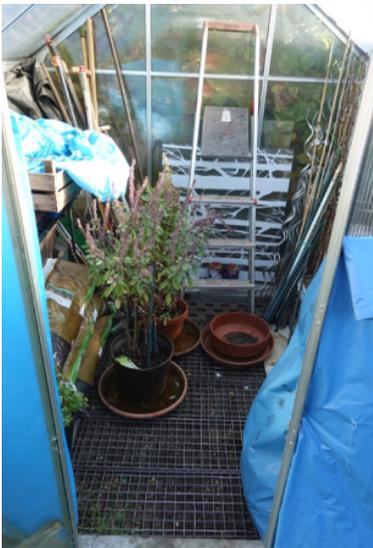
Wildfruchtpflanzen

Wildfruchtpflanzen werden insoweit berücksichtigt, wie eine entsprechende Nutzung möglich, wahrscheinlich und nachvollziehbar ist. Werden Wildfruchtpflanzen aus gestalterischen Gründen gepflanzt und nicht offensichtlich genutzt, werden diese (von mir) auch nicht berücksichtigt. Diese kritische und enge Auslegung wird auch in Fachkreisen konträr diskutiert. Es gibt durchaus Stimmen, die bereits das Vorhandensein dieser Wildfruchtpflanzen als (klein)gärtnerische Nutzung ansieht. Meiner Meinung nach sollte die nachzuweisende Fläche für den wichtigen Status als Kleingartenanlage nicht von diesen wenigen, möglicherweise nicht anrechenbaren Flächen, abhängen.

Kräuter

Kräuterbeete, Kräuterspiralen, Trockenbiotope werden bei der Erfassung ebenso behandelt wie Beetflächen. Trockenbiotope etc. mit Kräutern werden nur dann berücksichtigt, wenn die Kräuter in dieser Fläche überwiegen. Heilpflanzen, wie z.B. Ringelblumen, die für Salben angebaut werden, erfasse ich ebenfalls in dieser Gruppe. Vereinzelt in der Parzelle gepflanzte Kräuter werden nicht erfasst. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass aufgrund des zu würdigenden Privatgutachtens Wildfruchtpflanzen und Kräuter in einer Position erfasst werden.

(Klein)gärtnerische Nebenanlagen



Da Gewächshäuser, Frühbeete, Hochbeete u.a. in der Regel ebenfalls dem Anbau von z.B. Gemüsepflanzen dienen, können diese Flächen bei den Gemüsebeetflächen berücksichtigt werden. Gewächshäuser, die umfunktioniert wurden, können nicht der gärtnerischen Nutzung zugerechnet werden.

Bild 12: Beispiel für ein umfunktioniertes Gewächshaus

Gewächshäuser, die zur Lagerung von Geräten oder anderem genutzt werden, können bei der gärtnerischen Nutzfläche nicht als Anbaufläche von Gemüse angerechnet werden.

Hauptwege, die in erster Linie die Gartenlaube erschließen, werden nicht der gärtnerischen Nutzung zugerechnet.

Mehrfachnutzungen von Flächen

Aufgrund der Überlegung horizontale Flächen, z.B. bei Weinreben, der gärtnerischen Nutzung einzubeziehen, ergibt sich eine Flächenmehrung, die – um die Systematik nicht zu durchbrechen – im Verhältnis bleiben muss. Diese Mehrfachnutzungen ziehen eine Flächenmehrung nach sich, die aus fachlicher Sicht nachvollziehbar und vertretbar ist und die Gegebenheiten vor Ort wiedergibt. In diesem Zusammenhang sei lediglich darauf hingewiesen, dass aus meiner Sicht statistisch diese Berücksichtigung in Hinblick auf den Fehler 1. Art (Alpha-Fehler) als auch den Fehler 2. Art (Beta-Fehler) am günstigsten ausfällt.w

BAULICHE NUTZUNGSFORMEN IN KLEINGÄRTEN

PATRICK R. NESSLER (Rechtsanwalt, St. Ingbert)

- Inhaber der RKPN.de-Rechtsanwaltskanzlei Patrick R. Nessler, St. Ingbert
Schwerpunkte: Kleingartenrecht, Vereins-, Verbands- und Gemeinnützigkeitsrecht, Datenschutzrecht für Vereine und Verbände
 - Bearbeiter der 12. Auflage des von Dr. Mainczyk begründeten Kommentars zum Bundeskleingartengesetz, hüttig jehle rehm-Verlag, München
 - Mitautor der 8. Auflage der Textsammlung zum Kleingartenrecht, hüttig jehle rehm-Verlag, München
 - Autor des Fachbeitrages „Bundeskleingartengesetz“ in dem Loseblattwerk PRAXIS DER KOMMUNAL-VERWALTUNG, Kommunal- und Schulbuchverlag, Wiesbaden
 - Mitglied der Arbeitsgruppe Recht und des Wissenschaftlichen Beirates des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e.V., Berlin
-
- Bauplanungsrechtliche Einordnung von Kleingartenanlagen
 - Regelung des § 3 Abs. 2 BKleingG
 - Gebäude und bauliche Anlagen im Kleingarten
 - Bestandsschutzregelungen (§§ 18, 20 a BKleingG, Art. 14 GG)
 - Folgen übermäßiger baulicher Nutzung von Kleingärten nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs

Bauplanungsrechtliche Einordnung von Kleingartenanlagen

Der Flächennutzungsplan

§ 5 Abs. 1 S. 1 BauGB:

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.



§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB:

Im Flächennutzungsplan können insbesondere dargestellt werden ... die Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe; ...



§ 8 Abs. 2 S. 2 BauGB:

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Bebauungsplan

§ 8 Abs. 1 BauGB:

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug dieses Gesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.



§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB:

Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:

... die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Naturerfahrungsräume, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe; ...



Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:

... die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Naturerfahrungsräume, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe; ...

Bauplanungsrecht und BKleingG

§ 3 Abs. 2 S. 1 BKleingG:

... die §§ 29 bis 36 des Baugesetzbuchs bleiben unberührt.



§ 30 Abs. 1 BauGB:

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Beispiel: Bebauungsplan Nr. SG40-226 der Stadt Donauwörth

5. Gestaltung der Gebäude (Art. 107 BayBO)		
5.1		Hauptfächrichtung der Kleingartenhäuser
5.2		Im Planungsbereich sind nur Satteldächer bei den Gartenhäuschen mit einer Dachneigung von 18 - 20° zugelassen.
5.3		Die Gartenhäuschen sind in Holzbauweise zu erstellen. Sie sind, soweit sie nicht als Fertigbau in vom Kleingartenverband ausgewählten Haustyp errichtet werden, diesem in Form, Größe und Höhe anzugleichen.
5.4		Sie sind jeweils mit einem Mindestabstand von 3 m von den Grundstücksgrenzen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten.
5.5		Die Größe der Gartenhäuschen wird auf eine Grundfläche von 16 m ² beschränkt. Weitere Bauten, auch Unterstelldächer, Schwimm- oder Planschbecken, sind nicht gestattet.

Bauplanungsrecht ohne Bebauungsplan

§ 3 Abs. 2 S. 1 BKleingG:

... die §§ 29 bis 36 des Baugesetzbuchs bleiben unberührt.



„Ein Kleingartengebiet dient nicht der baulichen Nutzung. Es wird nicht dadurch zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, dass die Einzelgärten durchgehend mit Lauben bebaut sind, wenn die Gartenhäuser nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sondern der kleingärtnerischen Nutzung dienen und wenn sich das Kleingartengebiet auch nicht zu einem Siedlungsgebiet hin entwickelt hat ...

Dabei kommt es nicht darauf an, ob sich die Gartenhäuser innerhalb oder ... außerhalb des von dem Bebauungsplan ... erfassten Gebiets befinden. ...“

(Bayerischer VerFGH, Entscheidung v. 25.10.2016, Az. Vf. 83-VI-14)



Kleingartenanlagen –auch innerhalb von Städten- ohne Bebauungsplan in der Regel „Außenbereich“

Bauen im Außenbereich

§ 35 Abs. 2 und 3 Nr. 7 BauGB:

(2) Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

(3) Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben ... die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt ...



„Ist eine kleingärtnerische Nutzung im Außenbereich zulässig – woran hier kein Zweifel besteht –,so sind in den Kleingärten Gebäude, die die für die kleingärtnerische Nutzung erforderliche Größe überschreiten, jedenfalls in der Regel unzulässig. Sie beeinträchtigen öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 2 und 3 BBauG, weil sie die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lassen.“

(BVerwG, Urt. v. 17.02.1984, Az. 4 C 55/81)

Regelung des § 3 Abs. 2 BKleingG

Gebäude und bauliche Anlagen
im Kleingarten

Die nach BKleingG zulässige Gartenlaube

§ 3 Abs. 2 Satz 1 BKleingG:

Im Kleingarten ist eine Laube in einfacher Ausführung
... zulässig ...



„Zulässig ist nach § 3 Abs. 2 Satz 1 nur eine Laube in einfacher Ausführung, d. h. unter Verwendung kostengünstiger Baustoffe und Bauteile mit konstruktiv einfachen, auf die Funktion der Laube abgestellten Ausbaumaßnahmen. Grundsätzlich geeignet ist jeder Baustoff, der den Laubencharakter nicht beeinträchtigt, aber dauerhaft ist; das kann Holz oder Mauerstein sein. Im Übrigen ist die Materialfrage wesentlich eine Frage der Örtlichkeit, der landschaftlichen Gegebenheiten, des (einheitlichen) Erscheinungsbildes in einer Kleingartenanlage. Auch die Inneneinrichtung der Laube ist nach § 3 Abs. 2 Satz 1 nur in einfacher Ausführung zulässig, also unter Verwendung preiswerter Materialien. Teure Wand- und Deckenverkleidungen widersprechen der Regelung des § 3 Abs. 2 Satz 1.“
(Mainczyk/Nessler, BKleingG, 12. Aufl. 2019, § 3 Rn. 13)

§ 3 Abs. 2 Satz 1 BKleingG:

Im Kleingarten ist eine Laube ... mit **höchstens 24 Quadratmetern** Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig ...



„Die Festsetzung von Lauben in einem Kleingartengebiet, die die Höchstgrenzen des § 3 Abs. 2 BKleingG überschreitet, ist wegen eines Widerspruchs zu "sonstigen Rechtsvorschriften" iSd. § 6 Abs. 2 i.V.m. § 11 BBauG/§ 11 Abs. 1 u. 3 BauGB genehmigungsunfähig.“
(OVG Lüneburg, Urt. v. 29.11.1989, Az. 6 A 139/88)



Allerdings sind Festsetzungen in einem Bebauungsplan oder Vereinbarungen in einem Pachtvertrag wirksam, die eine geringere Fläche als 24 Quadratmeter festlegen!

§ 3 Abs. 2 Satz 2 BKleingG:

Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.



„Lauben dürfen jedoch nicht ... eine Ausstattung haben, die zu einer regelmäßigen Wohnnutzung, etwa an den Wochenenden, einladen.“
(BVerwG, Urt. v. 17.02.1984, Az. 4 C 55/81)



„Aus diesem Grund stellt nicht nur die Errichtung einer zum Wohnen geeigneten Gartenlaube insgesamt eine Verletzung des Pachtvertrages dar, sondern schon jede einzelne Maßnahme, die zur Schaffung der Voraussetzungen für ein dauerhaftes Wohnen beiträgt.“
(OLG Hamm, Urt. v. 22.11.1994, Az. 7 U 44/94)

Stimmen zur Unzulässigkeit von Ver- und Entsorgungseinrichtungen

- Stang, Bundeskleingartengesetz, 2. Aufl. 1995, § 3 Rn. 17
- Otte, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand 01.04.2014, Band VI, § 3 Rn. 11
- Mainczyk/Nessler, Bundeskleingartengesetz, 12. Aufl. 2019, § 3 Rn. 18 ff.
- OVG Nordrhein-Westfalen (Beschl. v. 04.12.2009, Az. 10 A 1671/09)
- OVG Hamburg (Urt. v. 04.11.1999, Az. 2 E 29/96.N)



Gefestigte herrschende Meinung in Rechtsprechung und Fachliteratur halten Ver- und Entsorgungseinrichtungen in Lauben mit § 3 Abs. 2 BKleingG für nicht vereinbar!

Bestandsschutz für Stromversorgung

„Die Versorgung der Kleingartenanlage mit Elektrizität ist zwar an sich keine unabdingbare Voraussetzung für die kleingärtnerische Nutzung (Mainczyk/Nessler, Bundeskleingartengesetz, 12. Auflage 2019, § 1 BKleingG Rn. 25). Soweit jedoch die Versorgungsanlagen – wie hier – vor Inkrafttreten des BKleingG rechtmäßig errichtet wurden, genießen sie Bestandsschutz.

Der Bestandsschutz von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist nicht im BKleingG geregelt. Er ergibt sich jedoch unmittelbar aus Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG (Mainczyk/Nessler, Bundeskleingartengesetz, 12. Auflage 2019, § 1 BKleingG Rn. 26 und § 3 BKleingG Rn. 20). Der Beklagte hat nicht vorgetragen, dass die Anlagen nicht rechtmäßig errichtet wurden.“

Sonstige bauliche Anlagen

§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG:

Ein Kleingarten ist ein Garten, der ... dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) ...



„Zulässig sind jedoch nur solche baulichen Anlagen, die der kleingärtnerischen Nutzung dienen und von ihrer Funktion der kleingärtnerischen Nutzung auch räumlich-gegenständiglich zu- und untergeordnet sind.“ (Mainczyk/Nessler, Bundeskleingartengesetz, 12. Aufl. 2019, § 1 Rn. 18)

Verwendungszweck der Gartenlaube

„Die kleingärtnerische Nutzung einer Laube besteht vor allem in der Aufbewahrung von Geräten für die Gartenbearbeitung und von Gartenerzeugnissen sowie in kurzfristigen Aufhalten des Kleingärtners und seiner Familie aus Anlaß von Arbeiten oder der Freizeiterholung im Garten.“

(BVerwG, Urt. v. 17.02.1984, Az. 4 C 55/81)



Keine anderen Baulichkeiten mit gleicher Zweckrichtung zulässig!

Ausnahme: Gartenlaube und überdachter Freisitz überschreiten zusammen mit dem Geräteschuppen nicht die 24 m² Grundfläche.



So wohl auch Bremische Landesbauordnung, wonach neben Gartenlauben bis zu 6 m² große Nebengebäude in Dauerkleingärten oder Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes erlaubt sind, soweit sie insgesamt unter Anrechnung des überdachten Freisitzes das zulässige Maß von 24 m² Grundfläche nicht überschreiten

Grillstellen im Kleingarten

Das Grillen im Garten ist in von der mitbestehenden Erholungs- und Freizeitfunktion aus § 1 Abs. 1 Nr. BKleingG gedeckt.

Ein gemauerter Kamin und andere Grillmöglichkeiten stellen nach Ansicht des Sachverständigen keinen Bewirtschaftungsmangel dar (Anhörung Bl. 609).

Es handelt sich bei dem Grillkamin nicht um eine orts-

festen Heizeinrichtung, die eine Ausstattung zu Wohnzwecken darstellt.“

Bestandsschutzregelungen (§§ 18, 20a BKleingG, Art. 14 GG)

Bestandsschutz in den „alten“ Bundesländern

§ 18 BKleingG:

- (1) Vor Inkrafttreten dieses Gesetzes rechtmäßig errichtete Lauben, die die in § 3 Abs. 2 vorgesehene Größe überschreiten, können unverändert genutzt werden. „Das bestandsgeschützte Recht zur Nutzung einer Laube zu Wohnzwecken ist nicht an die Baulichkeit, sondern an die Nutzer gebunden, die aus dem am 1. April 1983 (§ 22 BKleingG) bestehenden Pachtvertrag berechtigt sind.“ (BGH, Urt. v. 22.04.2004, Az. III ZR 163/03)
- (2) Eine bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bestehende Befugnis des Kleingärtners, seine Laube zu Wohnzwecken zu nutzen, bleibt unberührt, soweit andere Vorschriften der Wohnnutzung nicht entgegenstehen. ...

„Das bestandsgeschützte Recht zur Nutzung einer Laube zu Wohnzwecken ist nicht an die Baulichkeit, sondern an die Nutzer gebunden, die aus dem am 1. April 1983 (§ 22 BKleingG) bestehenden Pachtvertrag berechtigt sind.“ (BGH, Urt. v. 22.04.2004, Az. III ZR 163/03)

Bestandsschutz in den „neuen“ Bundesländern – Größe

§ 20a Nr. 7 BKleingG:

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.



Kleintierhaltung ist nur in den neuen Bundesländern durch ausdrückliche gesetzliche Regelung bestandsgeschützt!

Bestandsschutz in den „neuen“ Bundesländern – Wohnen

§ 20a Nr. 8 BKleingG:

Eine vor dem Wirksamwerden des Beitritts bestehende Befugnis des Kleingärtners, seine Laube dauernd zu Wohnzwecken zu nutzen, bleibt unberührt, soweit ande-

re Vorschriften der Wohnnutzung nicht entgegenstehen. Für die dauernde Nutzung der Laube kann der Verpächter zusätzlich ein angemessenes Entgelt verlangen.



„Das bestandsgeschützte Recht zur Nutzung einer Laube zu Wohnzwecken ist nicht an die Baulichkeit, sondern an die Nutzer gebunden, die aus dem am 1. April 1983 (§ 22 BKleingG) [gilt für die neuen Bundesländer zum 03.10.1990 entsprechend] bestehenden Pachtvertrag berechtigt sind.“
(BGH, Urt. v. 22.04.2004, Az. III ZR 163/03)

Bestandsschutz für Stromversorgung

„Die Versorgung der Kleingartenanlage mit Elektrizität ist zwar an sich keine unabdingbare Voraussetzung für die kleingärtnerische Nutzung (Mainczyk/Nessler, Bundeskleingartengesetz, 12. Auflage 2019, § 1 BKleingG Rn. 25). Soweit jedoch die Versorgungsanlagen – wie hier – vor Inkrafttreten des BKleingG rechtmäßig errichtet wurden, genießen sie Bestandsschutz.

Der Bestandsschutz von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist nicht im BKleingG geregelt. Er ergibt sich jedoch unmittelbar aus Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG (Mainczyk/Nessler, Bundeskleingartengesetz, 12. Auflage 2019, § 1 BKleingG Rn. 26 und § 3 BKleingG Rn. 20). Der Beklagte hat nicht vorgetragen, dass die Anlagen nicht rechtmäßig errichtet wurden.“

Die Beweislast beim Bestandsschutz

„Beruft sich ein Bürger gegenüber einer Beseitigungsanordnung auf Bestandsschutz – sei es, weil er behauptet, das Bauwerk sei genehmigt und deswegen formell baurechtmäßig, sei es, daß er sich (nur) auf die materielle Baurechtmäßigkeit beruft –, so macht er im Wege einer Einwendung ein Gegenrecht geltend. Er leitet nämlich aus der Vergangenheit ein Recht ab, das es ihm ermöglicht, sich gegen ein Beseitigungsverlangen durchzusetzen, obgleich die beanstandete Nutzung (derzeit) materiell rechtswidrig ist und dies an sich für eine Untersagung ausreicht.“

(BVerwG, Beschl. v. 19.02.1988, Az. 4 B 33/88)

Die Dauer des Bestandsschutzes

Nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats erschöpft sich der aus Art.

14 Abs. 1 GG folgende Bestandsschutz, den ein altes, nach dem früheren Rechtszustand rechtmäßiges, aber mit dem neuen Baurecht nicht mehr vereinbares Gebäude genießt, grundsätzlich darin, daß es weiter genutzt werden darf ...

Der Bestandsschutz erstreckt sich nur auf das vorhandene Gebäude für die Dauer seines Bestandes; er deckt ebensowenig seine Ersetzung durch ein neues Gebäude, sei es gleichen oder kleineren Umfanges ... wie den Wiederaufbau eines zerstörten Gebäudes aus seinen noch vorhandenen Resten oder die Vollendung eines begonnenen Bauwerks, von dem einzelne Teile Bestandsschutz erlangt haben ...“

(BVerwG, Urt. v. 21.01.1972, Az. IV C 212.65)

Ausnahme: neue Bundesländer

„Die Verjährung der behördlichen Eingriffsbefugnis folgt für den vorliegenden Fall aus § 11 Abs. 1 Ziffer 3, Abs. 3 der Verordnung der DDR über Bevölkerungsbauwerke vom 8. November 1984 (GBl. I S. 433). Nach § 11 Abs. 1 Ziffer 3 der Verordnung war der Vorsitzende des Rates berechtigt, den Bauauftraggeber, der ein Bauwerk widerrechtlich errichtet oder verändert hatte, durch Auflage zu verpflichten, innerhalb einer angemessenen Frist auf seine Kosten das Bauwerk oder den Bauwerksteil zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen, sofern das gesellschaftliche Interesse dies erforderte.

Abs. 3 der Vorschrift bestimmte, dass eine Auflage gemäß Abs. 1 Ziffer 3 nicht mehr erteilt werden durfte, wenn seit der Fertigstellung des Bauwerks 5 Jahre vergangen waren.

(OVG Thüringen, Urt. v. 18.12.2002, Az. 1 KO 639/01)

Folgen übermäßiger baulicher Nutzung von Kleingärten nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs

Die Abgrenzung zu anderen Nutzungsarten

Bei der Beurteilung, ob es sich bei dem jeweils fraglichen Gartenkomplex um eine Kleingartenanlage oder um eine sonstige Erholungs- oder Wochenendsiedlergartenanlage, eine Ferien- oder Wochenendaussiedlung handelt, ist auf den Charakter der gesamten Anlage, nicht einzelner Parzellen abzustellen (Senat aaO, S. 783 m.w.N.). ...

Kleingarten- und Erholungsgrundstücksanlagen sind danach voneinander abzugrenzen, welchen Anteil nach

dem äußeren Erscheinungsbild des Komplexes die Gartenbau- und die reine Erholungsnutzung haben. Die Einzelheiten sind umstritten, da § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG keine Regelung über das zulässige Verhältnis von Anbau- und Erholungsflächen in Kleingärten enthält.“

(BGH, Urt. v. 17.06.2004, Az. III ZR 281/03)

Die nicht kleingärtnerische Bebauung

„Sind in einer Anlage nicht nur vereinzelt, sondern gehäuft Eigenheime im Sinne des DDR-Rechts bzw. des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes anzutreffen, so kann dies den Gesamtcharakter der Anlage so stark beeinflussen, daß die ansonsten auf den Parzellen noch festzustellende kleingärtnerische Nutzung nicht mehr anlageprägend in Erscheinung tritt. ...

Sind in einer Anlage mehr als 50 v.H. der Parzellen mit derartigen Eigenheimen oder diesen nahekommenden Baulichkeiten – Gebäude, die den größeren Teil des Jahres (April bis Oktober) durchgehend zu Wohnzwecken genutzt werden – bebaut, so kann die Gesamtanlage nicht mehr als Kleingartenanlage angesehen werden.“

(BGH, Urt. v. 24.07.2003, Az. III ZR 203/02)

Die nicht kleingärtnerische Bebauung

„Beherrschen die dem Charakter einer Kleingartenanlage im Beitrittsgebiet widersprechenden Eigenheime den Gesamteindruck der Anlage so sehr, daß die ansonsten auf den Parzellen anzutreffende kleingärtnerische Nutzung (Erzeugung von Obst, Gemüse und anderen Früchten) nicht mehr anlageprägend in Erscheinung tritt, besteht keine Anlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes (mehr). ...

Die erforderliche Würdigung des Gesamtcharakters ist in erster Linie Sache des Tatrichters. Eine Gesamtanlage wird jedenfalls dann nicht mehr als Kleingartenanlage angesehen werden können, wenn mehr als die Hälfte der Parzellen mit Eigenheimen oder diesen nahekommenden Baulichkeiten bebaut ist ...“

(BGH, Urt. v. 05.02.2004, Az. III ZR 331/02)

Die nicht kleingärtnerische Bebauung

„Der Kleingartencharakter einer Anlage kann auch dann zu verneinen sein, wenn weniger als die Hälfte der Parzellen mit Eigenheimen oder ihnen nahekommenden Baulichkeiten bebaut ist (Fortführung des Senatsurteils vom 24. Juli 2003 – III ZR 203/02 – VIZ 2003, 538, für BGHZ vorgesehen).“

(BGH, Urt. v. 18.03.2004, Az. III ZR 180/03)



„Der Senat hat in seinem Urteil vom 24. Juli 2003 ausgeführt ..., daß ein Gesamtkomplex jedenfalls dann nicht mehr als Kleingartenanlage angesehen werden kann, wenn mehr als die Hälfte der Parzellen mit Eigenheimen oder ihnen nahe kommenden Baulichkeiten bebaut ist. Dies schließt nicht aus, den Kleingartencharakter einer Anlage auch dann zu verneinen, wenn diese Art der Bebauung einen geringeren Anteil ausmacht. Dies gilt vor allem dann, wenn, wie es das Berufungsgericht hier festgestellt hat, weitere Umstände hinzutreten.“

(BGH, Urt. v. 18.03.2004, Az. III ZR 180/03)

GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN AUS RECHTLICHER SICHT

MICHAEL RÖCKEN (Rechtsanwalt, Bonn)

Gemeinschaftseinrichtungen

• § 1 Abs 1 BKleingG

Ein Kleingarten ist ein Garten, der

(1) ...

(2) In einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten **mit gemeinschaftlichen Einrichtungen**, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefaßt sind (Kleingartenanlage).

- Gemeinschaftliche Einrichtungen sind notwendig, wenn es um die Eigenschaft als Kleingartenanlage geht.
- Wenn nur eine geringe Anzahl von Kleingärten, etwa weniger als 20, vorliegt, kann es im Einzelfall zu Abgrenzungsschwierigkeiten kommen.
- In diesen Fällen gewinnen die übrigen Gesichtspunkte, die zur Feststellung einer Anlage nach § 1 Abs.1 Nr. 2 BKleingG heranzuziehen sind, **besondere Bedeutung** (BGH, Ur. v. 27.10.2005, III ZR 31/05)
- Fünf Gärten = absolute Untergrenze (LG Düsseldorf, Ur. v. 29.09.2014, 18b O 28/14)

• Begriff der Gemeinschaftseinrichtungen

- Wege (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG)
- Spielflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG)
- Vereinshäuser (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG)
- Gemeinsame Wasserversorgung (BGH, Ur. v. 27.10.2005, III ZR 31/05)
- Gemeinsame Elektrizitätsversorgung (BGH, Ur. v. 27.10.2005, III ZR 31/05)
- Bekanntmachungskasten (OVG Berlin-Brandenburg, Ur. v. 15.10.2008, OVG 2 A 5.08; Ur. v. 29.09.2009, OVG 2 A 12.07)
- Einfriedung, soweit sie im Eigentum des beigela-

denen Kleingärtnervereins steht (OVG Berlin-Brandenburg, Ur. v. 15.10.2008, OVG 2 A 5.08; Ur. v. 29.09.2009, OVG 2 A 12.07)

- Parkplatz (Mainczyk/Nessler, BKleingG, § 1 Rn. 15)
- Sonstige „Gärten“

WEGE

Wege

- Ein schmaler und kurzer Stichweg, der eine geringe Zahl von kleingärtnerisch genutzten Parzellen (hier: sieben) erschließt, ist keine gemeinschaftliche Einrichtung, die allein geeignet ist, den Gärten den Charakter einer Kleingartenanlage zu verleihen. – BGH, Ur. v. 27.10.2005, III ZR 31/05
- Ermöglichen den Zugang zu den Einzelparzellen
- Wege, welche durch die Anlage und zu den einzelnen Kleingärten führen (OVG Lüneburg, Ur. v. 29.11.1989, 6 A 139/88)
- Verkehrssicherungspflicht!
- Bauarbeiten!

Verkehrssicherungspflicht

- Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist derjenige, der eine Gefahrenlage – gleich welcher Art – schafft, grundsätzlich verpflichtet, die notwendigen und zumutbaren Vorkehrungen zu treffen, um eine Schädigung anderer möglichst zu verhindern.
- Die rechtlich gebotene Verkehrssicherung umfasst diejenigen Maßnahmen, die ein umsichtiger und verständiger, in vernünftigen Grenzen vorsichtiger Mensch für notwendig und ausreichend hält, um

- andere vor Schäden zu bewahren.
- BGH, Urt. v. 02.10.2012, VI ZR 311/11

SPIELFLÄCHEN

DIN EN 1176

- Es muss sichergestellt sein, dass die Sicherheit der Spielgeräte gewährleistet ist.
- Regelmäßige Wartung
 - der Spielgeräte
 - des Spielplatzes und
 - des Spielplatzbodens
- Wöchentliche visuelle Kontrolle
 - ggf. kürzere Intervalle bei intensiver Nutzung
- Quartalsweise operative Inspektion durch befähigte Person
- Jährliche „Jahreshauptinspektion“ (TÜV)
- DGUV Information 202-022

Spielflächen

	Sichtkontrolle	Operative Kontrolle	Hauptinspektion
Turnus	Täglich-wöchentlich bzw. vor jeder Nutzung	Vierteljährlich	Jährlich
Prüfumfang	Offensichtliche Gefahrenquellen erkennen	Überprüfung Betriebssicherheit, Stabilität und Verschleiß	Betriebssicherer Zustand von Anlage, Fundamenten und Oberflächen
Beispiele	Beseitigung von Verschmutzungen, Scherben, Spritzen o. ä.	Kontrolle Standsicherheit, Festigkeit, Funktion, Verschleiß	Veränderungen durch Witterungseinflüsse, Verrottung, Korrosion
Durchzufüh- ren von	Eingewiesene Person	Qualifizierte Person, Sachkundige	Sachkundige, Sachverständige

DAS VEREINSHAUS

Begriff

- Der Begriff des Vereinshauses wurde deshalb in das BKleingG aufgenommen, um sicherzustellen, dass den Kleingärtnern ein Versammlungsraum zur Verfügung steht.
- Nach der Zielsetzung des BKleingG ging es darum, dass das Vereinshaus einen Mittelpunkt für das soziale Miteinander der Kleingärtner bilden sollte.
- Voraussetzung dafür ist indes eine generelle Zugänglichkeit des Vereinshauses für die Kleingärtner.
- Dieses muss allgemein zugänglich.
- LG Düsseldorf, Urt. v. 29.09.2014, 18b O 28/14

Worauf ist zu achten?

- Verkehrssicherungspflichten
- Nutzung des Vereinshauses
- Bewirtschaftung

- Steuerliche Einordnung
- Vermietung
 - Steuerliche Einordnung
- Haftungsproblematiken
- Rundfunkbeitrag

Verkehrssicherungspflicht

- Checkliste
 - Stolperfallen (innen / außen)
 - Möbel
 - Beleuchtung
 - Elektrische Anlagen
 - Lärm-Messungen?

Die DIN 15905 Teil 5 ("Maßnahmen zum Vermeiden einer Gehörgefährdung des Publikums durch hohe Schallemissionen elektroakustischer Beschallungstechnik") ist von einem Veranstalter einer Karnevalsveranstaltung zu beachten.

Dieser hat auch durch fortlaufende Messungen und Aufzeichnungen der Schallpegel und der Lärmdosis sicherzustellen, dass bei der Nutzung der Musikanlage keine gesundheitsschädlichen Frequenzen für die Besucher erreicht werden (AG Meschede, Urt. v. 13.05.2015, 6 C 411/13)

Ruhestörungen durch Mieter des Vereinshauses können einen Unterlassungsanspruch begründen (LG Hamburg, Urt. v. 13.12.2017, 321 S 65/16)

Bewirtschaftung

- Vorfrage: Ist
 - die Bewirtschaftung bauordnungsrechtlich möglich?
 - die Vermietung bauordnungsrechtlich möglich?

Eigene Bewirtschaftung durch den Verein

- Konzession
 - Werden in einem Betrieb Speisen und Getränke nicht unter dem ortsüblichen Preis abgegeben, lässt sich daraus in der Regel ohne Weiteres auf eine Gewinnerzielungsabsicht schließen.
 - **Gewinnerzielungsabsicht** wird **nicht** dadurch **ausgeschlossen**, dass die aus der Abgabe von Speisen und / oder Getränken erzielten Überschüsse allein der Finanzierung von für sich genommen defizitären **gemeinnützigen Zwecken dienen** (VG Freiburg (Breisgau), Urt. v. 23.09.2016, 4 K 2257/15)
 - Die Voraussetzung des § 1 GastG, dass der Betrieb jedermann oder bestimmten Personenkreisen zugänglich sein muss, ist erfüllt, wenn dieser „**bestimmte Personenkreises**“ aus den **Vereinsmitglieder** besteht. Dieser Personenkreis kann sich täglich ändern, was für sich schon ausreicht (VG Stuttgart, Beschl. v. 12.01.2009, 4 K 4570/08)
- Bagatellsache?

Eigene Bewirtschaftung durch den Verein

- Steuerliche Einordnung
- Wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb
- § 64 AO
- Freigrenze: 45.000 Euro; § 64 Abs. 3 AO; Freibetrag: 5.000 Euro, § 24 KStG
- Steuerbegünstigte Vereine dürfen eine wirtschaftliche Tätigkeit ausüben.

Aufwendungen zur Ingangsetzung einer wirtschaftlichen Tätigkeit sind unschädlich, sofern mit Überschüssen zu rechnen ist.

- Zeitnah zu verwendende **Mittel** sind grundsätzlich nicht im Bereich der Einkünfteerzielung, sondern **unmittelbar** zur Verwirklichung des steuerbegünstigten Zwecks einzusetzen.
- **Sobald absehbar ist, dass durch den wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb zeitnah keine Überschüsse mehr erzielt werden können, ist die wirtschaftliche Tätigkeit einzustellen (BFH, Beschl. v. 01.07.2009, I R 6/08)**

„Fremd-Bewirtschaftung“ durch Dritten

- Steuerliche Einordnung
 - Vermögensverwaltung
 - § 14 AO
 - Verein erbringt keine nennenswerten Nebenleistungen (eigens organisierte Veranstaltungen, um die Gaststätte zu füllen)
 - Langfristige Verpachtung
 - Auch Umsatzprovision möglich (BFH, Urt. v. 23.04.1696, I R 54/67)
 - Steuerfrei

Vermietung durch den Verein für private Feiern etc.

- Steuerliche Einordnung
 - Wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb
 - § 64 AO
 - Freigrenze: 45.000 Euro; § 64 Abs. 3 AO; Freibetrag: 5.000 Euro, § 24 KStG

Überlassung an andere steuerbegünstigte Körperschaften

- Steuerunschädliche Betätigung nach § 58 Nr. 5 AO
- Ukraine-Hilfe; BMF v. 17.03.2022 (IV C 4 – S 2223/19/10003 :013):
- Stellen steuerbegünstigte Körperschaften i. S. d. § 5 Absatz 1 Nummer 9 KStG entgeltlich Personal, **Räumlichkeiten**, Sachmittel oder andere Leistungen in Bereichen zur Verfügung, die für die Bewältigung der Auswirkungen und Folgen des Krieges in der Ukraine notwendig sind, wird es nicht beanstandet, wenn diese Betätigungen sowohl ertragsteuerlich als auch umsatzsteuerlich dem Zweckbetrieb i. S. d. § 65 AO zugeordnet werden.
- Dies gilt unabhängig davon, welchen steuerbegünstigten Zweck die jeweilige Körperschaft, die Personal, **Räumlichkeiten**, Sachmittel oder andere Leistungen zur Verfügung stellt, satzungsmäßig verfolgt.

Rundfunkgebühren

- § 5 Abs. 3 Nr. 4 RBStV:
 - Eingetragene gemeinnützige Vereine entrichten höchstens 1/3 des Rundfunkbeitrages für jede Betriebsstätte
 - Die Gemeinnützigkeit im Sinne der Abgabenordnung ist der zuständigen Landesrundfunkanstalt auf Verlangen nachzuweisen (§ 5 Abs. 3 Satz 3 RBStV)

• Begriff der Betriebsstätte: § 6 Abs. 1 RBStV:

- Betriebsstätte ist jede zu einem eigenständigen, nicht ausschließlich privaten Zweck bestimmte oder genutzte ortsfeste Raumeinheit oder Fläche innerhalb einer Raumeinheit.
- Dabei gelten mehrere Raumeinheiten auf einem Grundstück oder auf zusammenhängenden Grundstücken, die demselben Inhaber zuzurechnen sind, als eine Betriebsstätte.
- Auf den Umfang der Nutzung zu den jeweiligen nicht privaten Zwecken sowie auf eine Gewinnerzielungsabsicht oder eine steuerliche Veranlagung des Beitragsschuldners kommt es nicht an.

VERSORGUNG MIT WASSER / ELEKTRIZITÄT

Versorgungseinrichtungen

- Elektrizitätsversorgung kann als Einrichtung nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG eingeordnet werden.
- Dies setzt voraus, dass die Anlage als solche, nicht aber die jeweiligen Einzelgärten mit Strom versorgt werden.
- Dies wäre etwa dann der Fall, wenn auf Wegen Anschlüsse hergestellt werden, die keiner Parzelle zugeordnet sind
- BGH, Urt. v. 27.10.2005, III ZR 31/05

BEKANNTMACHUNGSKASTEN

Datenschutz! (TB Brandenburg 2021, S. 52)

- Mitglied reagiert nicht auf Anschreiben des Vereins
- Vorstand veröffentlicht darauf hin, sämtliche Korrespondenz (mit Anschrift) mit dem Mitglied im Schaukasten
- Offenlegen personenbezogener Daten in einem Schaukasten stellt eine Verarbeitung i. S. d. DS-GVO dar
- **Einwilligung** erforderlich
 - Weder Satzung noch Beschluss MV stellen Einwilligung dar

- pauschale Einwilligungsklausel in einer Satzung, die sich nicht auf bestimmte Datenverarbeitungszwecke beschränkt, ist unwirksam.
- Die Offenlegung personenbezogener Daten des Betroffenen im Vereinsschaukasten war auch nicht vom Mitgliedschaftsvertrag gemäß Art. 6 Abs 1 S 1 b) DS-GVO gedeckt.
- Es fehlte bereits an dem Tatbestandsmerkmal der Erforderlichkeit der Veröffentlichung zur Vertragserfüllung.
- Soweit eine Reaktion eines Vereinsmitglieds auf postalisch verschickte Schreiben ausgeblieben ist, hätte der Verein unter Nutzung einer Postzustellungsurkunde einen wirksamen Zugang von zum Beispiel Rechnungen oder Kündigungen sicherstellen können (milderer Mittel)
- Folge: Verwarnung des Vereins

EINFRIEDUNGEN

Einfriedung

- Soweit eine Einfriedung im Eigentum des Kleingärtnervereins steht, ist sie als gemeinschaftliche Einrichtung anzusehen (OVG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 15.10.2008, OVG 2 A 5.08)
- Dies scheidet aus, wenn die Gärten jeweils einzeln eingezäunt sind. Der nach außen vermittelte optische Eindruck einer gemeinsamen Einfriedung ist rechtlich nicht maßgebend, da hiermit allenfalls der Anschein einer gemeinschaftlichen Einrichtung erweckt wird, der überdies lediglich darauf zurückzuführen ist, dass sich jeder einzelne Pächter dazu entschlossen hat, seine eigene Einfriedung auf die seiner Nachbarparzelle abzustimmen (BGH, Urt. v. 27.10.2005, III ZR 31/05)

PARKPLATZ

- PKW-Stellplatz kann eine gemeinschaftliche Einrichtung sein.
- Das ist jedoch nicht der Fall, wenn es sich lediglich um eine geringfügige Verbreiterung des letzten Wegstücks handelt, welches nur von den Pächtern der beiden am Ende des Grundstücks des Beklagten liegenden Parzellen als Parkmöglichkeit genutzt wird (BGH, Urt. v. 27.10.2005, III ZR 31/05)

SONSTIGE GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN

Tafelgärten / KiGa-Gärten

- **Tafel-Garten**
 - KGV kooperiert mit der örtlichen Tafel und stellt diesem einen Kleingarten zur Bewirtschaftung zur Verfügung
 - § 57 Abs. 3 AO? (-)
 - Wer trägt die Kosten?
 - § 58 Nr. 1 AO => § 58a AO
- **KiGa-Garten**
 - KGV kooperiert mit einem Kindergarten und stellt diesem einen Kleingarten zur Bewirtschaftung zur Verfügung
 - § 57 Abs. 3 AO? (-)
 - Wer trägt die Kosten?
 - § 58 Nr. 1 AO => § 58a AO
 - Fachliche Betreuung durch Vereinsmitglied (Fachberater)?
 - Erweitertes Führungszeugnis, § 72a SGB VIII

RA Michael Röcken
Plittersdorfer Straße 158
53173 Bonn
Tel.: 02 28 – 96 39 98 94
Fax: 02 28 – 96 39 98 95
Mail: info@ra-roecken.de
Web: www.ra-roecken.de
FB: www.facebook.com/RARoecken

PRAXISBEISPIELE – GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN AUS GARTENFACHLICHER SICHT

PROF. DR. GERLINDE KRAUSE (Fachhochschule Erfurt)

PRAXISBEISPIELE – GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN AUS GARTENFACHLICHER SICHT

TEIL I _ VORBEMERKUNGEN UND DEFINITIONEN

1. Vorbemerkung:

Der inhaltlichen Abklärung der in der Ankündigung des Vortrages benannten Untergliederungspunkte sollen Begriffsdefinitionen vorangestellt werden. Dazu ist eingangs zu definieren, was Gemeinschaftseinrichtungen in Kleingartenanlagen sind. Nach dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983, zuletzt geändert durch Art. 11 G vom 19.09.2006 I 2146 dienen Kleingärten nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 der „nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung“. (Bundesministerium der Justiz: BKleingG über <https://www.gesetze-im-internet.de/bkleingg/BJNR002100983.html>) Darüber hinaus wird mit § 1 Abs. 1 Nr. 2 ausgeführt, dass die Kleingärten in einer Anlage, die aus „mehrere[n] Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern“ (Ebenda) besteht, liegen müssen. „Die Größe der Anlage hat der Gesetzgeber der Planung vor Ort überlassen, um die Anpassung an die örtlichen Verhältnisse zu gewährleisten. Als optimale Größe werden 50 bis 150 Parzellen angenommen, ohne das[s] mindestens 50 gefordert werden können. In der Literatur werden wenigstens fünf für erforderlich gehalten. Dies, so der BGH, sei die absolute Untergrenze. (Wieviel Parzellen und Gemeinschaftseinrichtungen sind notwendig? über <https://www.nd-aktuell.de/artikel/97685.wieviel-parzellen-und-gemeinschaftseinrichtungen-sind-notwendig.html>)

Neben dem BKleingG ist das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 18.8.2021 I 3908, zu berücksichtigen. Mit § 1 BNatSchG werden die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege benannt. Diese sind nach Abs. 1 o.g. Paragrafens:

„Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich [...] so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).“ (Bundesministerium der Justiz: BNatSchG über https://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg_2009/BJNR254210009.html#BJNR254210009BJNG000100000)

Die drei o.g. Ziele werden in nachfolgenden Absätzen des Gesetzes im Einzelnen inhaltlich wie folgt unter-
setzt:

„(2) Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosys-

- temen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.
 - (3) Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere
 1. die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
 2. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,
 3. Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen,
 4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete, Luftaustauschbahnen oder Freiräume im besiedelten Bereich; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu,
 5. wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt, einschließlich ihrer Stoffumwandlungs- und Bestäubungsleistungen, zu erhalten,
 6. der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.
 - (4) Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere
 1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kul-

2. turlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,
2. Vorkommen von Tieren und Pflanzen sowie Ausprägungen von Biotopen und Gewässern auch im Hinblick auf ihre Bedeutung für das Natur- und Landschaftserlebnis zu bewahren und zu entwickeln,
3. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich sowie großflächige Erholungsräume zu schützen und zugänglich zu machen.“ (Ebenda)

Als Anwendungsbereich werden u.a. einerseits nach § 1 Abs. 5 großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume, die es vor weiterer Zerschneidung zu bewahren gilt, benannt und andererseits umfasst es nach § 1 Abs. 6 „Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Grünzüge, Parkanlagen, Kleingartenanlagen und sonstige Grünflächen, Wälder, Waldränder und andere Gehölzstrukturen einschließlich Einzelbäume, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer und ihre Uferzonen, gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, Flächen für natürliche Entwicklungsprozesse, Naturerfahrungsräume sowie naturnahe Bereiche im Umfeld von Verkehrsflächen und anderen Nutzungen einschließlich wegebegleitender Säume“, die zu erhalten „und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße und hinreichender Qualität vorhanden sind, neu zu schaffen oder zu entwickeln“ (Ebenda) sind.

Das Kleingartenwesen hat also dem Bundeskleingartengesetz und dem Bundesnaturschutzgesetz zu entsprechen und Gemeinschaftseinrichtungen müssen demzufolge

- der nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung,
- der Erholung sowie
- dem Naturschutz und der Landschaftspflege dienen. Insofern wird der Appendix der Vortragsbezeichnung – Gemeinschaftseinrichtungen aus gartenfachlicher Sicht – wie oben dargelegt, um die Aufgabenbereiche Erholung sowie Naturschutz und Landespflege erweitert.

2. Vorbemerkung:

Gemeinschaftseinrichtungen in einer Kleingartenanlage sind abhängig von der Größe der Kleingartenanlage. In kleinen Anlagen mit mindestens 5 bis unter 30 Parzellen sind die Gemeinschaftseinrichtungen eher auf die Gewährleistung der nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung orientiert, das könnte z. B. ein attraktiver gemeinschaftlicher Erschließungsweg. Ein simpler Erschließungsweg, eine einfache funktionale Erschließung, wird nach Rechtsprechung

jedoch nicht als ausreichend angesehen. Es sind also Qualitätsanforderungen zu berücksichtigen, die den **Eindruck der ZUSAMMENGEHÖRIGKEIT einer Kleingartenanlage (einheitliches Gesamtbild)** vermitteln und eine gestalterische Attraktivität aufweisen, also über eine rein funktionale Ausrichtung hinausgehen. Gleiches gilt für Stellplätze, Einfassungen der Anlagen oder die Ver- und Entsorgung.

Je größer die Kleingartenanlagen werden, desto umfassender und vielfältiger werden i.d.R. die Gemeinschaftseinrichtungen. Sie stehen in Bezug zu den Kleingartenanlantypen, ordnen sich in Rasterformen, langen Zeilen oder in Anlagen mit geschwungenen Wegen oder organisch entwickelten, ökologisch ausgerichteten Anlagen ein, weisen auf einen Ort konzentrierte oder auf mehrere Orte der Anlage verteilte gemeinschaftlich genutzte Einrichtungen und -anlagen auf.



Abb. 1: Zwei Seiten einer Kleingartenanlage _ „Vorsfelde Moorbreite“ in Wolfsburg (eigene Aufnahme, Herbst 2019)

3. Vorbemerkung:

Die dritte Vorbemerkung dient der Definition der Begriffe ‚Einrichtungen‘ und ‚Anlagen‘ nach Baurecht.

Einrichtung

Nach DWDS wird unter dem Begriff Einrichtung eine ‚Gesamtheit‘ verstanden, die nach einem Plan von einer Behörde, einem Betrieb oder wie hier zumeist von einem Verein zum allgemeinen Wohl angelegt wurde oder wird. (vgl. <https://www.dwds.de/wb/Einrichtung>) Die ‚Gesamtheit‘ Gemeinschaftseinrichtungen in Kleingartenanlagen umfasst damit sowohl die Erstellung als auch die Unterhaltung von i.d.R. Gebäuden wie z.B. das Vereinshaus, aber auch Freianlagen. Sie können allgemein der Öffentlichkeit zugänglich sein oder einem beschränkten Besucher-/Nutzerkreis zur Verfügung stehen. Sachherrschaft kann die Gemeinde oder der Verein besitzen, die Benutzungsbedingungen in Form von Benutzungsordnungen oder -satzungen festlegen können. Dies ist jedoch nicht zwingend erforderlich. Die Gemeinschaftseinrichtungen können über Bebauungspläne (BauGB) festgesetzt worden sein, wurden oder werden über Bauanträge genehmigt und unter Einhaltung der jeweiligen Rechtsvorschriften realisiert.

Freianlagen

Ergänzend ist der Begriff Freianlage zu definieren: „Als Freianlagen gelten allgemein planerisch gestaltete Freiflächen und Freiräume sowie entsprechend gestaltete Anlagen in Verbindung mit Bauwerken oder in Bauwerken. Die Planung der Freianlagen ist Bestandteil der Objektplanung. Spezielle Aussagen zu den zu erbringenden Leistungen bei der Planung und deren Honorierung werden in der HOAI getroffen, speziell im Teil 3, Abschnitt 2 sowie in der Anlage 11.“ (<https://www.bauprofessor.de/freianlagen/>)

Freianlagen sind zugleich bauliche Anlagen, die nach Landesbauordnungen und dem neusten Stand von Wissenschaft und Technik herzustellen sind. „Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Eine Verbindung mit dem Boden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht [oder auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist,] oder wenn sie nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden.

Als bauliche Anlagen gelten

- Aufschüttungen und Abgrabungen,
- Lagerplätze, Abstellplätze und Ausstellungsplätze,
- Sport- und Spielflächen,
- Campingplätze, Wochenendplätze und Zeltplätze,
- Freizeit- und Vergnügungsparks,
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge,
- Gerüste,

- Hilfeeinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen.“ (Anlage – Definition, Bedeutung & Bauliche Anlagen im BauGB / Baurecht über <https://www.juraforum.de/lexikon/anlage>, zuletzt aktualisiert am 24.07.2021)

Einrichtungen werden zumeist in der allgemeinen Öffentlichkeit mit Gebäuden/Baulichkeiten assoziiert, bauliche Anlagen mit Frei- und Grünflächen. Dementsprechend wird für Renovierung/Sanierung/Neubau von Einrichtungen zumeist eine Hochbauarchitekt*in/Bauingenieur*in beauftragt, dagegen zeichnet für bauliche Anlagen meistens eine Landschaftsarchitekt*in (Freiraumplaner*in oder Landschaftsplaner*in) verantwortlich. Sie haben Gesetze, Normen, Richtlinien etc. zu beachten und sind zu einer gewissenhaften Berufsausübung verpflichtet. Neben BKleingG und BNatSchG, BauGB und Landesbauordnungen sind Fachgesetze und Verordnungen, Satzungen der Gemeinden und natürlich der jeweiligen Kleingartenanlage maßgebend.

4. Vorbemerkung:

Abschließend ist darauf zu verweisen, dass Gemeinschaftseinrichtungen unterschiedlichen Alters in Kleingartenanlagen existent sind, eine Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten aufweisen und unterschiedlich intensiv genutzt wurden und werden. Es ist somit in der nachfolgenden Betrachtung zwischen

- Erhalt/Bewahren von Gemeinschaftseinrichtungen über Renovieren und Sanieren bzw.
- den Neubau/die Neuanlage von Gemeinschaftseinrichtungen zu unterscheiden.

Allgemein wird die Lebensdauer von Nichtwohngebäuden in der Regel mit 50 Jahren angenommen, die von Anlagen je nach Nutzungsintensität etwa mit 15 Jahren. Im Kontext von Nachhaltigkeit ist für alle Phasen des Lebenszyklus‘ von Gebäuden/Baulichkeiten und Anlagen

- eine hohe Qualität,
- eine ökologische Orientierung mit Energieeinsparung,
- ein sozialer Nutzen und
- Wirtschaftlichkeit mit Wertschöpfung dauerhaft zu gewährleisten.

Pfeifer, M. (2019). Lebensdauer von Bauteilen, Vortrag auf der Stuttgarter Bausachverständigentagung, Folie 2, über: https://www.akbw.de/fileadmin/download/Freie_Dokumente/Fortbildung_IFBau/Bausachverstaendigentag_2019/Bausachverstaendigentag_2019_Pfeiffer.pdf

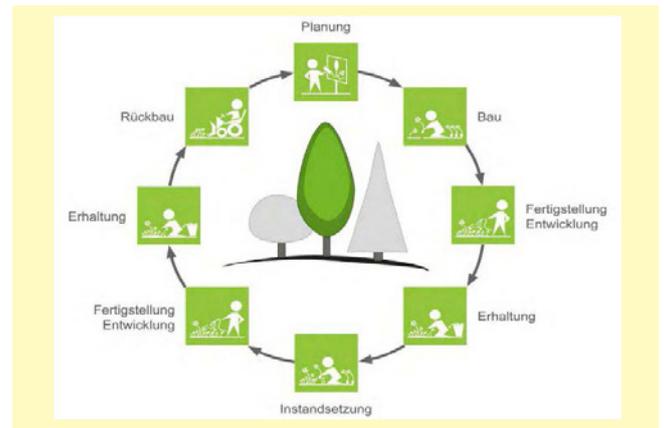


Abb. 2: Lebenszyklus und Prozessschritte einer Freianlage (FLL (2018): Leitfaden nachhaltige Freianlagen, S. 6, über https://shop.fll.de/de/downloadable/download/sample/sample_id/119/)

Dies bedeutet, eine ganzheitliche Wertstoffkette zu etablieren, einschließlich anstehendem Abbruch und Recycling. Es sind somit

- **bei den Errichtungskosten:**

Grundstückskosten, Planungskosten, Gebäudekosten, Bauüberwachungs- und Dokumentationskosten, Maklerkosten, Notarkosten, Versicherungskosten während der Bauzeit usw.

- **bei den Nutzungskosten:**

Kapitalkosten, Verwaltungskosten, Betriebskosten sowie Instandsetzungskosten und

- **bei den Rückbaukosten:**

Abriss, Abtransport, Wiederverwendung bzw. -verwertung, Entsorgung einzuplanen. (vgl. Ebenda, Folie 7)

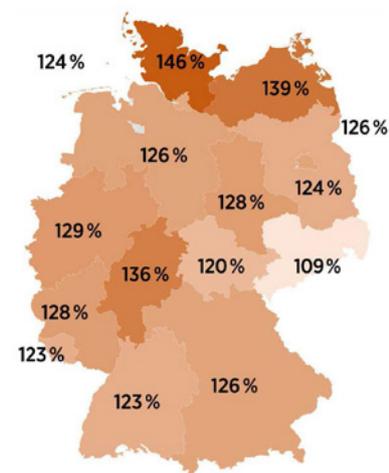


Abb. 3: Wie hoch ist die Baukostensteigerung bei Ihnen? (BKI-Umfrage in DAB 06-22, S. 8, über <https://www.dabonline.de/2022/05/20/wie-hoch-baukostensteigerung-bei-ihnen-architekten-materialien-preise/>)

Die Lebensdauer von Gebäuden/Baulichkeiten und Anlagen hängt im Wesentlichen von der Lebensdauer verwendeter Baustoffe und Bauteile ab. Z.B. bei Bauteilen wird zwischen technischer und wirtschaftlicher Lebensdauer unterschieden:

- „Die **technische Lebensdauer** ist der Zeitraum für ein Bauteil oder eine Bauteilschicht bis zu dem Zeitpunkt, an dem die vorgesehene Funktion nicht mehr erfüllt werden kann, eine Bestandserhaltung nicht mehr möglich ist und, soweit sinnvoll, ein Ersatz geschaffen werden muss.
- Die **wirtschaftliche Lebensdauer** für ein Bauteil ist der Zeitraum, in dem eine wirtschaftliche Nutzung ohne oder auch mit Instandhaltung und Instandsetzung im vorgesehenen finanziellen Rahmen möglich ist.“ (Ebenda, Folie 9)

Es ist insofern, mit den Planern intensiv im Kontext von vorhandener oder geplanter Nutzungsintensität über die angestrebte Lebensdauer von Gebäuden/Baulichkeiten und Anlagen zu diskutieren und eine wohl überlegte, adäquate Auswahl der zu verwendenden Baustoffe und Bauteile zu treffen.

TEIL II _ ZIELE DER ENTWICKLUNG VON GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN IN KLEINGARTENANLAGEN

Unter Beachtung obiger Ausführungen sind nach Bundeskleingartengesetz und Bundesnaturschutzgesetz drei Aufgabenbereiche mit ihren jeweiligen Zielen zu berücksichtigen:

- Gärtnerei mit dem Ziel der nichterwerbsmäßigen Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen
- Erholung mit dem Ziel der Regeneration und Rekreation, der Rückgewinnung verbrauchter Kräfte und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit der Kleingärtner*innen und Besuchern einerseits und andererseits die Stärkung der Bedeutung von Kleingärten in der öffentlichen Wahrnehmung und öffentliche Teilhabe an deren Schönheit. (vgl. *Hansestadt Hamburg (2019): Merkblatt zur Nutzung von Kleingärten in Hamburg, S. II, über: <https://www.hamburg.de/contentblob/4425526/2daee6c32cbf7ce812d4c373d9ae2da6/data/d-merkblatt-zur-nutzung-von-kleingaerten.pdf>*)
- Naturschutz und Landschaftspflege mit dem Ziel des Schutzes und der dauerhaften Sicherung von biologischer Vielfalt, von Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltiger Nutzungsfähigkeit der Naturgüter als auch von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie dem Erholungswert von Natur und Landschaft (vgl. § 1 Bundesnaturschutzgesetz)

Unter diesen Prämissen sind in Kleingartenanlagen folgende Gemeinschaftseinrichtungen zu sehen:

im Kontext kleingärtnerischer Nutzung

- Wege, Spielflächen, Vereinshäuser,
- daneben üblich gemeinschaftlicher Außenzaun, Brücken, Ver- und Entsorgungs- sowie Drainageanlagen, Gemeinschafts-/Gästetoilette (im Vereinshaus oder separates Gebäude),
- daneben in einzelnen Anlagen vorhandene Hochbeete, Frühkästen, Gewächshäuser, Kompostplätze, Nasch- und Schnuppergärten, Schul- und Kitaparzellen, Streuobstwiesen, Schau- und Sichtungsgärten in gemeinschaftlicher Nutzung
- Rettungswege und Stellflächen ...

Im Kontext Erholung

- Rundwege (einschließlich Anbindung an Wander- und Radwege)
- Informationstafeln und Ausschilderungen
- Sitz- und Ruheplätze, Müllbehälter,
- Spielplätze/Spielräume, Veranstaltungsflächen
- Teiche und Uferzonen
- Gehölzpflanzungen ...

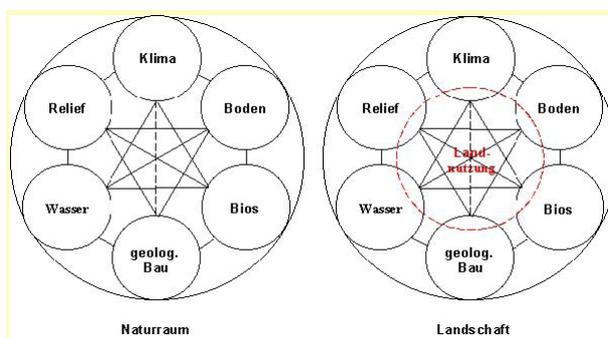


Abb. 4: Wirkungsgefüge Natur, Wirkungsgefüge Landschaft (Steinhardt, U. (2000): *Mensch und Natur – Gedanken zum Landschaftsbegriff und zum Umgang mit Landschaft, über <https://www.cloud-cuckoo.net/openarchive/wolke/deu/Themen/992/Steinhardt/steinhardt1.html>*)

Im Kontext von Naturschutz und Landschaftspflege

- biologische Vielfalt über z.B. Trockenmauern und Steinstufen aus landschaftstypischen Gesteinen (Pläner: traditionell für eine Reihe von Sedimentgesteinen, Schieferplatten oder Findlingen), Kompostschlangen, Totholz-Schichthecken, Blühwiesen und -streifen, Brennessel-Dickicht, dichte Strauchgürtel, Nisthilfen, Bienenhotels ...
- Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter über

nachhaltigem Schutz aller Teile und des Wirkungsgefüges in Gänze z.B. über Aufbau ökologischer Energie- und Stoffkreisläufe im Kleingarten, nachhaltiges Gärtnern;

Neben dem Wirkungsgefüge insgesamt, aber auch zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter:

Bodenschutz über Fruchtwechsel und Mischkultur, Mulchen, Gründüngung, Verbot synthetischer Düngemittel/kein Schadstoffeintrag ...;

Schutz des Wassers und der Gewässer z.B. über Fasschinen zum Uferschutz ...;

Luft/Klima über Nutzung alternativer Verkehrsmittel/ E-Mobilität und Radverkehr, Wasserrückhaltung und -speicherung, Entsiegelung befestigter Flächen, Fassaden- und Dachbegrünungen, Großbäume als Schattenspendler, Unterstützung kombinierter Lösungen von übergeordneten, lokalen und gebäudebezogenen Maßnahmen ...;

Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen, Schaffung von Lebensgemeinschaften über den Schutz geschützter Landschaftsbestandteile ...;

Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme

- Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft über Wahren der Eigenart und Typik von Naturlandschaft und historischen Kulturlandschaften, Schutz/Information von Bau- und Bodendenkmälern, Angebote von Natur- und Landschaftserlebnissen, attraktiver Erholungsangebote nach Beschaffenheit und Lage der Kleingartenanlagen ...

TEIL III _ ERHALT, NEUAUSWEISUNG, QUALITÄTS-SICHERUNG UND ENTWICKLUNG VON GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN IN KLEINGARTENANLAGENANFORDERUNGEN IM KONTEXT VON FREIRÄUMEN

Nach § 1 Abs. 6 des Bundesnaturschutzgesetzes werden Kleingartenanlagen den Freiräumen im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zugeordnet. Darüber hinaus sind vorherrschend in den ostdeutschen Bundesländern auch Anlagen in Kultur- und Landschaftsräumen existent. Nach o.g. Paragraphen besteht die Pflicht zur Erhaltung von Kleingärten „und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße und hinreichender Qualität vorhanden sind, neu zu schaffen oder zu entwickeln.“ (Bundesministerium der Justiz: BNatSchG über https://www.gesetze-im-internet.de/bnatSchg_2009/BjNR254210009.html#BjNR254210009BjNG000100000)

Es ist somit

- der Erhalt,
- die Neuausweisung,
- die Qualitätssicherung und
- Entwicklung nachfolgend zu diskutieren.

Nach dem Bundeskleingartengesetz ist das Prozedere nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 zur Neuordnung von Kleingartenanlagen geregelt, um insbesondere nach „§ 3 Abs. 1 [die] vorgesehene Größe zu beschränken, die Wege zu verbessern oder Spiel- oder Parkplätze zu errichten“ (Bundesministerium der Justiz: BKleingG über <https://www.gesetze-im-internet.de/bkleingG/BjNR002100983.html>) und nach § 9 Abs. 2 Nr. 4–6, wenn nach Flächennutzungs- oder Bebauungsplänen (BauGB) oder Planfeststellungsverfahren andere Nutzungen auf den Grundstücken der Kleingartenanlage umgesetzt werden sollen. § 11 des BKleingG regelt die Kündigungsentschädigung. Nach Abs. 1 dieses Paragraphen hat der Pächter bei einer Kündigung des „Kleingartenpachtvertrag[es] nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 [...] einen Anspruch auf angemessene Entschädigung für die von ihm eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen und Anlagen, soweit diese im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind. [...] (2) Zur Entschädigung ist der Verpächter verpflichtet, wenn der Vertrag nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 4 gekündigt worden ist. Bei einer Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 oder 6 ist derjenige zur Entschädigung verpflichtet, der die als Kleingarten genutzte Fläche in Anspruch nimmt.“ (Ebenda) Darüber hinaus regelt § 14 die Bereitstellung und Beschaffung von Ersatzland durch die Gemeinde bei Kündigung des Kleingartenpachtvertrages nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 oder 6 BKleingG. Dieser Verfahrensweg im BKleingG orientiert sich

- einerseits an Gemeinden mit einer Unterversorgung an Kleingartenland, berücksichtigt jedoch nicht die Gemeinden, die eine Überversorgung mit Kleingartenland aufweisen und kein weiteres Ersatzkleingartenland benötigen und
- andererseits besteht die Notwendigkeit für eine Kleingartenanlage/den Kleingartenverein, eine angemessene Entschädigung für die Gemeinschaftseinrichtungen zur Erholung oder zum Naturschutz und zur Landschaftspflege auszuhandeln, es sei denn die Gemeinschaftseinrichtungen wurden wie z.B. bei Kleingartenparks zu öffentlichen Grünflächen umgewidmet.

III.1 Lage der Kleingartenanlagen und Ableitung Handlungsbedarf

Kleingartenanlagen liegen eher selten in innerstädtischen Lagen, sind in Groß- und Mittelstädten vorherrschend außerhalb der Innenstädte und in Kleinstädten überwiegend in Stadtrandlagen existent oder kommen auch außerhalb von Städten (bei Kleinstädten: 14%) in ruralen Räumen vor.

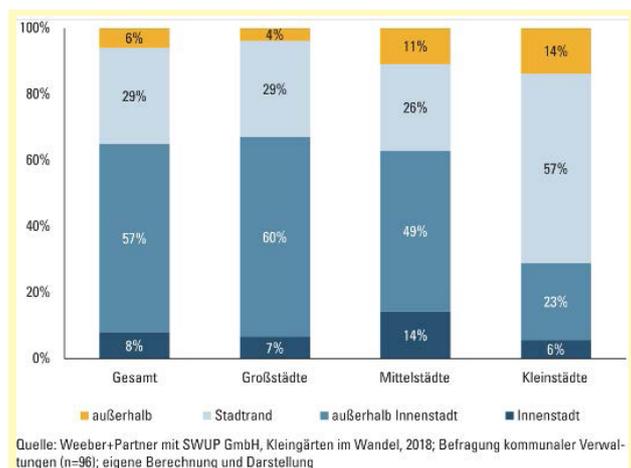


Abb. 5: Städtebauliche Lage der Kleingartenanlagen in Relation zur Stadtgröße (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung; Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2019): Kleingärten im Wandel. Innovationen für verdichtete Räume, S. 23, über <https://www.lsk-kleingarten.de/wp-content/uploads/2020/08/BBSR-Kleingarten-im-Wandel.pdf>)

Es ist dementsprechend kurz auf die Typik dieser Stadt-/Umlandgebiete einzugehen und in diesem Kontext der Erhalt, die Neuausweisung, Qualitätssicherung und Entwicklung nach § 1 Abs. 6 BNatSchG abzuklären:

- **Innenstadtlagen** (urbane Lagen) zeichnen sich durch sehr hohe Anteile bebauter Flächen und geringe Anteile begrünter Flächen aus, weisen zumeist mehr- und vielgeschossige Bauten in Blöcken oder Quartieren, gepaart mit Gemeinbedarfs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Gewerbe, auf. Kleingartenanlagen sind dann häufig Enklaven, sind kleine Pocket Parks im Häusermeer, verfügen evtl. über angrenzende grüne Innenhöfe oder Straßenbegleitgrün eine Vernetzung mit dem gesamtstädtischen Grünsystem. Es gilt hier, vehement für den Erhalt/Sicherung der Kleingartenanlagen (Denkmalschutz) aber auch für Qualifizierung (evtl. Neuordnung), und Entwicklung zu kämpfen, um eine Verschlechterung des Durchgrünungsgrades der Innenstädte zu verhindern, Klimaschutz und -anpassung zu gewährleisten, kurze Wege zwischen Wohnort und Kleingarten ohne Verkehrsaufkommen durchzusetzen und eine hohe

Attraktivität der Innenstädte abzusichern. Elemente der Freiraumgestaltung werden hier vorherrschend zur Anwendung kommen. Die anzuwendenden Tools können eine hohe Vielfalt zur überwiegend homogenen Bau-/Siedlungsstruktur aufweisen.

- **Lagen außerhalb der Innenstädte** (urbane Lagen) weisen zumeist hohe Anteile bebauter Flächen, aber schon deutlich höhere Anteile begrünter Flächen auf. Hier entwickelten und entwickeln die Städte zumeist Grünsysteme, in denen Kleingartenanlagen einen wesentlichen Bestandteil ausmachen. Daneben sind auch Anlagen im Kontext der historischen Siedlungsentwicklung als Enklaven vertreten. Hier geht es sowohl um Erhalt/Sicherung als auch um evtl. Neuordnung und Qualifizierung/Attraktivitätssteigerung. Elemente der Freiraumgestaltung als auch, in Abhängigkeit von der Größe der Kleingartenanlage, Elemente der Landschaftsgestaltung können Anwendung finden.
 - **Stadtrandlagen** (urbane und suburbane Lagen) sind zumeist durch hohe Anteile an Grünflächen, verzahnt mit landwirtschaftlichen und fortwirtschaftlichen Nutzflächen neben Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege gekennzeichnet, weisen evtl. eingemeindete Dörfer, aber auch häufig Gewerbe- und Industrieflächen auf. Gering- und weniggeschossige Bebauungen sind typisch. Kleingartenanlagen sind in diesem baulichen Gemenge eingebettet. Es wird hier insbesondere auf eine Vernetzung mit dem gesamtstädtischen Grünsystem, aber auch eine Durchdringung mit dem umgebenden Natur- und Kulturlandschaftsraum abgehoben, so dass, je nach Größe der Kleingartenanlage, zunehmend Elemente der Landschaftsgestaltung, neben denen der Freiraumgestaltung Anwendung finden. Es geht sowohl um **Erhalt/Sicherung, evtl. Neuordnung und Qualifizierung/Attraktivitätssteigerung** als auch um **Neubau/Neuausweisung von Anlagen**, in ostdeutschen Städten mit Überversorgung an Kleingartenland teilweise um **erheblichen Rückbau**.
 - Kleingartenanlagen **außerhalb der Stadt** (rurale Lagen) befinden sich in ländlich geprägten Räumen. Landnutzungen dieses Raumtyps herrschen vor. Die Anlagen liegen an Dörfern angrenzend oder in der freien Landschaft, so dass Elemente der Landschaftsgestaltung vorherrschend zur Anwendung kommen sollten. Es gilt hier einerseits um **Erhalt/Sicherung**, aber auch insbesondere in ostdeutschen Bundesländern teilweise um **erheblichen Rückbau und evtl. Neuordnung** sowie um **Qualifizierung/Attraktivitätssteigerung**.
- Zu klären ist, ob ein Rückbau von Kleingartenanlagen in

suburbanen und ruralen Räumen im Kontext mangelnder Nachfrage und Leerstands gegen das Bundesnaturschutzgesetz verstößt und ob die Eingriffs-/Ausgleichsregelung voll umfänglich anzuwenden ist?

III.2 Definition Freiräume und deren Funktionen und Qualitäten allgemein

Kleingärten, Kleingartenanlagen und Kleingartenparks sind nach § 1 Abs. 6 BNatSchG den Freiräumen zugeordnet, so dass eingangs der Begriff Freiraum zu klären ist. Dies stellt sich schwierig dar, da keine scharf umrissene Definition, im Gegensatz zu Natur und Landschaft, vorliegt.

Hilfreich sind jedoch die Ausführungen von HARTZ zur Thematik ‚Freiraum‘ im Handwörterbuch der Stadt- und Raumforschung von 2018. Die Autorin führt aus: „Das Raumordnungsgesetz (ROG) führt mit § 2 Abs. 2 Freiraum als zentrale Raumkategorie ein, liefert jedoch keine Definition, sondern Zuschreibungen von Funktionen, Relevanz, Schutz- und Entwicklungserfordernissen.“ (Hartz, A. M. (2018): *Freiraum*, in: *Handwörterbuch der Stadt- und Raumplanung*, S. 719, über: <https://shop.arl-net.de/media/direct/pdf/HWB%202018/Freiraum.pdf>) Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) weist im § 1 Abs. 6, wie oben ausgeführt, Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich mit Auflistung deren Bestandteile aus. Das Baugesetzbuch differenziert zwischen bebauten und nicht bebauten Flächen. „Dies deutet darauf hin, dass Freiräume nicht nur grüne Flächen sind: Freiraum lässt sich somit in der Abgrenzung zum bebauten Raum bestimmen; es handelt sich also um den sprichwörtlich freien Raum, der nicht bzw. nicht prägend von baulichen oder technischen Anlagen eingenommen wird.“ (Ebenda) Dies führte in der Fachwelt zu kritischen Reflexionen dergestalt, dass „diese Raumkategorie in erster Linie durch die Abwesenheit einer hochwertigen baulichen Nutzung definiert [sei] und gleichzeitig als freier Raum in Erwartung einer weiteren (baulichen) Entwicklung“ (Ebenda) steht. Nach dem Deutschen Rat für Landespflege subsumiert der Begriff Freiraum die Begriffe Frei- und Grünfläche sowie Grünraum. „Folgt man der Definition der Europäischen Landschaftskonvention, die Landschaft kennzeichnet als ‚ein vom Menschen als solches wahrgenommenes Gebiet, dessen Charakter das Ergebnis des Wirkens und Zusammenwirkens natürlicher und/oder anthropogener Faktoren ist‘ (Europarat 2000: Art. 1 lit. a), wird das Verhältnis von Landschaft als wahrnehmungsbasierter Raumkategorie gegenüber Freiraum als planungsrechtlicher Raumkategorie deutlicher. Insofern bietet sich für eine vertiefende Befassung mit Freiraum eine Annäherung über Funktionen und Qualitäten an“, schlussfolgert HARTZ.

Von der Autorin werden folgende **Funktionen von Freiräumen** gelistet:

Ökologische Funktionen

Bereitstellung wichtiger Lebensgrundlagen, maßgeblich über Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes entscheidend;

abiotische Faktoren:

- **Boden** zentrale Voraussetzung für land- und forstwirtschaftliche Nutzung;
- **Klima/Luft** Sicherung und Optimierung der Funktionsfähigkeit der stadtreionalen Systeme von Kalt- und Frischluftproduktion in Verbindung mit effektiven Leitbahnen der Durchlüftung, Identifikation der Klimarelevanz von Freiräumen/ bioklimatische als auch lufthygienische Funktionen von Freiräumen mit wichtiger Rolle für die menschliche Gesundheit;
- **Wasser** Sanierung und Renaturierung von Fließgewässern nach Phase der Regulierung und Nutzung zur Ableitung von Abwässern, ökologischen Potenziale der Gewässer und ihrer Ufer, Beitrag zur Steigerung urbaner Lebensqualität, Sicherung und Rückgewinnung von Retentionsräumen im Kontext von Hochwasserschutz;

biotische Faktoren:

- Pflanzen- und Tierwelt als sowie deren ökosystemare Wechselbeziehungen.

Historisch-kulturelle Funktionen

Bezug zum Natur- und Kulturerbe und dessen Bedeutung (gesetzliche Normierungen des BNatSchG oder des Denkmalschutzgesetzes);

Kulturerbe

einerseits kulturlandschaftliche Relikte wie alte Parkanlagen, Gräberfelder, Pingen, Mühlgräben oder Kalkhalbtrockenrasen und andererseits historische Kulturlandschaften, geprägt „in ihrer ganzheitlichen Wahrnehmung von relikttären bzw. tradierten Nutzungen und Strukturen [...] alte[...] Weinbaulandschaften mit terrassierten Steillagen“ (Ebenda, S.720);

Naturerbe

von Einzelstrukturen wie Hochmooren und Felsformationen bis zu großräumig geschützten naturnahen Küsten- und Waldlandschaften.

Ökonomische Funktionen

direkte wirtschaftliche Funktion

z. B. als landwirtschaftliche Produktionsfläche oder als

potenzielles Bauland, indirekte wirtschaftliche Funktionen ➔ Beitrag zur Attraktivität und zum positiven Image einer Stadt, Erhöhung von Immobilienwerten durch wohnungsnahen Freiräume, Freiräumen in guter Qualität bedeutsam als weicher Standortfaktor, die Anziehungskraft einer Stadt erhöhend.

Soziale Funktionen

Erholungs-, Freizeit- und Bewegungsräume; Orte der Begegnung und der Kommunikation; Spielräume und Experimentierfelder; Zugänglichkeit und Vernetzung von besonderer Relevanz.

Raumstrukturelle und ästhetische Funktionen

Gliederung des Siedlungskörpers; zentrale Elemente des Siedlungsgefüges: topografisch, hydrologisch oder edaphisch bedingt unbebaute Räume wie Steilhänge, Gewässer und Teile ihrer Auen, bestimmen oftmals siedlungsstrukturelle Leitlinien und somit das Erscheinungsbild einer Stadt; planvoll angelegte Schmuckplätze, Boulevards und Gärten oder auch Puffer zwischen sich störenden Nutzungen; Orientierung gebend; mit Suburbanisierung des städtischen Umlandes Entstehen vielfältiger „Freiraummuster mit Fragmenten tradierter Offenlandnutzungen, Rest- und Brachflächen, deren raumstrukturelle und ästhetische Funktionen ungeplant und diffus erscheinen. [...] „Stadt als Bühne““. (Ebenda, S. 721)

Zur Analyse von Freiraumqualitäten (Stärken und Schwächen) werden folgende Indikatoren von HARTZ angeführt:

- Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Verknüpfung
- Angebote: Nutzungsqualität/Gebrauchswert
- Gestaltqualität und Einzigartigkeit
- Atmosphäre und Identität
- Kulturversprechen
- Ökologische Qualitäten und Nachhaltigkeit
- Klimarelevanz
- Randeffekte: Urbaner und landschaftlicher Kontext
- Robustheit und Anpassungsfähigkeit
- Dauerhafte Gewährleistung der Qualitäten (Ebenda, 728)

Die nachfolgenden Ausführungen differenzieren und präzisieren die Freiraumqualitäten weiter aus.

- III.3 Kleingartenanlagen in urbanen, suburbanen und ruralen Räumen
- III.3.1 Anforderungen, Handlungsfelder und Qualitäten urbaner Freiräume

Die Schrift URBANE FREIRÄUME. Qualifizierung, Rückgewinnung und Sicherung urbaner Frei- und Grünräume von 2017 verzeichnet eine Vielfalt von Typen urbaner Frei- und Grünräume sowie ihre Verortung in der Stadt.

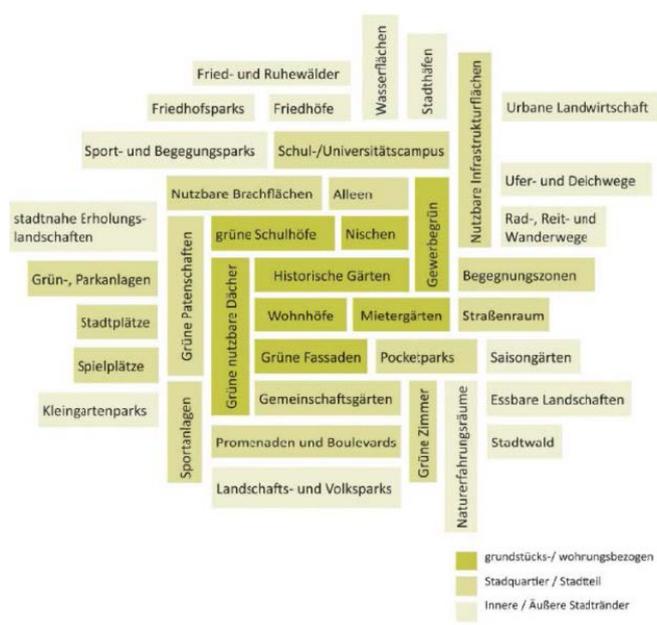


Abb. 6: Vielfalt der Typen urbaner Frei- und Grünräume (BBSR im BBR (2017): URBANE FREIRÄUME. Qualifizierung, Rückgewinnung und Sicherung urbaner Frei- und Grünräume, S. 26, über https://www.hcu-hamburg.de/fileadmin/documents/Professoren_und_Mitarbeiter/Projektentwicklung_-_management/Forschung/Endbericht_Urbane-Freiraeume_final_01-11-17_web.pdf)

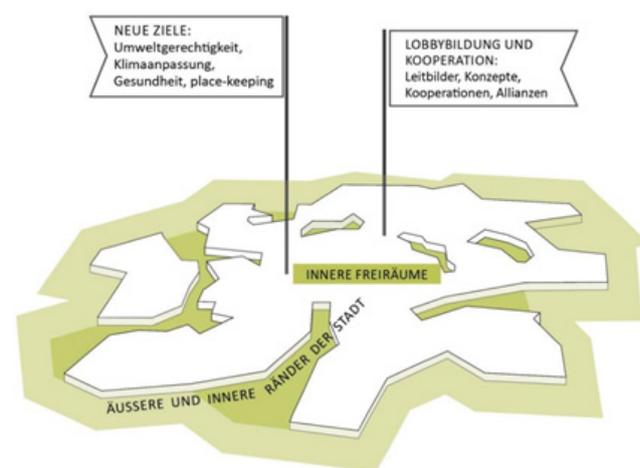


Abb. 7: Lage von Freiräumen (Ebenda, S. 48)

Die Autoren eruieren zwei strategische und zwei räumliche Handlungsfelder für die kommunale Praxis.

Die räumlichen Handlungsfelder beziehen sich auf die inneren Freiräume und die Ränder der Stadt mit Übergangsbereichen zu umgebenden Natur- und

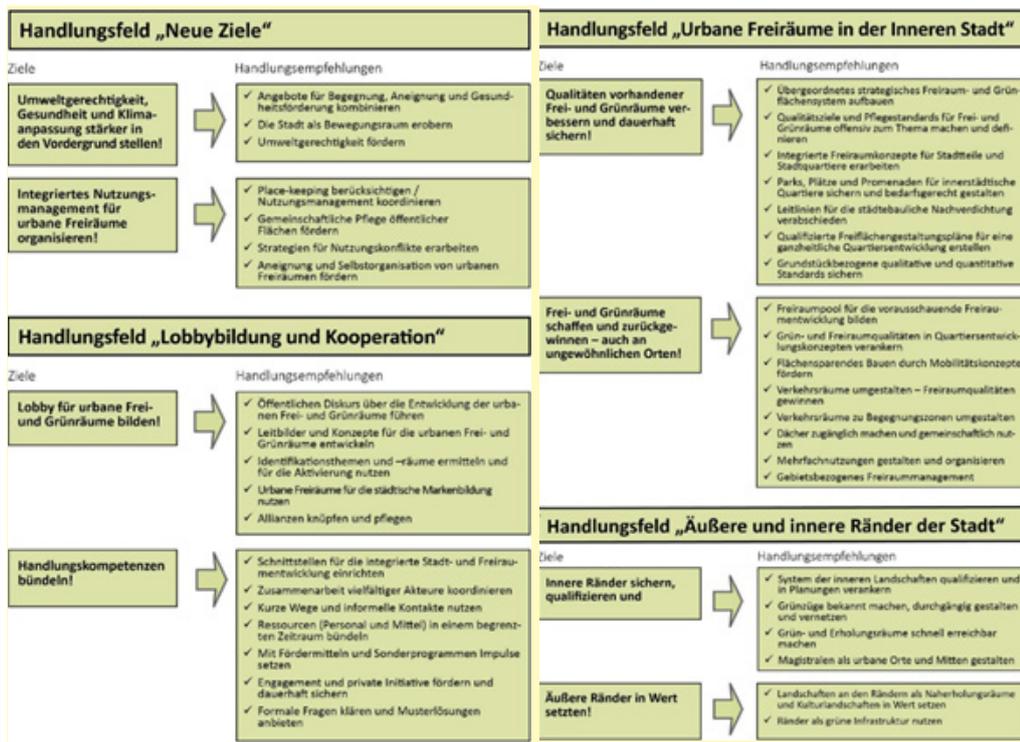
Kulturlandschaften. „Trotz Innenentwicklung rücken in der wachsenden Stadt auch die inneren und äußeren Ränder verstärkt in den Fokus der Stadtentwicklung. Diese räumlichen Übergangsbereiche sind zwar von sehr unterschiedlicher Qualität, weisen aber auch große Flächenpotenziale für die Freiraumentwicklung auf.“ (Ebenda, S. 48)

Die strategischen Handlungsfelder berücksichtigen dagegen „übergeordnete und z. T. neue Ziele für die Freiraumentwicklung im Rahmen der Doppelten Innenentwicklung [...]: Umweltgerechtigkeit, Gesundheit, Klimaanpassung und ein integriertes Nutzungsmanagement bzw. Place-keeping der Freiräume (Reinigung, Pflege, Unterhaltung, Management).“ (Ebenda, S. 49) Ein neuer und integrierter Blick auf die Herausforderungen wird eingefordert und weitere wichtige Zielstellungen der Stadtentwicklung, „wie z. B. die Stärkung der sozialen Funktionen urbaner Freiräume oder die Erhöhung der Biodiversität in den Städten“ (Ebenda) sowie jeweils geeignete Akteure können eingebunden werden.

Als Qualitäten urbaner Freiräume werden von den Autoren benannt:

Nutzbarkeit und Aneignung

Einbringen städtischer Akteure in die Gestaltung ihres Lebensumfeldes; in dieser Teilhabe und Aneignung z.B. urbanen Gärtnerns wichtige Ressourcen für Gesundheitsförderung und Gesunderhaltung; neue Art der ‚Produktion‘ von Freiräumen; daneben „unterschiedlichste Formen des Bewegens und Sporttreibens als informelle, nicht an Vereine oder Institutionen gebundene Aktivitäten“ (Ebenda, S. 27); „vielfältige Möglichkeiten für unterschiedlichste Nutzungen und Aneignungsformen außerhalb von umbauten Räumen. Sie bieten Raum für Angebote, z. B. zum Spielen, Bewegen, für sportliche Aktivitäten, zum Sehen und Gesehen werden, Treffen, Gärtnern oder zum Entspannen.“ (Ebenda) Multifunktionalität; größere Öffentlichkeit Begegnungs-, Bewegungs- und Freizeiträume, „differenzierte Angebote für Sport und Bewegung (laut – leise, schnell – langsam, raumgreifend – begrenzt) den Flächenpotenzialen (Sportanlagen, Parks, Naturräume) entsprechend zugeordnete[t]“. (Ebenda, S. 55)



Erfahrungsraum, Handlungsraum und Lernort
Besuch und Nutzung urbaner Freiräume durch Menschen unterschiedlicher Interessenlagen, Handlungsmöglichkeiten, Ansprüche und sozialer Kontexte; „Alltagsorte der Kommunikation und Begegnung im Stadtquartier, Pausen- und Kommunikationsräume von Schulen, Universitäten und Arbeitsstätten, (Re-)Präsentationsräume von Handel und Kultur [...] Raum für Stadtteilstefte, Konzerte, Freilichtausstellungen und anderen

Abb. 8: Übersicht über die Handlungsfelder und Handlungsempfehlungen zur Qualifizierung, Rückgewinnung und Sicherung urbaner Frei- und Grünräume (bgmr Landschaftsarchitekten GmbH / HCU) (Ebenda, S. 50/51)

Veranstaltungen [...] stadsgeschichtlich besonders prägende Garten- und Freiraumanlagen [...] Plattform für das Engagement oder die Versammlung der Stadtgesellschaft [...] auch demokratische Räume. Sehr häufig wirken urbane Freiräume identitätsstiftend oder besitzen zumindest das Potenzial dazu.“ (Ebenda) Orte zum Lernen und Ausprobieren für junge Menschen Jugendtreff, Rückzugsraum und Orte der Selbstdarstellung und sportlicher Aktivitäten; diversifizierte Gesellschaft

mit diversifizierten Nutzungsanforderungen an urbane Freiräume, Differenzierung zwischen stadtteilbezogenen Ansätzen und gesamtstädtischen Konzepten.

Ökologische Funktionen und Gesundheit

Neben baulichen Strukturen die physischen und ökologischen Strukturen und Prozesse maßgebend für Entwicklung und Identität einer Stadt ➔ grüne und bauliche Infrastruktur; bieten Raum für Aktivitäten, Erholung, Naturerlebnis; Verbund von Grün- und Freiräumen; ortstypische Bepflanzungen; Kühlung, Luftfiltration und Regenrückhaltung.

Demokratischer Raum und Verfügungsrechte

„Urbane Frei- und Grünräume sind als Orte des Treffens, der Versammlung, Willensbildung und Meinungsfreiheit wichtige demokratische Räume und zugleich vielfältige Lern- und Bildungsorte – für junge Menschen und Erwachsene gleichermaßen. In ihnen werden Wahrnehmungs-Interpretations- und Handlungsprozesse ausprobiert und erlernt. Orte der Begegnung und Interaktion sowie (Natur-)Erlebnisräume werden in der gesamten Stadt benötigt.“ (Ebenda, S. 28); in benachteiligten Gebieten von besonderer Relevanz.

Zusammenfassend stellt die Schrift u.a. fest:

„In der dichten Stadt müssen urbane Freiräume ...

... hohen Belastungen widerstehen und intensiv nutzbar sein. Dies erfordert eine anspruchsvolle Gestaltung sowie eine angemessene Pflege und Unterhaltung.

... neben den grünen auch die grauen Infrastrukturflächen einbeziehen, wie beispielsweise Straßen und Gebäudeoberflächen.

... immer auch grüne Gestaltungselemente aufweisen, um die visuelle Vielfalt, die Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt und die Biodiversität zu steigern.

... auf reduzierten Flächen optimal gestaltet werden. Für Mehrfachfunktionen und -nutzungen müssen gemeinsam mit den Eigentümern und Nutzern sinnvolle und nachhaltige organisatorische und gestalterische Lösungen entwickelt werden.

... mit dem Hochbau und dem Ausbau der technischen Infrastruktur strategisch und dauerhaft gesichert, (weiter-)entwickelt und qualifiziert werden. (Ebenda, S. 29)

III.3.2 Anforderungen und Qualitäten suburbaner Freiräume

Suburbane Freiräume weisen eine Gemengelage aus Bauten, „Natur- und Grünflächen, multifunktional nutzbare Verkehrsräume und öffentlich zugängliche Plätze, aber auch Landwirtschafts- und Waldgebiete“ (*Metron; ETH Zürich (2012): Suburbane Freiraumentwicklung, S. 2, über: [*agglomerationspolitik/suburbane_freiraumentwicklung.pdf, download.pdf/suburbane_freiraumentwicklung.pdf*\) auf.](https://www.are.admin.ch/dam/are/de/dokumente/</i></p></div><div data-bbox=)*

Freiräume in diesem Kontext bieten der suburbanen Bevölkerung mit unterschiedlichsten Lebensstilen einen Ausgleich zu den überbauten und intensiv genutzten Siedlungsteilen, verbessern die Lebensqualität und dienen der Biodiversität. „Die Identität und spezifische Qualität der Räume ist häufig durch einen vielfältigen Mix an Elementen und Strukturen geprägt.“ (Ebenda) Die Eigenart wird als prägnant und diffus zugleich charakterisiert, da die Wahrnehmung dieser sich dynamisch verändernden Gebiete einem ständigen Wandel unterzogen ist. Der Wandel der baulichen und sonstigen Flächeninanspruchnahme kann zu Verlusten an Standortqualität führen. Umso bedeutsamer ist es, die Qualitäten von Freiräumen herauszustellen. „Einige wichtige Leistungen des Freiraums, die auf unterschiedliche Art und Weise beansprucht und eingefordert werden, sind Lebensraum für Flora und Fauna, land- und waldwirtschaftliche Produktion, Naturgefahrenregulierung, Identifikations- und Landschaftserlebnisraum, umfassende Wege- und Verkehrsangebote, attraktive Möglichkeiten zur Ausübung von Bewegung, Sport und Freizeit, ein qualitativ hochwertiges Wohn- und Lebensumfeld mit Begegnungs- und Aneignungsräumen sowie Freiräumen für Eigeninitiative und Engagement.“ (Ebenda, S. 4)

Die Autoren schätzen ein, dass gerade dieser suburbane Raum die Chance bietet, **Freiraum zum Qualitätsmerkmal zu entwickeln.** Gesundheitspolitische Aspekte (Bewegungs- und Gesundheitsförderung) können hier in besonderer Weise zur Umsetzung gelangen.

Als **suburbane Freiraumleistungen** werden angeführt:

Habitats- / Biodiversitätsleistungen

- Lebensraum für Fauna und Flora Struktur-reichtum, Biodiversität, Vernetzung von Lebensräumen durch die Schaffung bzw. Erhaltung von Grünverbindungen.

Produktionsleistungen

- Landwirtschaftliche Produktion: Erhalt der Nahrungsmittel- und Rohstoffproduktion durch die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Produktionsflächen;
- Waldwirtschaftliche Produktion: Erhalt der Rohstoffproduktion durch Bewirtschaftung und Aufwertung des Waldes;
- Rohstoffversorgung: Rohstoffgewinnung durch den Abbau von mineralischen Rohstoffen;
- Energieversorgung: Standort für die Produktion von erneuerbaren Energien und den Energietransport.

Regulierungsleistungen

Mikroklima und Luft: Regulierung und Verbesserung des Mikroklimas, der Luftqualität und der CO₂-Bindung;

Lärmschutz: Schutz vor Lärm, gewährleisten von lärmarmen Aufenthaltsorten (Ruheoasen);

Naturgefahrenregulierung: Schutz vor Naturgefahren wie Hangrutsch oder Hochwasser (Retentionsräume);

Wasserregulierung: Regulierung des Wasserhaushalts durch Versickerungsflächen, Sicherstellung des Trink- und Brauchwasserangebots.

Kulturelle Leistungen

Landschaftsästhetik: Grundlegende Informationsleistung, insbesondere durch die Lesbarkeit und spezielle Ausprägung;

Raum zur Aneignung: Individuelle Aneignung des Raumes durch Freizeitaktivitäten und Bewirtschaftung (Familiengärten → entsprechen den deutschen Kleingärten);

Identifikationsraum: Durch die Vielfalt oder die Eigenart der Räume werden prägende Elemente der Raumcharakteristik sichtbar (Identität, Heimat, „unser Park/Quartier“);

Landschaftserlebnisraum: Erlebnis von Natur- oder Landschaftserlebnisräumen in Siedlungsnähe;

Begegnungsraum: Durchgangs- und Aufenthaltsfunktion der Räume fördert Kommunikation und soziale Interaktion;

Erholung und Gesundheit: Förderung der Gesundheit durch Entspannung, Ruhe und Erholung im Freiraum, insbesondere in Verbindung mit der Leistung Bewegungsraum;

Bewegungsraum: Freiraum für Bewegung, Sport und Wettkampf, aber auch für die individuelle Freizeitgestaltung.

Trägerleistungen

Verkehrsträger: Sicherung von verkehrs- und barrierefreien Verbindungsräumen, Verkehrsträger für den Langsamverkehr (Fuss- und Velofahrer entspricht dem deutschen Radverkehr);

Flächenressource: Erhalt von Flächenreserven für die vielfältige Nutzung durch den Menschen, die landwirtschaftliche Produktion, zur Wasserspeicherung, zugunsten von Biodiversität etc.). (Ebenda, S. 10/11)



Abb. 9: Synergiedreieck Leistungen – Akteure – Handlungsmöglichkeiten (Ebenda, S. 16)

Die Autoren schlagen z.B. drei Themensetzungen suburbaner Freiräume vor:

„Vielfältiger Identifikationsraum“

Wahrnehmungsebene: Identifikation | Heimatempfinden | Landschaftserlebnis | Landschaftsästhetik | Landschaftswahrnehmung | Landschaftsbild | Kulturlandschaftliche Eigenart | Strukturreichtum | Lebensraumvielfalt | Biodiversität“ (Ebenda, S. 20)

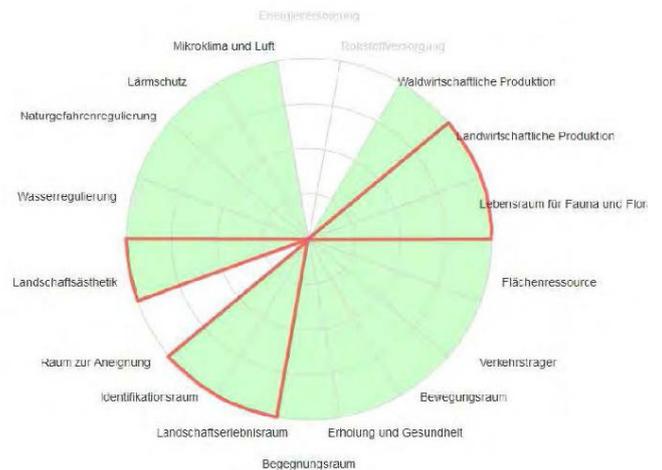


Abb.10: Abfrage über das Wissensmodell I zu den Synergien im Themenbereich 1.

Rote Markierungen entsprechen den Leistungen zum Themenbereich „Vielfältiger Identifikationsraum“. Die oben aufgelisteten Akteure haben in diesen Leistungen die maximalen Synergien, d.h. die meisten Schnittstellen womit sie mehrere Leistungen des Themenschwerpunktes 1 abdecken. Die Leistungen in Grün sind die weiteren Leistungen, die von mindestens zwei dieser Akteure abgedeckt werden. (Ebenda, S. 22)

„Zugänglicher Erholungs- und Bewegungsraum“

Gestaltungsebene: Wohn- und Arbeitsplatzqualität | Begegnungsraum | Soziale Interaktion | ‚Inbesitznahme‘ von Freiraum | Integrationspotential | Bewegungsraum | Freizeit | Erholung und Gesundheit | Vernetzung und Durchlässigkeit | Erreichbarkeit und Zugänglichkeit | attraktive Wegeverbindungen und Anschlusspunkte an den ÖV | Mobilität und Verkehr | Funktionalität“ (Ebenda, S. 24)

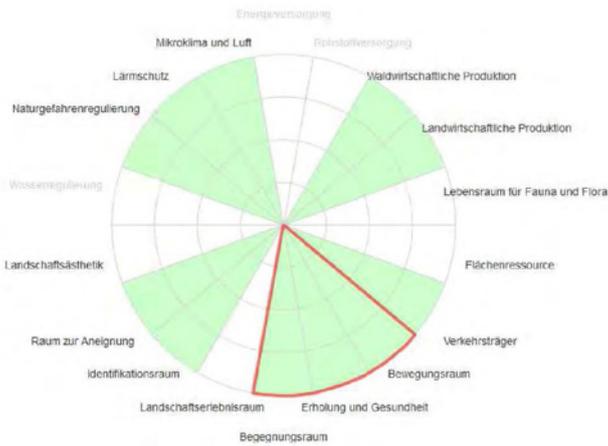


Abb. 11: Abfrage über das Wissensmodell I zu den Synergien im Themenbereich 2.

Rote Markierungen entsprechen den Leistungen zum Themenbereich „Zugänglicher Erholungs- und Bewegungsraum“. Die oben aufgelisteten Akteure haben in diesen Leistungen die maximalen Synergien, d.h. die meisten Schnittstelle, womit sie mehrere Leistungen des Themenschwerpunktes 2 abdecken. Die Leistungen in Grün sind die weiteren Leistungen, die von mindestens zwei dieser Akteure abgedeckt werden. (Ebenda, S. 26)

„Bedrängte Ressource

Interaktionsebene: Erhaltung des Kulturlandes / Siedlungsbegrenzung | Siedlungskonzentration nach Innen | Siedlungsränder | Sicherung attraktiver Quartierstrukturen inkl. Freiräumen und Strassenräumen | Wohnraumkonsum“ (Ebenda, S. 28)

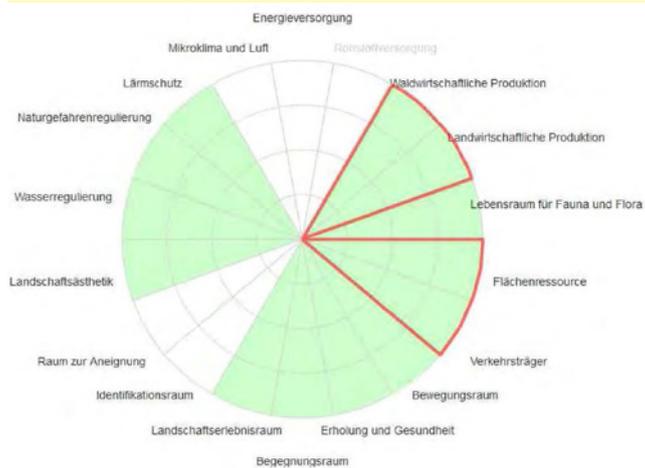


Abb. 12: Abfrage über das Wissensmodell I zu den Synergien im Themenbereich 3.

Rote Markierungen entsprechen den Leistungen zum Themenbereich „Bedrängte Ressource“. Die oben aufgelisteten Akteure haben in diesen Leistungen die maximalen Synergien, d.h. die meisten Schnittstellen, womit sie mehrere

Leistungen des Themenschwerpunktes 3 abdecken. Die Leistungen in Grün sind die weiteren Leistungen, die von mindestens zwei dieser Akteure abgedeckt werden. (Ebenda, S. 30)

Anzumerken ist, dass diese Aussagen zwar für die Schweiz entwickelt wurden, aber auch auf Deutschland anwendbar sind.

III.3.3 Anforderungen und Qualitäten ruraler Freiräume

Die Schrift Urbane Qualitäten für ländliche Regionen von 2021 stellt ländliche Qualitäten den urbanen gegenüber:

ländlich	urban
gemeinschaftlich	individuell
geliebte Ortsgemeinschaft, Zusammenhalt, Vereine, persönlicher Kontakt, man grüßt einander, Nachbarschaftshilfe	Anonymität, Privatsphäre, verschiedene Lebensentwürfe, tolerant
vielfältige natur	vielfältige Kultur
Kulturlandschaft, Naturerlebnis, Kühle Sommerächte, Blumenwiesen, Wälder, Seen, Bäche, Flüsse, gute Luftqualität	bunte Kulturszene, breites Kulturangebot, Konzerte, Theater, Ausstellungen, Events
ruhig und überschaubar	multi-optional und pulsierend
beschaulich, Garten, Terrasse, Naherholung, Gefühl der Sicherheit, entschlussigend, entspannend, Kraftplätze	aufregend, spannend, ständig was los, vielfältige Freizeit- und Konsumangebote, abwechslungsreiche Gastronomie
bildungsangebote bis zur matura	höhere bildungsangebote
qualifizierte Lehrberufe, lebenspraktisches Wissen, solide Basisausbildung, kaum soziale Brennpunktschulen	Universitäten, FHS, Wissensgesellschaft, breites Angebot höherbildender Schulen, Fort- und Weiterbildung
viele pendeln zum Job	breite Jobmöglichkeiten vor ort
Lebensqualität kompensiert das Pendeln, Leben und Wohnen, wo andere Urlaub machen, Do-it-Yourself	Vielart an Arbeitsmöglichkeiten, Jobs für gut Qualifizierte, Teilzeitmöglichkeiten, leichter Wiedereinstieg nach Karenz
dezentral	zentral
überschaubar, weitläufig, großzügiger Wohnraum für Familien, Gefühl von Freiheit, kein Stau, leistungsbewusstes Wohnen	Miete, vielfältige Wohnformen, gutes Öffi-Angebot, Ämter, Behörden, umfassende Daseinsvorsorge, verdichtet, alles gut erreichbar
traditionell	modern
Handwerk, Brauchtum, Traditionsbewusstsein, Bewährtes bewahrend, Selbstversorgung	mehrsprachig, moderne Architektur, Zeitgeist, High Tech, Kreativwirtschaft, aufgeschlossen
regional	global
Regionalbewusstsein, bäuerliche Landschaft, lokale Produkte, kleine Kneipen, Dialekt	Flughäfen, Autobahn, Rastgel, welttoffen, vernetzt, Weltmarkt, viele Sprachen

Abb. 13: Ländliche Qualitäten – Urbane Qualitäten (Amt der Oö. Landesregierung (2021): Urbane Qualitäten für ländliche Regionen, S. 6, über https://www.ooe-zukunftsakademie.at/Mediendateien/ZAK_Urbane%20Qualita%CC%88ten_20Nov20-ONLINE.pdf)

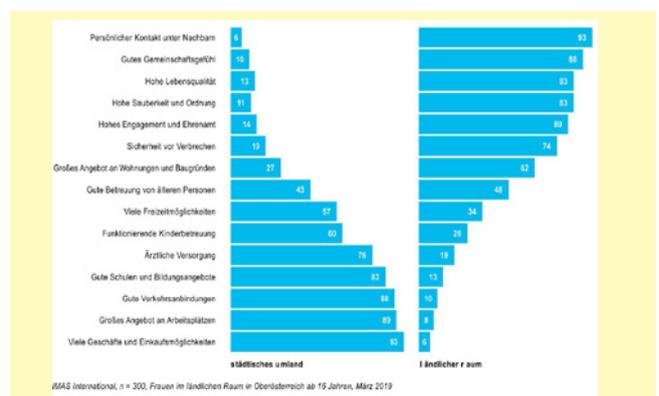


Abb. 14: Leben auf dem Land oder in der Stadt? Die Bedürfnisse der Menschen (Ebenda, S. 9)

Eingangs der Schrift wird betont, dass gerade die aktuellen Megatrends wie

- Globalisierung und Digitalisierung,
- Individualisierung,
- Neo-Ökologie mit Klimaschutz und Klimawandel-Anpassung sowie
- demografischer Wandel

Stadt und Land stärker verbinden als bisher, aber auch jeder Trend einen Gegentrend verursacht. Die Autoren führen aus: „Gerade darin liegen die Chancen ländlicher Regionen. Regionalität vs. Globalisierung, neue Wir-Kultur vs. Individualisierung und Neo-Ökologie vs. Klimawandel eröffnen unzählige Chancen. Wahrscheinlich ist die Urbanisierung ein zentraler Treiber für die Entwicklung der ländlichen Räume der Zukunft, die im Windschatten der Gegentrends ihre eigenen Potenziale und Stärken zu entfalten wissen.“ (Ebenda, S. 5)

Berücksichtigt man zugleich die Ausführungen von KUJATH, DEHNE und STEIN in Wandel des ländlichen Raumes in der Wissensgesellschaft von 2019 wird deutlich, dass es im ländlichen Raum vorrangig um die Etablierung kreativer Prozesse geht.

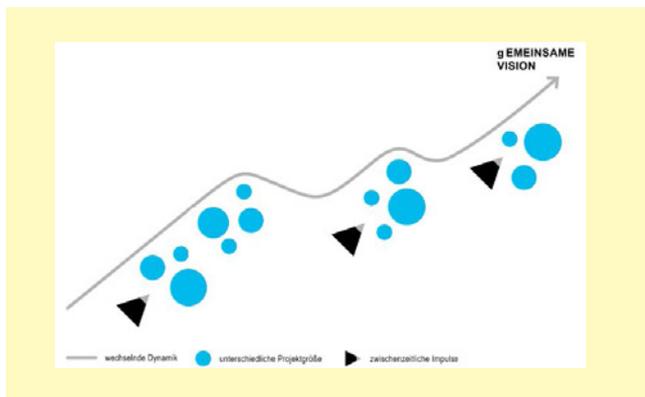


Abb. 15: Entwicklungsdynamik einer erfolgreichen Agenda-Umsetzung (Ebenda, S. 53)

KUJATH, DEHNE und STEIN eruieren vier Dimensionen der Wissensgesellschaft und untersuchen deren Wirkungen auf den ländlichen Raum. Bemerkenswert ist, dass sie die kulturelle Dimension nicht nur gleichrangig neben den sozialen, wirtschaftlichen und technischen Dimensionen stellen, sondern von einer Kulturalisierung aller Dimensionen ausgehen.

Was bedeutet dies für Freiräume im ländlichen Raum? KUJATH, DEHNE und STEIN gehen davon aus, dass Kultur de- und rekonstruierbar und damit gestaltbar ist. „Sichtbar wird dies unter anderem daran, dass – auf der Basis eines vorherrschenden (national geprägten) kulturellen Grundverständnisses – kulturelles oder symboli-

sches Wissen in eine bewusste Selbstinszenierung der Individuen einfließt, die sich ihr ‚Ich‘ durch Kombination symbolischer Güter selbst zusammenstellen können.“ (Kujath, H. J.; Dehne, P.; Stein, A. (2019): Wandel des ländlichen Raumes in der Wissensgesellschaft, in: Raumforschung und Raumordnung 77(5), S. 477, über: https://shop.arl-net.de/media/direct/pdf/rur/77-2019-5/03_kujath_dehne_stein.pdf)

Es geht in Stichworten um:

- **Kultur der Selbstkreation**
- Bestätigung und Anerkennung des Prozesses durch Gruppe Gleichgesinnter
- Selbstinszenierung verlangt **Kommunikation der Menschen zu ihren Lebensentwürfen**
- **Wissensnetzwerke aufeinander abstimmen** → produzieren kollektiv geteilter Sichtweisen und Bedeutungszuschreibungen
- „... alle Dinge unseres Lebens nicht mehr nur Mittel zur Befriedigung von elementaren Bedürfnissen sind, sondern unterschiedliche Optionen eines spezifischen Lebensstils und Erlebens zum Ausdruck bringen sollen. Menschen definieren sich über immaterielle Güter, die sie selbst schaffen (aktive Selbstinszenierung durch Produktion von symbolischen Gütern) oder erwerben (passive Selbstinszenierung durch Konsum dieser Güter) und grenzen sich über diese mit symbolischem Wissen aufgeladenen ‚Positionsgüter‘ voneinander ab“ (Ebenda)
- auch Städte und Regionen transformieren sich „zu symbolisch aufgeladenen Gütern, die unterschiedliche Geschmäcker, Verhaltensformen, Konsumstile, Lebensentwürfe, kurz Lebenskulturen zum Ausdruck bringen.“ (Ebenda, S. 477/478)

Eine Positionsbestimmung erfolgt einerseits über eine kreative Gestaltung von Lebensentwürfen und andererseits über die örtlichen Gegebenheiten, „die sich in Wechselwirkung mit ihren Nutzern zu neuen kulturell geprägten Milieus transformieren, in denen Gruppen mit ähnlichen Vorstellungen vom Leben die vorhandenen lokalen Lebenswelten überformen.“ (Ebenda, S. 478)

Es geht um **das Entwickeln von kulturell aufgeladenen Räumen mit spezifischer Atmosphäre, die Erfahrungen und Verhalten der Akteure prägen.** „Raumabhängige Erfahrungen sind auf diese Weise mit Prozessen der Landschaftsgestaltung (landscape making) verbunden, die Orten eine spezifische kulturelle Identität mit jeweils besonderen Raumbildern zuweist [...]. Im Prinzip besitzt danach jeder Ort – auch in den Regionen des ländlichen Raumes – eine Chance, sich kulturell zu profilieren, attraktive Raumbilder zu generieren und Möglichkeiten der Selbstinszenierung von Individuen und kulturell ähnlich kodierten Kollektiven anzubieten.“ (Ebenda)

Freiraumleistungen des suburbanen Raumes sind in gleicher Weise für den ruralen Raum anzusetzen. Die Habitats- und Biodiversitätsleistungen erlangen jedoch einen bedeutenden Stellenwert, insbesondere im Kontext großflächiger, weitgehend unzerschnittener Landschaftsräume.

Qualitäten von Landschaftsräumen werden in Landschaftsrahmenplänen ermittelt und dargestellt. Die Ausführungen (Text, Karten und Pläne) stehen der Fach-/ Öffentlichkeit übers Internet zur Verfügung. Behandelt werden z.B. im Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg / Rostock von 2007 die naturräumliche Gliederung, Besiedlung und Bevölkerungsentwicklung, Raumnutzung sowie der Komplex Natur und Landschaft (Arten und Lebensräume; Boden; Wasser; Klima und Landschaft; Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft; **Landschaftlicher Freiraum**). Jeweils erfolgen Aussagen zur Ausgangssituation, zur Prognose der zu erwartenden Entwicklung und Schutzwürdigkeit sowie zur Planung der Landschaftsräume (Qualitätsziele, Erfordernisse und Maßnahmen), so dass für Kleingartenanlagen im suburbanen und vor allem ruralen Raum fachinhaltliche Vorgaben für die Entwicklung ableitbar sind.

Exemplarisch sollen nachfolgend nach o.g. Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan die Kriterien für Ländliche Freiräume dargelegt werden.

„Nach BAIER [...] sind landschaftliche Freiräume Bereiche der freien Landschaft, die nicht durch Siedlungs- und Gewerbeflächen und bebauungsähnliche Einrichtungen überbaut sowie durch qualifizierte Straßen, Wege und Bahnen zerschnitten sind. Landschaftliche Freiräume werden im wesentlichen durch lineare Infrastruktureinrichtungen begrenzt [...]. Folgende Hauptfunktionen übernehmen landschaftliche Freiräume:

- Sie sichern die herausragende Qualität von Natur und Landschaft, insbesondere sind sie maßgeblich für die Vielfalt, Eigenart und Naturnähe der Landschaft. Sie begründen das touristische Alleinstellungsmerkmal „Unberührte Natur“ des Landes. [...]
- Sie sind wertvolle Reproduktions-, Nahrungs- sowie Aufenthaltsräume für die naturraumspezifische Tier- und Pflanzenwelt, insbesondere für störungsempfindliche Tierarten mit speziellen Lebensraumanforderungen.
- Sie tragen zum Schutz abiotischer Standortfaktoren bei.
- Sie bieten Schutz der Allgemeinheit vor Beeinträchtigungen durch Lärm.
- Sie stellen ein Flächenpotenzial für eine nachhaltige Nutzung der Naturgüter dar (z. B. naturverträgliche Land- und Forstwirtschaft).“ (*Landesamt für Umwelt,*

Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2007): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg / Rostock, S. II-116/II-117, über: https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/glrp_mmr_04_2007.pdf

Zur Ermittlung der Schutzwürdigkeit wird insbesondere auf unzerschnittene landschaftliche Räume abgehoben. Sie werden „als Bereiche der Landschaft definiert, die frei von Bebauung, befestigten Straßen, Hauptbahnen und Windenergieanlagen sind. Zerschneidungswirksame Landschaftselemente werden mit Wirkzonen versehen. Die nach Abzug der Wirkzonen verbleibenden Flächen (Mindestgröße 25 ha) sind die Kernbereiche landschaftlicher Freiräume [...]“ (Ebenda, S. II-118) Als weitere naturschutzfachliche Kriterien für die Qualität der Freiräume werden herangezogen:

„a) Merkmale, welche die räumliche Ausprägung, die Naturnähe und die verkehrliche Belastung eines Freiraumes charakterisieren:

Der Freiraum ist

- einer definierten Größenklasse zuzuordnen (Größenklassen 1-9) [...]
- durch überdurchschnittliche Naturnähe gekennzeichnet [...]
- Bestandteil eines verkehrsarmen Raumes > 96 km²
b) Merkmale, die raumbezogene Funktionen innerhalb von Freiräumen aufzeigen:

Der Freiraum enthält

- Bereiche mit herausragender Bedeutung für den Naturhaushalt gemäß dem Gutachtlichem Landschaftsprogramm [...]
- Rastplatzzentren von Zugvögeln, in denen die Kriterien für eine internationale Bedeutung regelmäßig erreicht werden
- Nahrungsrastbereiche von Zugvögeln sehr hoher und hoher Bedeutung
- Reproduktionszentren von störungssensiblen größeren Wirbeltierarten (Schreiadler, Schwarzstorch, Fischotter, Biber)
- hochwertige Landschaftsbildräume
- Erholungsräume gem. Gutachtlichem Landschaftsprogramm [...]
- zusammenhängende Waldbereiche > 5 km²
- überwiegend landwirtschaftliche Flächen mit höherer natürlicher Ertragsfähigkeit
- Europäische Vogelschutz- und FFH-Gebiete
- Art. 10-Gebiete gem. FFH-RL
- Naturschutzgebiete und Nationalparke
- Landschaftsschutzgebiete
- Küsten- und Gewässerschutzstreifen gem. § 19 LNatG M-V.“ (Ebenda, S. II-118/II-119)

III.4 Qualitätsanforderungen für die bauliche Erstellung von Gemeinschaftseinrichtungen

Die Erstellung von Gemeinschaftseinrichtungen reicht von der Erarbeitung einer Aufgabenstellung, der Vergabe der Planungsleistungen an Auftragnehmern über den Planungsprozess mit allen Leistungsphasen bis hin zur baulichen Realisierung und Übergabe an die Nutzer*innen.

Qualitätskriterien für nachhaltige Freianlagen auf einen Blick:



Abb. 16: Qualitäten der Nachhaltigkeit (FLL (2018): Leitfa-den nachhaltige Freianlagen, S. 10, über https://shop.fll.de/de/downloadable/download/sample/sample_id/119/)

Wie voran dargestellt, zeichnen sich urbane, suburbane und rurale Räume durch unterschiedliche Qualitäten aus, haben verschiedensten Anforderungen zu entsprechen und stehen vor differenzierten Herausforderungen. Kleingärten und Kleingartenanlagen sind in diesen jeweiligen Kontexten zu entwickeln und somit auch ihre Gemeinschaftseinrichtungen.

TEIL IV _ PLANUNGSSCHRITTE ZUR KONZEPTIERUNG VON GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN

Wie ausgeführt, sollte vor Beginn der Erstellung von Konzeptionen zum Erhalt, zur Neuausweisung, Qualitätssicherung und Entwicklung von Kleingartenanlagen und ihren Gemeinschaftseinrichtungen abgeklärt werden, welche Ausweisungen, Darstellungen und Festsetzungen oder Handlungsempfehlungen in übergeordneten, mittleren und unteren Planungsebenen bereits fixiert wurden. Sie geben dann Orientierung oder sind maßgebend für die Ableitung von Leitzielen für eine

zukunfts-fähige Entwicklung der Anlagen. Evtl. können Kleingartenentwicklungskonzepte existent sein, in dem sich die Entwicklung der Einzelanlage, je nach rechtlicher Verbindlichkeit der Konzepte, einordnen muss oder sollte. Bei Neuausweisungen zeichnen die Kommunen verantwortlich, übernehmen dann diesen Aufgabenpart.

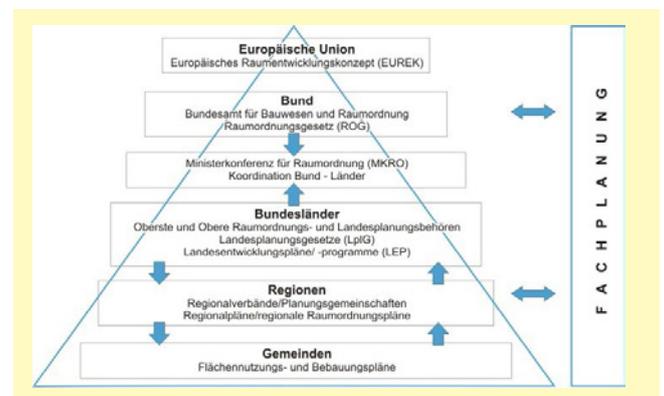


Abb. 17: Planungsebenen in der BRD (Metropolregion Rhein-Neckar: Thema Regionalplanung, über <https://www.m-r-n.com/regionalplanung>)

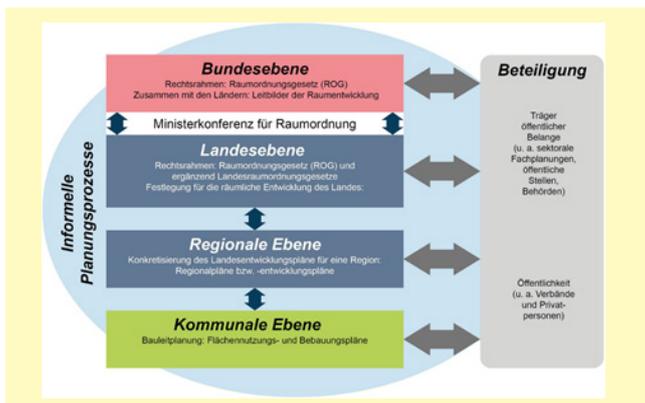


Abb. 18: Planungsebenen in der BRD und Beteiligung (Weinstock, M. (2022): Regionalplanung in der Transformation von Wirtschaft und Gesellschaft, in: Transformation der Immobilienwirtschaft, über: https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-3-658-35363-6_13)

Ziel der dann folgenden Planung ist es, ein robustes, einfaches Freiraumkonzept mit einer klar erkennbaren Idee zu entwickeln, was Einheitlichkeit, Vielfalt und Flexibilität zugleich bietet und Multifunktionalität (zielgruppenübergreifend vs. zielgruppenspezifisch) beinhaltet.

Dazu ist es sinnvoll, in einem ersten Schritt ein Brainstorming mit allen Kleingärtner*innen durchzuführen. „Einfach hinsetzen, nachdenken und die Geistesblitze zählen: So einfach funktioniert Brainstorming nicht“, führt MAI aus und setzt fort: „Gute Ideen finden, ist oft harte Kopfarbeit. Mehr Frust als Lust. Brainstorming kann helfen, neue und innovative Einfälle anzuregen, viele Ideen zusammenzutragen und zu bewerten.“ (Mai, J. (2020): Brainstorming: 4 Regeln, 6 Tipps & Methoden für mehr Ideen, über <https://karrierebibel.de/brainstorming/>)

Ein Brainstorming gliedert sich nach MAI in zwei Phasen:

- Ideenfindung über 30 bis 45 Minuten, in der ein Gedankenaustausch stattfindet, evtl. unter Mithilfe einer Moderator*in Ideen gesammelt werden.
- Ideenbewertung über 30 bis 60 Minuten. Aus dem Pool gesammelter Ideen wird eine geordnete Liste erstellt. „Dafür werden die gesammelten Vorschläge analysiert, gefiltert, bewertet und sortiert. Das Ziel beim Brainstorming ist es, am Ende eine Liste mit den vielversprechendsten Ideen, Lösungsvorschlägen und Einfällen zu erhalten.“ (Ebenda)

MAI benennt als Regeln:

1. Brainstorming-Regel: Keine Kritik

„Jede Idee – egal, wie verrückt – ist zunächst willkommen. Während des Prozesses findet keinerlei Bewertung

statt. Diskutieren, Totschlagargumente und Kritik sind streng verboten. [...]

2. Brainstorming-Regel: Masse statt Klasse

Was zählt, ist anfangs die bloße Anzahl der Ideen. Je mehr, desto besser. Quantität vor Qualität. [...] Stattdessen werden alle Ideen gesammelt und möglichst für alle sichtbar aufgeschrieben. Oft entstehen daraus im weiteren Verlauf des Brainstormings neue Ideen und weitergesponnene Gedanken. [...]

3. Brainstorming-Regel: Kein Copyright

Das Weiterspinnen von fremden Ideen ist wie gerade angesprochen nicht nur erwünscht, sondern ein wichtiger Aspekt beim Brainstorming. [...] Ziel im Brainstorming ist es, als Team die beste Lösung für ein Problem zu finden – am Ende haben alle gemeinsam daran gearbeitet. [...]

4. Brainstorming-Regel: Unbedingt Querdenken

Freies Assoziieren, aber auch Abschweifen, Spinnen und Fantasieren ist während des Gedankensturms ebenso ausdrücklich erwünscht. [...] Sie können auch versuchen, Lösungen aus einem anderen Bereich auf die aktuelle Fragestellung zu übertragen. [...] Das kann gleich mehrere Vorteile haben: Sie vergrößern in jedem Fall das Lösungsfeld, denn auch scheinbar abwegige Ideen werden gesammelt. Und Sie regen die Kreativität weiter an. Es entstehen neue Gedankengänge, auch die anderen Teilnehmer erweitern den eigenen Denkansatz und so nähern Sie sich der besten Lösung.“ (Ebenda)

Ein Brainstorming sollte in einer angenehmen, entspannten Atmosphäre mit einer Vielzahl an Akteuren aus unterschiedlichen Professionen (wie sie im Kleingartenwesen typisch sind) unter Mithilfe von Moderator*innen und Zeitbeschränkung stattfinden. Die gesammelten Ideen sind zu visualisieren (Pinnwand, Mindmap). „Brainstorming fördert Kreativität, am Ende aber müssen daraus wenigstens Prototypen entstehen. [...] Wenn Menschen merken, dass von ihren Vorschlägen nichts realisiert wird, stellen sie das Denken irgendwann wieder ein.“ (Ebenda)

Den weiteren Arbeitsschritten ist voranzustellen, dass es sich bei der Planung von Kleingartenanlagen und ihren Gemeinschaftseinrichtungen immer um eine Raumgestaltung, also eine dreidimensionale Gestaltung handelt. Insofern gilt es, in einem zweiten Schritt die vorhandenen Räume zu erfassen oder neu zueinander zu ordnen (bei Neubau ist dies Aufgabe von Auftraggeber/Gemeinde und/oder Verband sowie des Auftragnehmers/der Planer*innen).

Die vorhandenen Räume können nach GANDER sich als

offene, halboffene oder geschlossene Räume darstellen, die unterschiedliche sozialräumliche Qualitäten aufweisen.

Sozialräumliche Kategorien sind:

Öffentlicher Raum

Darunter fallen Aussenräume für die keine Zutrittsbeschränkungen gelten. Es sind Orte, die von der Allgemeinheit betreten und genutzt werden dürfen wie Plätze, Parks, Straßen und Wege [hier: Eingänge einer Kleingartenanlage, öffentliche Durchwägungen, Veranstaltungs-/Sitzflächen an Vereinshäusern, Schau- und Sichtungsgärten etc.]



Abb. 19: Marktplatz von Landau in der Pfalz
Städtebauliche geschlossener Raum, Platz allseits von Gebäuden umgeben (eigene Aufnahme, 23.06.2018)

Halböffentlicher Aussenraum

Dazu gehören Aussenräume einer Siedlung [hier: von Gemeinschaftseinrichtungen zu Kleingartenparzellen einer Kleingartenanlage, bei Einsehbarkeit bis in die Parzelle], die durch vor Ort wohnenden und arbeiten Menschen [hier: Kleingärtner*innen und ihren Gästen] genutzt werden dürfen. Es gelten in der Regel Zutrittsbeschränkungen, die unterschiedlich restriktiv gehandhabt werden und entsprechend mehr oder weniger stark in Erscheinung treten.



Abb. 20: Weg der Kleingartenanlage „Gartenfreunde Rottweil e.V. Charlottenhöhe

Halböffentlicher entsiegelter Erschließungsweg mit angrenzenden Rabatten auf den Parzellen, Einblicke auf die Parzellen gewährend. (eigene Aufnahme, 21.06.2018)

Privater Aussenraum

Diese Kategorie von Aussenraum ist durch einen klar definierten, kleinen Personenkreis nutzbar. Dazu gehören zum Beispiel der Gartensitzplatz einer Wohnung [hier: Kleingartenparzelle] in einem Mehrfamilienhaus oder ein fest vermieteter Parkplatz [hier: z.B. Behindertenparkplatz].“

(Gander, M. (2015): *AussenraumQualitäten. AussenraumRealitäten*, vdf Hochschulverlag an der AG Zürich, S. 10, über: <https://books.google.de/books?hl=de&lr=&id=4eiuCQAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA1&dq=gestaltungsprinzipien+von+freir%C3%A4umen&ots=jOC5TvNd3Y&sig=P9lRj1ArtTDEpogro8G4dXRBXUQ#v=onepage&q=gestaltungsprinzipien%20von%20freir%C3%A4umen&f=false>)

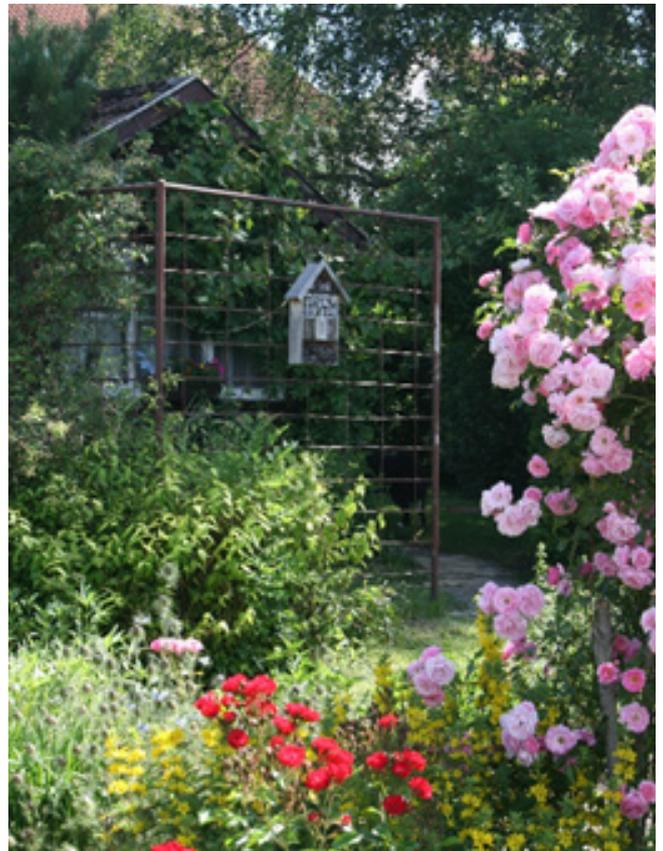


Abb. 21: Intim gestalteter Vorbereich der Laube in der Kleingartenanlage „Gartenfreunde Rottweil e.V. Charlottenhöhe (eigene Aufnahme, 21.06.2018)

GANDER beschreibt den Außenraum als ein ‚komplexes Konstrukt‘, dass seine materielle Gestalt immer mit sozialen Aspekten verknüpft, gesellschaftliche Wertvorstellungen widerspiegelt und von Menschen geplant (administrativ oder über Teilhabeprozesse), gestaltet sowie

gebaut (über Firmen oder in Eigenregie) wird. Insbesondere Anlagen unterliegen einem permanenten Wandel (einerseits Bau, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über Firmen, Unterhaltung i.d.R. über Kleingärtner und andererseits jahreszeitlicher Wandel). „Wie der gestaltete Aussenraum wahrgenommen und angeeignet wird, ist ebenso gesellschaftlich geprägt, jedoch auch individuell verschieden. [...] Die Gestaltung des Aussenraumes hat für das Raumerleben eine wichtige Bedeutung. Die Raumgliederung und deren Interpretation fördern oder hemmen gewisse Aktivitäten im Aussenraum. Je nachdem wie einladend der Aussenraum wirkt oder wie nutzungsneutral er gestaltet ist, zieht er mehr oder weniger Leute an. Aussenraum, der zum Beispiel spezifisch nur der Fortbewegung oder nur dem Aufenthalt dient und nicht multifunktional ist, wird weniger angeeignet.“ (Ebenda, S. 12) Hinzu kommt, dass Frauen anders als Männer, Kinder anders als ihre Eltern, Junge anders als Alte Raumproportionen, Nutzungen, Farben und Düfte etc. erfassen, Räume somit anders erleben und sich unterschiedlich wohl in den jeweiligen Räumen fühlen.

Räume zu formieren, erfolgt mit raumrelevanten Elementen. Dies sind Großbäume 1. Ordnung (hochwüchsige Bäume) und 2. Ordnung (mittelgroße Bäume) sowie Gebäude/Baulichkeiten. Informationen zu Bäumen liefern:

- Bäume 1. (hochwüchsige Bäume, bis 30 m), 2. (mittelgroße Bäume 10–20 m) und 3. Ordnung (Bäume, Großsträucher bis 10 m Höhe) mit Angaben zur Wuchshöhe unter https://www.potsdam.de/sites/default/files/documents/170217_anlage2_baumartenliste_zuanl1_1.pdf
- Liste der Stadtbäume, einschl. Baumporträts in Zukunftsbäume für die Stadt, Herausgeber GALK unter <https://galk.de/component/jdownloads/send/4-informationsflyer/664-broschuere-zukunftsbäume-galk-und-bdb-2020>
- Positionspapier der GALK zur Verwendung nichtheimischer Baumarten unter <https://galk.de/arbeitskreise/stadtbäume/themenuebersicht/nichtheimische-gehölze>

Der Aufbau von Räumen sollte unter Berücksichtigung vorhandener Großbäume in der Anlage selbst, aber auch unter Einbeziehung von Großgehölzen am Rand oder im Nahbereich der Anlage erfolgen. Bevor vorhandene Bäume in Neukonzeptionen einbezogen werden, sind sie aber auf Standsicherheit und Vitalität zu prüfen. Je nachdem wie es vor Ort geregelt ist, übernimmt diese Baumgutachtung die Kommune, oder es sollte vom Verein ein Baumgutachter beauftragt werden. Im Kontext von Verkehrssicherheit und unter dem sich vollziehenden Klimawandel wird dies dringend empfohlen.

Bei Baumpflanzungen beachten Sie die Höhe und Breite

eines ausgewachsenen Baumes der jeweiligen verwendeten Art/Sorte, vermeiden Sie zu enge Abstände.

Nach Formierung der Räume mit Großbäumen, quasi in einer Makrostruktur, sind sie weiter zu untergliedern, eine Mikrostruktur mit Gehölzen 3. Ordnung ist zu entwickeln.

In einem dritten Schritt, parallel zum zweiten Schritt oder leicht zeitlich versetzt (aber auf jeden Fall zeitgleich zur Gestaltung der Mikrostruktur) sind Überlegungen zur Nutzungsstruktur zu entwickeln. Es ist zu diskutieren, welche Nutzungsarten Anwendung finden sollen, wie sie zu789++987*-einander angeordnet werden und wie sie miteinander zu verbinden, zu vernetzen und zu überlagern sind. Eingangs dieser Diskussion ist zu unterscheiden, ob Nutzungen dauerhaft an vorgesehenen Standorten verbleiben (z.B. Erschließung, Vereinshaus, Spielplatz) oder ob kreative temporäre Nutzungen vorgesehen sind. Dauerhaft verbleibende Nutzungen sind rechtskonform zu planen (BauGB, LBO etc.).

Kreative temporäre Nutzungen verlangen oftmals „auch eine kreative Auslegung des Bauordnungsrechts durch die entsprechenden Sachbearbeiter*innen in der Verwaltung. So kann etwa die Planung und Genehmigung eines Freiraumprojektes als Zwischennutzung manchmal dabei helfen, ohne planungsrechtlich aufwendige Verfahren einen legalen Zugang zu einer Liegenschaft zu erleichtern und damit ein Freiraumprojekt temporär zu ermöglichen.“ (Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung; Team stadttatstrand (2004): Kreative Nutzung von Freiräumen in der Stadt – Freiraum-Fibel. Endbericht, S. 4, über https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/Studien/2015/Rechtfibel/freiraumfibel-kurzfassung-endbericht-de.pdf?__blob=publicationFile&v=2)

Typen temporärer Freiraumnutzungen unterscheiden sich voneinander nach „Art der Nutzung, dem Grund der Entstehung, der Nutzungsdauer und dem Ort [,] der genutzt wird.“ (Richter, S. (2009): Temporäre Freiraumnutzung in den Docklands in Dublin, S. 27, über <https://docplayer.org/193863135-Temporäre-freiraumnutzung-in-den-docklands-in-dublin.html>) Temporäre Freiraumnutzungen können aus kommerziellem Interesse entstehen, können Sport- und Erholungsaktivitäten (z.B. verschiedene Trendsportarten) zum Inhalt haben oder sich als Gemeinschaftsprojekte (z.B. Urban Gardening) etablieren. Sie können sich verstetigen, in wiederkehrenden Veranstaltungen (z.B. Dîner en blanc) oder auch einmalig auftreten. Sie können spontan oder organisiert durchgeführt werden, bedürfen eines Organisationsteams oder nur eines Internetaufrufes (z.B. Dance Challenge).

Zurück zum Thema – der klaren Gliederung der Freiräume über Nutzungen. Die Schrift *Wohnungsnaher Freiraum – Nutzerbezogene Raumqualitäten von 2014* liefert ergänzende Informationen. Sie arbeitet Freiräume nach Funktionen und Nutzungen heraus, ergänzt somit die sozialräumlichen Kategorien nach GANDER von öffentlich nutzbaren Freiräumen (mit öffentlichen Wegen und Straßen mit Funktion der Verbindung, Erschließung und Beleuchtung, evtl. mit Spielplätzen; Sitzgelegenheiten und evtl. Flächen für Nachbarschaftsfeste; Vegetations- und Erholungsflächen; Parkplätze und Feuerwehrezufahrten) und privat nutzbaren Freiräumen um

Übergangsräume

„Übergangsräume gelten als „Vermittler“ zwischen zwei unterschiedlichen Freiraumtypen – so zum Beispiel der Vorgarten zwischen privatem Hauseingang und öffentlichem Gehsteig [hier: Vorbereiche der Kleingartenparzellen].“ (Schmitt, G. et al. (2014): *Wohnungsnaher Freiraum – Nutzerbezogene Freiraumqualitäten*, S. 20. über: http://publications.rwth-aachen.de/record/462326/files/5_pt%20materialien_33-1.pdf)

u.a. beinhalten sie Vorzonen oder Vorgärten, Laubengänge, Eingänge

Gemeinschaftlich nutzbare Freiräume

„Die gemeinschaftlich nutzbaren Freiräume sind meist abgegrenzt vom öffentlichen Freiraum und nur den Bewohnern der dazugehörigen baulichen Anlage zugänglich. Gemeinschaftlich nutzbare Freiräume liegen im Hinblick auf den Grad der Privatheit zwischen den privat nutzbaren und den öffentlich nutzbaren Freiflächen. Sie sollten in ihrer Lage von den privaten Räumen aus einsehbar sein, trotzdem aber Schutz bieten vor Lärm, Abgasen, Verkehrsgefährdungen und Blicken von ‚außen‘.“ (Ebenda, S. 21)

u.a. beinhalten sie interne Wege; pragmatische Bereiche wie Müllstandorte, Fahrradabstellplätze, eine Wiese mit Nutzungsoptionen; gemeinschaftlich nutzbare Parkplätze; Gartenprojekte; Kinderspielplätze

- Nutzungsoffenheit, zielgruppenspezifische Planung (Kinder, Erwachsene, Familien, Ältere, Beeinträchtigte, Personen mit Migrationshintergrund), Zonierung, Angebote für Aktivitäten, Rückzugsorte, (Natur-) Räume zum Erproben und Experimentieren, Barrierefreiheit und Sicherheit.

Für privat nutzbare Freiräume sehen die Autoren die Größe der Parzelle, den Schutz vor Einsehbarkeit, die Lage mit Ausrichtung nach Himmelsrichtungen und Flexibilität als wesentlich an.

In den Abschnitten III.2 und III.3 wurde ein breites Spektrum an möglichen, zu entwickelnden Qualitäten in Anlagen offeriert. Nach Mies van der Rohe - „Weniger

ist mehr“ – gilt es, sich jedoch zu beschränken, aber die Idee, auf die man sich einigte, ist deutlich ablesbar herauszuarbeiten.

Wesentlich erscheint der Autorin in diesem Arbeitsschritt, neben der Zonierung des Raumes, sich den Themen Zugänglichkeit und Abgrenzung zu widmen. Das Auto muss nicht direkt vor dem Vereinshaus geparkt werden, die Abgase müssen nicht über die Spielflächen verteilt werden, die Lautstärke der Autos muss nicht alle Geräusche der Natur und Gespräche der Kleingärtner*innen überdecken und die Geschwindigkeit muss nicht gefährdend sein. Zugänglichkeit kann beschränkt werden auf den Fußgänger und das Fahrrad, eine Erreichbarkeit kann evtl. auch nur über Fahrrad und öffentliche Verkehrsmittel angestrebt werden. Optische Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen mittels geschnittener oder frei wachsender Hecken, Zäune etc. sind zu Stellplätzen meist gewollt, sollten insgesamt aber auf ein Minimum zugunsten eines Maximums an multifunktional nutzbaren Räumen reduziert werden.

Mit dem vierten Schritt beginnt die Ausgestaltung des Raumes mit Elementen. Dies kann nach GANDER über Bewegungsabläufe zur Aneignung des Raumes erfolgen:

GEHEN

- kurze oder lange Wege, schwere Wege mit Höhenunterschieden oder leichte, ebene Wege; Treppen, barrierefreie Rampen oder Brücken/Stege
- Wege in Hierarchien: der öffentliche, von vielen Menschen begangene oder der intime/geheime Weg
- der zielgerichtete Weg oder der Flanierweg
- der stringente, gerade Weg oder der schwingende, sich windende Weg
- der eintönige oder der abwechslungsreiche Weg
- der angenehm zu laufende Weg/Rasenweg oder der harte steinerne, ermüdende Weg

„Aufenthaltsbereiche entlang des Wegs ermöglichen [...] eine Verknüpfung von Fortbewegung und Verweilen und steigern die Motivation, zu Fuß zu gehen.“ (Gander, M. (2015): *AussenraumQualitäten. AussenraumRealitäten*, vdf Hochschulverlag an der AG Zürich, S. 18, über: <https://books.google.de/books?hl=de&lr=&id=4eiuCQAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA1&dq=gestaltungsprinzipien+von+freir%C3%A4umen&ots=jOC5TvNd3Y&sig=P9lRj1ArtTDEpogr08G4dXRBUQ#v=onepage&q=gestaltungsprinzipien%20von%20freir%C3%A4umen&f=false>)

STEHEN

- zum Beobachten von Interessantem, beim Treff von Menschen und zur Kommunikation
- Aufenthaltsdauer in Abhängigkeit von der angebotenen Freiraumqualität

„Beliebte Bereiche zum Verweilen sind Fassaden ent-

lang des Aussenraumes, Säulen von Arkaden, Nischen, Eingangsstufen und Übergangszonen von einem Raum zum anderen [...] bessere Möglichkeit, den Raum mit geschütztem Rücken zu überblicken und gleichzeitig die Distanz zu anderen zu wahren [...] charakteristischer Randeffect. Der Gestaltung des Rands von Aussenräumen kommt somit eine hohe Bedeutung zu [...].“ (Ebenda, S. 19)

SITZGELEGENHEITEN

- längere Aufenthalte zum Lesen, Ausruhen, Beobachten etc.
- Randeffect wie beim Stehen (eher nicht freistehend, vorwiegend am Rand einordnen), aber höhere Gestaltungsanforderungen
- detaillierte Überlegungen zur räumlichen Situation (Sichten, Ausblicke, Beobachten und Aufsicht führend) und entsprechend den unterschiedlichen Bedürfnissen der Nutzer
- Beschattungs- und Besonnungssituationen
- Sitzqualität; Sitzgelegenheiten für große und kleine Menschen, für Jugendliche; Beschaffenheit der Sitzoberfläche (warme/kalte Materialien), Armlehnen; ergänzt mit Abfallbehälter

Sitzgelegenheit oder Kunst (Skulptur/Plastik)

„Ergänzende sekundäre Sitzgelegenheiten wie Treppen, Sockel, niedrige Mauern, Pflanzkübel, Brunnenränder und Rasenflächen dienen in Zeiten grosser Nachfrage dem Aufenthalt. Zudem bieten Raumelemente, die verschiedene Zwecke erfüllen, interessantere Wirkungen und vielfältige Aneignungsmöglichkeiten.“ (Ebenda, S. 19)

Die Aufzählung von Bewegungsabläufen könnte fortgesetzt werden mit ...

SPIELEN

„großräumig austoben, aktiv mit dem eigenen Körper auseinandersetzen, eigene Kräfte zum Einsatz bringen, geräusch- und lustvoll agieren, neue Bewegungsmuster kennen lernen. laufen, springen, hüpfen, klettern, rutschen, schaukeln, wippen, kriechen, kippen, gleiten, rutschen, heben, tragen, stützen, schieben...“ (*Räume sind der „dritte Erzieher“ über <https://spielpaedagogik.wordpress.com/2012/03/31/raume-gestalten-spielraume-schaffen-2/>*)
Spielplatz, Spielzone, Spielpunkt
Kinder-, jugend- und altersgerechte Spielräume, Beispiele über [ße Geländegestaltung – Kriterien über](https://www.pinterest.de/sylviadeberg/kinderspielm%C3%B6glichkeiten-garten/BauSpielRäume/'Bewegungsbaustelle', vorfabriziert oder selbstbauend „Das emotionale Erlebnis und der unmittelbare Umgang mit den natürlichen Elementen seiner Lebens- und Spielräume – Erde, Wasser, Blumen, Früchte, Bäume, Licht u. a. – sind für die gesunde Entwicklung des Kindes von grundlegender Bedeutung.“ (Kindgemä-</p></div><div data-bbox=)

https://www.nua.nrw.de/fileadmin/user_upload/NUA/Publikationen/Material_Bildungsarbeit/Bildungsordner/Broschueren/Natur-Spiel-Raume-fuer-Kinder/naturspielraume_7-14.pdf)

siehe Spielraumgesetz von Vorarlberg. (http://deb1.kammerwest.at/aussendungen/unterlagen/2009/vbg.lgbl31_2008.pdf
<https://playground-landscape.com/de/article/1824-aus-wirkungen-des-vorarlberger-spielraumgesetzes.html>)

BEWEGEN

„Heranwachsende nutzen [...] in ihrer Freizeit sowohl die verschiedenen normierten Spiel- und Sportstätten als auch die urbanen und naturnahen Bewegungsräume oder bringen eine der öffentlichen Ordnung zuwiderlaufende (Um-) Deutung von Flächen und Plätzen hervor.“ (<https://www.uni-flensburg.de/sport/forschung/bewegungs-raeume-mit-jugendlichen-erkunden-und-gestalten/>)
Radfahren, Joggen, Nordic Walking, Schwimmen/Baden, Fußballspielen, Skaten, Fangen und Versteckenspielen etc. mit differenzierten Gestaltungsanforderungen; Rad/Wanderwegeanbindung oder nur eine Wiese mit Verweilmöglichkeiten; befestigte, wassergebundene, erdige oder Rasenwege, in Gruppen bewegend oder einzeln, eher im näheren oder weiteren Wohnumfeld, weniger außerhalb des Stadtteils; pandemiebedingt aber auch nun häufig in der freien Landschaft, geschlechtsspezifische Aktivitäten zur Bewegung animieren z.B. über Vielzahl an Spielplastiken.

Ergänzend sei auf die Veröffentlichung der Autorin in der Grünen Schriftenreihe Nr. 219 von 2012 Kleingartenparks als Weiterentwicklung von Kleingartenanlagen (<https://doczz.com.br/doc/1089966/219---bundesverband-deutscher-gartenfreunde-ev>) verwiesen, in der eine Vielzahl an Anregungen zur Gestaltung verzeichnet sind. Enthalten sind Ausführungen zu:

- Größe und Mannigfaltigkeit,
- Schönheit über Proportion, Farbe und Bewegung,
- Anmutigkeit und Lieblichkeit,
- Neuheit und das Unerwartete,
- Kontrast
- Gartenplatz, Laube, Labyrinth,
- Blumen und Rasen, Gärten der Gegend, der Jahres- und Tageszeiten,
- Bäche und Flüsse, Teiche und Seen, Brunnen und Wasserspiele,
- Wege und Gänge, Laubengänge,
- Lage, Anordnung, Verzierung ...
- Ruhesitze, Brücken, Tore, Stauen, Monumente und Inschriften etc.

Bei Gebäuden/Baulichkeiten, sprich dem Vereinshaus, ist i.d.R. eine enge Verzahnung von Gebäude und seinen Nutzungen mit dem Außenraum wünschenswert. Dies

kann bei einem Neubau von vornherein konzipiert werden, lässt sich jedoch bei einem Altbau nicht ohne weiteres herstellen (erhebliche materielle und finanzielle Aufwendungen). Solch eine Verzahnung von Innen- und Außenraum sollte bei anstehender grundlegender Sanierung oder Modernisierung des Vereinshauses in Erwägung gezogen werden.

Nachfolgend eine Gegenüberstellung zu Renovieren –

Renovieren	Sanieren	Modernisieren
<p>„Schwerpunkt einer Renovierung liegt ganz klar auf einer optischen Verbesserung. Es sollen kleinere Mängel, die durch die tägliche Nutzung entstehen, behoben werden. Eine Renovierung umfasst daher vor allem Schönheitsreparaturen: Die Arbeiten sind nicht zwangsläufig nötig, verbessern aber das Wohngefühl. [...]</p> <p>Typische Beispiele für Renovierungsmaßnahmen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wände tapezieren • Fassade neu streichen • Bodenbelag erneuern“ 	<p>„Anlass für eine Sanierung [ist] immer ein ernsthafter Mangel. Eine Sanierung führen Sie durch, wenn Sie einen Schaden an der Immobilie beheben möchten. Sie stellen also die ursprüngliche Qualität Ihrer Wohnung oder Ihres Hauses [hier: des Vereinshauses] wieder her. Die Arbeiten sind häufig aufwendig und erfordern Fachwissen und Erfahrung.</p> <p>Typische Beispiele für Sanierungsmaßnahmen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schimmel beseitigen • Einen nassen Keller trocken legen • Undichtiges Dach reparieren“ 	<p>„Ziel einer Modernisierung ist, eine Immobilie auf den neuesten Stand zu bringen. [...] damit sie langfristig ihre Energie- und Wasserkosten senken können. Durch eine Modernisierung erhöhen sich [K]omfort und Wert der Immobilie. Sprich: Wenn Sie Ihr Eigenheim [hier: Vereinshaus] modernisieren, können Sie bei einem Verkauf einen höheren Preis [hier: Entschädigung] erzielen. Einige Modernisierungsmaßnahmen sind sogar gesetzlich vorgeschrieben – zum Beispiel für den Brandschutz.</p> <p>Typische Beispiele für Modernisierungsmaßnahmen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dach oder Außenwände dämmen • Isolierglasfenster einsetzen • Moderne Heizung anschaffen“

Sanieren – Modernisieren:

(Sparkasse: Renovieren, sanieren, modernisieren – wo liegt der Unterschied? über <https://www.sparkasse.de/themen/sanierung-modernisierung-renovierung/unterschied-renovieren-sanieren-modernisieren.html>)

Während bei einem Neubau eindeutig ein Bauantrag zu stellen und eine Baugenehmigung erforderlich ist, ist dies bei einer Sanierung nicht immer uneindeutig geregelt. Das jeweilige Landesrecht ist entscheidend. „Alle Maßnahmen, die grundlegend in die bauliche Struktur oder die Nutzung des Gebäudes eingreifen, muss das Bauordnungsamt in der Regel genehmigen. Dazu zählen:

- Alles, was die Statik betrifft: Beispiele hierfür sind Durchbrüche durch tragende Wände oder die Ergänzung von neuen Fenster- und Türöffnungen in tragenden Wänden.
- Die Änderung der Nutzung verschiedener Gebäudeteile: Sollen Keller oder Dachräume nicht mehr als

Nutz-, sondern als Wohnfläche dienen, ist das in aller Regel genehmigungspflichtig.

- Alle starken Änderungen von Bauteilen: Das beste Beispiel bietet das Dach. Sollen hier Dachgauben ergänzt werden oder ändert sich durch eine Sanierung die Dachneigung, muss das Bauordnungsamt zustimmen.
- Grundlegende Neuerungen beim Erscheinungsbild: Große Fensterfront statt kleiner Fenster – starke

Veränderungen wie diese können genehmigungspflichtig sein.

- Zusätze: Balkone, Anbauten, aber auch Überdachungen oder Carports verlangen vielerorts nach einer Baugenehmigung.
- Rückbau: Auch wenn im Zuge einer Sanierung größere Gebäudeteile abgerissen werden sollen, ist eine Genehmigung vom Bauordnungsamt notwendig.“

(Sanierung oder Umbau: Ist eine Baugenehmigung notwendig, über: <https://www.sanier.de/altbausanierung/sanierung-baugenehmigung-ja-oder-nein>)

Ergänzend zu berücksichtigen ist der Verunstaltungsparagraf der Landesbauordnungen. § 3 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung führt z.B. dazu aus: „Bauliche Anlagen dürfen nicht verunstaltet wirken und dürfen auch das Gesamtbild ihrer Um-

gebung nicht verunstalten.“ (<https://www.nds-voris.de/jportal/?jsessionid=8C2EB3458C1A6E1C85A92F56DDD1A623.jp10?quelle=jlink&query=BauO+ND&psml=bsvori.sprod.psml&max=true&aiz=true#jlr-BauOND2012V6P3>) Daneben sind denkmalrechtliche Aspekte bei Vereinshäusern abzuklären, teilweise gelten auch kommunale Satzungen und Ordnungen, die zu beachten sind.

Für den Neubau als auch für Sanierung und Modernisierung von Altbauten sollten verstärkt Naturbaustoffe Anwendung finden, „können sowohl biotische oder biogene (aus der belebten Natur entstammende), z. B. Holz, Schafwolle, Flachs, Hanf, Roggen, Schilf, Seegras, Wiesengras, Stroh, als auch abiogene (aus der unbelebten Natur entstammende) Stoffe wie zum Beispiel Lehm- baustoffe, Perlitegesteine, Bimssteine u. v. a. sein.“ (<https://de.wikipedia.org/wiki/Naturbaustoff>)

Beispiele für Bauten in Naturbaustoffen:



Abb. 22: „Holzhaus mit Gründach
Außenwand aus unbehandeltem Lärchenholz in Ständerbauweise. Wärmedämmung aus eingblasener Hobelspäne, Innenwände aus Lehmputz auf Schilfrohrplatten. Heizung und Warmwasser durch Grundofen und Sonnenkollektoren.“
(https://de.wikipedia.org/wiki/Naturbaustoff#/media/Datei:Haus_aus_Naturbaustoffen.jpg)



Abb. 23: „Typische Strohhallenhäuser sind in der Regel nur im Bau als solche ersichtlich, später schützt eine Putzschicht vor eindringender Feuchtigkeit“
(<https://www.db-bauzeitung.de/wissen/technik/vom-acker-in-die-wand/>)

Setzen Sie in Ihren Konzepten Schwerpunkte. Dies können inhaltliche Schwerpunkte sein, wie die Entsiegelung von Wegen oder Regenwasserversickerung, der Aufbau von mikroklimatisch unterschiedlichen Räumen oder Rückzugsorte für Tiere, es können aber auch bauliche (z.B. das Vereinshaus) oder vegetative Elemente (wie der markante Einzelbaum) sein. Es können eine Vielzahl an Elementen geplant werden, doch es gilt auch hier – „Weniger ist mehr“. Denn zu berücksichtigen ist, dass alle Elemente dauerhaft in hoher Qualität zu sichern sind. Insofern

- schauen sie sich zuerst das Budget des Vereins an bzw. eruieren Sie, was Sie mit Ihren Kleingärtnern in Eigenleistung erbringen können,
- schauen sie sich dann das Budget der Gemeinde an und klären, welche finanzielle und materielle Unterstützung möglich ist,
- schauen sie sich die Förderfibel des Landes an und klären Sie, ob Ihre geplanten Vorhaben förderfähig sind und dann zerschneiden sie ihre Konzepte in machbare Scheiben Es wird voraussichtlich zum überwiegenden Teil in den Kleingartenanlagen ein Stufenplan mit Bauabschnitten notwendig sein oder Sie sehen von vornherein die Umsetzung Ihrer Konzepte in Bauabschnitten vor. Doch präsentieren Sie immer Ihr Gesamtkonzept.

Zum Beispiel: Stolz präsentierten die Wathlinger zum Bundeswettbewerb „Gärten im Städtebau“ 2010 ihre Konzeption zum 4-Generationen-Park, einem „[g]anzheitliche[n] gesellschaftliche[n] Konzept I sinnvolle städtebauliche Anordnung I Bündelung, Nutzung von Synergieeffekten I Öffentlicher Außenbereich zur Freizeitgestaltung I Freizeit- und Kulturräume für alle Generationen I Neue Wohnformen I Ganztagschule I Ausbildungsstätten für junge Erwachsene mit Eingliederungsschwierigkeiten“ (Gemeinde Wathlingen (2010): 4 Generationen Park, S. 9, unveröffentlicht) im Übergangsraum der Region Hannover und dem Landkreis Celle. Fand das Konzept anfangs keine regionale Zustimmung, änderte sich dies mit EU-Bewilligungsbescheid. Heute können die Wathlingen auf ein realisiertes Vorhaben verweisen.



Abb. 24: Wathlingen im Bundeswettbewerb „Gärten im Städtebau“ 2010 (eigene Aufnahmen, 16.06.2010)

Teil V _ PRAXISBEISPIELE

Fotodokumentation zu Gemeinschaftseinrichtungen an verschiedenen Bundeswettbewerben beteiligter Kleingartenanlagen. Separate Datei

PRAXISBEISPIELE

Gemeinschaftseinrichtungen aus gartenfachlicher Sicht



Abb. 25: Alter Apfelbaum, die Parzelle prägend und die Laube bekrönend, in der Kleingartenanlage „Charlottenhöhe“ in Rottweil (eigene Aufnahme, 07.11.2009)



Abb. 26: Einzelstehende Baumgruppe in der Wiese, Mecklenburg-Vorpommern
Zu vermuten, Wildsämling durch Verbiss zur Vierergruppe entwickelt, könnte auch durch Setzen von 4 Bäumen in ein Pflanzloch geschaffen werden (eigene Aufnahme, Herbst 2010)



Abb. 27: Abgestorbener Baum, Kleingarten-anlage „Tiefenriede e.V.“, Hannover (eigene Aufnahmen, 15.06.2010)

**Raumrelevante Elemente:
Der Baum in Einzelstellung**



Abb. 28: Baumgruppe zwischen Tiefurt und Kromsdorf (eigene Aufnahmen, 09.05.2009)



Abb. 29: Kleingartenanlage „Am Horn“, Weimar (eigene Aufnahme, 15.05.2009)



Abb. 30: Baumgruppen, eine Baulichkeit rahmend, im Tiefurter Park bei Weimar (eigene Aufnahme, 09.05.2009)

**Raumrelevante Elemente:
Der Baum in Gruppe**

Verwenden Sie eine ungerade Zahl an Bäumen
Stellen Sie diese gruppiert zueinander



Abb. 31: Auftakt zur Kleingartenanlage „Am Ebenberg“ in Landau (eigene Aufnahme, 23.06.2018)



Abb. 32: Kleingarten in der Anlage „Im Spreidey e.V.“, Castrop-Rauxel



Abb. 33: Pappelreihe in geschwungener Form an einem Altarm der Elbe bei Sandau,

**Raumrelevante Elemente:
Der Baum in Reihe**



Abb. 34: Lindenallee (teilweise mit Amerikanischer Eiche) in Kleingartenanlage Viersen, zentraler Bereich Allee, zu einem Zielpunkt hinführend (eigene Aufnahme, 08.07.2014)



Abb. 35: Lindenallee auf dem Friedhof in Rostock, breiter Weg und Linden in adäquaten Abstand zueinander (eigene Aufnahme, Herbst 02.09.2009)



Abb. 36: Birkenallee, schmaler Weg und Engpflanzung der Bäume (eigene Aufnahmen, 02.09.2009)

**Raumrelevante Elemente:
Der Baum in Allee**



Abb. 37: Bildende Kunst in der Kleingartenanlage „Flora I“, Dresden (eigene Aufnahme, 18.06.2018)



Abb. 38: Sommerblumengalerie in der Kleingartenanlage „Am Ebenberg“ in Landau (eigene Aufnahme, 23.06.2018)



Abb. 39: Vorhaben des KGV „Am Ebenberg“ zum weiteren Ausbau des Vereinshauses 2 Pavillons werden über ein Gründach miteinander verbunden (eigene Aufnahmen, 02.09.2009)

**Raumrelevante Elemente:
Der Baum in
Vereinshaus/
Baulichkeiten**



Abb. 40: Wiederverwendung historischer Baustoffe in einem Kleingarten der Anlage „Bebericher Grund“, Viersen (eigene Aufnahme, 08.07.2014)



Abb. 41: Befestigter Erschließungsweg, beidseits mit Rabatten begleitet, in der Kleingartenanlage „Bebericher Grund“, Viersen (eigene Aufnahme, 08.07.2014)



Abb. 42: Rabatten entlang eines befestigten Erschließungsweges in der Anlage „Lütgendortmund Nord“, Dortmund (eigene Aufnahme, 08.07.2014)



Abb. 43: Unbefestigter Weg, von Hecken gefasst, in der Anlage „Sorgenfrei e.V.“, Herne (eigene Aufnahme, 08.07.2014)



Abb. 44: Wiederverwendung von Baustoffen zum wegbegleitenden Mauerbau in der Kleingartenanlage „Bebericher Grund“, Viersen (eigene Aufnahme, 08.07.2014)



Abb. 45: Bohlenweg in der Kleingartenanlage „Am Fuchsberg e.V.“, Berlin (Marzahn-Hellersdorf) (eigene Aufnahme, 07.06.2010)



Abb. 46: Landschaftliche Wegeführung in Verbindung vom Tiefurter Park bei Weimar nach Kromsdorf (eigene Aufnahme, 30.08.2009)

**Attraktive Erschließungselemente:
Wege**



Abb. 47: Abgrenzung vs. abgrenzungsfrei, Kleingartenanlage Herlikofen e.V. in Schwäbisch-Gmünd Parzellenabgrenzungen über einjährige Pflanzen oder Staudenrabatten, Zäune nur zur Umschließung der Gesamtanlage (eigene Aufnahme, 11.06.2010)

Abgrenzungen



Abb. 48: Umgebender Naturraum Kleingartenanlage „Wühlmäuse 2000“ in Hamburg (eigene Aufnahme, 28.06.2014)



Abb. 49: Grabenlauf an Grenze bzw. in der Kleingartenanlage „Ernteglück e.V.“, Wolfsburg (Aufnahme K. Schmidt, 25.11.2019)



Abb. 50: Beispiel für Flechthecken und Totholzhaufen in der Kleingartenanlage Langen/Bremen (eigene Aufnahme, 10.07.2014)

Abgrenzungen Gärtnerische Gehölze vs. nichtheimische Gehölze



Abb. 51: Berankung einer Laube in der Kleingartenanlage „Tiefenriede e.V.“, Hannover
Gestalterischer Aspekt bestimmend
(eigene Aufnahme, 15.06.2010)



Abb. 52: Berankung einer Laube und Dachbegrünung in der Kleingartenanlage „Am Ebenberg“ in Landau
Neben dem gestalterischen Aspekt auch die Nutzung betonend
(eigene Aufnahme, 23.06.2018)



Berankungen



Abb. 53: Permakultur in der Kleingartenanlage „Am Ebenberg“ in Landau
Definition Permakultur: eine Anbaumethode, deren Ziel es ist, nutzbare Ökosysteme zu schaffen, die sich selbst erhalten können; ist ursprünglich ein nachhaltiges Konzept für Landwirtschaft und Gartenbau; natürliche Kreisläufe nachahmend; in angloamerikanischen Raum bis zur Durchdringung von Außen- und Innenraum
(eigene Aufnahme, 23.06.2018)

Parzellennutzung



Abb. 54: Anbau der Schwarzen Maulbeere in der Kleingartenanlage „Fortschritt“, Querfurt
(eigene Aufnahme, 03.07.2014)



Abb. 55: Aufbau eines Weinbauareals in der Anlage „Fortschritt“, Querfurt
(eigene Aufnahme, 03.07.2014)



Abb. 56: Sortensammlung zu Tomate in der Anlage „Froser Straße“, Aschersleben
(eigene Aufnahme, 02.07.2014)

Parzellennutzung Vielfalt der Gartenbauerzeugnisse vs. Monokultur

AKTUELLE RECHTSPRECHUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERFOLGTEN GRUNDSTEUERREFORM (AKTUELLE RECHTSSPRECHUNG ZUM KLEINGARTENRECHT)

KARSTEN DUCKSTEIN (Rechtsanwalt, Magdeburg)

Rechtsanwalt Karsten Duckstein
Duckstein Rechtsanwälte
Haeckelstr. 6, 39104 Magdeburg
Tel. 0391/ 53 11 460
E Mail: info@ra.duckstein.de

Urteil OLG München, 19.08.2021, Az. 32 U

3372/17

Orientierungssatz

„1. Das ordentliche Kündigungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG setzt eine in Textform abgegebene Abmahnung des Verpächters voraus, in der die Verstöße, die der Verpächter als möglichen Kündigungsgrund ansieht, genau bezeichnet werden müssen.

2. Aufgrund der nach § 7 BKleingG erforderlichen schriftlichen Form der Kündigung muss das Kündigungsschreiben schriftlich abgefasst und vom Aussteller eigenhändig durch Namensunterschrift unterzeichnet sein.“

„3. Eine Kündigung nach § 8 BKleingG muss alsbald nach dem pflichtwidrigen Verhalten ausgeübt werden, wobei der BGH (...) in dem vergleichbaren Fall eines Landpachtverhältnisses eine Frist von drei Monaten als angemessen erachtete.

4. Der Kleingartencharakter einer Anlage besteht in der Regel, wenn die Nutzbepflanzung ein Drittel der Flächen in Anspruch nimmt, wobei bei der Bestimmung des relevanten Gartenbauanteils auf die Gesamtheit der überlassenen Parzellen ohne Einbeziehung der Gemeinschaftsflächen abzustellen ist.“

„bb) Unzulässige Teilkündigungen des Beklagten ohne Mitwirkung der beiden anderen Eigentümer“

„Soweit der Beklagte die Kündigungen nur in eigenem Namen und nicht auch für die Eigentümer P. und F. Grundstücksverwaltung GmbH ausgesprochen hat, liegt wegen der Einheitlichkeit des Pachtverhältnisses ebenfalls eine unzulässige Teilkündigung vor. Dies bezieht sich auf die Kündigungen vom 18.05.2016 und 20.10.2016. Das Rechtsschutzziel des Beklagten, wie es durch den Antrag auf Räumung und Herausgabe sämtlicher erworbener Flächen der Kleingartenanlage definiert wird, kann nur durch eine Kündigung der drei Eigentümer erreicht werden.“

„Das ordentliche Kündigungsrecht nach § 9 Nr. 1 BKleingG setzt eine in Textform abgegebene Abmahnung des Verpächters voraus. In der Abmahnung müssen die Verstöße, die der Verpächter als möglichen Kündigungsgrund ansieht, genau bezeichnet werden. Zwar erfüllt die Funktion einer Abmahnung auch eine (unwirksame) fristlose Kündigung, denn sie lässt für den Kündigungsempfänger erkennen, dass sein Vertragspartner von der sofortigen Beendigung des Mietvertrages nur noch abgehalten werden kann, wenn das vertragswidrige Verhalten umgehend abgestellt wird.“ ...

... „Die (unwirksame) außerordentliche und fristlose Kündigung des Mietvertrages kann deshalb in eine Abmahnung wegen der beanstandeten Pflichtverletzung umgedeutet werden (...). Vorliegend fehlt es angesichts der wahllos wirkenden Anzahl an Kündigungserklärungen an einer geordneten Darstellung der Wechselwirkung und der inhaltlichen Verbindung von Abmahnung,

fehlender Abstimmung der beanstandeten Pflichtverletzung innerhalb einer angemessenen Frist und nachfolgender Kündigung.“

„dd) Schriftform der Kündigung“

„Die Kündigung des Kleingartenpachtvertrags bedarf der schriftlichen Form (§ 7 BKleingG). Die Schriftform ist Wirksamkeitsvoraussetzung für eine Kündigung. Das Kündigungsschreiben muss danach schriftlich abgefasst und vom Aussteller eigenhändig durch Namensunterschrift unterzeichnet sein (§§ 125, 126 BGB; Mainczyk/Nessler, Bundeskleingartengesetz, 12. Auflage 2019, § 7 BKleingG, Rn. 1). Die Kündigungen vom 03.11.2016 (...), vom 26.06.2017 (...) und vom 16.12.2019 (...) tragen keine Unterschrift. Sie sind daher unwirksam.“

„ee) Verfristung“

„Die außerordentliche fristlose Kündigung eines Dauerschuldverhältnisses aus wichtigem Grund muss innerhalb einer angemessenen Zeit seit Kenntnis von dem Kündigungsgrund erklärt werden. Das hat seinen Grund zum einen darin, dass der eine Teil in angemessener Zeit Klarheit darüber erhalten soll, ob von der Kündigungsmöglichkeit Gebrauch gemacht wird; zum anderen gibt der Kündigungsberechtigte mit dem längeren Abwarten zu erkennen, dass für ihn die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses trotz des Vorliegens eines Grundes zur fristlosen Kündigung nicht unzumutbar ist.“

„Der BGH hat in dem vergleichbaren Fall des Landpachtverhältnisses eine Frist von drei Monaten für angemessen erachtet, wobei sich die Frist unter Berücksichtigung ihres Zwecks, der Bedeutung des Kündigungsgrundes, der Auswirkungen für die Beteiligten und des Umfangs der erforderlichen Ermittlungen bestimmt (...).“ „Damit sind die auf § 8 BKleingG bzw. auf §§ 10 Abs. 1 Nr. 1, 8 Nr. 2 BKleingG gestützten Kündigungen verfristet, soweit sie auf länger als drei Monate zurückliegenden, dem Beklagten oder den übrigen beiden Eigentümern bekannten Umständen beruhen.“

„Nach Ansicht des Senats ist auf die Gesamtheit der überlassenen Parzellen ohne Einbeziehung der Gemeinschaftsflächen abzustellen. Denn die Zusammenfassung der Gärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen wie Wegen, Spielflächen, Vereinshäusern und Einfriedungen ist per definitionem Teil der Prägung als Kleingarten (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG). Weiter kann der Anbau von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf nur auf den einzelnen Parzellen erfolgen und nicht auf den Gemeinschaftsflächen der Kleingartenanlage. Es ist rechtlich

auch nicht ohne weiteres umsetzbar, einen Kleingärtner pachtvertraglich zu verpflichten, den Umfang des Anbaus von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf auf seiner Parzelle jeweils an die geänderte Situation in der gesamten Kleingartenanlage anzupassen (Mainczyk/Nessler, Bundeskleingartengesetz, 12. Auflage 2019, § 1 BKleingG Rn. 13).“

Übergroße Parzellen

„§ 3 Abs. 1 S. 1 BKleingG stellt eine gesetzliche Regelung der zulässigen Gartengröße vor. Demnach soll ein Kleingarten nicht größer als 400 m² sein. Die Regelung des § 3 Abs. 1 S. 1 BKleingG stellt jedoch lediglich eine Soll-Vorschrift dar. Sie gilt für neu zu errichtende Kleingartenanlagen. Bestehende Anlagen werden durch diese Vorschrift nicht berührt, solange nicht eine Neuordnung der Anlage im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG durchgeführt wird (Mainczyk/Nessler, Bundeskleingartengesetz, 12. Auflage 2019, § 3 BKleingG Rn. 2). Damit ist die Vorschrift auf die vorliegende Anlage nicht anwendbar.“

„Abgesehen davon gibt es nach den auf Grundlage der durchgeführten Vermessungen getroffenen Feststellungen des Sachverständigen auf der Anlage lediglich sechs Parzellen, die größer als 400 m² sind (...). Dieser Zustand fällt im Verhältnis zu der Gesamtanlage mit 134 Parzellen nicht erheblich ins Gewicht (Anteil von 4,37%).“

Bestandsschutz

„Der Bestandsschutz nach § 18 Abs. 1 BKleingG setzt die rechtmäßige Errichtung der Lauben voraus. Die Beweislast für das Vorliegen des Kündigungsgrundes liegt beim Beklagten. Damit müsste er auch konkret vortragen, dass die bauliche Anlage gegen öffentlich-rechtliche Bauvorschriften verstößt. Das reine Bestreiten des Beklagten genügt nicht. Hierbei ist auch zu sehen, dass die Anlage nicht im unbeplanten Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB liegt und nach BayBauO Gartenlauben in Kleingartenanlagen generell keiner Baugenehmigung bedürfen. Daneben ist zu berücksichtigen, dass eine bauliche Anlage rechtmäßig ist, wenn ihre Errichtung nicht gegen Rechtsvorschriften verstößt oder verstoßen hat. Das Fehlen einer erforderlichen Baugenehmigung ist unschädlich, wenn das Bauwerk materiell rechtmäßig ist. Der Beklagte hat eine materielle Rechtswidrigkeit der Lauben nicht behauptet.“

Geeignetheit Lauben zum Wohnen „Der Sachverständige hat weiter festgehalten, dass sieben Lauben aufgrund ihrer Ausstattung zum dauerhaften Wohnen geeignet

sind (...). Eine tatsächliche Wohnnutzung konnte nicht festgestellt werden. Der Zustand der Geeignetheit zur Wohnnutzung fällt im Verhältnis zu der Gesamtanlage mit 134 Parzellen nicht erheblich ins Gewicht (Anteil von 5,22 %).“

Asbestdächer „Die Verwendung von intakten Asbestzementplatten auf den Dächern von Gartenlauben stellt nach den Ausführungen des Sachverständigen keinen Bewirtschaftungsmangel dar. Es besteht keine Verpflichtung, vorhandene Asbestzementdächer zu beseitigen, da diese Dächer nicht bearbeitet werden und keine Asbestfasern in größerem Umfang frei werden, die eine Gesundheitsgefährdung verursachen können. Der Sachverständige konnte diese Feststellung sachkundig treffen, da er über einen Sachkundenachweis nach den „Technischen Regeln für Gefahrstoffe Asbest Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (TRGS 519)“ verfügt (...).“

Urteil OLG München, 19.08.2021, Az. 32 U 3372/17

Laubenkeller

„Die Unterkellerung einer Laube, die geeignet ist, den Aufenthalt von Menschen zu dienen, ist zwar grundsätzlich unzulässig. Keine Bedenken bestehen gegen sogenannte Kleinkeller, die ein für die Lagerung von Gartenfrüchten angemessene Tiefe und Größe nicht überschreiten. Solche Kleinkeller haben eine der kleingärtnerischen Nutzung dienende Hilfsfunktion (...).“

Grillplätze

„Das Grillen im Garten ist in von der mitbestehenden Erholungs- und Freizeitfunktion aus § 1 Abs. 1 Nr. BKleingG gedeckt. Ein gemauerter Kamin und andere Grillmöglichkeiten stellen nach Ansicht des Sachverständigen keinen Bewirtschaftungsmangel dar (Anhörung BI. 609). Es handelt sich bei dem Grillkamin nicht um eine ortsfeste Heizeinrichtung, die eine Ausstattung zu Wohnzwecken darstellt.“

Gewerbliche Nutzung der Anlage

„Der Kläger hat zweimal bis dreimal im Jahr zur Förderung des sozialen Zusammenhalts der Kleingärtner und Vereinsmitglieder Feste im Gemeinschaftsgarten

veranstaltet, zu denen auch Familienangehörige zugelassen waren und Getränke und Grillgut verkauft wurden. Darin kann keine unzulässige gewerbliche Nutzung gesehen werden.“

„Auf der Fläche des Gemeinschaftsgartens (Flurst.Nr./) stehen drei Waldbäume (eine Linde und zwei Ahornbäume), die etwa 15 17 Meter hoch sind.“ „Nach diesen Grundsätzen sind die Bäume nicht zu beanstanden. Die Bäume befinden sich im Gemeinschaftsgarten, in dem keine kleingärtnerische Nutzung stattfindet. Auch ist ein verkehrsunsicherer Zustand wegen der Nähe des Standorts zu den Gleisanlagen nicht belegbar.“ ... „Zuletzt trifft die Verkehrssicherungspflicht ausschließlich den Pächter, der den Verpächter uneingeschränkt von Ansprüchen Dritter freistellen muss (§ 9 Ziffern 1 und 3 GPV 08). Eine Einstandspflicht des Beklagten oder der anderen Eigentümer für eine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht ist danach nicht zu erwarten.“

Betretungs- und Besichtigungsrecht

„Ein regelmäßiges, anlassloses oder jederzeitiges Besichtigungsrecht besteht für den Verpächter nicht. Routinekontrollen zur Untersuchung der Pachtflächen auf ihren Allgemeinzustand sind unzulässig. Ein Recht zur Besichtigung des Pachtgegenstands besteht nur, wenn hierfür ein besonderer Grund vorliegt. In Betracht kommen dabei vor allem Umstände, die für die Bewirtschaftung des Objekts notwendig sind. Dies kann sich beispielsweise auf die Durchführung notwendiger Arbeiten, die Gefahr eines Schadens für den Pachtgegenstand oder die Besichtigung durch einen Nachfolgapächter oder Kaufinteressenten bei bevorstehendem Pachtende beziehen.“

„Zudem ist der Verpächter zur schonenden Rechtsausübung gehalten. Er hat seinen Informationsbedarf möglichst in einem einzigen Besichtigungstermin zu befriedigen. Dies ist verfassungsrechtlich geboten, weil bei der Abwägung der widerstreitenden Interessen dem Eigentumsrecht des Pächters und im Zusammenhang damit auch sein Recht aus Art. 13 GG, in seinen Pachtträumen in Ruhe gelassen zu werden, ausreichende Bedeutung beigemessen werden muss (...).“ „Weiter ist zu berücksichtigen, dass ein gestuftes Pachtverhältnis vorliegt. Der Kläger kann über das Haus- und Besitzrecht der Unterpächter nicht verfügen.“

OLG Hamm, Urteil 21.03.2019, Az. 24 U III/18

Orientierungssatz

„Ein Pächter in einer Kleingartenanlage ist als Störer im Sinne des § 1004 Abs. 1 BGB verantwortlich, wenn auf seiner Parzelle ein Brandereignis entsteht und er seine Laube unzulässig mit Anbauten und Überdachungen versehen hat, über die sich der Brand bis zur benachbarten Gartenlaube ausbreiten kann und diese zerstört.“

... „Es kann letztlich dahingestellt bleiben, welche Ursache den Brand ausgelöst hat. Der Beklagte hat als Störer nämlich jedenfalls zu verantworten, dass das auf seiner Parzelle entstandene Brandereignis auf die Gartenlaube des versicherten Geschädigten übergreifen hat, indem er erhebliche Brandlasten an der Grenze zur Parzelle des versicherten Geschädigten geschaffen hat. Eine erhebliche Brandlast hat der Beklagte bereits dadurch geschaffen, dass er entgegen der Regelung in § 29 Abs. 1 der Satzung des Kleingartenvereins I.V.m. § 3 Abs. 2 BKleingG umfangreiche Anbauten und Überdachungen an seiner Gartenlaube zur Parzelle des versicherten Geschädigten errichtet und hiermit mehr als die gestatteten 24 m² Grundfläche überbaut hat.“ ...

Brandenburgisches OLG, Urteil 08.02.2022, Az. 3 U 31/16

Parzelle war ohne Rechtsgrund von Verein beräumt und sämtliche Anpflanzungen und aufstehenden Bäume entfernt worden. Erbe der ehemaligen Pächterin verlangte u. a. Schadensersatz für gefällte Bäume i. H. v. insgesamt 59.622,00 €. Landgericht hatte Forderung bis auf 161,00 € abgewiesen.

„Der Beklagte hat gegen den Kläger keinen über den von dem Landgericht zugesprochenen Betrag hinausgehenden Anspruch auf Schadensersatz.“ a) „Dem Beklagten steht gegen den Kläger grundsätzlich ein Anspruch auf Ersatz des Schadens zu, der ihm durch die eigenmächtige Räumung des Kleingartens und das Fällen und die Entsorgung der aufstehenden Bäume entstanden ist.“ aa) „Mit der eigenmächtigen Räumung des Kleingartens und der Entsorgung der aufstehenden Gewächse hat der Kläger gegen seine nachvertraglichen Sorgfaltspflichten verstoßen, indem er das Wegnahmerecht des Beklagten gemäß § 4 Abs. 1 BKleingG, 539 Abs. 2 BGB vereitelt hat (§§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB).“

„Der Kläger hat zudem eine verbotene Eigenmacht begangen (§ 858 Abs. 1 BGB). Deshalb folgt die grundsätz-

liche Pflicht des Klägers zum Ersatz des Schadens des Beklagten auch aus der verschuldensunabhängigen Einstandspflicht des Klägers gemäß § 231 BGB. Übt ein Vermieter oder Verpächter – wie hier – durch eigenmächtige Inbesitznahme der Miet- oder Pachtsache eine verbotene Selbsthilfe aus, ist er gemäß § 231 BGB zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet (...).“

OLG hatte Sachverständigengutachten über Wert der entfernten Bäume eingeholt, da Angaben des Erben nicht plausibel waren. (Alter und Vorschäden der Bäume waren nicht berücksichtigt) OLG kam zu einem Wert von 25.400,00 €. Brandenburgisches OLG, Urteil 08.02.2022, Az. 3 U 31/16 „Von diesem Wert sind die von dem Beklagten ersparten Aufwendungen und ein fiktiver Wertverlust der Bäume in Abzug zu bringen. Denn der Beklagte ist so zu stellen, als hätte er sein Wegnahmerecht (§ 258 BGB) ausgeübt. Deshalb sind die für das Ausgraben der Bäume und ihren Transport erforderlichen Kosten in Abzug zu bringen. Außerdem mindert sich der Wert um den fiktiven Wertverlust der Bäume, der im Fall des Verpflanzens anfallen würde (...).“

„Der Beklagte hat vorgetragen, dass ein Verpflanzen der Bäume – auch unter Berücksichtigung des schwierigen Zugangs zu dem Garten für schweres Gerät – möglich sei. Welche Kosten hierfür angefallen wären, ist nicht vorgetragen. In dem Schriftsatz des Beklagten vom 20.7.2021 wird auf einen Artikel in der Zeitung „Die Welt“ vom 7.7.2018 Bezug genommen. Dort werden die Kosten für die Verpflanzung eines 30–50 Jahre alten Baums mit 7.000,00 € beziffert. Legt man diesen Betrag zugrunde, wären dem Beklagten allein für das Verpflanzen der 6 Apfelbäume 42.000 € Kosten entstanden, die von dem Wert der Bäume in Abzug zu bringen wären.“

„Zudem muss der Senat bei seiner Schätzung aber auch hinsichtlich des fiktiven Wertverlustes das Risiko für eine erfolgreiche Umpflanzung der Bäume berücksichtigen. Nach den Angaben der Sachverständigen Dr. S... in der mündlichen Verhandlung vom 1.6.2021 sind die Erfolgsaussichten gering einzuschätzen. Das Umpflanzen von älteren Bäumen birgt das Risiko, dass sie am neuen Standort nicht wieder anwachsen.“ ... „Hier waren die Bäume nach dem Ergebnis des Sachverständigengutachtens jedoch vorgeschädigt und ohne jede Vorbereitung auf eine Verpflanzung. Selbst bei einer optimistischen Erfolgsprognose von 50 % verbliebe kein Schaden des Beklagten.“

Leitsatz

„Der Verpächter einer Kleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes kann von dem Pächter der Kleingartenparzelle die Entfernung bzw. Beseitigung einer von dem Pächter in bzw. an der Gartenlaube errichteten Feuerstätte – bestehend aus einem Ofen und einem Edelstahlschornstein – verlangen (§§ 541, 581 Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 1, § 3, § 20a und § 20b BKleingG).“

„Grundsätzlich obliegt hier aber nicht dem Beklagten, sondern vielmehr dem klägerischen Verein die Darlegung der Umstände, die für eine Anwendung des BKleingG stehen. Der Kläger berührt sich nämlich der Anwendung des BKleingG hinsichtlich des hier in Frage stehenden Nutzungsverhältnisses zwischen den Parteien, während der Beklagte dies in Abrede stellt und die Anwendung des allgemeinen Pachtrechts für gegeben erachtet.“ ... „Insofern hat dann aber auch der klägerische Verein sämtliche Tatsachen vorzutragen und ggf. unter Beweis zu stellen, welche erforderlich sind, um eine Anwendbarkeit des BKleingG auf das hier streitbefangene Pachtgrundstück als schlüssig erscheinen zu lassen (...).“ „Hiervon ausgehend hat die richterliche Inaugenscheinnahme im Ortstermin vom 13.08.2021 hier aber eine typische und die Anlage in ihrer Gesamtheit prägende kleingärtnerische Nutzung auf dem überwiegenden Teil dieses Grundstücks ergeben. Auf der ganz überwiegenden Zahl der Parzellen konnten dem gärtnerischen Anbau von Obst oder Gemüse dienende Flächen festgestellt werden. Auch soweit die Parzellen teilweise Rasenflächen aufwiesen, waren diese ganz überwiegend zumindest locker mit Obstbäumen bestanden. In der hiesigen Kleingartenanlage ist die nicht erwerbsmäßige gärtnerische Nutzung somit augenscheinlich – wohl auch schon seit mehreren Jahrzehnten – ein Merkmal, dass vorliegend ca. die Hälfte der Fläche ausmacht.“ ...

„Maßgebend dafür, ob ein Nutzungsverhältnis nach den Vorschriften des BKleingG oder den allgemeinen Bestimmungen des Miet- und Pachtrechts, modifiziert durch die Regelungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes, zu beurteilen ist, ist zwar die bei Wirksamwerden des Beitritts am 03. Oktober 1990 tatsächlich ausgeübte Art der Nutzung (...).“

„Insofern hat der klägerische Verein hier aber die tatsächlich existierende Nutzung dieser Grundstücksfläche zu diesem Zeitpunkt schlüssig dargetan, so dass das vorliegende Nutzungsverhältnis auch dem BKleingG unterfällt. Denn die Klägerseite hat sowohl zur kleingärtnerischen Nutzung seit Errichtung dieser Kleingartenanlage in den 50-iger Jahren als auch am Stichtag (03.10.1990)

hinreichend vorgetragen, dass bereits seinerzeit eine Kleingartenanlage bestanden hat. Die Gärten lagen bereits unstrittig am 03.10.1990 in einer Anlage, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen zusammengefasst waren (...).“

„Weiter sind hier auch augenscheinlich Gemeinschaftseinrichtungen i.S.v. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG vorhanden, die schon vor dem 03.10.1990 dagewesen waren. So besteht hier eine gemeinsame Einfriedung der Anlage mittels Zaun, welcher augenscheinlich wohl schon aus „DDR“-Zeiten stammt. Auch verbindet ein Weg die jeweiligen Kleingartenparzellen miteinander als gemeinschaftliche Einrichtung im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG. Dieser Weg befindet sich auch innerhalb des eingezäunten Areals und ist nicht öffentlich zugänglich, da dieser Weg durch ein Tor versperrt wird.“ ...

„Zwar soll ein Kleingarten gemäß § 3 Abs. 1 BKleingG nicht größer als 400 Quadratmeter sein und sind die hier in der Kleingartenanlage „A...“ vorhandenen Gärten – ebenso wie der Garten des Beklagten – wohl allesamt größer. Abweichungen hinsichtlich der Grundstücksfläche sind aber hier zulässig. Diese Vorschrift gilt nämlich nur für neu zu errichtende Kleingartenanlagen. Bestehende Gartenanlagen – wie hier die in den 50-iger Jahren des vorigen Jahrhunderts errichtete Kleingartenanlage „A...“ – werden durch diese Vorschrift solange nicht berührt, solange nicht eine Neuordnung der Gartenanlage durchgeführt wird (...), so dass hier also auch eine Gartenfläche von 897,5 m² – wie bei der vom Beklagten gepachteten Fläche – noch durchaus unter der Geltung des BKleingG fallen kann.“

„Zwar haben die Gartenlauben wohl alle einen Stromanschluss. Rechtmäßig hergestellte Ver- und Entsorgungseinrichtungen genießen jedoch hier in den neuen Bundesländern Bestandsschutz. Lauben in Kleingärten waren in der DDR i.d.R. nämlich an die Elektrizitätsversorgung angeschlossen. Nach den Grundsätzen für die Einrichtung und Nutzung von Kleingartenanlagen, Kleingärten, Wochenendsiedlungen und Wochenendsiedlergärten, die in Abstimmung mit den zuständigen Ministerien (für Land-, Forst- und Nahrungsgüterwirtschaft, für Umweltschutz und Wasser-Wirtschaft, für Bauwesen sowie dem Ministerium der Finanzen),...“

„... vom Präsidium des Zentralvorstands des VKSK am 18.04.1985 beschlossen worden sind, war die Energieversorgung mit einem volkswirtschaftlich geringen Aufwand zu planen und zu realisieren. Zur Abwasserbeseitigung waren in Kleingartenanlagen mit Trinkwasser- und Eigenversorgungsanlagen sowie abflusslosen Sammelgruben einzurichten. Auch andere Möglichkeiten der Wasserbeseitigung waren entsprechend den örtlichen

Gegebenheiten zulässig. Diese genießen daher auch seit dem 03.10.1990 Bestandschutz.“

„Der Bestimmung des § 20a Nr. 7 BKleingG ist nämlich zu entnehmen, dass diese Lauben, die unter diese Bestimmung fallen, Bestandsschutz genießen, auch wenn der Eigentümer, der vor Inkrafttreten des Gesetzes diese Laube genutzt hat, diese dann verkaufte. Dieser Bestandsschutz erlischt erst mit der endgültigen Aufgabe der Nutzung (...).“ „Der jeweils neue Eigentümer der Laube ist somit zwar seit dem 03.10.1990 nicht mehr berechtigt, in seiner Laube zu wohnen, da das bestandsgeschützte Recht zur Nutzung einer Laube zu Wohnzwecken nicht an die Baulichkeit, sondern an die Nutzer gebunden ist (...), so dass allenfalls – wenn überhaupt – der am 02.10.1990 diesen Kleingarten pachtende Nutzer dort noch evtl. ein (vereinbartes) Wohnrecht hätte ausüben können; nicht aber mehr der hiesige Beklagte.“

„Unter Beachtung dessen hatte der Beklagte hier auch keinen Anspruch auf Einbau des Ofens mit dem Edelstahlrohrschornstein. Dabei kann sogar dahinstehen, ob es für den Einbau des Ofens mit dem zugehörigen Schornstein einer Baugenehmigung bedarf oder ob die Errichtung der streitgegenständlichen Feuerungsanlage genehmigungsfrei ist, da dieser Einbau eines Ofens für feste Brennstoffe mit dem Edelstahlschornstein die Voraussetzung für eine ganzjährige Nutzung der Gartelaube zur Dauerwohnnutzung schaffen und durch die Bezugsfallwirkung somit die Gefahr eines Umkippen des Planungsgebiets in ein Wohngebiet heraufbeschwören könnte, womit gegen den Planungsgrundsatz der Errichtung einer Kleingartenanlage verstoßen würde. Zugleich läge mit der Umnutzung eines Gartenhauses zur Wohnnutzung eine genehmigungspflichtige aber nicht genehmigungsfähige Nutzungsänderung vor (...).“

„Insofern kann der Kläger als Verpächter dann aber auch gemäß § 581 Abs. 2 BGB in Verbindung § 541 BGB unter Beachtung von § 1, § 3, § 20a und § 20b BKleingG sowie des zwischen den Parteien am 04.03.2020 vereinbarten „Kleingarten-Pachtvertrages“ und der insoweit mit vereinbarte „Rahmengartenordnung“ des Landesverbandes Brandenburg der Gartenfreunde e.V. grundsätzlich von dem Beklagten als Pächter die Beseitigung dieser unzulässiger baulicher Veränderungen verlangen, weil hierdurch ein vertragswidriger Zustand in dieser Kleingartenanlage geschaffen wurde (...).“

„Auch ergibt sich hier nicht, dass der Vorstand des Kleingartenvereins gegenüber dem Beklagten stillschweigend unter Abbedingung der Schriftformklausel in dem Pachtvertrag zum Ausdruck gebracht hätte, dass der Beklagte in dieser Weise eine feste Feuerstätte errichten darf. Zudem könnte sich der Beklagte auf ein der derartige stillschweigende Vereinbarung auch deshalb nicht beru-

fen, weil dies nicht nur ein Verstoß gegen die Vorschriften des Pachtvertrages, sondern auch ein Verstoß gegen gesetzliche Bestimmungen darstellen würde, auf deren Einhaltung auch der Kläger nicht wirksam verzichten kann (...).“

„Der aus § 581 Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 541 BGB folgende Anspruch des Klägers/Verpächters gegen den Beklagten/Pächter auf Unterlassung des vertragswidrigen Gebrauchs der Kleingartenparzelle verjährt während des laufenden Pachtverhältnisses im Übrigen solange nicht, solange die zweckwidrige Nutzung andauert (...).“

BGH, Beschluss 05.07.2018, Az. III ZR 355/17

Orientierungssatz

„1. Wenn der Haupt- (= Zwischen-)Pachtvertrag durch eine Kündigung von Seiten des Zwischenpächters beendet wird und diese Kündigung durch den Zwischenpächter das Schutzbedürfnis der Endpächter in treuwidriger Weise außer Acht lässt, könnte den Endpächtern (Kleingärtner) bzw. dem weiteren Zwischenpächter (hier: Kleingartenverein) gegenüber dem Herausgabeanspruch des Hauptverpächters der Einwand der unzulässigen Rechtsausübung zustehen.“ § 15 BKleingG – Begründung von Kleingartenpachtverträgen durch Enteignung (1) An Flächen, die in einem Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt sind, können durch Enteignung Kleingartenpachtverträge zugunsten Pachtwilliger begründet werden. (2) Die Enteignung setzt voraus, dass 1. das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert, 2. der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann und 3. dem Eigentümer ein angemessenes Angebot zur Begründung der Kleingartenpachtverträge gemacht worden ist, das Angebot ist in Bezug auf die Pacht als angemessen anzusehen, wenn sie der Pacht nach § 5 entspricht. (3) Die als Entschädigung festzusetzende Pacht bemisst sich nach § 5.

(4) Im Übrigen gilt das Landesenteignungsrecht.

Die Grüne Schriftenreihe seit 1997

Heft	Jahr	Ort	SEMINAR	THEMA
122	1997	Schwerin	Haftungsrecht und Versicherungen im Kleingartenwesen	Recht
123	1997	St. Martin	Pflanzenschutz und die naturnahe Bewirtschaftung im Kleingarten	Fachberatung
124	1997	Berlin	Lernort Kleingarten	Fachberatung
125	1997	Gelsenkirchen	Möglichkeiten und Grenzen des Naturschutzes im Kleingarten	Fachberatung
126	1997	Freising	Maßnahmen zur naturgerechten Bewirtschaftung und umweltgerechte Gestaltung der Kleingärten als eine Freizeiteinrichtung der Zukunft	Fachberatung
127	1997	Lübeck-Travemünde	Der Schutz unserer natürlichen Lebensgrundlagen	Fachberatung
128	1997	Karlsruhe	Aktuelle Probleme des Kleingartenrechts	Recht
129	1998	Chemnitz	Aktuelle kleingartenrechtliche Fragen	Recht
130	1998	Potsdam	Die Agenda 21 und die Möglichkeiten der Umsetzung der lokalen Agenden zur Erhaltung der biologischen Vielfalt im Kleingartenbereich	Umwelt
131	1998	Dresden	Gesundes Obst im Kleingarten	Fachberatung
132	1998	Regensburg	Bodenschutz zum Erhalt der Bodenfruchtbarkeit im Kleingarten Gesetz und Maßnahmen	Fachberatung
133	1998	Fulda	Der Kleingarten – ein Erfahrungsraum für Kinder und Jugendliche	Umwelt
134	1998	Wiesbaden	Aktuelle kleingartenrechtliche Fragen	Recht
135	1998	Stuttgart	Kleingärten in der/einer künftigen Freizeitgesellschaft	Gesellschaft u. Soziales
136	1998	Hameln	Umsetzung der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU von 1992 im Bundesnaturschutzgesetz und die Möglichkeiten ihrer Umsetzung im Kleingartenbereich	Gesellschaft u. Soziales
137	1999	Dresden	(Kleine) Rechtskunde für Kleingärtner	Recht
138	1999	Rostock	Gute fachliche Praxis im Kleingarten	Fachberatung
139	1999	Würzburg	Kind und Natur (Klein)Gärten für Kinder	Gesellschaft u. Soziales
140	1999	Braunschweig	Zukunft Kleingarten mit naturnaher und ökologischer Bewirtschaftung	Umwelt
141	1999	Hildesheim	Biotope im Kleingartenbereich – ein nachhaltiger Beitrag zur Agenda 21	Umwelt
142	1999	Freiburg	Zukunft Kleingarten	Recht
143	2000	Mönchengladbach	Recht und Steuern im Kleingärtnerverein	Recht
144	2000	Oldenburg	Pflanzenzüchtung und Kultur für den Kleingarten Fachberatung von einjährigen Kulturen bis zum immergrünen Gehölz	
145	2000	Dresden	Die Agenda 21 im Blickfeld des BDG	Umwelt
146	2000	Erfurt	Pflanzenschutz im Kleingarten unter ökologischen Bedingungen	Fachberatung
147	2000	Halle	Aktuelle kleingarten- und vereinsrechtliche Probleme	Recht
148	2000	Kaiserslautern	Familiengerechte Kleingärten und Kleingartenanlagen	Fachberatung
149	2000	Erfurt	Natur- und Bodenschutz im Kleingartenbereich	Fachberatung
150	2001	Rüsselsheim	Vereinsrecht	Recht
151	2001	Berlin	Kleingartenanlagen als umweltpolitisches Element	Fachberatung
152	2001	Mönchengladbach	Natur- und Pflanzenschutz im Kleingarten	Fachberatung
153	2001	St. Martin	Das Element Wasser im Kleingarten	Fachberatung
154	2001	Gelsenkirchen	Frauen im Ehrenamt – Spagat zwischen Familie, Beruf und Freizeit	Gesellschaft u. Soziales

Heft	Jahr	Ort	SEMINAR	THEMA
155	2001	Erfurt	Verbandsmanagement	Management
156	2001	Leipzig	Zwischenverpachtungen von Kleingartenanlagen – Gesetzliche Privilegien und Verpflichtungen	Recht
157	2002	Bad Mergentheim	Kleingartenpachtverhältnisse	Recht
158	2002	Oldenburg	Stadtökologie und Kleingärten – verbesserte Chancen für die Umwelt	Umwelt
159	2002	Wismar	Miteinander reden in Familie und Öffentlichkeit – was ich wie sagen kann	Umwelt
160	2002	Halle	Boden – Bodenschutz und Bodenleben im Kleingarten	Fachberatung
161	2002	Wismar	Naturnaher Garten als Bewirtschaftsform im Kleingarten	Fachberatung
162	2002	Berlin	Inhalt und Ausgestaltung des Kleingartenpachtvertrages	Recht
163	2003	Dessau	Finanzen	Recht
164	2003	Rostock	Artenvielfalt im Kleingarten – ein ökologischer Beitrag des Kleingartenwesens	Fachberatung
165	2003	Hamburg	Rosen in Züchtung und Nutzung im Kleingarten	Fachberatung
166	2003	Rostock	Wettbewerbe – Formen, Auftrag und Durchführung	Fachberatung
167	2003	Limburgerhof	Die Wertermittlung	Recht
168	2003	Bad Mergentheim	Soziologische Veränderungen in der BRD und mögliche Auswirkungen auf das Kleingartenwesen	Gesellschaft u. Soziales
169	2004	Braunschweig	Kleingärtnerische Nutzung (Rechtsseminar)	Recht
170	2004	Kassel	Öffentlichkeitsarbeit	Öffentlichkeitsarbeit
171	2004	Fulda	Kleingärtnerische Nutzung durch Gemüsebau	Fachberatung
172	2004	Braunschweig	Mein grünes Haus	Umwelt
173	2004	Dresden	Kleingärtnerische Nutzung durch Gemüsebau	Fachberatung
174	2004	Magdeburg	Recht aktuell	
175	2004	Würzburg	Der Kleingarten als Gesundbrunnen für Jung und Alt	Gesellschaft u. Soziales
176	2004	Münster	Vom Aussiedler zum Fachberater – Integration im Schrebergarten (I)	Gesellschaft u. Soziales
177	2005	Kassel	Haftungsrecht	Recht
178	2005	München	Ehrenamt – Gender-Mainstreaming im Kleingarten	Gesellschaft u. Soziales
179	2005	Mannheim	Mit Erfolg Gemüseanbau im Kleingarten praktizieren	Fachberatung
180	2005	München	Naturrechter Anbau von Obst	Fachberatung
181	2005	Erfurt	Naturschutzgesetzgebung und Kleingartenanlagen	Umwelt
182	2005	Dresden	Kommunalabgaben	Recht
183	2005	Bonn	Vom Aussiedler zum Fachberater – Integration im Schrebergarten (II)	Gesellschaft u. Soziales
184	2006	Dessau	Düngung, Pflanzenschutz und Ökologie im Kleingarten – unvereinbar mit der Notwendigkeit der Fruchtziehung?	Fachberatung
185	2006	Jena	Finanzmanagement im Verein	Recht
186	2006	Braunschweig	Stauden und Kräuter	Fachberatung
187	2006	Stuttgart	Grundseminar Boden und Düngung	Fachberatung
188	2006	Hamburg	Fragen aus der Vereinstätigkeit	Recht
189	2007	Potsdam	Deutschland altert – was nun?	Gesellschaft u. Soziales

Heft	Jahr	Ort	SEMINAR	THEMA
190	2007	Jena	Grundseminar Pflanzenschutz	Fachberatung
191	2007	Jena	Insekten	Umwelt
192	2007	Celle	Grundseminar Gestaltung und Laube	Fachberatung
193	2007	Bielefeld	Rechtsprobleme im Kleingarten mit Verbänden lösen (Netzwerkarbeit) Streit vermeiden – Probleme lösen	Recht
194	2008	Potsdam	Pachtrecht I	Recht
195	2008	Neu-Ulm	Pflanzenverwendung I – vom Solitärgehölz bis zur Staude	Fachberatung
196	2008	Magdeburg	Soziale Verantwortung des Kleingartenwesens – nach innen und nach außen	Gesellschaft u. Soziales
197	2008	Grünberg	Pflanzenverwendung II – vom Solitärgehölz bis zur Staude	Fachberatung
198	2008	Gotha	Finanzen	Recht
199	2008	Leipzig	Kleingärtner sind Klimabewahrer – durch den Schutz der Naturressourcen Wasser, Luft und Boden	Umwelt
200	2009	Potsdam	Wie ticken die Medien?	Öffentlichkeitsarbeit
201	2009	Erfurt	Vereinsrecht	Recht
202	2009	Bremen	Vielfalt durch gärtnerische Nutzung	Fachberatung
203	2009	Schwerin	Gesundheitsquell – Kleingarten	Umwelt
204	2009	Heilbronn	Biotope im Kleingarten	Fachberatung
205	2009	Potsdam	Wie manage ich einen Verein?	Recht
206	2010	Lüneburg	Kleingärten brauchen Öffentlichkeit und Unterstützung auch von außen (1)	Öffentlichkeitsarbeit
207	2010	Magdeburg	Zwischenpachtvertrag – Privileg und Verpflichtung	Recht
208	2010	Bremen	Umwelt plus Bildung gleich Umweltbildung	Umwelt
209	2010	Kassel	Der Fachberater – Aufgabe und Position im Verband	Fachberatung
210	2010	Mönchengladbach	Biologischer Pflanzenschutz	Fachberatung
211	2010	Dresden	Umweltorganisationen ziehen an einem Strang (grüne Oasen als Schutzwälle gegen das Artensterben)	Umwelt
212	2010	Hannover	Der Kleingärtnerverein	Recht
213	2011	Lüneburg	Kleingärten brauchen Öffentlichkeit und Unterstützung auch von außen (2)	Öffentlichkeitsarbeit
214	2011	Naumburg	Steuerliche Gemeinnützigkeit und ihre Folgen Recht	
215	2011	Hamburg	Blick in das Kaleidoskop – soziale Projekte des Kleingartenwesens	Gesellschaft u. Soziales
216	2011	Halle	Pflanzenvermehrung selbst gemacht	Fachberatung
217	2011	Rostock	Ressource Wasser im Kleingarten – „ohne Wasser, merkt euch das ...“	Fachberatung
218	2011	Berlin	Satzungsgemäße Aufgaben des Vereins	Recht
219	2012	Goslar	Ausgewählte Projekte des Kleingartenwesens	Gesellschaft u. Soziales
220	2012	Wittenberg	Naturnaher Garten und seine Vorzüge	Fachberatung
221	2012	Dortmund	Rechtsfindungen im Kleingartenwesen – Urteile zu speziellen Inhalten	Recht
222	2012	Karlsruhe	Bienen	Umwelt

Heft	Jahr	Ort	SEMINAR	THEMA
223	2012	Suhl	Objekte des Natur- und Umweltschutzes	Fachberatung
224	2012	Frankfurt	Neue Medien und Urheberrecht, Wichtige Bausteine der Öffentlichkeitsarbeit	Öffentlichkeitsarbeit
225	2012	Nürnberg	Der Vereinsvorstand – Haftung nach innen und außen	Recht
226	2013	Berlin	Integration – Kleingärten als Schmelztiegel der Gesellschaft	Öffentlichkeitsarbeit
227	2013	Brandenburg	Renaturierung von aufgelassenen Kleingärten und Kleingartenanlagen	Management
228	2013	Hamburg	Familiengärten	Fachberatung
229	2013	Oldenburg	Kleingärten – Als Bauerwartungsland haben sie keine Zukunft	Recht
230	2013	Elmshorn	Obstvielfalt im Kleingarten	Fachberatung
231	2013	Remscheid	Der Verein und seine Kassenführung	Recht
232	2014	Bremen	Soziale Medien	Öffentlichkeitsarbeit
233	2014	Augsburg	Themengärten – Gartenvielfalt durch innovative Nutzung erhalten	Umwelt
234	2014	Altenburg	Beginn und Beendigung von Kleingartenpachtverhältnissen	Recht
235	2014	Wuppertal	Bodenschutz im Kleingarten	Fachberatung
236	2014	Dresden	Pflanzenschutz im Kleingarten	Fachberatung
237	2014	Braunschweig	Wie führe ich einen Verein?	Recht
238	2015	Chemnitz	Führungsaufgaben anpacken	Management
239	2015	Halle	Reden mit Herz, Bauch und Verstand	Öffentlichkeitsarbeit
240	2015	Hamm	Wie manage ich einen Kleingärtnerverein?	Recht
241	2015	Offenbach	Alle Wetter – der Kleingarten im Klimawandel	Fachberatung
242	2015	Rathenow OT Semlin	Wunderbare Welt der Rosen	Fachberatung
243	2015	Hamburg	Verantwortung für eine richtige Kassenführung	Recht
244	2015	Saarbrücken	Die Welt im Kleinen – Insekten und Spinnen im Garten	Umwelt
245	2016	Bad Kissingen	Adressatengerechtes Kommunizieren	Management
-----	2016	Mainz	Grundlagen Digitalfotografie	Öffentlichkeitsarbeit
247	2016	Lübeck	Kleingartenpachtverträge	Recht
248	2016	Osnabrück	Nachhaltig gärtnern – ökologischer Gemüsebau im Kleingarten	Fachberatung
249	2016	Bad Mergentheim	Ökologische und nachhaltige Aufwertung von Kleingartenanlagen	Umwelt
250	2016	Eisenach	Kleingartenanlagen – Gemeinschaftsgrün und Spieplätze nachhaltig gestalten	Fachberatung
251	2016	Berlin	Flächennutzungs- und Bebauungspläne	Recht
252	2017	Bremen	Wettbewerbe – Vorbereitung und Durchführung am Beispiel des Bundeswettbewerbs 2018	Management
253	2017	Goslar	Wettbewerbe medial begleiten und vermarkten	Öffentlichkeitsarbeit

Heft	Jahr	Ort	SEMINAR	THEMA
254	2017	Duisburg	Nachhaltig gärtnern – ökologischer Obstbau im Kleingarten	Fachberatung
255	2017	Gersfeld	Pächterwechsel – die Herausforderung für Vereine und Verpächter	Recht
256	2017	Castrop-Rauxel	Nachhaltig gärtnern – ökologischer Obstbau im Kleingarten	Fachberatung
257	2017	Schwerin	Ökosysteme – die Wechselwirkung zwischen Kleingartenanlage und Umwelt	Umwelt
258	2017	Riesa	Dauerstreitpunkt kleingärtnerische Nutzung und Mediation als mögliche Konfliktlösung	Recht
259	2018	Hamburg	Fördergelder für gemeinnützige Vereine/Verbände	Management
260	2018	Regenburg	Ereignisse richtig ins Bild gesetzt	Öffentlichkeitsarbeit
261	2018	Göttingen	Die Nutzung natürlicher Ressourcen – Wasser im Kleingarten	Fachberatung
262	2018	Dessau	Beschlüsse richtig fassen – die Mitgliederversammlung der Kleingärtnervereine/-verbände	Recht
263	2018	Heidelberg	Nachhaltig gärtnern	Umwelt
264	2018	Jena	Steuerliche und kleingärtnerische Gemeinnützigkeit	Recht
265	2018	Frankfurt/Oder	Die Nutzung natürlicher Ressourcen – Boden im Kleingarten	Fachberatung
266	2019	Neumünster	Modernes Führungsmanagement in Verein und Verband – heute	Management
267	2019	Braunschweig	Moderieren und Präsentieren – so stellt sich das Kleingartenwesen dar	Öffentlichkeitsarbeit
268	2019	Bad Breisig	Der insektenfreundliche Garten – mit Kleingartenanlagen gegen den Artenrückgang	Umwelt
269	2019	Wismar	Die Satzung und Vereinsordnungen	Recht
270	2019	Oldenburg/Vechta	Pädagogik für die Fachberatung in Theorie und Praxis	Fachberatung
271	2019	Hamm	Pflanzen – Ihre Verwendung im Kleingarten	Fachberatung
272	2019	Kassel/Baunatal	Der Kleingarten-Pachtvertrag	Recht
273	2021	Berlin	Klimawandel auch im Kleingarten!	Umwelt
274	2021	Wuppertal	Der Garten schläft nie – Herbst- und Winterspezial	Fachberatung II
275	2021	Apolda	Haftung im Kleingärtnerverein	Recht II
276	2022	Berlin	Strategische Verbandsarbeit bei Flächennutzungskonkurrenz in verdichteten Ballungsräumen	Management/ Öffentlichkeitsarbeit I
277	2022	Bayreuth	Zukunft Kleingarten im demografischem Wandel	Management/ Öffentlichkeitsarbeit II
278	2022	Cottbus	Nachwuchs im Kleingarten – Vermehrungsmethoden im Kleingarten	Fachberatung I
279	2022	Maintal	Nutzungsmöglichkeiten in Kleingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz	Recht I
280	2022	Leipzig	Haftung im Kleingärtnerverein	Umwelt
281	2022	Dortmund	Pflanzengesundheit im naturnahen Gartem	Fachberatung II
282	2021	Hannover	Datenschutz – Urheberrechte – Internet im Kleingärtnerverein	Recht II

