



**Betreff:**  
Sicherung von Potsdams Kleingärten

öffentlich

**bezüglich**  
DS Nr.: 15/SVV/0651

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	07.01.2016
	Eingang 922:	07.01.2016
		46

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
27.01.2016	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

**Inhalt der Mitteilung:** Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Alle im Flächennutzungsplan und Kleingartenentwicklungskonzept von 2007 dargestellten Kleingartenanlagen wurden einer Risikoanalyse unterzogen. Die Fragestellung dieser Analyse war, welche Anlagen im Bestand gefährdet sein könnten. Die Zusammenfassung der Ergebnisse erfolgt in Anlage 1. Die Einschätzung zur vertraglichen Situation erfolgte durch den Kreisverband Potsdam der Garten- und Siedlerfreunde e.V. (VGS).

Details zu den möglicherweise zukünftig im Bestand gefährdeten Kleingartenanlagen und mögliche Sicherungsschritte werden in der Kleingartenkommission vorgestellt und diskutiert. Dabei werden neben der planungsrechtlichen Sicherung auch Optionen langfristiger Vertragslösungen und dinglicher Sicherungen einbezogen.

Parallel zur Erarbeitung der Risikoanalyse wurde zur Sicherung der gärtnerischen Nutzung in den Kleingartenanlagen „Süd-West“ und „Angergrund“ der Verhandlungsprozess zwischen Gartennutzern und Eigentümern begleitet und eine abgestimmte Aufgabenstellung für die Ausweitung der vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet vorbereitet. Der entsprechende Beschluss erfolgte in der Stadtverordnetenversammlung am 02.12.2015.

Weitere Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne über die schon laufenden Verfahren hinaus werden zum jetzigen Zeitpunkt nicht empfohlen.

Unter Verwendung der Ergebnisse der Risikoanalyse und der Diskussion möglicher Sicherungsinstrumente ist für 2016 die Fortschreibung des Kleingartenentwicklungskonzeptes geplant.



## **Anlage 1**

### **Zur Mitteilungsvorlage „Sicherung von Potsdams Kleingärten“, zu Beschluss 15/SVV/0651**

#### **Problematik und Fragestellung**

Kleingärten sind durch ein eigenes Bundesgesetz geschützt. Das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) definiert enge Vorgaben u.a. für Gebäude und zulässige Nutzungen. Die gesetzlichen Regelungen gewähren aber u.a. durch die Festlegungen zu Pachtbedingungen und der Pachthöhe auch einen Schutz vor der Umwandlung von Flächen und hohen Pachtpreisen. Die Landeshauptstadt verfügt mit dem Kleingartenentwicklungskonzept von 2007 über ein eigenes Fachkonzept, das u.a. vorhandene Flächen und Ersatzflächen darstellt. Die Inhalte wurden in den Flächennutzungsplan (FNP) übernommen und z.T. auch durch verbindliche Bauleitplanung und Flächenankäufe gesichert.<sup>1</sup>

Für städtische Grundstücke gibt es eine klare Beschlusslage aus Kleingartenkonzept und FNP gegen eine Umwandlung von vorhandenen Kleingartenflächen. Diese Konzepte wirken bindend für die Verwaltung, nicht aber für private Eigentümer, denen über die Hälfte der Kleingartenflächen Potsdams gehören. Einige dieser privaten Eigentümer streben eine bauliche Entwicklung ihrer Grundstücke an. Auch wenn planungsrechtlich keine bauliche Nutzung möglich ist, kann auch die Nutzung durch Erholungsgärten durch die im Vergleich zu Kleingärten höhere Pacht für Eigentümer attraktiv sein. Neben der planungsrechtlichen Frage, ob auf Kleingartenflächen eine weitergehende Bebauung möglich wäre, ist auch die Frage der Pachtverträge zwischen Eigentümern und Kleingärtnern relevant. Insbesondere bei Verträgen, die vor 1990 mit dem „Verband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter“ geschlossen wurden, zweifeln einzelne Eigentümer am Bestand dieser Verträge und streben in Einzelfällen auch die gerichtliche Klärung der vertraglichen Situation an. Im Fall der Sparte „Klein Sanssouci“ erfolgte dieses sogar bei einer Anlage, die in einem rechtsgültigen Bebauungsplan als Dauerkleingarten festgesetzt ist. Die Einschätzungen zur vertraglichen Situation im Rahmen dieser Analyse wurden vom „Kreisverband Potsdam der Garten- und Siedlerfreunde e.V.“ (VGS) erarbeitet.

Vor diesem Hintergrund war die Verwaltung mit Beschluss 15/SVV/0651 beauftragt, ein abgestuftes Konzept zur Sicherung aller in Flächennutzungsplan und Kleingartenkonzept ausgewiesenen Kleingartenanlagen vorzulegen. Als Grundlage dient diese Risikoabschätzung. Konkrete Handlungsvorschläge zu den eventuell durch Umnutzung gefährdeten Anlagen werden allerdings nicht in dieser Vorlage, sondern in der Kleingartenkommission diskutiert, in der alle Fraktionen vertreten sind. Diese Vorgehensweise ist mit der Kommission abgestimmt.

---

<sup>1</sup> So konnten z.B. im Jahr 2015 34 Kleingartenparzellen der Sparte „Uns genügt's“, die durch Bebauungsplan Nr. 98 als Dauerkleingarten gesichert sind, durch den städtischen Treuhänder Stadtkontor erworben werden, um zusätzlich den Spekulationsabsichten des Eigentümers entgegen zu wirken.

## Übersicht Flächeneigentum

Die 91 Kleingartenanlagen in Potsdam nutzen insgesamt eine Fläche von knapp 2,5 Mio. Quadratmetern. Vierzehn Kleingartenanlagen (15% der Kleingartenfläche) befinden sich auf ausschließlich kommunalen Flächen, 35 Kleingartenanlagen (49% der Kleingartenfläche) liegen sowohl auf Flächen der Landeshauptstadt als auch auf Privatflächen.

Insgesamt befinden sich 46% der Kleingartenfläche auf kommunalen Grundstücken, entsprechend 54% auf Privatgrundstücken. Die Gesamtsumme der einzelnen Gartenparzellen ist nicht bekannt, da zu einigen Kleingartenanlagen keine diesbezüglichen Angaben vorliegen.

Tabelle 1: Übersicht Kleingärten in Potsdam

Eigentum der Fläche	Kleingartenanlagen		Fläche	
	Anzahl	Anteil	in qm	Anteil
LHP	14	15%	354.000	15%
LHP / Private: Anteil LHP	35	39%	752.500	31%
LHP / Private: Anteil Private			444.000	18%
Private	42	46%	877.700	36%
<b>Gesamt</b>	<b>91</b>	<b>100%</b>	<b>2.428.200</b>	<b>100%</b>

Zur Risikoabschätzung wurden drei Kategorien entwickelt:

- ▶ Kategorie A - Kein Risiko zur Umwandlung erkennbar
- ▶ Kategorie B - Laufende Verfahren.
- ▶ Kategorie C - Risiko zur Umwandlung besteht

Diese sollen im Folgenden erläutert werden.

### **Kategorie A – kein Risiko zur Umwandlung erkennbar**

Bei 48 Anlagen ist kein Risiko der Umwandlung erkennbar. Die Fläche dieser Anlagen beträgt 1.305.400 m<sup>2</sup>, sie haben einen Anteil von 54% an der Potsdamer Kleingartenfläche.

Hierbei handelt es sich um Anlagen auf Flächen, die sich vollständig im Eigentum der Landeshauptstadt befinden oder auf Flächen von Privaten, bei denen ein nach 1990 abgeschlossener Pachtvertrag mit dem VGS<sup>2</sup> besteht und die in einem rechtskräftigen Bebauungsplan als Dauerkleingartenanlage festgesetzt sind bzw. auf denen kein Baurecht nach §34 oder §35 BauGB für andere (bauliche) Nutzungen besteht. Das Baurecht ist relevant, da auch bei geltenden Kleingartenpachtverträgen unter Umständen eine Kündigungsmöglichkeit nach §9 BKleingG besteht, wenn planungsrechtlich andere Nutzungen möglich wären.

### **Kategorie B – Laufende Verfahren**

Hierbei handelt es sich um Anlagen, bei denen derzeit Verfahren zur Sicherung der gärtnerischen Nutzung laufen. Dieses können z.B. Bauleitpläne in Aufstellung, vorbereitende Untersuchungen oder andere Verfahren sein. Der Verfahrensstand wird auf den Folgeseiten erläutert.

Tabelle 2: Anlagen - Laufende Verfahren

Kleingartenanlage	Fläche in m <sup>2</sup>
Nr. 10 „Am Sportplatz“	22.540
Nr. 17 „Angergrund“	17.575
Nr. 18 „Babelsberg 1912“	21.199
Nr. 19 „Babelsberg Nord“	9.013
Nr. 29 „Freie Scholle“	40.085
Nr. 34 „Hans-Sachs-Straße“	9.912
Nr. 36 „Hoffnung“	30.713
Nr. 42 „Klein Sanssouci“	6.776
Nr. 60 „Süd-West“	22.466
Nr. 163 „Glienicke Winkel“	14.542
Summe	194.821
	Entspricht 8% der Potsdamer Kleingartenfläche
BP Nr. 93 „Marquardter Damm“ (neue Anlage, bisher nicht enthalten)	44.362

<sup>2</sup> Angabe zu Verträgen: VGS.

► **KGA Nr. 42 „Klein Sanssouci“**

Der Antrag auf die Begründung eines Kleingartenpachtvertrages durch Enteignung in Anwendung des § 15 Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) wurde am 01.07.2015 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Das Verfahren wurde entsprechend von der Verwaltung beim Ministerium des Innern und für Kommunales - der Enteignungsbehörde des Landes Brandenburg – beantragt. Im Verlauf des Anhörungstermines am 24.08.2015 erklärte der Eigentümer, es sei ein neuer Kleingartenverein „Lenné-Gärten“ gegründet worden, der mit dem Eigentümer einen Pachtvertrag abgeschlossen habe. Die Anerkennung des Vereins stehe noch aus. Die Vereinsvorsitzenden haben die Bereitschaft erklärt, die bisherigen Gartennutzer aufzunehmen. Das Enteignungsverfahren wurde daher zunächst ausgesetzt, eine einvernehmliche Lösung scheint möglich. Falls diese scheitern sollte, kann das Verfahren wieder aufgenommen werden.

► **KGA Nr. 10 „Am Sportplatz“, Nr. 18 „Babelsberg 1912“, Nr. 19 „Babelsberg Nord“, Nr. 29 „Freie Scholle“, Nr. 36 „Hoffnung“**

Durch den Bebauungsplan Nr. 122-2 „Kleingärten Obere Donarstraße/Concordiaweg“ soll die Kleingartennutzung der fünf Kleingartenanlagen planungsrechtlich gesichert werden. Der Aufstellungsbeschluss zur Sicherung der Kleingärten erfolgte am 02.12.2009 (DS 09/SVV/0943). Am 07.05.2014 erfolgte der Beschluss (DS 14/SVV/0259) zur Teilung des Geltungsbereiches und die Fortführung als Bebauungspläne 122-1 „Glienicke Winkel“ und 122-2 „Kleingärten Obere Donarstraße/Concordiaweg“. Derzeit wird die 2. öffentliche Auslegung vorbereitet, sie ist für den Sommer 2016 geplant. Parallel laufen Verhandlungen des VGS mit den Eigentümern zur vertraglichen Sicherung.

► **KGA Nr. 163 „Glienicke Winkel“**

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 27.01.2016 wird eine gesonderte Mitteilungsvorlage zum Stand des Verfahrens vorgelegt: „Zweite Information zur Umsetzung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 122-1 „Glienicke Winkel“ bezüglich der DS 14/SVV/0949.

► **KGA Nr. 17 „Angergrund“ und Nr. 60 „Süd-West“**

Zwischen den Gartennutzern der Kleingartenanlage „Süd-West“ und dem Eigentümer wurde eine Kompromissvariante entwickelt, die den dauerhaften Erhalt des überwiegenden Teils der Gärten und die Entwicklung von Wohnungsbau im nördlichen Teil vorsieht. Dieser Weg wird auch vom VGS unterstützt. Die Konkretisierung soll im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung (VU) stattfinden. Mit dem zweiten großen Flächeneigentümer, auf dessen Fläche die Kleingartenanlage „Angergrund“ liegt, konnte noch keine Einigung erzielt werden. In der Kleingartenkommission wurde eine entsprechende Formulierung für die Ziele der VU entwickelt. In der Sitzung der SVV am 02.12.2015 wurde der entsprechende Beschluss DS 15/SVV/0299 gefasst, die vorbereitenden Untersuchungen zum Neuendorfer Anger/Horstweg auf die beiden Kleingartenanlagen „Angergrund“ und „Süd-West“ auszuweiten.

► **KGA Nr. 34 „Hans-Sachs-Straße“**

Der Eigentümer hat bei der Bauaufsicht beantragt, gegen die aktuelle Nutzung vorzugehen, da diese keine Kleingartenanlage sei. Zu beachten sind in Potsdam - und anderen Städten in den neuen Bundesländern - die Überleitungsvorschriften des Bundeskleingartengesetzes zu Anlagen, die vor 1990 genehmigt wurden. Genehmigte Anlagen und deren Bestandteile (z.B. Lauben größer als 25 m<sup>2</sup>) haben Bestandsschutz, auch wenn sie als heutiger Neubau den Regelungen des Bundeskleingartengesetzes nicht entsprechen würden.

Es wurde anhand der Bauunterlagen und vor Ort festgestellt, dass es sich um eine Kleingartenanlage handelt und die ganz überwiegende Zahl der baulichen Anlagen auch dem genehmigten Stand entspricht. Zu einzelnen Anlagen, z.B. Terrassenüberdachungen, wird noch der Genehmigungsstand recherchiert, hier könnten Anpassungen nötig sein. Weitere Sicherungsschritte sind derzeit nicht nötig.

► **Marquardter Damm (Geplante Kleingartenanlage)**

Der Bebauungsplan Nr. 93 "Kleingartenanlage Marquardter Damm" wurde am 06.11.2002 als Satzung beschlossen und erlangte am 13.10.2003 Rechtskraft, Amtliche Bekanntmachung im Amtsblatt 12/2003.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. fünf Hektar, welche sich vollständig im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam befinden. Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung einer neuen Kleingartenanlage. Die Planung wurde bisher nicht realisiert.

Der VGS hat in der Sitzung der Kleingartenkommission am 15.09.2015 erklärt, die Entwicklung der neuen Anlage aktiv angehen zu wollen. Es wird eingeschätzt, dass ca. 115 Parzellen möglich sind, für 25 Parzellen lägen bereits Anträge vor. Nach Kündigung der aktuell bestehenden Pachtverträge für eine landwirtschaftliche Nutzung können Verträge mit dem VGS abgeschlossen werden und die Entwicklung durch den VGS beginnen.

**Kategorie C - Risiko zur Umwandlung besteht**

Bei 33 Anlagen besteht für Teilflächen oder für die gesamte Anlage das Risiko einer Umwandlung. Die Fläche dieser Anlagen beträgt 928.000m<sup>2</sup>, sie haben einen Anteil von 38% an der Potsdamer Kleingartenfläche. Dabei kann mit „Umwandlung“ eine Nutzung als Wohnbaufläche oder anderer Bauflächen gemeint sein, aber auch die Umwandlung in Erholungsgärten. In Fällen möglichen Baurechts sind meist nur Randbereiche der Anlagen betroffen. Eine Erläuterung erfolgt in der Kleingartenkommission.

Auch bei geltenden Kleingartenpachtverträgen besteht unter Umständen eine Kündigungsmöglichkeit der Verträge nach §9 BKleingG, wenn planungsrechtlich andere Nutzungen möglich wären.

Bei vielen dieser Anlagen ergibt sich das Risiko ausschließlich aus evtl. unsicheren Pachtverträgen (nach Einschätzung des VGS), es besteht nach Einschätzung der Verwaltung kein Risiko der Umwandlung in Bauflächen.

Details zu den einzelnen Anlagen und Vorschläge zur möglichen Sicherung werden in der Kleingartenkommission vorgestellt und diskutiert, da es sich u.U. um vertrauliche Informationen zu den Pachtverträgen handelt. Dabei werden neben der planungsrechtlichen Sicherung auch Optionen langfristiger Vertragslösungen und dinglicher Sicherungen einbezogen. Auch der Erwerb von Flächen durch den VGS oder durch die Kleingartenvereine kann eine Alternative oder Ergänzung zur baurechtlichen Sicherung sein.

### **Nächste Schritte**

Bei keiner Anlage aus der Kategorie C ist erkennbar, dass derzeit ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zur Sicherung der Kleingartennutzung sinnvoll zur Sicherung beitragen könnte. Daher wird dieses aktuell nicht vorgeschlagen.

Bei zukünftigen Bauvoranfragen bzw. Beantragung von Baugenehmigungen zur Umnutzung von Kleingartenflächen kann es sinnvoll sein, mit einem Aufstellungsbeschluss und nachfolgender Zurückstellung bzw. Veränderungssperre zu reagieren. Dieses muss im Einzelfall entschieden werden. Bei Flächen mit Baurechten kann eine Bauleitplanung zur Sicherung von Kleingartenflächen allerdings auch Entschädigungsansprüche auslösen. Dieses muss bei der Planung beachtet werden.

Unter Verwendung der Ergebnisse der Risikoanalyse und der Diskussion möglicher Sicherungsinstrumente ist für 2016 die Fortschreibung des Kleingartenentwicklungskonzeptes geplant.

Derzeit wird auf Antrag von Grundstückseigentümern durch den Gutachterausschuss der Stadt gemäß §5 BKleingG die ortsübliche Pacht im Obst- und Gemüseanbau ermittelt. Daraus leitet sich die zulässige Kleingartenpacht für Potsdam ab. Evtl. ergibt sich auch hieraus ein Ansatz zum Abschluss neuer Verträge zwischen VGS und Eigentümern.