



**BESCHLUSS**  
**der 45. öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der**  
**Landeshauptstadt Potsdam am 05.12.2018**

Stadtentwicklungskonzept Kleingärten 2018  
Vorlage: 18/SVV/0725

**Das Stadtentwicklungskonzept Kleingärten als Fortschreibung des Kleingartenentwicklungskonzeptes von 2007 (Anlage 1) bildet die Grundlage für den Erhalt und die Entwicklung der Kleingärten in Potsdam.**

**Zur Sicherung vorhandener Kleingartenflächen werden städtische Grundstücke mit Kleingärten (nach dem vorgelegten Konzept) nicht veräußert oder umgenutzt. In begründeten Einzelfällen sind Veräußerungen oder Umnutzungen möglich, diese erfordern aber einen gesonderten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung.**

**Begleitend zum Stadtentwicklungskonzept Kleingärten 2018 legt die Stadtverordnetenversammlung fest: Bei zukünftigen Planungen, die die Ersatzfläche E8 betreffen, sind die Verantwortlichen für die sogenannte Habichtwiese frühzeitig einzubeziehen. Die im Stadtentwicklungskonzept Kleingärten erwähnte Streuobstwiese gilt es als Biotop zu schützen und die als Habichtwiese bezeichnete Teilfläche der Ersatzfläche E8 ist insgesamt als naturnahe bewirtschaftete Gartenbaufläche zu erhalten.**

**Abstimmungsergebnis:**  
mit Stimmenmehrheit **angenommen.**

Gemäß § 22 Brandenburgische Kommunalverfassung (BbgKVerf) waren keine Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen. Die Übereinstimmung des Beschlusses mit dem Wortlaut in der Niederschrift wird amtlich beglaubigt.

Dem Originalbeschluss werden 89 Seiten beigelegt.

Potsdam, den 10. Dezember 2018

Ziegenbein  
Leiterin des Büros

Stempel

## Anlage 1

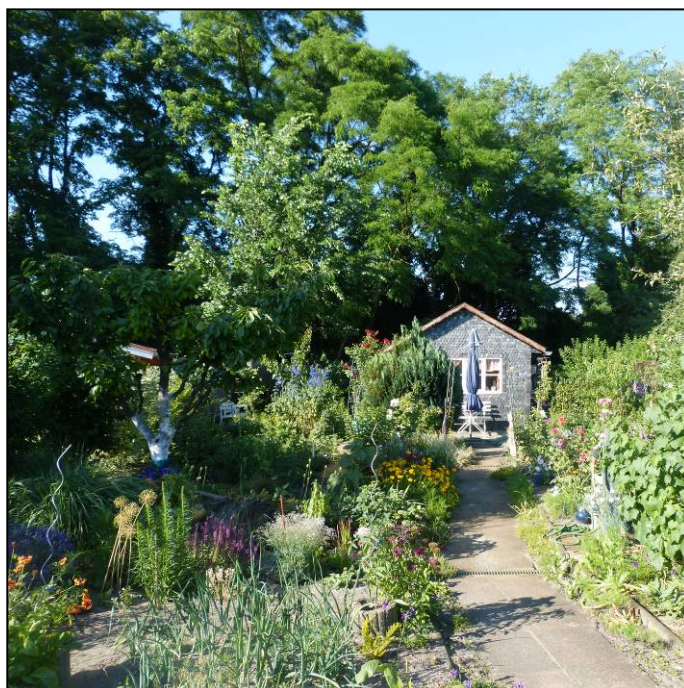
Stadtentwicklungskonzept Kleingärten 2018

Fortschreibung des Kleingarten- Entwicklungskonzeptes 2007

Landeshauptstadt Potsdam

Planungshorizont 2030

Bericht







Stadtentwicklungskonzept (STEK) Kleingärten 2018  
Fortschreibung des Kleingarten- Entwicklungskonzeptes 2007  
Landeshauptstadt Potsdam  
Planungshorizont 2030

## Bericht

### Auftraggeber

Landeshauptstadt Potsdam  
Bereich Stadtentwicklung Frau Stenzel, Herr Wolfram  
Friedrich-Ebert-Str. 79-81, 14469 Potsdam  
[www.potsdam.de/stadtentwicklung](http://www.potsdam.de/stadtentwicklung)

### Auftragnehmer

Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG  
Lietzenburger Straße 44, 10789 Berlin  
Telefon (030) 885 914 -0  
Fax (030) 885 914-99  
[www.planergemeinschaft.de](http://www.planergemeinschaft.de)

### In Kooperation mit

Dr. Szamatolski + Partner GbR  
Brunnenstraße 181, 10119 Berlin  
Telefon (030) 2808144  
Fax (030) 2832767  
[www.szpartner.de](http://www.szpartner.de)

### Bearbeitung

Andreas Butzke, Michael Chucholowski,  
Ursula Flecken, Johanna Hallmann  
Thomas Krahl, Hendrikje Leutloff  
Christiane Werner

### Mitarbeit

Annika Meyer, Cherin Lühr

### Stand

Juni 2018

Die Planergemeinschaft ist zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2008.



## Inhaltsverzeichnis

|   | Seite |
|---|-------|
| 1 Einleitung  | 7     |
| 2 Grundlagen  | 8     |
| 2.1 Rechtliche Grundlagen   | 8     |
| 2.1.1 Begriffsdefinition/Rechtslage   | 8     |
| 2.1.2 Maßgaben aus dem Bundeskleingartengesetz sowie<br>Abgrenzungskriterien  | 9     |
| 2.1.3 Eigentumsrechtliche Aspekte unter Berücksichtigung aktueller<br>Rechtsprechung  | 10    |
| 2.1.4 Bau-, planungs- und umweltrechtliche Aspekte  | 11    |
| 2.1.5 Rechtslage hinsichtlich Erschließung, Ver- und Entsorgung   | 13    |
| 2.2 Entwicklung des Potsdamer Kleingartenwesens   | 15    |
| 2.2.1 Kurzer geschichtlicher Abriss   | 15    |
| 2.2.2 Veränderungsdynamik seit 1990 - Entwicklung der<br>Kleingartenanlagen im Vergleich zu den Kleingarten-<br>Entwicklungskonzepten 1996 und 2007 | 17    |
| 3 Analyse Einzelanlagen   | 19    |
| 3.1 Vorgehensweise und Bewertungskriterien (Begehung)   | 19    |
| 3.2 Ergebnisse der Analyse (Begehung und Analyse der<br>Rahmenbedingungen)  | 21    |
| 3.3 Handlungserfordernisse Flächensicherung   | 36    |
| 4 Ersatzflächen   | 39    |
| 4.1 Gesetzliche Regelung  | 39    |
| 4.2 Analyse der Ersatzflächen   | 39    |
| 4.2.1 Dokumentation der bisherigen Entwicklung der<br>Kleingartenersatzflächen  | 44    |
| 5 Analyse Bedarf  | 44    |
| 5.1 Einschätzung der zukünftigen Nachfragegruppen   | 44    |
| 5.1.1 Vergleich mit anderen Städten und aktuelle Trends im<br>Kleingartenwesen  | 44    |
| 5.1.2 Einschätzung zum aktuellen und künftigen quantitativen Bedarf an<br>Kleingartenanlagen  | 45    |
| 5.1.3 Verhältnis Angebot (Kleingartenfläche) zu Entwicklung der<br>Bevölkerungszahl (bis 2030)  | 48    |
| 5.1.4 Berücksichtigung sonstiger Pachtgärten  | 49    |
| 6 Zielkonzept   | 51    |
| 6.1 Maßnahmen   | 57    |
| 6.1.1 Sicherungsmaßnahmen   | 57    |
| 6.1.2 Maßnahmen zur Erweiterung   | 60    |
| 6.1.3 Maßnahmen zur Qualitätssicherung/-verbesserung  | 62    |
| Quellen   | 68    |

## Tabellenverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| Tab. 1: Veränderungsdynamik Kleingärten Vergleich 1996/ 2007/2017                            | 18 |
| Tab. 2: Kriterien zur Beurteilung der Kleingartenanlagen<br>bzw. -parzellen                  | 20 |
| Tab. 3: Entstehungszeit der Anlagen  | 22 |
| Tab. 4: Eigentum der Flächen   | 23 |
| Tab. 5: Anzahl der KGA, die in Schutzgebieten liegen   | 25 |
| Tab. 6: Anlagen im Wasserschutzgebiet  | 31 |
| Tab. 7: Definition Risiken   | 38 |
| Tab. 8: Untersuchte Ersatzflächen  | 41 |
| Tab. 9: Untersuchte Erweiterungsflächen; Teil 2  | 43 |
| Tab. 10: Versorgung mit Kleingärten nach BKleingG 2017                                       | 47 |
| Tab. 11: Versorgung mit Kleingärten 2030 (Prognose)  | 48 |
| Tab. 12: Versorgung mit Kleingärten 2030 unter Einbeziehung der<br>Erweiterungsflächen       | 49 |
| Tab. 13: Versorgung mit Kleingärten 2017 unter Berücksichtigung der<br>sonstigen Pachtgärten | 51 |
| Tab. 14: Versorgung mit Kleingärten 2030 unter Berücksichtigung der<br>sonstigen Pachtgärten | 51 |
| Tab. 15: Empfehlung Prioritäten der Aktivierung der Erweiterungs-<br>flächen                 | 61 |
| Tab. 16: Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung der Kleingarten-<br>anlagen                     | 74 |

# 1 Einleitung

## Anlass und Ziel

Kleingärten dienen laut Bundeskleingartengesetz der "nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung" (§ 1 BKleingG) und sind damit in mehrfacher Hinsicht wichtig für die Stadt Potsdam und ihre Bewohner. Kleingärten ergänzen das System der städtischen Grünstruktur und bilden grüne Inseln in der bebauten und versiegelten Stadt, sind aber auch Teil von lokalen oder übergeordneten Grünverbindungen. Aufgrund der hohen Artenvielfalt von Flora und Fauna in den Kleingärten sind sie ein wichtiges Element des Biotopverbundes (BMVBS & BBR, 2008: S. 53).

Die Arbeit und Erholung im Garten ist sinnstiftend und gesundheitsfördernd. Sie stellt für viele Städter, insbesondere für ältere Menschen und Familien mit Kindern, die in Mietwohnungen ohne Garten leben, eine geeignete Möglichkeit dar, die Natur zu genießen und Nahrungsmittel teilweise selbst anzubauen. In Potsdam ist die Nachfrage nach Kleingärten insbesondere durch jüngere Familien in den letzten Jahren spürbar gestiegen. Eine der Ursachen hierfür könnte darin bestehen, dass sich die Miet- bzw. Eigentumskosten für Wohneigentum deutlich erhöht haben. Dadurch sind die individuell verfügbaren Wohnflächen sowie die Möglichkeiten zur Schaffung von eigenem Eigentum mit Garten gesunken.

Durch die Integration in die Struktur der Kolonie und des Vereinslebens bieten Kleingärten eine gute Möglichkeit interkulturell Kontakte zu knüpfen. Es ist daher wichtig das Kleingartenwesen bedarfsgerecht zu erhalten bzw. auszubauen.

In den vergangenen Jahren sind aufgrund der baulichen Entwicklung Potsdams Anlagen bzw. Parzellen für eine kleingärtnerische Nutzung verloren gegangen. In den meisten Fällen war die Umnutzung der Kleingartenflächen bereits in den Kleingartenkonzepten 1996 bzw. 2007 festgelegt worden. In den letzten Jahren nahmen vor allem die Konflikte mit privaten Grundstückseigentümern zu, die sich gegen eine Nutzung ihrer Flächen durch Kleingärten wehrten und eine Umwandlung in Erholungsgärten oder Bauflächen anstrebten. Auch vor diesem Hintergrund ist 2016 eine Risikoanalyse erstellt worden, die für alle "im Flächennutzungsplan und Kleingartenentwicklungskonzept von 2007 dargestellten Kleingartenanlagen" (Landeshauptstadt Potsdam 2016a) den Sicherungsstatus ermittelt und mögliche Sicherungsmaßnahmen empfiehlt.

Die Fortschreibung des Kleingartenentwicklungskonzeptes von 2007 mit dem nachfolgenden "STEK Kleingärten 2018" dient der dauerhaften Sicherung und



Entwicklung der Kleingärten in Potsdam für den Zeitraum bis 2030. Das Konzept basiert auf einer Erhebung und Begehung der Anlagen in 2017. Es soll die Entscheidungsgrundlage für den Umgang mit den bestehenden Kleingartenflächen darstellen und Hinweise für die Entwicklung bzw. Ausweisung von Ersatzflächen bieten.

## Methodik und Vorgehen

Die Bestandserfassung, die Konzepterarbeitung und die Einbeziehung der Bürger wurde zwischen dem Auftraggeber, der Stadt Potsdam, der Kleingartenkommission und dem Auftragnehmer (Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG und Dr. Szamatolski + Partner GbR) in Fachgesprächen abgestimmt. Der Kreisverband Potsdam der Garten- und Siedlerfreunde e.V. (VGS) hat die Erarbeitung unterstützt.

Die Bestandserfassung und -analyse umfasste die Begehung aller Anlagen und Gespräche mit den Vereinsvorsitzenden an Hand eines abgestimmten Fragebogens und der Flächenkulisse des Kleingartenentwicklungskonzeptes 2007. Die Einbeziehung der Bürger erfolgte über zwei öffentliche Veranstaltungen jeweils zu Beginn der Bestandserfassung bzw. mit Vorlage des Entwurfs.

Das "STEK Kleingärten 2018" wird, wie schon das Kleingartenentwicklungskonzept 2007, auf Arc GIS-Basis erstellt und ist fortschreibungsfähig.

## 2 Grundlagen

### 2.1 Rechtliche Grundlagen

#### 2.1.1 Begriffsdefinition/Rechtslage

Für das Kleingartenwesen stellt das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.2.1983, das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert wurde, die rechtliche Grundlage dar. Das BKleingG ist ein Sonderrecht und weist eine Mischung von privat- sowie öffentlich-rechtlichen Regelungen auf. Es findet ausschließlich Anwendung auf Verträge, die die Überlassung von Grundstücken zum Zweck der kleingärtnerischen Nutzung zum Gegenstand haben. Das BKleingG ist also nur dann anzuwenden, wenn die Kleingartengemeinschaft i. S. d. § 1 Abs. 1 BKleingG feststeht. Im BKleingG werden teilweise pacht- und baurechtliche Regelungen miteinander gekoppelt. Für die Potsdamer Kleingartenvereine sind die wichtigsten Nutzungsinhalte durch die Rahmengenordnung des "Landesverbandes Brandenburg der Gartenfreunde e.V." genauer dargestellt.

Als ein Kleingarten gilt nach § 1 Absatz 1 BKleingG [...] 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
- in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage)".

Der Charakter eines Kleingartens sollte demnach durch die Erzeugung von Gartenbauprodukten geprägt sein. Es soll wenigstens ein Drittel der Fläche zum Anbau von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf genutzt werden. Dem wird Rechnung getragen, wenn die Fläche mit Gemüse, Obst und sonstigen Kulturen wie Heil- und Gewürzkräutern bepflanzt wird.

Als keine Kleingärten gelten hingegen Gärten, die zwar die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllen, jedoch vom Eigentümer oder einem seiner Haushaltsangehörigen im Sinne des § 18 des Wohnraumförderungsgesetzes genutzt werden (Eigentümergeärten). Weiterhin sind auch Gärten, die im Zusammenhang mit einer Wohnung oder einem Arbeitsvertrag dem Nutzer überlassen werden, ebenso keine Kleingärten wie Grundstücke auf denen nur bestimmte Gartenbauerzeugnisse bzw. nur einjährige Pflanzen angebaut werden dürfen (Grabeland).

Als Dauerkleingärten gelten Kleingärten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt sind (§ 1 Absatz 3 BKleingG). Den Dauerkleingärten rechtlich gleichgestellt sind wiederum Kleingärten, die auf gemeindeeigenem Grund und Boden bereits vor Inkrafttreten des Gesetzes (1.4.1983) bestanden haben (BKleingG, §16, Abs. 2). Sie besitzen demzufolge auch ohne Sicherung durch einen Bebauungsplan den gleichen rechtlichen Status.

## 2.1.2 Maßgaben aus dem Bundeskleingartengesetz sowie Abgrenzungskriterien

Kleingartenparzellen sollen nicht größer als 400 m<sup>2</sup> sein. Darüber hinaus sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Kleingartens berücksichtigt werden (§ 3 Absatz 1 BKleingG).

Weiterhin sind lediglich Lauben mit einer Grundfläche von bis zu 24 m<sup>2</sup>, inkl. überdachtem Freisitz zulässig. Die §§ 29 bis 36 des BauGB bleiben unbe-

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

Bauliche Anlagen, die auf dem Gebiet der neuen Bundesländer vor 1990 bestanden, unterliegen einem Bestandsschutz (§ 20a Nr. 7 BKleingG). Das zu einem bestimmten Zeitpunkt rechtmäßig errichtete Bauwerk ist in seinem Bestand und in seiner Funktion geschützt. Nach BKleingG kann das Bauwerk weiterhin unverändert und wie bisher zulässig genutzt werden. Einem Bestandsschutz unterliegen Gartenlauben und der kleingärtnerischen Nutzung dienende bauliche Nebenanlagen, wie bspw. Gewächshäuser, wenn sie vor dem 03.10.1990 errichtet wurden.

Dies betrifft auch die nach geltendem Recht der DDR bis zu 40 m<sup>2</sup> großen Lauben, die damals für große Familien genehmigt wurden.

Keinen Bestandsschutz besitzen hingegen jegliche gesonderte Geräteschuppen, da diese zu keiner Zeit zulässig waren. Der Bestandsschutz geht dann verloren, wenn an der betreffenden baulichen Anlage nach dem 03.10.1990 verändernde Um- oder Erweiterungsbauten durchgeführt wurden. In diesem Fall ist die Laube (auf eine Größe von 24 m<sup>2</sup>, einschl. überdachtem Freisitz) zurückzubauen. Die Kleingartenvereine müssen die strikte Einhaltung der rechtlichen Regelungen kontrollieren und durchsetzen. Bei zweckfremder Nutzung von Kleingärten, wie durch nicht genehmigte Baulichkeiten oder unzulässiges Wohnen kann das Bestehen einer Anlage durch damit begründete Pachtverträge gefährdet werden.

### 2.1.3 Eigentumsrechtliche Aspekte unter Berücksichtigung aktueller Rechtsprechung

In der Regel befinden sich die Kleingartenanlagen auf fremdem Grund und Boden. Dieser wird von Kleingärtnern auf Basis von Pachtverträgen genutzt. In der Regel bestehen außerdem keine direkten Vertragsbeziehungen zwischen dem Grundstückseigentümer und den Kleingartenutzern. Entweder verpachtet der Eigentümer direkt an den Kleingartenverein, der mit dem Weiterverpachten der einzelnen Parzellen an die Kleingärtner beauftragt ist oder aber an den Kreisverband der Garten- und Siedlerfreunde Potsdam e.V. (VGS) (sofern der Verein dort organisiert ist). Gelegentlich ist ein Kleingartenverein auch selbst Eigentümer des Bodens, auf dem sich die Anlage befindet. Dies stellt aber bisher eine Ausnahme dar. Im Falle des Kreisverbandes VGS werden die Verträge direkt zwischen dem VGS und den Pächtern abgeschlossen. Der VGS wird somit Zwischenpächter gegenüber den Kleingärtnern. Prinzipiell kann jedoch nur eine als kleingärtnerisch gemeinnützig anerkannte Organisation Zwischenpächter werden.

Für die Frage der Sicherung spielen die eigentumsrechtlichen sowie planungsrechtlichen Aspekte eine zentrale Rolle. Diesbezüglich kann davon

ausgegangen werden, dass die langfristige Nutzung von Kleingartenanlagen (KGA), die sich im jeweiligen Vereinseigentum befinden, generell gut gesichert sind. Sofern sich Anlagen in städtischer Hand befinden und zudem planungsrechtlich in einem Bebauungsplan oder in einem Flächennutzungsplan als Dauerkleingartenanlage gesichert sind, gelten auch diese Anlagen als sicher. Dieses gilt auch für städtische Flächen ohne diese baurechtliche Sicherung, sofern sie nicht veräußert werden und weiterhin als Kleingarten verpachtet werden.

Die Sicherheit von Kleingartenanlagen auf dem Grundstück einer Privatperson ohne Festsetzung eines Bebauungsplanes hängt wesentlich vom Pachtvertrag und baurechtlich möglichen anderen Nutzungen ab. Zu den Sicherungsinstrumenten vgl. Kap. 2.1.4.

Sofern die sich im städtischen Eigentum befindlichen Kleingärten an Dritte (auch Privatpersonen) veräußert werden, tritt der Käufer gem. § 566 Abs. 1 BGB i.V.m. § 578 Abs. 1 BGB und § 581 Abs. 1 BGB ("Kauf bricht nicht Miete") in den bestehenden Kleingartenpachtvertrag mit allen Rechten und Pflichten des Verpächters ein. Dem Pächter sollen somit die durch den Vertrag mit dem Veräußerer erworbenen Rechte erhalten bleiben. Dieser Grundsatz gilt allerdings nur dann, wenn im Pachtvertrag nichts anderes vereinbart worden ist.

Vor 1990 hat der Verband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter (VKSK) die Funktion des Zwischenpächters übernommen, der VKSK ist jedoch 1990 aufgelöst worden. Einige der Verträge, die ab 1990 durch den neugegründeten VGS übernommen wurden, werden durch Eigentümer gerichtlich angezweifelt, da der VGS nicht direkter Rechtsnachfolger des VKSK ist.

Sofern Kleingartengrundstücke durch einen Dritten erworben werden, tritt diese Person in die erste Pachtstufe des Zwischenpachtvertrages ein, den bspw. die Gemeinde mit dem Zwischenpächter abgeschlossen hat. Der Eintritt in das Zwischenpachtverhältnis erfolgt kraft Gesetzes. Während bspw. die Gemeinde als bisheriger Verpächter ausscheidet, tritt der neue Besitzer in die einzelnen Pachtverträge ein, sofern Einzelpachtverträge (ohne Zwischenpächter) abgeschlossen wurden (BDG, 2007). Vor einem Eigentümerwechsel sollte demnach unbedingt geprüft werden, ob die Pachtverträge rechtskonform abgeschlossen sind, um zu vermeiden, dass der Käufer aus formalen oder inhaltlichen Gründen eine Nichtigkeit des Pachtverhältnisses gerichtlich feststellen lassen kann.

#### 2.1.4 Bau-, planungs- und umweltrechtliche Aspekte

Auch bau- und planungsrechtliche Aspekte werden für Kleingartenanlagen durch das BKleingG geregelt. In anerkannten Kleingartenanlagen sind lediglich privatrechtliche Genehmigungen für die Bebauung nach § 3 Abs. 2

BKleingG erforderlich. Das bedeutet aber auch, dass der Zwischenpächter – also bspw. der "Kreisverband der Garten- und Siedlerfreunde Potsdam" (VGS) – für Genehmigungen zuständig ist. Nur der Zwischenpächter als direkter Vertragsabschlusspartner kann Genehmigungen von Bauten erteilen. Bevor keine Genehmigung vorliegt, darf mit dem Bauvorhaben nicht begonnen werden. Unabhängig davon muss nach § 55 Abs. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BrbBO) einer Anzeigepflicht zum Bau nachgekommen werden. Der Baubeginn muss also der Unteren Bauaufsichtsbehörde frühzeitig mitgeteilt werden. Im Einzelfall müssen auch behördliche Entscheidungen eingeholt werden, um ein Bauvorhaben durchzuführen.

Nahezu alle Organisationsformen des Kleingartenwesens sind angehalten, der Bausubstanz und der Bebauung in den einzelnen Kleingartenanlagen eine erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken. Erfüllt der Verein nicht die Vorgaben des BKleingG, kann die Anlage den Sicherungsstatus Kleingarten nach BKleingG verlieren (VGS, 2017).

Wenn es um Aspekte des Umweltschutzes geht, gibt das BKleingG relativ ungenaue Regelungen vor. So sollen die *"Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege [...] bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Kleingartens berücksichtigt werden"* (§ 3 (1) BKleingG). Hier treten jedoch immer wieder zwei wesentliche Themen auf, die auch in Potsdam für Diskussionen in den Kleingärten sorgen. Zum einen wird der Gebrauch von Pflanzenschutzmitteln kontrovers gesehen, zum anderen stellt der Umgang mit anfallendem Abwasser ein wesentliches Problem für die Kleingartenpächter dar.

Während im BKleingG keine weiteren Angaben zum Pflanzenschutz gemacht werden, verbietet die Rahmengartenordnung des Kreisverbandes Potsdam der Garten- und Siedlerfreunde e.V. die Anwendung von Herbiziden, also chemischen Unkrautbekämpfungsmitteln in den Kleingärten. Dennoch sollten Pflanzenkrankheiten und Schädlinge sachgemäß bekämpft werden, wobei die ökologischen Gesichtspunkte zu berücksichtigen sind. Die von den zuständigen Behörden empfohlenen Pflanzenschutzmaßnahmen zur Erlangung eines gesunden Erntegutes sollten beachtet und befolgt werden. Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass Schädigung von Bienen oder Beeinträchtigungen der Nachbargärten ausgeschlossen werden müssen, wenn Pflanzenschutzmaßnahmen unternommen werden.

Ein weiteres wesentliches Kernthema, wenn es um den Umweltschutz geht, ist die Abwasserentsorgung (vor allem in Wasser- und Naturschutzgebieten, vgl. Kap. 3.2). Sanitäre Einrichtungen ändern nicht den Rechtsstatus der Lauben, wenn die Bauweise und die Größe der Grundfläche (24m<sup>2</sup>) nicht als Eigenheime oder vergleichbare Baulichkeiten einzuordnen sind (Mainczyk, 2005). Daher existieren oftmals Toiletten in den Lauben der Kleingärten. Das BKleingG hält hierzu keine Regelungen bereit.

Für den Umgang mit Abwasser existieren in Potsdam derzeit verschiedene Praktiken, die von Kleingärtnern unterschiedlich verfolgt werden. Zum einen können Abwässer

- kompostiert oder in den Boden verrieselt werden (durch die Nutzung von Trockentoiletten oder sog. Plumpsklos),
- sie können in Klärgruben (sog. abflussfreie Gruben) aus Beton oder Plastik gesammelt und anschließend durch eine Fachfirma abgepumpt oder aber
- in die zentrale Kanalisation abgeführt werden.
- Einige Kleingartennutzer verwenden überdies auch Chemietoiletten, die entsprechend entsorgt werden müssen, da sie mit chemischen Substanzen gefüllt sind, die nicht ausgebracht werden dürfen.
- Wiederum andere Pächter verzichten ganz auf sanitäre Anlagen.

Vor allem in naturschutzfachlich sensiblen Gebieten stellt die erste Variante ein Problem dar. In Natur- oder Wasserschutzgebieten ist das Kompostieren oder Verrieseln nicht gestattet. Zu beachten sind hier die jeweiligen Verordnungen. Für Sammelgruben und Abwasserleitungen ist prinzipiell eine Dichtheitsprüfung vonnöten (vgl. Kap. 3.2).

#### 2.1.5 Rechtslage hinsichtlich Erschließung, Ver- und Entsorgung

In Kleingärten sind Lauben lediglich in einer "*einfachen Ausführung*" zulässig und dürfen nicht zum "*dauernden Wohnen geeignet sein*" (BKleingG § 3 Abs. 1 und 2). Wenn in Kleingärten das dauerhafte Wohnen untersagt ist, so stellt sich die Frage, ob Kleingärten überhaupt mit Wasser und/oder Strom versorgt werden dürfen.

Das BKleingG enthält zu diesem Thema keine Regelungen. Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem Beschluss vom 25.02.1998 (Az. 1 BvR 207/97) ausgeführt, dass die Vereinbarkeit des BKleingG mit dem Art. 14 Grundgesetz (GG) unter anderem deshalb gegeben ist, weil der Gesetzgeber eine Verstärkung des Freizeitelements der Kleingärten dadurch verhindert, dass er den Ausbau der Gartenlauben zu kleinen Eigenheimen mit umfassender Erschließung (Elektrizität, Wasser und Abwasser) ausdrücklich abgelehnt hat (BT-Drs. 9/1900, S. 13).

Um in den Kleingärten bspw. Pflanzen zu wässern oder elektrisch betriebene Gartengeräte zu nutzen, ist die Versorgung von Kleingärten mit Wasser und Strom grundsätzlich erlaubt. Nach nicht ganz einheitlicher Rechtsauffassung, dürfen sich die dafür erforderlichen Anschlüsse laut Nessler (2013) jedoch nicht in der Gartenlaube befinden. Ausnahmen bilden Ver- und Entsorgungseinrichtungen, die einem Bestandsschutz (vgl. Kap. 2.1.2) unterliegen (Nessler, 2013).

Nach dem Urteil (Az. II ZR 283/03) des Bundesgerichtshofes (BGH) vom 12.12.2005 stellt die Versorgung von Kleingärten mit Wasser und Strom rechtlich gesehen ein vertragliches Verhältnis in Form eines Dauerschuldverhältnisses dar. Häufig wird die einzelne Parzelle vom jeweiligen Verein mit Wasser und Strom versorgt. In manchen Fällen ist dies jedoch auch der verpachtende Verband. Also bestehen Vertragsbeziehungen zwischen dem Energie- und/oder Wasserversorger und dem Verein sowie zwischen dem Verein und den Parzellennutzern.

Dabei kommt der Vertrag zwischen dem Verein und den Kleingartennutzern über die Versorgung schon dann zustande, wenn dieser die von dem Verein angebotene Belieferung mit Strom und Wasser in Anspruch nimmt. Auch bei einer ggf. verfassten Erklärung der Kleingartennutzer, dass sie keinen Vertrag mit dem Verein schließen wollten, ist dies dann laut eines Urteils (Az. VIII ZR 66/04) des BGHs vom 26.01.2005 unbeachtlich. Mit diesem Urteil ist jedoch noch nicht geklärt, wie dieses Vertragsverhältnis dann tatsächlich abzuwickeln ist.

Die Versorgung mit Strom und Wasser wird durch die beiden Verordnungen StromGVV und AVBWasserV geregelt. Diese finden jedoch nur Anwendung, wenn es sich bei einem der beiden Vertragspartner um ein Versorgungsunternehmen handelt. Dies ist bei einem Kleingartenpachtverhältnis nicht der Fall, weshalb diese Verordnungen dann keine Anwendung finden. Für die Abwicklung des Vertragsverhältnisses sind somit die zwischen dem Verein und dem Nutzer getroffenen vertraglichen Vereinbarungen wesentlich. Neben dem verbrauchten Strom und Wasser haben sich die einzelnen Kleingartennutzer auch an den zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits bekannten Grundkosten der Belieferung zu beteiligen, wie das Landesgericht Berlin in seinem Urteil (Az. 25 S 75/12) vom 27.03.2013 beschlossen hat. Dazu gehören jedoch ohne ausdrückliche Vereinbarung nicht die Rücklagen für die Instandhaltung oder gar die Aufwendung für die Reparatur des Versorgungsnetzes, da der Verein als Inhaber der Versorgungsleitung für deren Instandhaltung verantwortlich ist.

Wie für die Strom- und Wasserversorgung enthält das BKleingG auch für die Abwasserentsorgung keine Regelungen. Diese werden jedoch in der Rahmengenordnung des Kreisverbandes Potsdam der Garten- und Siedlerfreunde e.V. etwas näher ausgeführt. So sind Fäkalien und Abwasser nach Stand der Technik und unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes vom Kleingartenpächter zu beseitigen. Auch für technisch zulässige Abwasseranlagen gilt der Bestandsschutz.

## 2.2 Entwicklung des Potsdamer Kleingartenwesens

### 2.2.1 Kurzer geschichtlicher Abriss

Bereits 1814 stellte Carl von Hessen in Kappeln Gartenland für 24 Parzellen an der Pastoratskoppel Groß Scheunenfeld in Kappeln zur Verfügung. Diese frühe Gartenanlage unterlag einer Gartenordnung, über deren Einhaltung ein Vorstand wachte (Landesverband der Gartenfreunde Baden-Württemberg, 2018). Weitere Vorläufer waren die sogenannten Schrebergärten. Der Schwiegersohn des Leipziger Arztes Moritz Schreber legte einen Schulspielplatz mit Garten an und nannte diesen Schrebergarten (SHZ, 2014)**Fehler! Hyperlink-Referenz ungültig..**

Die breite Entwicklung von Kleingärten in Deutschland ist jedoch eng verbunden mit der Industrialisierung. Die Sehnsucht der Arbeiter nach dem verlorenen Landleben und das Bestreben nach einer verbesserten Ernährung ließ die Zahl der Kolonien mit dem Wachstum der Städte ansteigen. Besorgt um die Gesundheit der städtischen Bevölkerung, die unter den schlechten Wohn- und Lebensbedingungen der Städte litt, wiesen Ärzte, Pädagogen oder Fabrikanten auf die Möglichkeiten der "Arbeit und Erholung in der freien Natur" hin (Landesverband der Gartenfreunde Baden-Württemberg, 2018).

So sind auch für Potsdam mit den Kolonien Nordost und Ost erste Kleingärten an der Nuthe in der Nähe zum Park Babelsberg ab 1880 überliefert. Um 1885 sind gärtnerische Nutzungen auf der Freundschaftsinsel erwähnt.

Eine Vielzahl der Potsdamer Anlagen entstanden wiederum zwischen den Weltkriegen als die Versorgung mit Nahrungsmitteln sich dramatisch verschlechterte. Die älteste Anlage ist die Anlage "Am Hinzenberg", die 1902 gegründet wurde. Viele Anlagen feierten oder feiern in den zurückliegenden oder kommenden Jahren ihr 80- oder 90-jähriges Bestehen.

Eine weitere Welle der Erschließung von neuen Anlagen folgte in den 1980er Jahren durch den Verband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter (VKSK). Motivation dürfte ebenfalls die eingeschränkte Versorgungslage gewesen sein. In Gesprächen mit Pächtern der ersten Stunde wird die große Verbundenheit zur "eigenen Scholle", durch die Schilderung der Materialbeschaffung oder des Aufschlusses von z. T. Müllhalden (Rosengarten) oder mit Bauschutt (Nuthe-Stern) verfüllten Flächen deutlich. In einigen Anlagen, wie z.B. "Unverzagt Fliederweg" wurde aktiv Kleintierzucht betrieben. Dazu gehörten u.a. Federvieh, Kaninchen oder Ziervögel. Dieser Nutzungsaspekt ist heute kaum noch vorzufinden.



Während der Begehungen der Kleingartenanlagen wurde deutlich, dass jede Anlage eine individuelle Entstehungs- und Entwicklungsgeschichte hat. Folgend werden einige exemplarische Aspekte dargestellt, die die vielfältige Geschichte der Potsdamer Kleingartenanlagen widerspiegeln.

Einige Flächen heutiger Kleingartenanlagen in Potsdam West waren bis zum Sturz der Monarchie Betriebsflächen von Gärtnern aus Geltow und Werder, die in erster Linie für den Preußischen Hof und die nahegelegenen Parkanlagen Sanssouci tätig waren. Die Flächen waren nun entbehrlich geworden, so dass die Besitzer die Flächen an die Kleingärtner verpachteten. Teilweise finden sich hier heute noch private Verpächter.

Eine bauliche Besonderheit findet sich mit der Peter-Kühne Siedlung in der Anlage "Lindengrund". Der Reichsbahndirektor Peter Kühne ließ hier 1943/1944 aus Trümmerziegeln eine Behelfsheimsiedlung für ausgebombte Berliner Eisenbahner errichten. Die Siedlung umfasst 12 Doppelhäuser, mit je 2 kleinen Zimmern, die aus Gründen der Sparsamkeit ohne Keller gebaut wurden. Die Wohnfläche umfasst eine Fläche von 25 m<sup>2</sup>, wovon ein Zimmer als Wohnküche diente. Zu jedem Haus gehört ein 600 m<sup>2</sup> großer Garten. Die ursprüngliche Anlage umfasst 1,5 Hektar. Die letzten Bewohner zogen 1984 gemäß einem Ratsbeschluss in Stadtwohnungen. Der Kleingartenverein ist um den Denkmalschutz bemüht.

Noch heute finden sich in den verschiedenen Anlagen vereinzelt Behelfsheime, die in der Not der Nachkriegsjahre entstanden. Auch Lauben aus den Zwischenkriegsjahren sind bis heute erhalten.

Als Mäzen des Kleingartenwesens in Potsdam kann Rudolf Moos genannt werden. Der Begründer der Marke Salamander und Freund Albert Einsteins verfügte bei seinem Tod, dass sein Grundstück am Horstweg dauerhaft kleingärtnerisch genutzt werden soll – dazu gehört u.a. die heutige Anlage "Moosgärten".

Mit den "Mietergärten Schlaatz" findet sich eine weitere Potsdamer Besonderheit. Bereits beim Bau des Wohngebietes Am Schlaatz wurden in den Blockinnenbereichen Kleingärten geplant und angelegt. Grundsätzlich sind die Kleingärten für alle Interessenten offen, werden aber bevorzugt an Bewohner des Wohngebietes vergeben.

## 2.2.2 Veränderungsdynamik seit 1990 - Entwicklung der Kleingartenanlagen im Vergleich zu den Kleingarten-Entwicklungskonzepten 1996 und 2007

Laut Aussage des Kleingartenkonzeptes Potsdam, Teil II, Entwicklungskonzept von 1996 wurde für die Stadt Potsdam ein Richtwert von 13,5 m<sup>2</sup>/Einwohner angesetzt (Landeshauptstadt Potsdam, 1996a: S.5). Dieser wurde im Bestand 1996 mit 19,7 m<sup>2</sup>/Einwohner deutlich überschritten. Die Versorgung wurde damit als sehr gut eingestuft.

Mit der Erstellung des FNP-Vorentwurfes von 1994 (Erläuterungsbericht) war jedoch vorgesehen, "innenstadtnahe und gut erschlossene Kleingärten, die nicht Teil des übergeordneten Grünsystems sind, für eine bauliche Nutzung freizugeben und durch zusätzliche Flächen an der Peripherie zu ersetzen" (Landeshauptstadt Potsdam, 1996a: S.8). Durch den damals gegründeten Kleingartenbeirat wurde besonders die Ausweisung von Bauflächen in Babelsberg Nord, Bereich Horstweg, nördlich des Pflingstberges, Potsdam West und Templiner Vorstadt kritisiert.

Mit dem Kleingartenkonzept von 1996 war dann vorgesehen, eine Umnutzung von 20,3 ha (7,5%) und ggf. weiterer 14,9 ha (5,5%) unter besonderen Rahmenbedingungen zuzulassen. Dem sollten Ersatzflächen von 61 ha gegenüberstehen (Landeshauptstadt Potsdam, 1996a: S.18).

Laut Aussage des Kleingartenentwicklungskonzeptes 2007 wurde die Gesamtfläche kleingärtnerischer Nutzung nach Bundeskleingartengesetz bis 2007 tatsächlich von 270 ha (1996) auf 242,2 ha reduziert. Die Reduzierung der Kleingartenflächen betrifft laut den Plänen 1996/2007 besonders die Anlagen in den Bereichen Babelsberg, Berliner Vorstadt, Pflingstberg, Bornstedt und Sacrow. Dies hängt jedoch auch damit zusammen, dass die Einwohnerzahl u. a. durch Eingemeindung bis 2007 stark angestiegen ist.

Die Versorgung mit Kleingärten sank damit in der Gesamtstadt auf 16,5 m<sup>2</sup>/EW und lag damit aber immer noch über dem von 1996 angenommenem Richtwert von 13,5 m<sup>2</sup>/EW und deutlich über dem 2007 angenommenen Richtwert von 10 m<sup>2</sup>/EW (Landeshauptstadt Potsdam, 2007: S.10).

Sehr unterschiedlich stellte sich 2007 (wie auch schon 1996) aber die Versorgungssituation in den Sozialräumen dar. Während der Raum "V Stern, Drewitz, Kirchsteigfeld" extrem unterversorgt war, lagen alle weiteren Räume noch z.T. deutlich über dem Richtwert. Die Spitze bildete der Sozialraum "II Potsdam Nord" mit 38,2 m<sup>2</sup>/EW.

Nach den aktuell ermittelten Ergebnissen hat sich die Gesamtfläche für kleingärtnerische Nutzung nach Bundeskleingartengesetz erneut auf insg. 190,3 ha reduziert, wobei die Zahl der Einwohner im Jahr 2017 auf 175.702 gestiegen ist (Landeshauptstadt Potsdam, 2017b) (vgl. Tab. 1).

Knapp 32 ha der im Kleingartenentwicklungskonzept 2007 dargestellten Flächen stellen heute sog. sonstige Pachtgärten dar, dies umfasst Mietergärten, Mitarbeitergärten und Erholungsgärten. In der Summe bestehen damit im Jahr 2017 222 ha Gartenfläche mit unterschiedlicher Ausprägung. Im Konzept 2007 waren 14 Hektar Gartenfläche zur Umnutzung vorgesehen. Abzüglich dieser Flächen hat der Bestand der Gartenflächen im Vergleich 2017 zu 2007 um 6 Hektar bzw. 3% abgenommen.

Tab. 1: Veränderungsdynamik Kleingärten Vergleich 1996/ 2007/2017

|  | Jahr der Erhebung/Konzept                           |  |  |
|--|---|--|--|
|  | 1996 <sup>1</sup>                                   | 2006/2007 <sup>2</sup>                           | 2017/2018 <sup>3</sup>                           |
| Gesamtfläche kleingärtnerischer Nutzung (gemäß BKleingG) | ca. 270 ha  | ca. 242,2 ha                                     | Ca. 190,3 ha                                     |
| Fläche sog. sonstiger Pachtgärten                        |   |  | 31,4 ha  |
| Gesamtfläche Kleingärten und Sonstige Pachtgärten        |   |  | Ca. 222 ha                                       |
| Einwohner Landeshauptstadt Potsdam <sup>4</sup>          | 136.619<br>(noch ohne neue Ortsteile)               | 146.430 (2005)                                   | 175.702 (2017)                                   |
| Zahl der Anlagen   | 98 (davon 12 nicht im VGS e.V. organisiert)         | 93 (davon 10 nicht im VGS e.V. organisiert)      | 79 (davon 2 nicht im VGS e.V. organisiert)       |
| Bewirtschaftete Parzellen                                | ca. 5.650 (davon 750 nicht im VGS e.V. organisiert) | k.A.   | 4426   |
| Größe der Parzellen in m <sup>2</sup>                    | zwischen 250 und 400                                | Durchschnittlich 320 m <sup>2</sup> <sup>5</sup> | Durchschnittlich 430 m <sup>2</sup> <sup>6</sup> |
| ausgewiesene Ersatz-                                     | 63,2  | 58,5   | 58,7 <sup>7</sup>                                |

<sup>1</sup> (Landeshauptstadt Potsdam, 1996a)

<sup>2</sup> (Landeshauptstadt Potsdam, 2007)

<sup>3</sup> Hinweis: Teilweise haben sich Änderungen in Flächengrößen dadurch ergeben, dass die Abgrenzungen der Kleingartenanlagen und Ersatzflächen in Anpassung an die Realität vor Ort (Begehung) überarbeitet und aktualisiert wurden. Außerdem kommt die Reduzierung durch die Einstufung einiger Anlagen als sonstige Pachtgärten zustande, die sich aus den Erhebungen vor Ort ergeben hat.

<sup>4</sup> Einwohner mit Hauptwohnung zum 31.12.2017, (2017b)

<sup>5</sup> (Landeshauptstadt Potsdam, 2007). Darin enthalten ist auch der Anteil an den Gemeinschaftsflächen, wie z.B. Wege, Vereinshaus und PKW Stellplätze.

<sup>6</sup> Darin enthalten ist auch der Anteil an den Gemeinschaftsflächen, wie z. B. Wege, Vereinshaus und PKW Stellplätze.

|   | Jahr der Erhebung/Konzept |                        |                        |
|---|---------------------------|------------------------|------------------------|
|   | 1996 <sup>1</sup>         | 2006/2007 <sup>2</sup> | 2017/2018 <sup>3</sup> |
| flächen in ha   |                           |                        |                        |
| Versorgung Gesamtstadt = Flächenbereitstellung zur (Klein)gartennutzung<br>m <sup>2</sup> /Einwohner (vgl. Kapitel 5.1.2) |                           |                        |                        |
| Kleingärten nach<br>BKleingG  | ca. 20 (19,7)             | ca. 16,5               | 10,8                   |
| Kleingärten und sonstige<br>Pachtgärten <sup>8</sup>  |                           |                        | 13,7                   |

### 3 Analyse Einzelanlagen

#### 3.1 Vorgehensweise und Bewertungskriterien (Begehung)

##### Vorgehensweise

Die Ziele der Analyse und die Inhalte des Frage-/Erhebungsbogens (siehe Anhang) wurden bei einem 1. Fachgespräch am 04.05.2017 abgestimmt. Der Frage-/Erhebungsbogen war Grundlage der Begehung aller Kleingartenanlagen. Ziele der Analyse sind vorrangig:

- die Verifizierung bzw. Korrektur der Bestandsflächenkulisse von 2007,
- die Einschätzung, ob es sich bei den Anlagen um Kleingartenanlagen nach Bundeskleingartengesetz handelt,
- die Einschätzung des Handlungsbedarfes in den Kleingartenanlagen,
- die Einschätzung der Eignung der Anlagen für eine kleingärtnerische oder andere Nutzung,
- die Einschätzung des Sicherungsbedarfes der Kleingartenanlagen.

Die Erhebung vor Ort fand von Mitte Juni bis Anfang August 2017, in der Regel unter Teilnahme eines Vertreters des VGS, statt. Die Vereinsvorsitzenden wurden dazu per Brief (siehe Anlagen) der Stadt Potsdam eingeladen.

Von allen untersuchten Anlagen (vgl. "Untersuchte Anlagen" im Anhang) konnten 84 Anlagen mit den Vereinsvorsitzenden begangen werden, diese umfassten insgesamt 166 Teilflächen. 12 dieser Anlagen (mit den Nrn. 60, 71, 128, 155, 184 (XI), 186, I, II, IV, VI, VII und IX) konnten nicht oder nur ohne

<sup>7</sup> Flächendifferenz zu 2007 ist durch Messung im GIS entstanden, nicht durch eine Veränderung der realen Flächen

<sup>8</sup> Die Summe umfasst die Kleingärten nach BKleingG, die untersuchten sonstigen Pachtgärten und die Erholungsgärten im Eigentum der Stadt Potsdam, vgl. hierzu Tab. 14 und Tab. 15

Vorsitzenden begangen werden, weil die Vorsitzenden bzw. Eigentümer der Flächen dies abgelehnt haben oder weil die Vorsitzenden und die genaue Abgrenzung der Anlage nicht ermittelt werden konnten. Vier der untersuchten Anlagen (mit den Nrn. 12, 32, 46, 149) waren nicht Teil der Kulisse des Kleingartenentwicklungskonzeptes von 2007. Sie sind auf Hinweis des VGS in die Untersuchung aufgenommen worden.

Die Ergebnisse wurden:

- anlagenbezogen in die Datenbank (Arc GIS) eingepflegt,
- anlagenbezogen in Datenblätter übertragen,
- in eine gesamtstädtischen "Bestandsplan" zu allen Kleingartenanlagen (1:25.000) übertragen.

Die Ergebnisse wurden in einem 2. Fachgespräch vorgestellt und abgestimmt.

## Bewertungskriterien

Kriterien, die zur Beurteilung während der Begehung herangezogen worden sind, sind aus dem Bundeskleingartengesetz bzw. der entsprechenden Rechtsprechung abgeleitet und in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Die Beurteilung erfolgte auf Basis der Gespräche und der Begehung.

Tab. 2: Kriterien zur Beurteilung der Kleingartenanlagen bzw. -parzellen

| Kriterien   | Art der Erfassung   |
|---|---|
| Alle Parzellen sowie die Gesamtanlagen sollten zu 33% (bezogen auf die Fläche) einer nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung dienen. Die restlichen 66% dienen der Erholung, wobei wiederum die Hälfte davon bebaut werden darf. <sup>9</sup> | Die Beurteilung erfolgte grob per Augenschein durch die Planungsbüros.  |
| Die Anlagen umfassen mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, wie zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern.  | Die Beurteilung erfolgte grob per Augenschein durch die Planungsbüros.  |
| Die Parzellen sollten nicht größer als 400 m <sup>2</sup> sein. Ausnahmen bilden Anlagen, die vor 1990 angelegt wurden. Für diese besteht eine Art Bestandsschutz.  | Die Beurteilung erfolgte per Augenschein, die Zahl der größten Parzellen wurde auf Grundlage des Fragebogens aufgenommen. |
| Die Lauben sollten in einer einfachen Ausführung errichtet worden sein und dürfen höchstens 24 m <sup>2</sup> Grundfläche (einschl. überdachter Flächen) besitzen. Die Laube darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Aus-       | Die Beurteilung erfolgte nach Augenschein. Die konkrete bauliche Ausführung und Nutzung der Lauben wurde nicht erho-      |

<sup>9</sup> Die Rechtsprechung hierzu: Urteil des BGH vom 17.7.2004 (III ZR 281/03) zum §1 (1) Nr. 1 BKleingG, wonach es ausreicht, wenn mind. ein Drittel der Kleingartenanlage zum Anbau von Gartenerzeugnissen für den Eigenbedarf genutzt wird (BGH, 2004).

| Kriterien  | Art der Erfassung  |
|--|--|
| stattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Für bauliche Anlagen, die vor 1990 genehmigt wurden, besteht Bestandsschutz.   | ben/erfasst.   |
| In den Anlagen bestehen Kleingartenpachtverträge nach BKleingG bzw. keine Verträge für sonstige Pachtgärten (Information VGS bzw. Eigentümer) , oder VGS oder die Kleingartenvereine sind selbst Eigentümer. | Die Pachthöhen wurden bei den Vereinsvorsitzenden abgefragt bzw. im Fragebogen vermerkt. Einige Verpächter haben ihre Pachtverträge offengelegt. |

### 3.2 Ergebnisse der Analyse (Begehung und Analyse der Rahmenbedingungen)

#### Gesamtkulisse

Die Untersuchung der Anlagen nach den oben genannten Kriterien hat Folgendes ergeben:

- 79 Anlagen werden als Kleingartenanlagen nach Bundeskleingartengesetz eingestuft, da dort die oben genannten - zunächst ohne Prüfung der Kleingartenpachtverträge - Kriterien eingehalten werden.
- Folgende 12 Anlagen stellen sonstige Pachtgärten dar, da in den Anlagen Nutzung und/oder Laubengröße und/oder die Pachtverträge überwiegend nicht den Kriterien des BKleingG entsprechen:

| Nr. der Anlage | Name der Anlage              |
|----------------|------------------------------|
| 8              | Am Pannenberg                |
| 56             | Schloss Lindstedt            |
| 60             | Süd-West <sup>10</sup>       |
| 155            | Eiche-Lindengrund            |
| 186            | An der Amtsstraße            |
| I              | Potsdam Nord                 |
| II             | Am Driftweg                  |
| IV             | Tiefer Grund                 |
| VI             | Pfingstberg                  |
| VII            | Mühlenstraße/Park Babelsberg |
| IX             | Kolonie Daheim               |
| XI             | Zur Buche                    |

<sup>10</sup> Entscheidung der Sparte, zukünftig Anlage als Erholungsgärten und nicht mehr als Kleingarten zu betreiben – Sitzung Kleingartenkommission vom 22.11.2016.

- Folgende vier Anlagen sind bereits umgenutzt, werden demnächst umgenutzt oder sind durch das Konzept von 2007 zur Umnutzung vorgesehen - keine Änderung in diesem Konzept:

| Nr. der Anlage | Name der Anlage   |
|----------------|-------------------|
| 128            | Höhenstraße       |
| 129            | Am Teehäuschen    |
| 163            | Glienicker Winkel |
| 71             | Zur Schlehenhecke |

Damit hat sich die Gesamtfläche für kleingärtnerische Nutzung nach Bundeskleingartengesetz wie beschrieben auf insg. 190,3 ha Fläche reduziert. Die im "Bestandsplan" (im Anhang) abgebildeten Anlagen stellen nach Einschätzung der Auftragnehmer und des VGS aktuell Kleingartenanlagen nach den Kriterien des Bundeskleingartengesetzes dar.

Hinweis: Nachfolgend werden im Text (Kapitel 3) nur Aussagen zu den Anlagen formuliert, die im Zuge der Untersuchung als Kleingartenanlagen nach Bundeskleingartengesetz eingestuft worden sind. Für die sonstigen Pachtgärten, die einen anderen Rechtsstatus haben, aber durchaus auch einen positiven Beitrag zur Grünstruktur von Potsdam leisten, wird eine gesonderte Untersuchung empfohlen. Diese müsste jedoch alle sonstigen Pachtgärten, die sich in städtischem Eigentum befinden, umfassen.

### Abgrenzung

Die konkreten räumlichen Abgrenzungen waren bei einem erheblichen Teil (61) aller untersuchten Anlagen der tatsächlichen Situation vor Ort nach zu korrigieren, in Einzelfällen auch die Zuordnungen der dargestellten Flächen zu Vereinen.

### Entstehungszeit der Anlagen

Tab. 3: Entstehungszeit der Anlagen

| Gründung | bis 1914 | bis 1945 | bis 1980 | bis 1990 | Nach 1990 | Unklar |
|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|--------|
|          | 5        | 20       | 24       | 15       | 1         | 14     |

Die älteste Anlage ist die Anlage "Am Hinzenberg", die 1902 gegründet wurde. Die jüngste Anlage ist die "Freundschaft 2001".

## Eigentum

Tab. 4: Eigentum der Flächen

| Eigentum der Flächen | Anlagen auf ausschließlich öffentlichem Grund                         | Anlagen ausschließlich auf privatem Grund   | Anlagen auf privatem wie öffentlichem Grund |
|----------------------|---|---|---|
| Anlagen-Nr.          | 3, 7, 10, 11, 12, 13, 18, 21, 24, 25, 43, 50, 52, 55, 61, 64, 65, III | 1, 5, 14, 15, 17, 20, 22, 23, 26, 27, 34, 36, 37, 39, 42, 44, 47, 54, 57, 59, 63, 68, 69, 85, 97, 137, 143, 145, 149, X | alle weiteren KGA Anlagen                   |

## Größe der Parzellen

Insgesamt bestehen die untersuchten Anlagen aus 4427 Parzellen. Davon sind 517 Parzellen größer als 400 m<sup>2</sup>. Die Verteilung in den einzelnen Kolonien ist jedoch sehr unterschiedlich. Die Anlage Nr. 29 "Freie Scholle e. V." hat die höchste Anzahl an Parzellen, die größer als 400 m<sup>2</sup> sind. Insgesamt besitzen 42 Anlagen ausschließlich Parzellen, die kleiner als 400 m<sup>2</sup> sind.

Eine Parzellengröße von ca. 300 m<sup>2</sup> wurde überwiegend als gut nutz- und leistungsfähig eingestuft, eine explizite Nachfrage nach größeren Parzellen besteht in der Regel nicht. Die Bereitschaft der Vereine größere Parzellen zu teilen besteht und wird in der Regel bei Pächterwechsel und soweit der Zuschnitt der Parzelle dieses zulässt durchgeführt. Dies ist bei zurzeit sehr gutem Verpachtungsstand aber aus organisatorisch-technischen Gründen der Sonderfall und scheint ein eher langfristiges Instrument zu sein, zusätzliche Gärten zu gewinnen.

Die Nachfrage nach neueren Formen des gemeinschaftlichen Gärtnerns scheint nicht ausgeprägt, aber bisher auch nicht besonders gefördert zu werden. Ansätze interkulturellen Gärtnerns, wie sie in Potsdam in Projekten vorhanden sind, sind im Rahmen der "klassischen" Kleingärten nicht erwähnt worden.

## Lauben und Versiegelung

Die Begehung der Anlagen und die Überprüfung durch das Luftbild haben den Eindruck ergeben, dass in der überwiegenden Zahl der Anlagen die Lauben und zusätzlichen Versiegelungen, die nach Bundeskleingartengesetz zulässigen 24 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Es sind aber auch Anlagen aufgefunden worden, die einige größere Lauben aufweisen. Weitere Versiegelungen bestehen in der Regel nicht. Die Wege sind häufig aus wasserdurchlässigem Material erstellt.



Die vor 1990 ordnungsgemäß genehmigten Lauben durften nach geltendem Recht der DDR bis zu 40 m<sup>2</sup> umfassen und genießen heute Bestandsschutz. Dies bedeutet, sie dürfen nur erhalten und repariert werden. Bei den Begehungen und Gesprächen wurde von den Vorsitzenden jeweils versichert, dass die Einhaltung dieser Vorgaben durch den Vorstand überprüft wird. Eine heute zu errichtende Laube muss beim VGS beantragt werden.

#### Gemeinschaftliche Einrichtungen

60 KGA haben ein gemeinsames internes Erschließungsnetz, 34 KGA ein Vereinshaus, 45 eine Festwiese, 22 Sitzgelegenheiten, 14 einen Spielplatz, 12 eine Gastronomie.

#### Wohnrecht

Nur in zwei der KGA (Nr. 36, 65) befinden sich einzelne Parzellen, auf denen ein Dauerwohnrecht besteht.

#### Denkmal-, umwelt- und naturschutzrechtliche Restriktionen

Im Bereich der Landeshauptstadt Potsdam befindet sich eine Vielzahl von Schutzgebieten unterschiedlicher Kategorien. Darunter sind zehn Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete), zwei Europäische Vogelschutzgebiete, sechs Naturschutzgebiete, drei Landschaftsschutzgebiete und acht Flächen-naturdenkmale. Zudem sind im Stadtgebiet drei Wasserschutzgebiete ausgewiesen sowie kulturelle Denkmale, Denkmalbereiche und Weltkulturerbe-flächen mit umgebenden Pufferzonen.

Da die Kleingartenanlagen weit über das Stadtgebiet verteilt sind, befinden sich viele im Bereich von einem oder sogar mehreren Schutzgebieten. In der Tabelle 5 ist dargestellt, wie viele Anlagen/oder Teile von Anlagen in den verschiedenen Schutzgebieten liegen. Je nach Schutzgebietskategorie unterliegen die betreffenden Flächen unterschiedlichen Restriktionen und ggf. auch Verboten, die im Weiteren erläutert werden.

Tab. 5: Anzahl der KGA, die in Schutzgebieten liegen

| Schutzgebiet                       | Anzahl der KGA im Schutzgebiet | Anzahl der KGA angrenzend an das Schutzgebiet | Anzahl der KGA in einem 300 m Radius um das Schutzgebiet |
|------------------------------------|--------------------------------|---|--|
| FFH-Gebiet                         | 4                              | 2   | 20   |
| SPA-Gebiet                         | 0                              | 1   | 0  |
| NSG                                | 1                              | 0   | 1  |
| LSG                                | 18                             | 2   | 4  |
| WSG                                | 26                             | 3   | 5  |
| Weitere Pufferzone UNESCO Welterbe | 19                             | 4   | 3  |
| Engere Pufferzone UNESCO Welterbe  | 23                             | 3   | 3  |
| Bereich Denkmalschutz              | 12                             | 2   | -  |
| Denkmale der Bornimer Feldflur     | 0                              | 2   | 7  |
| Flächennaturdenkmal                | 0                              | -   | -  |

Der dargestellte 300 m -Radius um die Schutzgebiete hat keine rechtliche Relevanz, da er nicht mit Regelungen in den entsprechenden Schutzvorschriften verbunden ist. Außerhalb dieser Schutzgebiete greifen die jeweiligen Rechtsvorschriften nicht. Die direkte Nähe zu Schutzgebieten kann jedoch ein Qualitätsmerkmal einer Kleingartenanlage sein oder Anforderungen an bestimmte Entwicklungen stellen (z.B. KGA als "grüner Weg" zum Landschaftsschutzgebiet, besondere Anforderungen an Biotopverbund, KGA als "Trittsstein", etc.).

#### Wasserschutzgebiete

Einige der Potsdamer Kleingartenanlagen liegen ganz oder teilweise in Wasserschutzgebieten. Diese sind "Potsdam – Wildpark", "Potsdam – Nedlitz" und "Potsdam – Leipziger Straße", keine Kleingärten liegen im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Rehbrücke. Diese Wasserschutzgebiete (WSG) sind in drei Zonen aufgeteilt. Für das Schutzgebiet "Potsdam – Wildpark" wurde die Zone III zusätzlich in Zone IIIA und Zone IIIB unterteilt. Abhängig von der jeweiligen Zone des Wasserschutzgebiets existieren unterschiedliche Verbote. Insgesamt befinden sich 26 Kleingartenanlagen in Wasserschutzgebieten.

## WSG Potsdam-Leipziger Straße

Im Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk "Potsdam - Leipziger Straße" gilt für die Zone III bspw., dass organische oder mineralische Düngung verboten ist, wenn sie nicht zeit- und bedarfsgerecht erfolgt. Pflanzenschutzmittel dürfen nicht in einem Abstand von weniger als 10 m zu oberirdischen Gewässern ausgebracht werden und müssen zudem für Wasserschutzgebiete zugelassen sein. Weiterhin sind Brunnen verboten. Ausnahmen bilden das Erneuern von Brunnen für Entnahmen sowie für Brunnen mit wasserrechtlicher Erlaubnis oder Bewilligung bei Inkrafttreten dieser Verordnung. Auch Abfall oder tierische Nebenprodukte dürfen weder gelagert noch abgelagert werden. Darunter fällt jedoch nicht die Kompostierung von Pflanzenabfällen, die aus dem eigenen Haushalt oder Garten stammen. Des Weiteren ist das Errichten, Erweitern, Sanieren oder Betreiben von Abwasserkanälen oder -leitungen untersagt, wenn hierbei nicht die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden. Es ist jedoch erlaubt, Abwassersammelgruben zu errichten und zu erweitern sowie monolithische Sammelgruben aus Beton zu errichten und zu betreiben, sofern diese den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Wesentlich hierfür ist jedoch der Nachweis der Dichtigkeit, der der Wasserbehörde vorgelegt werden muss. Das Einleiten, Ausbringen oder Versickern von Schmutzwasser ist ebenso verboten wie das Anwenden von Auftaumitteln auf Straßen, Wegen oder sonstigen Verkehrsflächen, das Verwenden von Baustoffen, Böden oder anderen Materialien, die auslaug- und auswaschbare wassergefährdende Stoffe, wie bspw. Bauschutt, Teer oder Imprägniermittel enthalten.

In der Zone III des Wasserschutzgebietes "Potsdam – Leipziger Straße" befinden sich die Anlagen "Alter Tornow" (2) und die Anlage "Sternschanze" (Nr. 59) im vollen Umfang und die Anlage "Waldwiese" (Nr. 67) zu einem Teil. Der andere Teil der Anlage liegt in der Zone II, für die neben den o.g. Verboten noch weitere Auflagen gelten (s.u.). Weiterhin befindet sich die Erweiterungsfläche E8 in der Zone III, für deren Entwicklung ggf. die genannten Auflagen berücksichtigt werden sollten. Für die KGA und die Erweiterungsfläche gelten lediglich Auflagen in Bezug auf die individuelle Nutzung (z.B. die Verwendung von Baustoffen und das Entsorgen von Abfällen). Dies kann mit der Vereinsatzung gesteuert werden, weshalb derzeit kein erhöhter Handlungsbedarf bzgl. der Verbote des Wasserschutzgebietes "Potsdam – Leipziger Straße" besteht.

In der Zone II des Wasserschutzgebietes gelten auch die Verbote der Zone III. Das Düngen mit Kompost aus dem eigenen Haushalt oder Garten ist erlaubt. Das Lagern oder Ausbringen von anderen Düngemitteln oder Biozidprodukten bzw. Pflanzenschutzmitteln ist verboten. Ebenso ist das Errichten, Erweitern oder Erneuern von Dränungen oder Entwässerungsgräben, das Vergraben, Lagern oder Ablagern von Tierkörpern oder -teilen verboten. Auch der Einsatz von mineralischen Schmierstoffen zur Verlustschmierung oder von mineralischen Schalölen ist in der Zone II untersagt. Wesentlich für die Kleingärten sind jedoch die Verbote, die die Entsorgung von Abwässern betreffen. Und zwar sind das Errichten, Erweitern oder Betreiben von Abwassersammelgruben sowie das Errichten, Erweitern, Aufstellen oder Verwenden von Trocken- bzw. Chemietoiletten untersagt. Auch das Durchführen von

Bohrungen ist verboten. Ausnahmen bilden hier jedoch Horizontalbohrungen und Maßnahmen zur Abwehr von Gefahren für das Grundwasser unter Beachtung der Sicherheitsvorkehrungen zum Grundwasserschutz. Diese Ausnahmen sind für die kleingärtnerischen Nutzungen jedoch nicht weiter von Belang.

In der Zone II des WSG "Potsdam – Leipziger Straße" befindet sich ein Teil der KGA "Waldwiese" (Nr. 67). Nach Auskunft des Grubenkatasters hat die KGA 119 Parzellen, davon verfügen 82 über Gruben. Zusätzlich zu den Gruben gibt es Chemietoiletten – sog. Komposttoiletten ohne Anschluss an den Boden. Da die KGA auch in die Zone III des WSG hineinragt, muss geklärt werden, ob sich Komposttoiletten und Sammelgruben in Zone II des WSG befinden. Sollten Parzellen in der Zone II lediglich mit Sammelgruben oder Chemietoiletten versorgt sein, besteht ein großer Handlungsbedarf diese Parzellen an das Abwassernetz anzuschließen. Das gleiche gilt für Trinkwasseranschlüsse. Sollten diese nicht vorhanden sein, müsste Trink- oder auch Brauchwasser mittels Brunnen zutage gefördert werden. Dies ist jedoch nicht mit den Schutzgebietsbestimmungen vereinbar. Der Handlungsbedarf die Sparten an das Trinkwassernetz anzuschließen wäre dementsprechend hoch.

#### WSG Potsdam - Nedlitz

Für das Wasserschutzgebiet "Potsdam - Nedlitz" ist in der Zone III das Düngen mit mineralischem oder organischem Dünger verboten, wenn dieser nicht zeit- und bedarfsgerecht ausgebracht wird. Auf das Ausbringen von Fäkal- oder Klärschlamm muss ebenso verzichtet werden. Beim Errichten und Betreiben von Trockentoiletten ist auf die Dichtigkeit der Behälter zu achten. Verboten ist das Einleiten oder Versickern von Abwasser in den Untergrund oder in das Grundwasser. In diesem Bereich des Wasserschutzgebietes befinden sich folgenden Anlagen: 11, 20, 21, 25, 38 und 53.

Für die Zone II des Wasserschutzgebietes Potsdam – Nedlitz gelten die gleichen Verbote wie für das Schutzgebiet "Potsdam – Leipziger Straße". In der Zone II dieses WSG befinden sich keine KGA.

#### WSG Potsdam Wildpark

Im Wasserschutzgebiet "Potsdam - Wildpark" ist die Zone III unterteilt in Zone IIIB und IIIA. In Zone III B liegen die KGA 1, 3, 4, 7, 14, 15, 54 (einige Teilflächen), 157 und die Erweiterungsflächen E2, E3, E4, E9. Die Verbote in dieser Zone sind mit den Verboten in Zone III des WSG "Potsdam – Leipziger Straße" vergleichbar. Somit muss in den betreffenden Anlagen alle 5 Jahre eine Dichtheitsprüfung der Abwassersammelgruben stattfinden, zudem müssen für Abwasserkanäle und -leitungen die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden. Trocken- oder Chemietoiletten müssen einen dichten Behälter aufweisen. Des Weiteren ist das Düngen mit mineralischem oder organischem Dünger und der Einsatz bestimmter Pflanzenschutzmittel untersagt. Auch beim Einsatz von Auftaumitteln sind bestimmte Vorgaben zu beachten.

In der Zone III A gelten die Verbote der Zone III B. Zusätzlich ist das Errichten und Erweitern von Gartenbaubetrieben oder Kleingartenanlagen verboten, es sei denn, sie produzieren in geschlossenen Systemen. Des Weiteren ist das Errichten, Erweitern oder Erneuern von Brunnen verboten, ausgenommen davon ist das Erneuern von Brunnen für Entnahmen mit wasserrechtlicher Erlaubnis oder Bewilligung.

Die Darstellung von neuen Bauflächen oder Baugebieten im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist untersagt, wenn darin eine Neubebauung bisher unbebauter Gebiete vorgesehen wird. Dies stellt einen Schutz der Kleingartenanlagen in dieser Zone dar.

In der Zone III A des WSG liegen die KGA 24, 31, 43, 45, 54 (einige Teilflächen), 64, 66, 65, 68, 72, 184 und die Erweiterungsflächen E12, E13

#### Naturschutzgebiete

Das Naturschutzgebiet "Sacrower See und Königswald", das auch gleichzeitig Fauna-Flora-Habitat Gebiet ist, besitzt eine Größe von 801,5 ha. Es existiert seit 1941 und gilt somit als das älteste Naturschutzgebiet Potsdams. Auch die Schutzgebietsverordnung stammt aus dieser Zeit (Landeshauptstadt Potsdam, 2017b). Es finden sich jedoch keine Verbote, die speziell auf die kleingärtnerische Nutzung abzielen, sondern eher allgemeinere Verbote, wie bspw. "Bäume, Sträucher und andere Pflanzen zu beschädigen, auszureißen, auszugraben oder Teile davon abzupflücken, abzuschneiden oder abzureißen [...]" (Amtsblatt der Preußischen Regierung in Potsdam, 1941). Eine Kleingartenanlage befindet sich in diesem Schutzgebiet (Landeshauptstadt Potsdam, 2017b). Aufgrund der Lage hat sich der Verein freiwillig besondere Grundsätze auferlegt. Zum Beispiel gibt es eine Fachkommission, die den Vorstand in Fragen zum Natur- und Umweltschutz sowie zur entsprechenden Gartengestaltung unterstützt. Weiterhin gibt es einen Zuständigen für die vergleichsweise vielen großen Bäume. Diese haben einen Bestandsschutz und werden nach Abgang ersetzt. Der Baumbeauftragte sowie die naturschutzfachliche Kommission stehen im regen Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde. Nach Aussagen des Vereinsvorstandes bestehen aktuell keine Konflikte bezogen auf Naturschutz und die kleingärtnerische Nutzung. Es besteht demnach kein weiterer Handlungsbedarf für Kleingärten deren Lage in Verbindung mit diesem Schutzgebiet steht.

#### Landschaftsschutzgebiete

Auch in Landschaftsschutzgebieten (LSG) sind bestimmte Verbote und Genehmigungsvorbehalte zu berücksichtigen. Zum Beispiel bedarf die Versiegelung oder Verfestigung von Böden einer Genehmigung. Eine weitere wichtige Vorschrift, die die KGA in LSG betrifft, ist, dass die Errichtung oder wesentliche Veränderung baulicher Anlagen einer Genehmigung bedarf (Land Brandenburg (2014)).<sup>11</sup> Insgesamt liegen 18 der Potsdamer KGA in LSG.

---

<sup>11</sup> z. B.: Land Brandenburg (2014): Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet" vom 22.05.1998 zuletzt geändert durch Artikel 17 der Verordnung vom 29. Januar 2014

## FFH-Gebiete

Einige Kleingartenanlagen befinden sich in FFH-Gebieten, zwei dieser FFH-Gebiete sind "Nuthe, Hammerfließ und Eiserbach" und "Heldbockeichen". Für die Umsetzung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes "Heldbockeichen" gibt es einen Bewirtschaftungserlass. Der Erlass setzt unter anderem für gärtnerisch gestaltete Anlagen fest, dass zum Schutz des Heldbockkäfers vorhandene Eichen erhalten bleiben und nach altersbedingtem Abgang neugepflanzt werden müssen (MUGV, 2011). Im Managementplan für das FFH-Gebiet "Nuthe, Hammerfließ und Eiserbach" wird angemerkt, dass das Schutzgebiet u.a. durch Ablagerungen von Gartenabfällen beeinträchtigt wird (LfU, 2013). Allerdings ragen die Kleingartenanlagen nur zum kleinen Teil in die beiden FFH-Gebiete hinein. Eine Anlage liegt vollständig im FFH-Gebiet "Sacrower See und Königswald". Da der Managementplan für dieses Gebiet noch in Bearbeitung ist, gibt es noch keine Hinweise auf Beeinträchtigungen oder Maßnahmen. Die Kleingärtner werden aktiv in die Managementplanung einbezogen (NSF, 2017).

## Kulturdenkmäler

Einige Kleingärten befinden sich auf Flächen historischer Parkanlagen. Stellenweise besteht dort der Wunsch der Eigentümer, die Flächen zu den historischen Parklandschaften zurückzuentwickeln (z.B. Anlage "Schloss Lindstedt").

Historische Park- und Siedlungsgrundrisse, sowie bauliche Anlagen, Straßenräume und Grünflächen, die sich im Bereich der Denkmalsbereichssatzung befinden, unterliegen den Schutzvorschriften des Denkmalschutzgesetzes des Landes Brandenburg. Dort sind zum Beispiel archäologische Funde der Denkmalschutzbehörde zu melden.

Einige Kleingartenanlagen befinden sich in der engeren oder weiteren Schutzzone/Pufferzone der Unesco-Welterbestätten (z. B. Schloss und Parkanlage "Park Sanssouci"). Laut der Richtlinie der UNESCO-Welterbekommission wird die Pufferzone als "ein Gebiet definiert, das das angemeldete Gut [Welterbe] umgibt und dessen Nutzung und Entwicklung durch ergänzende gesetzliche oder gewohnheitsrechtliche Regeln eingeschränkt sind, die einen zusätzlichen Schutz für das Gut bilden". Somit ist die Pufferzone selbst nicht Teil der Unesco-Welterbestätte, sondern bildet einen Schutzbereich um die Unesco-Welterbestätte. In der weiteren Pufferzone müssen Bauvorhaben, die eine Höhe von 10 m oder eine zusammenhängende Grundfläche von 500 m<sup>2</sup> überschreiten, auf mögliche Beeinträchtigungen des Umgebungsschutzes des Weltkulturerbes geprüft werden. Innerhalb der engeren Pufferzone müssen Bauvorhaben, die eine Neubebauung oder eine bauliche Veränderung der Außenansichten vornehmen, näher geprüft werden. Bei der Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben innerhalb der Pufferzone auch zugleich in der Umgebung des geschützten Denkmalsbereiches liegt und eine Veränderung im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BbgDSchG be-

wirkt, sollen verschiedene Kriterien berücksichtigt werden, z. B. Fassadenfarbe und Bauhöhe (Landeshauptstadt Potsdam, 2017c).

Die im Potsdamer Stadtgebiet liegenden Flächen der Welterbestätte "Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin" sind durch die Denkmalebereichssatzung "Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft" vom 30.10.1996 von der Landeshauptstadt Potsdam als Denkmalebereich unter Schutz gestellt worden und gelten daher seitdem als Denkmal im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG). Durch diesen Denkmalstatus besteht für die Welterbestätte ein Umgebungsschutz (Landeshauptstadt Potsdam, 1996b). Nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) bedarf die Errichtung oder Veränderung von Anlagen oder sonstigen Maßnahmen, die die Umgebung eines Denkmals verändern, einer Erlaubnis.

#### Versorgungssituation Trinkwasser

63 von 79 KGA sind an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen, 46 KGA verfügen über einen Brunnen.

#### Entsorgungssituation

Die Entsorgung wurde bei den Begehungen der Anlagen erfasst. Die geltenden Regelungen für Anlagen in Wasserschutzgebieten sind im Kapitel "Wasserschutzgebiete" dargestellt. Neben einer an das Abwassernetz angeschlossenen Abwasserleitung sind ausschließlich abflussfreie Gruben, die abgepumpt werden und vor Benutzung einer Dichtheitsprüfung unterzogen wurden, zulässig. Sollten Chemie- oder Biotoiletten Verwendung finden, dürfen die Rückstände grundsätzlich nicht in der KGA verrieselt oder entsorgt werden.

Für alle Anlagen außerhalb der Wasserschutzzone ist bisher formell nicht geregelt, wie Abwässer zu entsorgen sind. Von den Vereinsvorsitzenden der Anlagen, die nicht im Bereich von Wasserschutzzonen liegen, wird betont, dass kaum Abwasser anfällt, da keine Wohnnutzungen existierten. Insgesamt sind nur 5 KGA an das öffentliche Abwassernetz (Nr. 11, 18, 28, 29, 36) angeschlossen.

In einigen Anlagen ist die Verwendung von abflussfreien Gruben nicht möglich, weil diese durch hohen Grundwasserstand oder häufige Überschwemmungen hochgespült würden. In anderen Kleingartenanlagen ist die Nutzung von Gruben wiederum nicht möglich, weil es keine Abpumpmöglichkeiten gibt.

Die Stadt Potsdam hat ein sog. Grubenkataster (Landeshauptstadt Potsdam, 2015) eingeführt. Danach (vgl. Tabelle 6) sind die Anlagen sehr unterschiedlich mit Gruben ausgestattet. Auch bei einigen Anlagen, die im Wasserschutzgebiet liegen (vgl. Kapitel Wasserschutzgebiete), werden deutlich unter 50% der Parzellen (s. Tab. 6) über Gruben entsorgt.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Es liegen nicht für alle untersuchten Anlagen Angaben im Grubenkataster vor.

Bei den Begehungen durch die beauftragten Planungsbüros wurde deutlich, dass die Sensibilisierung für das Thema sowie die Information über die Regelungen zur Abwasserentsorgung in den verschiedenen KGA nicht einheitlich ausgeprägt ist. Nahezu alle Vereinsvorsitzenden versicherten, dass bei Pächterwechseln stets die Prüfung bzw. Neuanlage der Gruben gewährleistet sein muss, dass sich die Kontrolle der bestehenden Gruben jedoch als schwierig erweist. Weder der VGS noch die Vereine haben eine eindeutige Position vertreten, ob ein Anschluss an das Abwassernetz anzustreben ist. Aus Umweltgesichtspunkten heraus wäre dies die zu bevorzugende Lösung. Allerdings entstehen dabei auch erhebliche Kosten. Zu empfehlen ist eine modellhafte Untersuchung der technischen Möglichkeiten und Kostenverteilungen zwischen Stadt, VGS und Gartennutzern. In den meisten KGA, die sich im Wasserschutzgebiet befinden, liegen Abwasserleitungen öffentlicher Straßen an. Es wäre jedoch im Einzelnen zu klären, ob die örtliche Situation (Höhenlage, Grundwasserspiegel etc.) einen Anschluss an das Abwassernetz erlaubt. In einigen Anlagen wurde erklärt, dass die Verlegung der Leitungen in den schmalen Wegen nicht möglich sei. Oftmals bestehen Befürchtungen, dass mit der verbesserten Entsorgung die Bedingungen für eine Umwandlung in Bauland verbessert werden.

Tab. 6: Anlagen im Wasserschutzgebiet

| Anlagen Nr. | Anlagenname                 | Zahl der Gruben   | Kategorie Wasserschutzgebiet | Zahl der Parzellen | % Gruben an Gesamtzahl Parzellen | Abwasser liegt an   |
|-------------|-----------------------------|-------------------|------------------------------|--------------------|----------------------------------|---------------------|
| 001         | Alte Mühle                  | Keine Information | IIIB                         | 16                 | .k.A.                            | nein                |
| 002         | Alter Tornow                | 47                | III                          | 102                | 46                               | ja, Alter Tornow    |
| 003         | Am Drachenberg              | 15                | IIIB                         | 42                 | 36                               |                     |
| 004         | Am Großen Herzberg I        | 32                | IIIB                         | 33                 | 97                               | Ja                  |
| 007         | Am Lindstedter Tor          | 31                | IIIB                         | 65                 | 48                               |                     |
| 011         | Am Weißen See               | Keine Information | III                          | 101                | k.A.                             | ja                  |
| 014         | An der Amundsenstraße       | 29                | IIIB                         | 36                 | 81                               | ja                  |
| 015         | An der Katharinenholzstraße | 51                | IIIB                         | 36                 | 142                              | ja                  |
| 020         | Am Beerenbusch              | Keine Information | III                          | 30                 | k.A.                             |                     |
| 021         | Bergauf                     | 25                | III                          | 162                | 15                               | Ja                  |
| 024         | Birnbaumenden               | 12                | IIIA                         | 33                 | 36                               | Ja, Werderscher Weg |
| 025         | Bornstedter Feld            | 12                | III                          | 57                 | 21                               | ja                  |
| 031         | Geschwister Scholl          | 13                | IIIA                         | 69                 | 19                               | ja                  |
| 038         | Im Grund                    | 64                | III                          | 75                 | 85                               | ja                  |
| 043         | Krähenbusch                 | 69                | IIIA                         | 211                | 33                               | (ja, Gontardstraße) |
| 045         | Lindengrund                 | 40                | IIIA                         | 53                 | 75                               | ja, Forststraße     |
| 053         | Pfingstberg                 | 238               | III                          | 238                | 100                              | ja                  |



| Anlagen Nr. | Anlagenname                 | Zahl der Gruben | Kategorie Wasser-schutzgebiet | Zahl der Parzellen | % Gruben an Gesamtzahl Parzellen | Abwasser liegt an  |
|-------------|-----------------------------|-----------------|-------------------------------|--------------------|----------------------------------|--|
| 054         | Am Kaiserbahnhof Reichsbahn | 33              | IIIA und B                    | 124                | 27                               | (54.5 ja, Im Bogen)<br>54.6: ja<br>(54.12 ja, Stormstraße)<br>54.7 nein<br>(54.13. ja Werderscher Weg)<br>54.9, ja Werderscher Weg<br>54.3 und 54.4 nein<br>54.8 Werderscher Weg |
| 059         | Sternschanze                | 33              | III                           | 87                 | 38                               | Ja, Michendorfer Chaussee  |
| 064         | Unverzagt-Nord              | 25              | IIIA                          | 125                | 20                               | ja, Im Bogen   |
| 065         | Unverzagt-Fliederweg        | 64              | IIIA                          | 113                | 57                               | ja, Im Bogen   |
| 066         | Unverzagt-Rosenweg          | 37              | IIIA                          | 94                 | 39                               | Nein   |
| 067         | Waldwiese                   | 82              | II                            | 119                | 69                               | Nein   |
| 068         | Werderscher Weg             | 22              | IIIA                          | 42                 | 52                               | ja, Werderscher Weg  |
| 072         | Rosenfels                   | 22              | IIIA                          | 22                 | 100                              | (ja, Forststraße)  |
| 157         | Am Großen Herzberg II       | 23              | IIIB                          | 23                 | 100                              | ja   |

#### Äußere verkehrliche Erschließungssituation

- Alle KGA mit Ausnahme der Anlagen 1,17, 30, 34, 45, 57, 70,91,145 sind mit dem PKW über öffentliche Straßen erreichbar.
- 21 KGA sind schlecht mit dem ÖPNV angebunden, d.h. die Entfernung von der nächsten Tram- oder Bushaltestelle beträgt mehr als 350/450 m (Tram) bzw. 300/400/500m (Bus).
- Folgende KGA liegen zusätzlich zur Bus- und/oder Tramanbindung in einem Radius unter 500 m an Bahnhöfen der S-Bahn und Regionalbahn:
  - Sanssouci (R): 31, 43, 45, 54, 66, 68, 72
  - Babelsberg (S): 17,60
  - Medienstadt Babelsberg (R): 145,189, X
  - Marquardt (R): 97, II
- 17 KGA liegen an Hauptverkehrsstraßen. Sie sind lärmbelastet.
- Viele Pächter haben sich ihre Kolonie nach der Nähe zum Wohnort ausgesucht, die genaue Zahl konnte aber nicht ermittelt werden. In einigen Kolonien wurde explizit darauf hingewiesen, dass viele Pächter mit dem Rad anreisen.
- 33 KGA besitzen eigene Parkplätze, die ausschließlich von den Pächtern genutzt werden. Die Pächter aller anderen KGA sind darauf angewiesen bei Bedarf einen Parkplatz im öffentlichen Straßenraum zu finden.
- In den Anlagen ist das Parken in der Regel nicht erlaubt.
- In vielen Bereichen übersteigt der Bedarf an Stellplätzen insb. an Wochenenden die Zahl der vorhandenen Stellplätze im Umfeld. Dies führt zu Konkur-

renz zu den Nutzern aus dem Umfeld, wie im Falle der Anlagen in Potsdam West auch zwischen den Pächtern der verschiedenen Anlagen.

- Ein Problem für die Stadt stellt es dann dar, wenn wie im Falle von Potsdam West z. B. die Straßen z.B. Stormstraße und Werderscher Weg oder bei den Anlagen 35 und 28 am Wochenende so stark zugeparkt wird, dass die Durchfahrt eines Krankenwagens nicht mehr gewährleistet werden kann.

#### Sonstige Pachtgärten

In einigen KGA (z.B. Nr. 40, 66) sind "Inseln" mit sonstigen Pachtgärten eingeschlossen.

#### Leerstände

Bei 5 KGA wurde Leerstand notiert, insg. aber nur 8 Parzellen. Weitere leerstehend wirkende Parzellen befinden sich nach Aussage der Vereinsvorsitzenden entweder gerade im Pächterwechsel oder es bestehen juristische Auseinandersetzungen, weil die Pächter die Pflege nicht leisten wollen oder können. Es gibt keine Anlage, die Schwerpunkt von Leerstand ist. Im Gegenteil berichten alle Vereinsvorsitzenden, dass es z.T. Wartelisten von Interessierten gibt. Viele Vereine (insg. 57) führen eine eigene Liste. Problematisch ist, dass sich Interessenten häufig bei mehreren Anlagen anmelden.

#### Öffentlich nutzbare Durchwegung

Die öffentliche Durchwegung stellt ein zentrales Kriterium für die Anerkennung als Kleingartenanlage und die Gemeinnützigkeit dar. Zudem sind die öffentliche Durchwegung und der Anschluss an das öffentliche Freiflächennetz eine große Bereicherung für die umgebende Bebauung. Damit wächst auch die Bereitschaft/Unterstützung in der Bevölkerung Kleingärten trotz konkurrierenden Nutzungsdrucks durch Wohnen z. B. zu erhalten und auszubauen. Die meisten Anlagen sind von Frühling bis in den Herbst öffentlich durchwegbar. 46 Anlagen sind nur eingeschränkt (jahreszeitlich bedingt) begehbar. Nur in 4 Anlagen ist bisher eine öffentliche Durchwegung durch dauerhaft abgeschlossene Tore nicht möglich. Weder vom VGS noch von den Vereinen wurde eine klare Regelung für Potsdam getroffen, wie eine Durchwegung ermöglicht werden muss, z. B. ob nur ein Hauptweg oder alle Wege und Tore der Anlage von außen passierbar sein müssen. Insgesamt bestand hier eine sehr unterschiedliche Sensibilisierung.

In vielen Anlagen bestehen Vorbehalte in Bezug auf eine Öffnung der Wege. Themen sind Einbrüche, Verunreinigung durch Hundekot, schnell fahrende Fahrradfahrer, der Wunsch nach ungestörten Gemeinschaftswegen als Ort für Kinderspiel und Kosten durch Erneuerungsbedarf an unbefestigten Wegen, die z. B. durch Fahrradfahrer bei feuchter Witterung entstehen. Der VGS versichert zwar, dass diese Pflicht regelmäßig kommuniziert worden ist, jedoch bisher nicht überall mit Erfolg. Die Anlagen in Potsdam-West sind im zentralen Bereich gut

durchwegbar und auch hochfrequentiert. Die Attraktivität und die Nutzbarkeit der Wege sind unterschiedlich. Einladenden Charakter hat der Weg eher, wenn die Hecken wie vorgeschrieben nicht hoch sind und die Wege am Rand z. B. durch Stauden bepflanzt sind. Selten vorhanden sind Bänke im Bereich der Wege, die insbesondere bei den sehr langen Wegen z. B. in Potsdam-West zu einer deutlichen Aufwertung führen würden.

#### Öffentliche Grünflächen im Umfeld

Öffentliche Grünanlagen tragen wesentlich zum Wohlbefinden der Stadtbewohner/-innen bei, da sie sich dort entspannen und erholen können, sich vom hektischen Alltagsleben ablenken und Energie tanken können. Das Grün kühlt das aufgeheizte Stadtklima und produziert Sauerstoff. Ferner geben Grünanlagen städtischen Freiräumen einen Charakter, bilden Strukturen und sind für den Arten- und Pflanzenreichtum unverzichtbar. Insgesamt wirkt Potsdam durch seinen hohen Waldanteil und die zahlreichen naturnahen Uferbereiche relativ "grün". Tatsächlich ist aber die Versorgung mit wirklich nutzbaren und erreichbaren öffentlichen Grünflächen nicht in allen Teilen Potsdams gegeben. Dies trifft besonders auf die stark verdichteten innerstädtischen Blöcke zu. Auch wenn die größeren Siedlungen Potsdams zwar gut durchgrünt sind, weisen sie jedoch häufig nur wenig nutzbare Grünflächen auf. Vor diesem Hintergrund besitzen die Kleingartenanlagen eine wichtige Erholungsfunktion, wirken sie doch wie kleine grüne Inseln.

#### Biotopverbund

Kleingartenanlagen tragen nicht nur zur Durchgrünung der Stadt bei, eine besondere Bedeutung haben sie auch als Verbindungselemente zwischen den öffentlichen Grünflächen. Kleingartenanlagen können verschiedene Biotope miteinander verbinden. Sie dienen so der Sicherung ökologischer Wechselbeziehungen. So können genetische Austauschprozesse zwischen Populationen, Tierwanderungen oder aber natürliche Ausbreitungs- und Wiederbesiedlungsprozesse gesichert werden. Weiterhin lässt sich feststellen, dass der ökologische Wert der Kleingärten mit der Größe zunimmt. Die ohnehin positiven Wirkungen von Kleingärten sind somit am größten, wenn diese in Grünzüge eingebunden bzw. mit ihnen vernetzt sind (Dietrich, K., 2014). Viele der Potsdamer Kleingärten liegen in Biotopverbundkorridoren und stellen somit eine wichtige Funktion für den Potsdamer Naturhaushalt dar.

Gesellschaftliche Aktivitäten werden von den Vereinen sehr unterschiedlich angeboten und auch von den Mitgliedern sehr unterschiedlich angenommen. Einige Vereine feiern Feste, andere setzen auf Kontakte, die in der Nachbarschaft entstehen. Nahezu alle Anlagen haben aber eine Festwiese oder mindestens einen verbreiterten Weg, der für kleinere Aktivitäten zur Einbindung in die soziale Gemeinschaft zur Verfügung steht.

## Ökologisches Gärtnern versus "Korsett" des Bundeskleingartengesetzes

In der Bürgerveranstaltung, aber auch während der Begehungen, wurde die Frage thematisiert, welchen Spielraum der Pächter beim Gärtnern hat. Die Vereinsvorsitzenden haben u. a. die verantwortungsvolle Aufgabe darüber zu wachen, dass die Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes in der Anlage eingehalten werden. Dies ist wichtig, da davon der Status der Anlage abhängen kann. Sie sorgen für die Einhaltung der Vorgaben mit Begehungen, Gesprächen, gelegentlich auch Abmahnungen. Mancher Pächter sieht die getroffenen Vorgaben oder deren Auslegung durch die Vorstände oder Mitpächter kritisch und nicht durch das BKleingG begründbar. In der Bürgerveranstaltung wurde angeregt, eine Arbeitsgruppe zum ökologischen Gärtnern beim VGS einzurichten.

## Natürliche Vegetationsausstattung

Mit dem Fragebogen und insbesondere mit der Begehung wurde grundsätzlich die Vegetationsausstattung der Anlagen und ihres direkten Umfeldes aufgenommen. Gemäß den Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes dominieren die Obstbaumgehölze. Vereinzelt finden sich andere Laub- oder Nadelgehölze in den Anlagen. Die Begehung hat jeweils ergeben, dass noch vorhandene Bäume, die nach der Gartenordnung nicht in einem Kleingarten wachsen sollten, beim Pächterwechsel entfernt werden müssen. In Einzelfällen ist dies versäumt worden. Wenn der Pächter innerhalb von zwei Jahren nicht gemahnt wird, erlischt diese Auflage. Es sind bei der Begehung keine Einzelbäume aufgenommen worden. Viele Anlagen sind gut in einen grünen Gürtel aus Altbaumbestand eingebunden. Da die Bäume in der Regel nicht direkt zur Anlage gehören und auf Flächen der öffentlichen Hand oder privater Eigentümer stehen, sind diese oft großen und alten Bäume in einigen Anlagen Anlass zur Klage. Nicht ordnungsgemäß beschnittene Äste fallen auf die Lauben oder stellen eine Gefahr dar, vor allem an Wegen.

## Störungen

- 11 Anlagen befinden sich z. T. mit mehreren Teilflächen (z.B. 9, 54) in direkter Nähe zu Bahngleisen und sind damit durch Lärm beeinträchtigt.
- 12 Anlagen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu im FNP als gewerblich ausgewiesenen Flächen.
- Einige Anlagen liegen in regelmäßig überschwemmten Gebieten oder gefährdeten Gebieten.

## Kenntnis über die Maßnahmenplanung des Kleingartenkonzepts 2007

Es ist der Eindruck bei den Gesprächen entstanden, dass viele der Vorsitzenden das Konzept von 2007 und auch die dort angekündigten Maßnahmen, die mit dem VGS verabredet werden sollten, nicht kennen. Dies ist möglicherweise dadurch zu erklären, dass die Vorsitzenden in den letzten 10 Jahren gewechselt haben.

## Soziale Aspekte

Laut Befragung ist die Nutzer-/Pächterstruktur der Anlagen sehr durchmischt, in den meisten Anlagen sind viele und zunehmend mehr Familien mit kleinen Kindern vertreten. In 68 Anlagen wurde eine gemischte Struktur benannt, in 9 dominiert die ältere Generation. Die Nachfragegruppe besteht ebenfalls insbesondere aus jüngeren Familien, häufig Angehörigen oder Freunden der Pächterfamilien. In einigen wenigen Kolonien dominiert die Gruppe der über 65-Jährigen, Pächter mit Migrationshintergrund sind überall vertreten, bilden aber in der Regel keine besonders große Gruppe.

Es wurde mehrfach explizit erwähnt, dass die Nachfrage nach Parzellen insgesamt deutlich angestiegen ist. Hier dominiert die Gruppe der jungen Familien. Die Familien wünschen sich den Garten neben der gärtnerischen Nutzung vor allem auch als Freiraum und geschützten Ort für ihre Kinder.

Auch für die Gruppe der älteren Pächter wird die Bedeutung des Gartens als besonders hoch eingeschätzt. Der Garten kann ein wichtiges sinnstiftendes und vor allem für die Gesundheit und Bewegung zentraler Teil des Lebens sein. Hier stoßen die Belange der aus Vereinssicht gewünschten regelkonformen Pflege des Gartens vereinzelt an die Grenzen der alten Menschen. Mehrere Vereine bieten punktuell Unterstützungsangebote durch die Gemeinschaft an, nur in absoluten Ausnahmefällen sehen sich die Vereine gezwungen Pächtern zu kündigen.

## 3.3 Handlungserfordernisse Flächensicherung

### Beschlusslage

Laut Beschluss 15/SVV/0651 "Sicherung von Potsdams Kleingärten" (Anlage 1) gibt es "für städtische Grundstücke ...eine klare Beschlusslage aus Kleingartenkonzept und FNP gegen eine Umwandlung von vorhandenen Kleingartenflächen". Um auch für alle privaten Flächen eine größtmögliche Sicherung bzw. eine am Bedarf Potsdams orientierte Sicherung zu gewährleisten, war mit der Analyse der Kleingartenanlagen auch der aktuelle Sicherungsstatus zu ermitteln. Als Grundlage dient die sog. Risikoanalyse von 2016.

Für die Absicherung einer KGA sind danach von besonderer Relevanz:

- eine Sicherung als Dauerkleingarten in einem Bebauungsplan
- die Flächen befinden sich im öffentlichen Eigentum oder im Eigentum des Vereins oder des VGS
- für die KGA bestehen rechtsverbindliche Pachtverträge nach Bundeskleingartengesetz

- für die Anlage bestehen weitere Kriterien, die eine Bebauung ausschließen oder erschweren, z. B. Natur- oder Landschaftsschutz, Pufferzonen Denkmale, Überschwemmungsgebiete, Hochspannungstrassen. Diese Kriterien verhindern aber in der Regel nicht eine Umwandlung einer KGA in eine sonstige Pachtanlage.

Kritisch ist, wenn die Anlage sich auf privaten Flächen befindet, planungsrechtlich nicht gesichert ist und kein Pachtvertrag nach BKleingG besteht.

### Aktuell (2017) untersuchte Anlagen

Wie bereits in Kapitel 3.2 dargestellt, haben die Begehungen aller Anlagen ergeben, dass:

- 79 Anlagen als Kleingartenanlagen nach Bundeskleingartengesetz eingestuft werden.
- 12 Anlagen stellen bereits heute sonstige Pachtgärten (z.B. Mietergärten, Mitarbeitergärten, Erholungsgärten) dar:

| Nr. der Anlage | Name der Anlage              |
|----------------|------------------------------|
| 8              | Am Pannenberg                |
| 56             | Schloss Lindstedt            |
| 60             | Süd-West                     |
| 155            | Eiche-Lindengrund            |
| 186            | An der Amtsstraße            |
| I              | Potsdam Nord                 |
| II             | Am Driftweg                  |
| IV             | Tiefer Grund                 |
| VI             | Pfingstberg                  |
| VII            | Mühlenstraße/Park Babelsberg |
| IX             | Kolonie Daheim               |
| XI             | Zur Buche                    |

- Folgende vier Anlagen sind bereits umgenutzt, werden demnächst umgenutzt oder sind durch das Konzept von 2007 zur Umnutzung vorgesehen (keine Änderung in diesem Konzept):

| Nr. der Anlage | Name der Anlage   |
|----------------|-------------------|
| 128            | Höhenstraße       |
| 129            | Am Teehäuschen    |
| 163            | Glienicker Winkel |
| 71             | Schlehenhecke     |

Hinweis: Im Weiteren werden nur die als Kleingartenanlagen nach Bundeskleingartengesetz eingestuftten Anlagen hinsichtlich ihres Sicherungsstatus bzw. Risikos dargestellt.

## Sicherungskriterien

Nach folgender Definition wurden die Kleingartenanlagen 2017 bezüglich des Risikos/Sicherung bewertet. Die Definition orientiert sich hinsichtlich des systematischen Aufbaus an der Risikoanalyse der Stadt von 2016:

Tab. 7: Definition Risiken

| Kategorie               | Beschreibung der Kategorie   |
|-------------------------|--|
| A – kein Risiko         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche befindet sich vollständig im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam oder im Eigentum des VGS oder des Vereins,</li> <li>- Es besteht ein Kleingarten-Pachtvertrag für die Parzellen, der nach 1990 abgeschlossen wurde und ein B-Plan setzt Dauerkleingärten fest oder es besteht kein Baurecht (nach §34, 35) für andere Nutzungen.</li> </ul> |
| B - Laufendes Verfahren | Mit dem Ziel der Sicherung als Dauerkleingarten z. B. durch B-Plan, Voruntersuchungen, Moderationsverfahren mit dem Eigentümer   |
| C1 - Risiko             | Es besteht kein Risiko, dass die KGA (oder Teilflächen) zur Baufläche umgewandelt wird, aber es bestehen nicht gültige oder keine Kleingartenpachtverträge.<br>Damit besteht das Risiko, dass die Anlagen (oder Teilflächen) z. B. zu sonstigen Pachtgärten umgewandelt werden.  |
| C2 - Risiko             | Es besteht das Risiko der Umwandlung der KGA (oder Teilflächen) zu Bauflächen, weil rechtskräftige B-Pläne eine andere Nutzung festsetzen oder Baurecht nach § 34 besteht.   |

Im Ergebnis bestehen folgende Risiken:

- bei 60 Anlagen besteht kein Risiko, mit Ausnahme von sehr kleinen Randflächen (A)
- drei Anlagen befinden sich in einem laufenden Verfahren, mit dem Ziel die Anlage zu sichern (B) – dazu gehört z.B. die Anlage Angergrund, deren Sicherung ausdrücklich formuliertes Ziel einer Vorbereitenden Untersuchung ist.
- In acht Anlagen bzw. einzelnen Teilflächen davon besteht ein Risiko aufgrund des Fehlens rechtsgültiger Pachtverträge (C1)
- In acht Anlagen bzw. einzelnen Teilflächen davon besteht ein Risiko einer Umwandlung in Baufläche (C2).

Dieses Risiko für den Bestand der Anlagen oder das vertragliche Risiko ist den Vorständen der betroffenen Kleingartenanlagen entweder bereits seit längerem bekannt oder es wurde im April 2018 den Vorständen der betroffenen Anlagen in einem Gespräch mit dem Bereich Stadtentwicklung bzw. dem VGS Kreisverband vermittelt. Bei dem Gespräch wurde auch dargestellt, welche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden sollen und wer dafür zuständig ist.

## 4 Ersatzflächen

### 4.1 Gesetzliche Regelung

Nach § 14 BKleingG (Bereitstellung und Beschaffung von Ersatzland) gilt:

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

Hat die Gemeinde Ersatzland bereitgestellt oder beschafft, hat der Bedarfsträger an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu leisten, der dem Wertunterschied zwischen der in Anspruch genommenen kleingärtnerisch genutzten Fläche und dem Ersatzland entspricht.

Das Ersatzland soll im Zeitpunkt der Räumung des Dauerkleingartens für die kleingärtnerische Nutzung zur Verfügung stehen".

§9 (1) 5 BKleingG (Ordentliche Kündigung) legt fest: "Der Verpächter kann den Kleingartenpachtvertrag kündigen, wenn die als Kleingarten genutzte Grundstücksfläche alsbald der im Bebauungsplan festgesetzten anderen Nutzung zugeführt oder alsbald für diese Nutzung vorbereitet werden soll; die Kündigung ist auch vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans zulässig, wenn die Gemeinde seine Aufstellung, Änderung oder Ergänzung beschlossen hat, nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass die beabsichtigte andere Nutzung festgesetzt wird und dringende Gründe des öffentlichen Interesses die Vorbereitung oder die Verwirklichung der anderen Nutzung vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans erfordern.

### 4.2 Analyse der Ersatzflächen

Mit dem Kleingartenentwicklungskonzept 2007 hat die Stadt Potsdam 14 sogenannte Ersatzflächen definiert. Diese dienen der nach Bundeskleingartengesetz geforderten Bereitstellung von Ersatzland für abzusiedelnde Kleingärten. In Abhängigkeit von der zu erwartenden Aufgabe von Kleingartenanlagen muss die



Stadt wie oben dargestellt ausreichend Flächen bereithalten. Die Praxis in Potsdam ist, dass zunächst ein Vergabestopp in allen Potsdamer Kleingartenkolonien ausgesprochen wird, um zunächst den von Absiedelung betroffenen Pächtern vorhandene freie Parzellen anzubieten. Trotzdem müssen Flächen vorgehalten werden. Diese seit 2007 unveränderten Ersatzflächen werden nachfolgend untersucht.

Alle 14 Ersatzflächen (insg. 17 Teilflächen) wurden im Sommer 2017 durch die Auftragnehmer begangen, weitere Informationen wurden recherchiert. Nachfolgende Themen/Aspekte (vgl. Tabelle 8 und 9) wurden bewertet, um ihre Eignung als Ersatzfläche zu prüfen:

- Die 14 Ersatzflächen sind sehr ungleich über den Raum Potsdam verteilt. 11 Ersatzflächen liegen im Sozialraum II, zwei im Sozialraum III und eine im Sozialraum V. Damit sind in den dicht besiedelten und von Verdrängung am ehesten betroffenen Lagen die wenigsten Ersatzflächen vorhanden. Der weit überwiegende Teil der Ersatzflächen befindet sich außerhalb der zentralen Wohnbauflächen der Stadt Potsdam. Bei einer Umsiedlung von Parzellen oder ganzer Kleingartenanlagen würde sich der Weg zwischen Wohnung und Kleingarten für viele Pächter verlängern.
- Von den 14 Ersatzflächen befinden sich neun Flächen in privatem Eigentum. Eine Fläche (E7) wurde vom VGS erworben. Die weiteren Ersatzflächen umfassen private wie öffentliche Teilflächen.
- Zwei Ersatzflächen liegen in der Wasserschutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Potsdam-Wildpark. Damit besteht auf diesen Flächen das Verbot der Festsetzung von neuen Baugebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, ausgenommen die Gebiete sind zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung im gültigen Flächennutzungsplan als Baufläche oder Baugebiete dargestellt. Beide Flächen sind im FNP als Dauerkleingarten dargestellt, es besteht für diese Flächen keine Nutzungskonkurrenz durch Bebauung.
- Insgesamt liegen neun der Anlagen (E2, 3, 4, 7, 9, 10, 11, 12, 13) im Wasserschutzgebiet und unterliegen damit Restriktionen.
- Drei Ersatzflächen liegen im Landschaftsschutzgebiet (E2, E3, E4).
- Acht Ersatzflächen sind nicht zufriedenstellend mit dem ÖPNV angebunden (vgl. Tabelle 9), d.h. die Entfernung von der nächsten Tram- oder Bushaltestelle beträgt mehr als 350/450 m (Tram) bzw. 300/400/500m (Bus).
- Zwei Ersatzflächen (E6, E7) liegen in direkter Nähe zu einer Hauptverkehrsstraße und sind damit lärmbelastet.
- Eine Ersatzfläche (E12) befindet sich in direkter Nähe zu Bahngleisen und ist damit ebenfalls durch Lärm beeinträchtigt.
- Zwei Ersatzflächen (E6, E7) befinden sich in der Nähe zu im FNP als gewerblich ausgewiesenen Flächen.

- 11 Ersatzflächen (vgl. Tabelle 8) liegen in der weiteren Pufferzone UNESCO Weltkulturerbe, zwei Ersatzflächen in der engeren Pufferzone UNESCO Welterbe
- Bei sechs Ersatzflächen (vgl. Tabelle 8) liegt die technische Infrastruktur (Wasser, Abwasser) nicht direkt an.
- Fünf Ersatzflächen befinden sich angrenzend an bzw. in der Nähe (< 100m) von Denkmälern der Bornimer Feldflur, vier Ersatzflächen grenzen an Waldflächen an, 12 Ersatzflächen sind Teil einer größeren Grünfläche.
- Auf drei Ersatzflächen (E2, E3, E8) befinden sich Streuobstwiesen, teilweise aktuell genutzt (Stand 09/2015).
- Für eine Ersatzfläche (E1) sichert das Planungsrecht Kleingartenanlage, für zwei Ersatzflächen ist ein B-Plan im Verfahren, für eine Ersatzfläche (E14) ist im FNP für eine Teilfläche eine andere Nutzung dargestellt.

Tab. 8: Untersuchte Ersatzflächen

| Nr | Zahl Teilflächen | Eigentum              | Planungsrecht                                       | Schutzkategorien   | Lage im Sozialraum<br>SR = Sozialraum<br>PR = Planungsraum | Technische Erschließung<br>Trinkwassernetz | technische Erschließung<br>Abwassernetz <sup>13</sup> |
|----|------------------|-----------------------|---|--|--|--|---|
| E1 | 1                | Öffentlich            | B-Plan 93-0 Kleingärten festgesetzt (rechtskräftig) | UNESCO Welterbe (weitere Pufferzone)   | SR II "Potsdam Nord"; PR 201                               | unklar                                     | Keine direkte Anschlussmöglichkeit Abwassernetz       |
| E2 | 1                | Öffentlich und privat | im FNP Dauerkleingarten                             | WSG Zone III B UNESCO Welterbe (weitere Pufferzone)<br>Landschaftsschutzgebiet | SR II "Potsdam Nord"; PR 201                               | Anschluss möglich                          | Anschlussmöglichkeit Abwassernetz besteht             |
| E3 | 2                | privat                | im FNP Dauerkleingarten                             | WSG Zone III B UNESCO Welterbe (weitere Pufferzone)<br>Landschaftsschutzgebiet | SR II "Potsdam Nord"; PR 201                               | Anschluss möglich                          | Anschlussmöglichkeit Abwassernetz besteht             |
| E4 | 2                | privat                | im FNP Dauerkleingarten                             | WSG Zone III B UNESCO Welterbe (weitere Pufferzone)<br>Landschaftsschutzgebiet | SR II "Potsdam Nord"; PR 201                               | Anschluss möglich                          | Anschlussmöglichkeit Abwassernetz besteht             |
| E5 | 1                | privat                | im FNP Dauerkleingarten                             | UNESCO Welterbe (weitere Pufferzone)   | SR II "Potsdam Nord"; PR 201                               | Anschluss möglich                          | Anschlussmöglichkeit Abwassernetz besteht             |
| E6 | 1                | privat                | im FNP Dauerkleingarten                             | UNESCO Welterbe (weitere Pufferzone)   | SR II "Potsdam Nord"; PR 201                               | Anschluss möglich                          | Anschlussmöglichkeit Abwassernetz besteht             |
| E7 | 1                | Privat (teilw. VGS)   | im FNP Dauerkleingarten                             | WSG Zone III UNESCO Welterbe (weitere Pufferzone)                              | SR II "Potsdam Nord"; PR 201                               | Anschluss möglich                          | Keine direkte Anschlussmöglichkeit Abwassernetz       |

<sup>13</sup> Abgeleitet aus (Landeshauptstadt Potsdam, 2014b)

| Nr  | Zahl Teilflächen | Eigentum   | Planungsrecht  | Schutzkategorien  | Lage im Sozialraum<br>SR = Sozialraum<br>PR = Planungsraum        | Technische Erschließung<br>Trinkwassernetz | technische Erschließung<br>Abwassernetz <sup>13</sup>           |
|-----|------------------|--|--|---|---|--|---|
| E8  | 1                | privat   | B-Plan 74-0 (im Verfahren; im FNP Dauerkleingarten)  | UNESCO Welterbe (weitere Pufferzone)  | SR II "Potsdam Nord";<br>PR 201                                   | Anschluss möglich                          | Keine direkte Anschlussmöglichkeit<br>Abwassernetz              |
| E9  | 1                | Privat und zwei ganz kleine Teilflächen öffentlich | B-Plan 74-0 (im Verfahren; im FNP Dauerkleingarten)  | WSG IIIB<br>UNESCO Welterbe (weitere Pufferzone)                                      | SR II "Potsdam Nord";<br>PR 201                                   | Anschluss möglich                          | Keine direkte Anschlussmöglichkeit<br>Abwassernetz              |
| E10 | 1                | privat   | im FNP Dauerkleingarten  | WSG Zone III<br>UNESCO Welterbe (weitere Pufferzone)                                  | SR II "Potsdam Nord";<br>PR 201                                   | Liegt nicht direkt an                      | Keine direkte Anschlussmöglichkeit<br>Abwassernetz              |
| E11 | 2                | privat   | im FNP Dauerkleingarten  | WSG Zone III<br>UNESCO Welterbe (weitere Pufferzone)                                  | SR II "Potsdam Nord";<br>PR 201                                   | Anschluss möglich                          | Anschlussmöglichkeit<br>Abwassernetz besteht                    |
| E12 | 1                | Überwiegend öffentlich außer Südspitze             | im FNP Dauerkleingarten  | WSG Zone III A u. a. (keine Neubebauung möglich)<br>UNESCO Welterbe (enge Pufferzone) | SR III "Potsdam West, Innenstadt, Nördliche Vorstädte";<br>PR 304 | Anschluss möglich                          | Anschlussmöglichkeit<br>Abwassernetz besteht (Werderscher Weg)  |
| E13 | 1                | privat   | im FNP Dauerkleingarten  | WSG Zone III A (u. a. keine Neubebauung möglich)<br>UNESCO Welterbe (enge Pufferzone) | SR III "Potsdam West, Innenstadt, Nördliche Vorstädte";<br>PR 304 | Liegt nicht direkt an                      | Keine direkte Anschlussmöglichkeit<br>Abwassernetz              |
| E14 | 1                | öffentlich   | im FNP gemischte Baufläche / 1/3 Wohnbaufläche und 2/3 Landwirtschaftsfläche (nur auf dem "Erläuterungsplan Grünflächen" als Dauerkleingarten) |   | SZ V "Stern, Drewitz, Kirchsteigfeld";<br>PR 503                  | Anschluss möglich                          | Anschlussmöglichkeit<br>Abwassernetz besteht (Trebbiner Straße) |

Tab. 9: Untersuchte Erweiterungsflächen; Teil 2

| Nr  | Lage im Netz der Grünflächen/<br>Grünverbindungen und Bio-<br>topverbund                    | Nutzungskonflikte mit Umfeld (Gewerbe, Verkehr <sup>14</sup> ) |                     |               | Anbindung mit dem ÖPNV                          | Größe (ha) |
|-----|---|--|---------------------|---------------|---|------------|
|     |   | Gewerbe  | Hauptverkehrsstraße | Bahntrasse    |   |            |
| E1  | Angrenzend an Walfläche; Teil einer größeren Grünfläche                                     | nein   | nein                | nein          | Gut (Bus)                                       | 4,09       |
| E2  | Angrenzend an Walfläche; Teil einer größeren Grünfläche                                     | nein   | nein                | nein          | Nicht ausreichend                               | 6,78       |
| E3  | Angrenzend an Walfläche; Teil einer größeren Grünfläche                                     | nein   | nein                | nein          | ausreichend (Bus)                               | 6,96       |
| E4  | Angrenzend an Walfläche; Teil einer größeren Grünfläche                                     | nein   | nein                | nein          | Nicht ausreichend                               | 2,71       |
| E5  |   | nein   | nein                | nein          | ausreichend (Bus)                               | 5,12       |
| E6  | Nähe (<100 m) der Denkmale der ehemaligen Bornimer Feldflur; Teil einer größeren Grünfläche | ja   | ja                  | nein          | Nicht ausreichend                               | 3,64       |
| E7  | Nähe (<100 m) der Denkmale der ehemaligen Bornimer Feldflur; Teil einer größeren Grünfläche | ja   | ja                  | nein          | Nicht ausreichend                               | 2,14       |
| E8  | Nähe (<100 m) der Denkmale der ehemaligen Bornimer Feldflur; Teil einer größeren Grünfläche | nein   | nein                | nein          | Nicht ausreichend                               | 7,55       |
| E9  | Teil einer größeren Grünfläche  | nein   | nein                | nein          | Teilweise ausreichend (Bus, Tram)               | 4,63       |
| E10 | Nähe (<100 m) der Denkmale der ehemaligen Bornimer Feldflur; Teil einer größeren Grünfläche | nein   | nein                | nein          | Nicht ausreichend                               | 3,41       |
| E11 | Nähe (<100 m) der Denkmale der ehemaligen Bornimer Feldflur; Teil einer größeren Grünfläche | nein   | nein                | nein          | Nicht ausreichend                               | 8,58       |
| E12 | Teil einer größeren Grünfläche  | nein   | nein                | Ja (nördlich) | Teilweise ausreichend (Bus) und R-Bahnanschluss | 2,23       |
| E13 | Teil einer größeren Grünfläche  | nein   | nein                | nein          | Nicht ausreichend                               | 0,52       |
| E14 |   | nein   | nein                | nein          | Gut (Bus)                                       | 0,35       |

<sup>14</sup> Gewerbe: Abgeleitet aus Begehung (Gewerbe Bestand) und FNP Landeshauptstadt Potsdam (Darstellung)

#### 4.2.1 Dokumentation der bisherigen Entwicklung der Kleingartenersatzflächen

Im Kleingartenentwicklungskonzept 1996 wurden 63,4<sup>15</sup> ha als Ersatzflächen für umgenutzte Kleingartenanlagen ausgewiesen. Davon wurden 6,7 ha bis 2006 in Anspruch genommen: auf einer der Ersatzflächen entstand die Kleingartenanlage Freundschaft 2001. Im Kleingartenkonzept 2007 standen 58,5 ha an Ersatzflächen zur Verfügung. Davon waren nur 4,1 ha durch einen rechtskräftigen B-Plan gesichert. Diese Zahlen haben sich seit 2007 nicht geändert, es wurden also seit 2001 keine Ersatzflächen in Anspruch genommen.

### 5 Analyse Bedarf

#### 5.1 Einschätzung der zukünftigen Nachfragegruppen

Im Rahmen der Begehung der Kleingartenanlagen wurde deutlich, dass zunehmend junge Familien die Kleingärten nutzen und somit eine Verjüngung in den Anlagen stattfindet. Auch in anderen Städten, wie bspw. Hannover, Hamburg und Halle, findet ein Generationswandel in der Nutzergruppe der Gärten statt (Landeshauptstadt Hannover, 2016; Freie und Hansestadt Hamburg, 2016; Stadt Halle (Saale), 2013). Es ist zu erwarten, dass sich diese Entwicklung auch in Zukunft fortsetzen wird.

##### 5.1.1 Vergleich mit anderen Städten und aktuelle Trends im Kleingartenwesen

In anderen Großstädten wie Hamburg und Kiel ist eine wachsende Nachfrage an Kleingärtenanlagen zu verzeichnen. Diese ist aber aufgrund der begrenzten Wohn- und Bauflächen immer schwieriger zu erfüllen. In Hamburg wird prognostiziert, dass die Nachfrage bis 2025 leicht ansteigen wird und vor allem zentrumsnahe Gebiete bevorzugt werden, gemessen anhand der Anwärterzahlen in zentrumsnahen Kleingartenanlagen und der leerstehenden Kleingärten am Stadtrand<sup>16</sup>. Deshalb ist generell keine Erhöhung des Bestandes erforderlich, aber eine Verlagerung der Parzellen an den Stadtrand würde auf lange Zeit gesehen an der ermittelten Nachfragestruktur vorbeizie-

---

<sup>15</sup> 61,3 ha ausplanimetriert, 63,4 ha digitalisiert

<sup>16</sup> Im Jahr 2015 hatte Hamburg ca. 1.803.800 Einwohner und 1860 ha Kleingartenfläche (Freie und Hansestadt Hamburg, 2016). Dies sind etwa 10,3 m<sup>2</sup> Kleingartenfläche pro Einwohner.

len. Deshalb wird hier die Integration alternativer Gartenformen vorgeschlagen, wie Urban Gardening, Mietacker oder Grabeland, die die Öffnung der Kleingartenanlagen für die allgemeine Öffentlichkeit fördern können (Freie und Hansestadt Hamburg, 2016).

In Kiel gibt es derzeit mehr als 10.000 Parzellen auf einer Fläche von rund 480 ha. Dabei liegt der sogenannte Kleingarten- und Kulturgürtel zwischen Stadtzentrum und den äußeren Stadtteilen. Bei ca. 246.300 Einwohnern (Stand 2015) sind in Kiel etwa 19,5 m<sup>2</sup> Kleingartenfläche pro Einwohner vorhanden. Auch in Kiel steigt die Nachfrage nach Kleingärten, ebenso nach wohnungsnaher Erholung, aufgrund des erhöhten Umweltbewusstseins und der hohen Mobilitätskosten. Dies wurde im Kleingartenentwicklungskonzept LH Kiel untersucht. In diesem Zusammenhang wird auch der Begriff "Urbanes Gärtnern" vorgestellt, welcher eine Vielzahl unterschiedlicher Formen von Grünflächen umfasst. Hierbei wird den Kleingärten eine besondere Rolle zugeordnet, da sie von einzelnen Pächtern genutzt werden. Dabei grenzt sich der Begriff "urban gardening" von diesem Konzept ab, hier geht es vor allem um Gemeinschafts- und Kiezzgärten, interkulturelle Gärten oder Grüne Zwischennutzungen, welchen aktuell erhöhtes Interesse zugesprochen wird. Zusammenfassend wird hier hervorgehoben, dass unterschiedliche Gartenformen sowie die Veränderbarkeit und Vielfalt an Nutzungen der Kleingartenflächen das Kleingartenwesen der Landeshauptstadt Kiel zukunftsfähig machen (Landeshauptstadt Kiel Stadtplanungsamt, 2016).

Nicht in allen Städten steigt die Nachfrage nach Kleingärten, ein rückläufiger Bedarf konnte z. B. in der Stadt Halle verzeichnet werden. Da Halle eine relativ konstante Bevölkerungszahl aufweist, wird als Grund hierfür wird das veränderte, weit größere Angebot an Freizeitaktivitäten genannt (vgl. Analyse & Konzepte, 2014). Dabei spielen mitunter die gestiegene Anzahl an Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern inklusive eigenem Garten sowie die stark reglementierte Bewirtschaftungsform des Kleingartens eine Rolle.

Anhand von Prognosen wird deshalb in der Kleingartenkonzeption der Rückbau von mindestens 2.000 bis hin zu 5.650 Parzellen behandelt, da man im Jahr 2025 einen Bedarfsrückgang von -11 bis -15 % gegenüber 2011 erwartet (Stadt Halle (Saale), 2013).

### 5.1.2 Einschätzung zum aktuellen und künftigen quantitativen Bedarf an Kleingartenanlagen

Um den Grad der Bedarfsdeckung aktuell und in Zukunft zu ermitteln, können Kennwerte zur Orientierung herangezogen werden. Dabei gibt es verschiedene Möglichkeiten der Ermittlung, was auch von den zur Verfügung stehenden Daten abhängt. Beispielhaft zu nennen sind hier die Kleingartenfläche je Ein-

wohner, die Anzahl an Kleingärten je 100 Einwohner oder die Anzahl gartenloser Geschosswohnungen je Kleingarten.

In den einzelnen Bundesländern ist die Dichte der Kleingärten sehr unterschiedlich. Ausgenommen von den Stadtstaaten ist die Kleingartendichte in den neuen Bundesländern wesentlich höher als in den alten Bundesländern. In den neuen Bundesländern liegt sie durchschnittlich bei 2,8 Gärten und mehr pro 100 Einwohner. Auf Gesamtdeutschland bezogen reicht das Spektrum von 0,2 bzw. 0,3 Gärten je 100 Einwohner im Saarland und in Rheinland-Pfalz, bis zu 5 bis 6 Gärten je 100 Einwohner in Sachsen - dem Bundesland mit der höchsten Kleingartendichte (Stadt Halle (Saale), 2013: S.17). Im Cottbuser Kleingartenentwicklungskonzept von 2012 werden Vergleichswerte für verschiedene Städte dargestellt: Wittenberge 28,6 m<sup>2</sup>/Einwohner, Schwerin 26,1 m<sup>2</sup>/Einwohner, Cottbus 21,7 m<sup>2</sup>/Einwohner und Dresden 20,4 m<sup>2</sup>/Einwohner. Ein Vergleich mit anderen Städten kann aber nur sinnvoll sein, wenn es sich wie bei der Landeshauptstadt Potsdam um Städte mit einem dynamischen Bevölkerungswachstum handelt. Solche Städte sind zum Beispiel Berlin mit 8,28 m<sup>2</sup>/Einwohner (Stand 2015) oder Leipzig mit 21,4 m<sup>2</sup>/Einwohner (Stand 2016).

Der Arbeitskreis Kleingartenwesen des GALK-DST (GALK DST, 2005) empfiehlt bei der Erstellung oder Fortschreibung von Kleingartenentwicklungsplänen allerdings nicht die alleinige Orientierung an Richtwerten. Zur Bedarfsermittlung und der Erstellung von Prognosen sind die örtlichen bzw. regionalen Bedürfnisse und Strukturen zu berücksichtigen.

Im Jahr 1973 wurde vom Deutschen Städtetag ein Richtwert von 12 m<sup>2</sup>/ EW festgelegt. In seiner Arbeit 'Orientierungswerte für die städtebauliche Planung' ermittelt Borchard 1974 einen gebräuchlichen Mittelwert von 10-17 m<sup>2</sup>/ EW, der im Kleingarten-Leitplan für Hessen 1989 nach Bevölkerungsdichte wie folgt weiter differenziert wurde:

- 17 m<sup>2</sup> Kleingartenfläche/Einwohner – > 2.000 Einwohner/km<sup>2</sup>
- 13,5 m<sup>2</sup> Kleingartenfläche/Einwohner – 1.000-2.000 Einwohner/km<sup>2</sup>
- 10 m<sup>2</sup> Kleingartenfläche/Einwohner – 500-999 Einwohner/km<sup>2</sup>
- 6,5 m<sup>2</sup> Kleingartenfläche/Einwohner – < 500 Einwohner/km<sup>2</sup>

Für die Stadt Potsdam wurde im Kleingarten – Entwicklungskonzept von 1996 auf diese Differenzierung nach Borchard zurückgegriffen. Bei einer Bevölkerungsdichte von ca. 1.250 Einwohnern/km<sup>2</sup> sollten ca. 13,5 m<sup>2</sup> Kleingartenfläche pro Einwohner zur Verfügung gestellt werden. Mit ca. 20 m<sup>2</sup>/Einwohner lag die Stadt Potsdam jedoch weit über jedem angegebenen Richtwert. Im Konzept von 2006 lag der Wert noch bei 16,5 m<sup>2</sup>/Einwohner. Zu beachten ist hierbei, dass die Bevölkerung und Fläche Potsdams 2003 infolge von Eingemeindung weiterer Ortsteile angestiegen ist, die Bevölkerungsdichte im Durchschnitt der Gesamtstadt hat abgenommen. Damit liegt Potsdam mit

etwa 940 Einwohnern/km<sup>2</sup> in einem Bereich, in dem nach dem o.g. Plan 10 m<sup>2</sup> Kleingartenfläche/Einwohner angemessen wäre.

Die Gesamtfläche kleingärtnerischer Nutzung gemäß BKleingG in Potsdam ist von 1996 bis 2017 auf 190,3 ha gesunken. Der Bestand als Kleingarten bewirtschafteter Parzellen sank damit um knapp 20 %.

Etwa 31 Hektar der im Kleingartenentwicklungskonzept 2007 dargestellten Flächen stellen heute aber sog. sonstige Pachtgärten dar, dies umfasst Mietergärten, Mitarbeitergärten und Erholungsgärten (vgl. Kap. 5.1.4). In der Summe sind damit weiterhin 222 ha Gärten.

Im gleichen Zeitraum ist die Einwohnerzahl von 136.619 (noch ohne die neuen Ortsteile) auf 175.702 (2017, mit neuen Ortsteilen) angestiegen. Damit hat sich die Versorgung der Einwohner mit Kleingärten seit 1996 von ca. 20 m<sup>2</sup> Kleingarten je Einwohner (KG/ EW) auf 10,8 m<sup>2</sup> KG/ EW verringert. Nach den gebräuchlichen Orientierungswerten von Borchard (1974) sind mindestens 10 m<sup>2</sup> KG/ EW für eine ausreichende Versorgung mit Kleingärten zu erzielen. Dieser Wert wird in der Landeshauptstadt Potsdam mit 10,8 m<sup>2</sup>/EW (noch) erfüllt, jedoch wird der Wert aufgrund des Bevölkerungswachstums absehbar sinken, wenn keine neuen Gärten geschaffen werden. Dabei gibt es deutliche Unterschiede in den Sozialräumen Potsdams, wobei Potsdam Nord (II) mit ca. 14,9 m<sup>2</sup> KG/ EW und Stern/Drewitz/Kirchsteigfeld (V) mit 2,2 m<sup>2</sup> KG/EW die Extremwerte bilden.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die aktuelle Versorgung mit Kleingärten in der Landeshauptstadt Potsdam.

Tab. 10: Versorgung mit Kleingärten nach BKleingG 2017

| Sozialraum | Kleingartenfläche in m <sup>2</sup> | Einwohner 2017 | Versorgung m <sup>2</sup> KG/ EW | Einhaltung Orientierungswert |
|------------|-------------------------------------|----------------|----------------------------------|------------------------------|
| I          | 112.071                             | 13.402         | 8,4                              | unterversorgt                |
| II         | 431.736                             | 28.964         | 14,9                             | versorgt                     |
| III        | 586.099                             | 40.356         | 14,5                             | versorgt                     |
| IV         | 348.542                             | 29.863         | 11,7                             | versorgt                     |
| V          | 61.897                              | 28.620         | 2,2                              | unterversorgt                |
| VI         | 362.643                             | 34.497         | 10,5                             | versorgt                     |
| Gesamt     | 1.902.988                           | 175.702        | 10,8                             | versorgt                     |

Im Rahmen der Erhebungen in den Kleingartenanlagen zeigte sich, dass der Leerstand von Parzellen gering ist und viele Vereine Wartelisten für Interessenten führen. Problematisch erscheint hier aber der Umstand, dass Interessenten sich häufig bei mehreren Kleingartenvereinen registrieren, so dass die Gesamtzahl der Interessenten nicht ermittelt werden kann.



### 5.1.3 Verhältnis Angebot (Kleingartenfläche) zu Entwicklung der Bevölkerungszahl (bis 2030)

Bezogen auf die Bevölkerungsprognose 2030 wird sich die Versorgung der Bevölkerung mit Kleingärten weiter verschlechtern. Die Prognose geht von einer Einwohnerzahl von 208.223 im Jahr 2030 aus. Bei einer gleichbleibenden Flächenkulisse für die Kleingartenanlagen würde der Versorgungsgrad 2030 auf unter 10 m<sup>2</sup> KG/EW sinken. Es werden dann 179.242 m<sup>2</sup> Kleingartenfläche fehlen. Innerhalb von 30 Jahren hätte sich der Versorgungsgrad mit Kleingärten in der Landeshauptstadt Potsdam somit deutlich verringert. Neben den Sozialräumen I (Nördliche Ortsteile, Sacrow) und V (Stern, Drewitz, Kirchsteigfeld) wäre dann auch der Sozialraum VI (Schlaatz, Waldstadt I und II, Potsdam Süd) nicht mehr ausreichend versorgt. Das bedeutet auch, dass nicht nur der Versorgungsgrad weiter abnimmt, sondern auch, dass die Nähe der Kleingartenanlagen zu den Wohnungen immer weniger ausgeprägt sein wird. Während in den Sozialräumen III (Potsdam West, Innenstadt, Nördliche Vorstädte) mit 140.609 m<sup>2</sup> und II (Potsdam Nord) mit 85.636 m<sup>2</sup> über dem Mindestbedarf 2030 eine sehr gute Versorgung bestehen wird, werden in den Sozialräumen V (Stern, Drewitz, Kirchsteigfeld) 246.153 m<sup>2</sup> und I (Nördliche Ortsteile, Sacrow) 105.619 m<sup>2</sup> Kleingartenfläche fehlen.

Tab. 11: Versorgung mit Kleingärten 2030 (Prognose)

| Sozialraum | Kleingartenfläche in m <sup>2</sup> | Einwohner (Prognose 2030) | Versorgung m <sup>2</sup> KG/ EW | Einhaltung Orientierungswert |
|------------|-------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| I          | 112.071                             | 21.769                    | 5,1                              | unterversorgt                |
| II         | 431.736                             | 34.610                    | 12,5                             | versorgt                     |
| III        | 586.099                             | 44.549                    | 13,2                             | versorgt                     |
| IV         | 348.542                             | 35.006                    | 10,0                             | versorgt                     |
| V          | 61.897                              | 30.805                    | 2,0                              | unterversorgt                |
| VI         | 362.643                             | 41.484                    | 8,7                              | unterversorgt                |
| Gesamt     | 1.902.988                           | 208.223                   | 9,1                              | unterversorgt                |

Aus der Bevölkerungsprognose geht hervor, dass bis 2030 davon auszugehen ist, dass 32.521 zusätzliche Einwohner mit Kleingärten zu versorgen sind. Bei einer angenommenen Brutto-Parzellengröße<sup>17</sup> von 350 m<sup>2</sup> und dem Zielwert von 10 m<sup>2</sup> Kleingartenfläche je Einwohner ergibt sich allein durch den Bevölkerungszuwachs ein theoretischer Bedarf von 929 zusätzlichen Parzellen. Bei gleichmäßigem Bevölkerungswachstum müssten demnach von 2018 bis 2030 jedes Jahr 72 neue Parzellen geschaffen werden. Auf Grund dieses steigenden Bedarfs und dem bestehenden Druck auf die Kleingartenanlagen

<sup>17</sup> Einschließlich anteilige Erschließungs- und Gemeinschaftsflächen

kommt den vorgehaltenen Ersatzflächen eine besondere Bedeutung zu, um ein weiteres Absinken des Versorgungsgrades zu vermeiden. In absoluten Zahlen wird der Bedarf an Kleingartenfläche mit zunehmender Bevölkerung zukünftig steigen.

Werden alle bislang bestehenden Ersatzflächen in die Versorgungsanalyse für 2030 einbezogen, so kann der Versorgungsgrad für die Gesamtstadt soweit angehoben werden, dass der Bedarf rechnerisch als erfüllt gelten kann (12,0 m<sup>2</sup> KG/ EW). Es können theoretisch 1.677 neue Parzellen mit einer Brutto-Parzellengröße von 350 m<sup>2</sup> hergestellt werden. Allerdings bestehen die Defizite in den Sozialräumen I, V und VI fort, da sich die Erweiterungsflächen auf den Sozialraum II (Potsdam Nord) konzentrieren, der ohnehin zu den am besten versorgten Teilräumen gehört.

Tab. 12: Versorgung mit Kleingärten 2030 unter Einbeziehung der Erweiterungsflächen

| Sozialraum | KG-Fläche mit Erweiterungsflächen in m <sup>2</sup> | Einwohner (Prognose 2030) | Versorgung m <sup>2</sup> KG/ EW | Einhaltung Orientierungswert |
|------------|---|---------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| I          | 112.071   | 21.769                    | 5,1                              | unterversorgt                |
| II         | 987.824   | 34.610                    | 28,5                             | versorgt                     |
| III        | 613.640   | 44.549                    | 13,8                             | versorgt                     |
| IV         | 348.542   | 35.006                    | 10,0                             | versorgt                     |
| V          | 65.445  | 30.805                    | 2,1                              | unterversorgt                |
| VI         | 362.643   | 41.484                    | 8,7                              | unterversorgt                |
| Gesamt     | 2.490.165   | 208.223                   | 12,0                             | versorgt                     |

Da eine Erweiterung der Flächen für Kleingärten für die Sicherstellung der zukünftigen Versorgung der Bevölkerung notwendig werden wird, sollten die zur Verfügung stehenden Ersatzflächen nicht nur als Ersatzflächen nach BKleingG, sondern auch als notwendige Erweiterungsflächen betrachtet und entsprechend gesichert werden. Darüber hinaus sind gerade in den besonders unterversorgten Sozialräumen V und I Flächenpotenziale für die Erweiterung der Kleingärten zu ermitteln. Verluste von Kleingartenflächen wirken sich gerade hier besonders schwerwiegend auf die weniger mobile, einkommensschwache oder ältere Bevölkerung aus.

#### 5.1.4 Berücksichtigung sonstiger Pachtgärten

Bei einer Betrachtung des Versorgungsgrades darf jedoch auch die Gesamtstruktur an Pachtgärten in der Landeshauptstadt Potsdam nicht außer

Acht gelassen werden. Denn auch die sonstigen Pachtgärten, die jedoch nicht die Rahmenbedingungen des BKleingG erfüllen, übernehmen wichtige Funktionen in der gesamtstädtischen Nutzungsstruktur. Als "sonstige Pachtgärten" werden Mietergärten, Mitarbeitergärten oder Erholungsgärten bezeichnet, die in der Analyse des STEK Kleingärten festgestellt wurden. Sie unterscheiden sich teilweise nur durch die Pachtverträge (in der Regel auch mit höherer Pacht) von Kleingärten, unterliegen aber nicht dem BKleingG. In Potsdam gilt seit 1995 die Pachthöhe von 10,2 Cent<sup>18</sup> / qm und Jahr als Höchstgrenze im Sinne des § 5 Abs. 1 BKleingG.

Gutachten zu einzelnen Kleingartenanlagen deuten auf eine geringe Steigerung der nach §5 Abs. 1 BKleingG als Grundlage dienenden Pacht für erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau hin. Die Pacht für Erholungsgärten richtet sich nicht nach dem BKleingG. Sie beträgt bei städtischen Grundstücken je nach Lage und Bebauung derzeit zwischen 0,5 und über 2 €/qm und Jahr, damit deutlich über der Kleingartenpacht.

Insbesondere die Erholungsfunktion und der Ausgleich zum Wohnen in beengten urbanen und suburbanen Räumen werden auch in sonstigen Pachtgärten erfüllt. Allerdings sind die höheren Pachten in solchen Gärten ggf. ein sozial begrenzender Faktor. Auch die ökologischen und stadtklimatischen Funktionen können durch Anlagen mit sonstigen Pachtgärten erfüllt werden. Einschränkend wirkt hier ggf., dass die Nutzung durch Gebäude und Nebenanlagen hier nicht den Kriterien des BKleingG unterliegt und dadurch mitunter intensiver ausfällt.

Nachfolgend werden die sonstigen Pachtgärten und die Erholungsgärten, die sich im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam befinden, in einer Bilanzierung mit dargestellt. Die Erholungsgärten privater Eigentümer, die nicht bereits im Konzept 2007 enthalten waren, sind in der Analyse nicht enthalten, da hierfür keine Daten vorliegen.

Betrachtet man die Gründe für den Rückgang der Kleingartenflächen genauer, zeigt sich, dass im Vergleich zum Kleingartenentwicklungskonzept von 2007 insgesamt 313.851 m<sup>2</sup> Kleingärten allein auf Grund der Ergebnisse der Begehungen von 2017 ihren Status als Kleingartenanlage verloren haben. Diese Gärten existieren nach wie vor, sind jedoch nun als sonstige Pachtgärten eingestuft worden, da z.B. die Größe der Lauben oder die Nutzungsverhältnisse der Gärten nicht dem BKleingG entsprechen.

Es gibt also durchaus auch Gründe, die sonstigen Pachtgärten in der Versorgungsanalyse zu berücksichtigen. In diesem Fall ergibt sich sowohl aktuell als auch für die Prognose 2030 ein Wert, der die Versorgung für die Gesamtstadt sicherstellt. Bei den aktuellen Werten ergibt sich für den Sozialraum V Stern, Drewitz, Kirchsteigfeld ein Defizit, in der Prognose für 2030 darüber hinaus auch für den Sozialraum I Nördliche Ortsteile, Sacrow.

---

<sup>18</sup> Umrechnung von 0,20 DM (Gutachten von 1995): 0,1022583 EUR

Tab. 14: Versorgung mit Kleingärten 2017 unter Berücksichtigung der sonstigen Pachtgärten

| Sozialraum | Kleingartenfläche in m <sup>2</sup> | Sonstige Pachtgärten (aus Analyse) in m <sup>2</sup> | Erholungsgärten Eigentum LHP in m <sup>2</sup> | Einwohner 2017 | Versorgung sonstige Pachtgärten in m <sup>2</sup> /EW | Versorgung Erholungsgärten Eigentum LHP in m <sup>2</sup> /EW | Versorgung KG in m <sup>2</sup> /EW | Versorgung alle Gärten in m <sup>2</sup> /EW |
|------------|-------------------------------------|--|--|----------------|---|---|-------------------------------------|--|
| I          | 112.071                             | 62.652   | 37.042   | 13.402         | 4,7   | 2,8   | 8,4                                 | 15,8   |
| II         | 431.736                             | 111.616  | 105.385  | 28.964         | 3,9   | 3,6   | 14,9                                | 22,4   |
| III        | 586.099                             | 9.140  | 38.326   | 40.356         | 0,2   | 0,9   | 14,5                                | 15,7   |
| IV         | 348.542                             | 36.747   | 2.631  | 29.863         | 1,2   | 0,1   | 11,7                                | 13,0   |
| V          | 61.897                              | 0  | 7.486  | 28.620         | 0,0   | 0,3   | 2,2                                 | 2,4  |
| VI         | 362.643                             | 74.185   | 11.447   | 34.497         | 2,2   | 0,3   | 10,5                                | 13,0   |
| Gesamt     | 1.902.988                           | 294.340  | 202.317  | 175.702        | 1,7   | 1,2   | 10,8                                | 13,7   |

Tab. 15: Versorgung mit Kleingärten 2030 unter Berücksichtigung der sonstigen Pachtgärten

| Sozialraum | Kleingartenfläche in m <sup>2</sup> | Sonstige Pachtgärten (aus Analyse) in m <sup>2</sup> | Erholungsgärten Eigentum LHP in m <sup>2</sup> | Einwohner (Prognose 2030) | Versorgung sonstige Pachtgärten in m <sup>2</sup> /EW | Versorgung Erholungsgärten Eigentum LHP in m <sup>2</sup> /EW | Versorgung KG in m <sup>2</sup> /EW | Versorgung alle Gärten in m <sup>2</sup> /EW |
|------------|-------------------------------------|--|--|---------------------------|---|---|-------------------------------------|--|
| I          | 112.071                             | 62.652   | 37.042   | 21.769                    | 2,9   | 1,7   | 5,1                                 | 9,7  |
| II         | 431.736                             | 111.616  | 105.385  | 34.610                    | 3,2   | 3,0   | 12,5                                | 18,7   |
| III        | 586.099                             | 9.140  | 38.326   | 44.549                    | 0,2   | 0,9   | 13,2                                | 14,2   |
| IV         | 348.542                             | 36.747   | 2.631  | 35.006                    | 1,0   | 0,1   | 10,0                                | 11,1   |
| V          | 61.897                              | 0  | 7.486  | 30.805                    | 0,0   | 0,2   | 2,0                                 | 2,3  |
| VI         | 362.643                             | 74.185   | 11.447   | 41.484                    | 1,8   | 0,3   | 8,7                                 | 10,8   |
| Gesamt     | 1.902.988                           | 294.340  | 202.317  | 208.223                   | 1,4   | 1,0   | 9,1                                 | 11,5   |

## 6 Zielkonzept

Das Zielkonzept baut auf der Gegenüberstellung der Analyse des quantitativen Flächenbestandes und des Bedarfes bis 2030 auf. Weiter betrachtet es den Handlungsbedarf, der sich aus den geschilderten Sicherheitsrisiken ergibt. Es nimmt zudem Bezug auf die während der Begehung und weiteren Analyse erkannten weiteren Handlungsbedarfe. Damit setzt es sich aus quantitativen, qualitativen und sozialen Anforderungen zusammen.

### Leitvorstellungen

Nachfolgende Leitvorstellungen liegen dem Zielkonzept zugrunde:

- Die Sicherung der vorhandenen Anlagen hat oberste Priorität
- Die Versorgung der Bevölkerung des stetig wachsenden Potsdams muss nachhaltig gesichert werden. Hierzu ist der Versorgungszielwert fachlich-

politisch abzustimmen und eine Erweiterung der Kleingartenkulisse vorzusehen.

- Die vorhandenen Ersatzflächen sind als Potential für eine Erweiterung der Kleingartenkulisse zu nutzen.
- Angesichts der großen Nutzungs- und Flächenansprüche im wachsenden Potsdam sind verstärkt neue und integrierte Strategien zu prüfen.
- Finanzielle Spielräume für eine aktive und vorsorgende Flächenpolitik sind zu schaffen.
- In der vorhandenen und zukünftigen Kleingartenkulisse sind auch qualitative Ansprüche verstärkt umzusetzen.
- Hierfür sind klare Verantwortlichkeiten zu bestimmen, ggf. sind auch neue Akteure in den Prozess mit einzubeziehen.

### Sicherung der vorhandenen Anlagen mit Priorität

Die vorhandenen Anlagen sind zu sichern. Dies hat Vorrang vor der ebenfalls nötigen Erweiterung der Kleingartenkulisse. Im Rahmen der integrierten Planung und der Bauleitplanung der Stadt Potsdam und der Mittelbereitstellung bzw. -akquise ist dieser Aufgabe ein hoher Stellenwert zu sichern. Im Rahmen der Untersuchung der Risiken sind für die Sicherung jeder einzelnen Anlage ein oder mehrere Sicherungsinstrumente empfohlen worden. Die zeitnahe Umsetzung dieser Sicherungsmaßnahmen ist zu gewährleisten.

Die konkreten Sicherungsinstrumente und Maßnahmen sind unter Kapitel 6.1.1 dargestellt.

### Erweiterung der Kleingartenkulisse für die wachsende Bevölkerung

Als Grundlage für den Zielwert an Kleingartenfläche pro 1.000 Einwohner wird der Wert von Borchard (1974) verwendet: 10 m<sup>2</sup> Kleingartenfläche/Einwohner (vgl. Kapitel 5.1.2). Das heißt, dass für 1.000 Einwohner mindestens 10.000 m<sup>2</sup> KGA-Fläche zur Verfügung stehen sollten. Die Einwohnerzahl Potsdams wird aller Voraussicht nach in den nächsten Jahren und Jahrzehnten stetig ansteigen (vgl. Kapitel 5.1.3). Um auch in der Zukunft eine ausreichende Versorgung zu gewährleisten, wird es daher neben der Sicherung bereits bestehender Anlagen notwendig sein, weitere Kleingartenanlagen zu entwickeln.

Die Zielmarke von 10 m<sup>2</sup> Kleingartenfläche pro Einwohner sollte nicht unterschritten werden. Mit sonstigen Gärten zusammen sollte der Wert höher liegen, da die Kleingärten insbesondere auch für einkommensschwache Personen eine wichtige Funktion haben, die durch die Pachthöhen sonstiger Pachtgärten ggf. nicht mehr erreicht werden.

Die angemessene Erweiterungsflächenvorhaltung orientiert sich am Zielwert der Kleingartenfläche pro Einwohner und am prognostizierten Bevölkerungswachstum. Dabei sollten Erweiterungsflächen vor allem dort identifiziert und entwickelt werden, wo der Bedarf besteht, d.h. möglichst im selben Sozialraum, in dem eine Unterversorgung an Kleingartenfläche besteht. Sollte dies nicht möglich sein, sollte zumindest eine direkte Anbindung an den ÖPNV bestehen.

Wichtige Kriterien für die Erweiterung der Kulissee und Auswahl der Flächen sind daher:

1. Verfügbarkeit von Flächen vor allem im unterversorgten Sozialraum prüfen.
2. Fläche sollte zumindest mit ÖPNV erreichbar sein, wenn nicht im Sozialraum verfügbar.
3. Prüfen, ob eine kleingärtnerische Nutzung mit angrenzender Nutzung (bspw. Industrie, Verkehrslärm etc.) vereinbar ist.
4. Falls kleingärtnerische Nutzung aufgrund Nachbarnutzung nicht möglich ist, Erweiterungsfläche identifizieren, die zumindest in verkehrlich erreichbarer Lage liegt.
5. Ggf. prüfen, ob die bestehenden sonstigen Pachtgärten geeignet sind, den Bedarf an Kleingartenanlagen mit zu decken.

Neben dem Zielwert an KGA pro 1.000 Einwohner ist auch die Mindestgröße der Parzellen miteinzubeziehen. In Kleingartenanlagen mit Parzellengrößen von mehr als 350 m<sup>2</sup> können durch Teilungen leergezogener Parzellen so ggf. zusätzliche Parzellen geschaffen werden.

### Von der Ersatz- zur Entwicklungsfläche

Die Ersatzflächen sind als Potential für eine Erweiterung der Kleingartenkulissee mit einzubeziehen, da die weiteren Flächenpotentiale begrenzt sind und immer mit anderen Flächenbedarfen wie z.B. Wohnungsbau und sozialer Infrastruktur konkurrieren.

Die Stadt Potsdam hält wie beschrieben (vgl. Kapitel 4) Ersatzflächen vor. Die tatsächliche Inanspruchnahme (Flächenumfang) wird von der zu erwartenden Absiedelung von Anlagen/Teilflächen abhängen. Wie in Kapitel 3.3 beschrieben, muss mittel- bis langfristig mit der Absiedelung von Kleingärten gerechnet werden (Risiko C2), die theoretisch bis zu 200 Parzellen umfassen könnte. Auch eine Umwandlung von Anlagen in sonstige Pachtgärten ist zu befürchten (Risiko C1). In beiden Fällen könnte Bedarf für die Neuanlage von Kleingärten entstehen.

Darüber hinaus sind die bereits im FNP dargestellten Ersatzflächen als Potential für die perspektivische Erweiterung der Kleingartenkulissee geeignet und sollten in die Erweiterungskulisse aufgenommen werden.

Die konkrete Priorisierung der Flächenaktivierung der Ersatzflächen ist unter Kapitel 6.1.2 dargestellt. Dies betrifft sowohl die Nutzung als Ersatz-, wie auch als Erweiterungsfläche. Vorrang hat die gesetzlich vorgesehene Schaffung von Ersatzflächen nach BKleingG.

## Neue integrierte Strategien prüfen

Die Entwicklung von Flächen für Kleingärten ist innerhalb der Potsdamer Stadtentwicklung integriert zu betrachten. Folgende Strategien sind offensiv in der weiteren Entwicklung einzubeziehen:

- Integrierte Entwicklung von Bauland mit Anteil Kleingärten auf Ersatz- bzw. Erweiterungsflächen.

Für Erweiterungsflächen, die sich außerhalb von Wasserschutzgebieten befinden, wäre es möglich, über Bauleitplanung  $\frac{3}{4}$  der Fläche als Bauland (für soziale Infrastruktur, Wohnen oder Gewerbe) zur Verfügung zu stellen und gleichzeitig  $\frac{1}{4}$  der Fläche für Kleingärten zu entwickeln. Dies wäre für vier der derzeit bestehenden Erweiterungsflächen möglich und so könnten je nach Parzellengröße zwischen 150 und 250 neue Parzellen geschaffen werden. Damit könnte für die neuen Kleingärten neben dem Planungsrecht auch das Grundstückseigentum gesichert werden.

- Bei neuen Bauvorhaben Kleingärten einplanen

Da der Versorgungsgrad mit jeder weiteren Bebauung sinkt und Erweiterungsflächen nicht überall vorhanden sind, ist die Erschließung von Kleingartenflächen im Zuge der Entwicklung neuer Baugebiete – v.a. im Geschosswohnungsbau - im Gebiet selber oder in erreichbarer Entfernung zu prüfen. Diese potenziellen Kleingartenanlagen müssten demnach nicht zwangsläufig auf Erweiterungsflächen liegen.

- Neue Akteure einbeziehen

Externe Akteure sind bereit sich für die Entwicklung von Erweiterungsflächen zu Kleingartenanlagen zu engagieren. Dieses Engagement ist zu prüfen, die Umsetzung eines Vorhabens könnte Herausforderungen, Chancen und rechtlich-organisatorische Aspekte beispielhaft klären. Die verschiedenen Interessenlagen und Möglichkeiten sind für den jeweiligen Einzelfall transparent aufzuzeigen. Konkret ist z.B. zu klären, inwieweit der VGS in die neue Anlage mit eingebunden wird, wer die Kosten für die Ersterschließung trägt und ob dieses Vorhaben letztendlich der Potsdamer Bevölkerung zu Gute kommt und damit der Bedarfsdeckung dient.

- Umwandlung von städtischen sonstigen Pachtgärten in Kleingärten
 

Die Stadt Potsdam besitzt eine Vielzahl an Grundstücken, die als sonstige Pachtgärten genutzt werden. Die Anlagen entsprechen bezogen auf Nutzung und baulichen Anlagen in der Regel nicht den Anforderungen des BKleingG. Einzelne Anlagen haben u.a. abhängig von der Lage einen hohen Leerstand. Die Pachtkosten liegen deutlich über denen für Kleingartenanlagen. Diese Anlagen oder Teile der Anlagen könnten zu Kleingartenanlagen entwickelt werden.

Diese Maßnahme ist nur bei größerem Leerstand von städtischen sonstigen Pachtgärten sinnvoll. Ist dies der Fall, sollte geprüft werden, die sonstigen Pachtgärten in Kleingärten umzuwandeln, da der Bedarf an Kleingartenparzellen hoch ist.

Dabei ist abzuwägen, dass einerseits der (potenzielle) Pachtzins für die Stadt Potsdam dadurch sinkt, andererseits werden mit leer stehenden Parzellen keine Einnahmen erzielt und es entstünden für den Erwerb neuer Flächen zur Entwicklung von Kleingärten an anderer Stelle voraussichtlich erheblich höhere Kosten.

Im konkreten Fall der großen Fläche "Eiche-Lindengrund", die als Sonstiger Pachtgarten eingestuft wurde und die durch hohen Leerstand bzw. ungenutzten Flächen auf privaten Flächen gekennzeichnet ist, sollte geprüft werden, ob die Eigentümer Interesse an der Entwicklung einer Kleingartenanlage haben.
- Flächen in angrenzenden Kommunen einbeziehen
 

Es sollte über die Stadtgrenzen hinaus geprüft werden, ob Flächen für eine Nutzung als Kleingärten zur Verfügung stehen. Im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit können möglicherweise Flächen im nahen Umland für Kleingärten zur Verfügung gestellt werden.
- Verdichtung bestehender Kleingartenanlagen durch Teilung von großen Parzellen
 

Dies wird bereits stellenweise umgesetzt, ist jedoch nur möglich, wenn mehrere große Parzellen nebeneinander gleichzeitig frei werden und hängt u.a. von der Lage vorhandener baulicher Strukturen und der Parzellenform ab. Bei der Planung von neuen KGA kann die KGA "Freundschaft 2001" als Beispiel dienen. Dort wurden die Parzellen als Doppelparzellen angelegt. Neue Pächter können sich entscheiden, ob sie eine Einzel- oder eine Doppelparzelle pachten möchten. Für die Parzellen wird explizit festgelegt, in welchen Bereichen der Parzelle keine baulichen Anlagen und Gehölze errichtet bzw. gepflanzt werden dürfen. Somit ist eine spätere Teilung der Doppelparzelle in zwei kleine Einzelparzellen problemlos möglich.



#### - Zentrale Parzellenvergabe

Eine weitere Maßnahme ist eine zentrale Parzellenvergabe, z.B. über den VGS-Kreisverband, um Interessenten in unterversorgten Sozialräumen zu versorgen. Dabei sollten die Wohnungsnähe und ÖPNV-Anbindung beachtet werden.

### Finanzielle Spielräume für eine aktive und vorsorgende Flächenpolitik schaffen

Für 2018/2019 stehen erstmals städtische Haushaltsmittel für eine aktive Flächensicherungspolitik konkret für Kleingärten zur Verfügung. Das Budget umfasst 80.000 € pro Jahr und entspricht ca. 10.000 m<sup>2</sup> bzw. 29 Parzellen bei einer angenommenen Größe von 350 m<sup>2</sup> Bruttofläche je Parzelle - bei einem mittleren Preis für Dauerkleingartenflächen von 8 €/m<sup>2</sup> (Gutachterausschuss für Grundstückswerte, 2016: S. 39).

Diese Mittel sollten vorrangig für die Sicherung vorhandener Anlagen verwendet werden.

Mit der Verschärfung der Konkurrenzen auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt ist davon auszugehen, dass die Kosten in den nächsten Jahren eher noch steigen werden. Die Sicherung von gefährdeten Anlagen durch Erwerb der Flächen ist für die Stadt Potsdam voraussichtlich finanziell weniger aufwendig, als auf dem freien Markt in den nächsten Jahren Flächen, ggf. sogar zu Baulandpreisen, zu erwerben. Voraussetzung für den Erwerb durch die Stadt sind allerdings verkaufsbereite Eigentümer.

Darüber hinaus sind alle Möglichkeiten des Ankaufs von privaten Flächen durch den VGS, die Kleingartenvereine, Stiftungen o.ä. zu prüfen (vgl. mögliche Modelle auch unter Sicherungsinstrumente Ankauf etc., Kap. 6.1.1, Seite 59).

### Qualitative Ansprüche an Kleingärten für vorhandene und zukünftige Kleingärten verstärkt umzusetzen

Zu den qualitativen Anforderungen gehören u.a. die Erreichbarkeit und öffentliche Zugänglichkeit und Durchwegung der Anlagen sowie gemeinschaftliche Einrichtungen und die Ver- und Entsorgung.

In vielen Kleingartenanlagen ist die Ver- und Entsorgung von Wasser bzw. Abwasser noch nicht gegeben (vgl. Kapitel 3.2, Tabelle 6). Besonders in Kleingartenanlagen, die sich in Wasserschutzgebieten befinden, gibt es naturschutzfachliche Gründe, einen Anschluss an das Abwassernetz anzustreben. Es wird empfohlen, in Anlehnung an die Konzeption zur Abwasserentsorgung (Landeshauptstadt Potsdam, 2014b) eine Analyse der bestehenden Abwassersituation in Kleingärten inklusive einer Konzeption mit Maßnahmen zur Abwasserentsorgung in Kleingärten zu erstellen. Dabei müssen auch die

Möglichkeiten der Finanzierung, Förderung und Kostenverteilung zwischen Stadt, Stadtwerken, VGS und Gartennutzern untersucht werden.

## Soziale Anforderungen stärker beachten

Die sozialen Anforderungen an KGA schließen insbesondere die Transparenz des Kleingartenangebotes, die Vergabekriterien bei Neuverpachtung und die Konditionen bei Umnutzung bzw. Räumung ein.

Da KGA allen Interessierten offenstehen sollen, muss eine nötige Transparenz des Angebotes an Kleingärten geschaffen werden. Des Weiteren gehören dazu die öffentliche Zugänglichkeit und Durchwegung der KGA.

Die Erreichbarkeit von KGA spielt ebenfalls eine wichtige Rolle und sollte vor allem bei der Gründung und Erschließung zukünftiger KGA ein Auswahlkriterium bilden.

Die Vergabe-/Warteliste für die Vergabe der Parzellen könnte zentral beim VGS organisiert bzw. verwaltet werden. Somit wäre es möglich eine Gewichtung nach Wohnortnähe bei der Zuteilung der Parzellen vorzunehmen.

Um den Konflikt zwischen ökologischem Gärtnern und dem strikten Gärtnern nach der Rahmengartenordnung zu entschärfen, sollte eine Arbeitsgruppe gebildet werden, die auf Verbandsebene angesiedelt ist und einen Leitfaden zum Thema Ökologisches Gärtnern erstellt. Dieser Leitfaden sollte eine Brücke zwischen ökologischem Gärtnern und der Rahmengartenordnung schlagen. Günstig wäre es, wenn diese Arbeitsgruppe auch aus externen Interessierten oder fachlich geeigneten Personen sowie aus Kleingartenakteuren (bspw. aus der Kommission) bestünde. Damit könnten vor allem auch bei älteren Gärtner/-innen Zweifel und Vorurteile abgebaut werden. Jüngere Interessenten würden evtl. durch die Möglichkeit ökologisch gärtnern zu können auf den VGS aufmerksam. Der Verband könnte zudem nach außen hin ein modernes und fortschrittliches Image erzielen.

## 6.1 Maßnahmen

### 6.1.1 Sicherungsmaßnahmen

Insgesamt sind wie beschrieben 19 Kleingartenanlagen oder deren Teilflächen in Potsdam noch nicht hinreichend gesichert. Die Sicherung dieser Anlagen hat strategisch für Potsdam Vorrang vor anderen Maßnahmen.

Für die acht Anlagen mit dem Risiko C1 besteht kein Risiko zur Umwandlung in Bauland, allerdings bestehen nicht gültige oder keine Pachtverträge. Für acht Anlagen der Risikokategorie C2 besteht ein Risiko zur Umwandlung der KGA bzw. von Teilflächen in Bauflächen (vgl. Kapitel 3.3). Drei Anlagen befinden sich in einem laufenden Verfahren, mit dem Ziel der Sicherung der Anlage. Die Vertreter der Anlagen, die bislang nicht in Kenntnis des beste-

henden Risikos waren, sind im Zuge der Erarbeitung dieses Konzeptes über das Risiko informiert worden.

## Sicherungsinstrumente

Für die Flächensicherung (städtische Flächen, Stiftung, Erbbaurecht etc.) stehen verschiedene Sicherungsinstrumente zur Verfügung, die im Folgenden mit ihren Chancen und Herausforderungen dargestellt werden:

### - B-Plan, FNP-Änderungen bei städtischem Eigentum

Es sollten keine städtischen Grundstücke veräußert werden, die Teil dieses STEK Kleingärten sind. Damit wird eine Umnutzung ausgeschlossen. Eine weitergehende Sicherung durch Bebauungspläne scheint verzichtbar.

Für 11 Anlagen wird die Aufstellung eines B-Plans zur Sicherung vorgeschlagen. Bei einer weiteren Anlage wäre die Aufstellung eines B-Plans möglich, jedoch ist eine konkurrierende Nutzung auf Grund der Lage unwahrscheinlich. Für zwei Anlagen wird eine B-Plan-Änderung als Maßnahme vorgeschlagen.

### - Ankauf

Ankauf durch die Landeshauptstadt Potsdam, den VGS, den jeweiligen Kleingartenverein oder Stiftungen bei Flächen, die sich im Privateigentum befinden.

Für private Flächen besteht die Möglichkeit des Flächenankaufs durch die Stadt Potsdam, den VGS, Stiftungen oder den Kleingartenverein selbst. Der Haushaltsansatz der Stadt sieht für die Jahre 2018 und 2019 80.000 € pro Jahr für den Ankauf von Kleingartenflächen vor.

Dieses Sicherungsinstrument wurde bereits angewendet, z.B. im Rahmen des Sanierungsgebietes Babelsberg. Flächen, die sich im Besitz der Landeshauptstadt, des VGS oder der Kleingartenvereine selbst befinden, werden als gesichert angesehen. Das Instrument des Flächenankaufs wird für 12 Anlagen vorgeschlagen. Da sich bei den Anlagen oftmals nur Teilflächen in Privatbesitz befinden, wird es als ausreichend angesehen, lediglich diese Teilflächen anzukaufen.

### - Fonds

Ein Finanzierungsinstrument für den Ankauf privater Flächen durch den VGS, könnte ein Fonds darstellen, der von allen Kleingartenanlagen bzw. -vereinen gespeist wird. Durch diesen Fonds könnten bei Bedarf Flächen angekauft und somit langfristig gesichert werden. Der Fonds sollte jedoch als Sondervermögen angelegt werden, damit die Gelder lediglich dem

Zweck der Flächensicherung dienen. So wird vermieden, dass das Geld für andere Ausgaben zweckentfremdet wird. Die Gelder wären selbst bei einer Insolvenz sicher, sodass die Vereine in keinem Fall Verluste erleiden könnten.

- Erbpacht

Ein Instrument zur langfristigen Sicherung der Kleingärten stellt die Erbpacht (oder auch das Erbbaurecht) dar:

Diese Art der Pacht unterscheidet sich von üblichen Pachtverträgen, insofern als dass hierbei nicht das Grundstück selbst, sondern das Nutzungsrecht für das Grundstück gepachtet wird. Diese Pachtverträge können über eine Dauer von 99 Jahren abgeschlossen werden. Nachdem die Pachtdauer verstrichen ist, wird das Nutzungsrecht zurück auf den Eigentümer übertragen (vgl. Deecke, 2018).

- Lang- bzw. mittelfristiger Pachtvertrag

In Fällen, in denen weder Ankauf noch Erbpacht oder ein unbefristeter Pachtvertrag möglich ist, ist zu prüfen, inwiefern ein lang- bzw. mittelfristiger Pachtvertrag geschlossen werden kann, um die kleingärtnerische Nutzung über einen Zeitraum von wenigstens 30 Jahren zu sichern<sup>19</sup>.

In Anbetracht der notwendigen Planungssicherheit, was die finanziellen Mittel anbelangt, die die Kleingärtner aufbringen wollen oder müssen, sind Pachtverträge mit kürzeren Laufzeiten nicht unbedingt sinnvoll. Notwendig sind solche Verträge auch bei Parzellen oder Anlagen, bei denen nicht klar ist, ob die aktuellen vertraglichen Rahmenbedingungen rechtlich abgesichert sind. Neben solchen Pachtverträgen sollte eine planungsrechtliche Sicherung durch die Bauleitplanung parallel angestrebt werden, sofern diese noch nicht erfolgt ist.

- Modell "Mietshäuser-Syndikat"

Um Kleingärten zu sichern bzw. zu erhalten, könnte ein kollektiver/ gemeinschaftlicher Weg - vergleichbar mit dem Mietshäuser-Syndikat im Wohnungsbau - eine weitere Möglichkeit sein. Voraussetzung wäre jedoch eine gemeinschaftlich organisierte Gruppe, die die Flächen ankauft.

### Empfehlungen für Kleingärten

Für jede gefährdete Anlage liegt eine Empfehlung eines Instrumentes oder eines Instrumentenbündels vor. Die Stadt sollte in Abwägung der folgenden Aspekte zügig die Sicherung der Anlagen einleiten.

---

<sup>19</sup> Nach § 6 BKleingG werden Kleingartenpachtverträge über Dauerkleingärten auf unbestimmte Zeit geschlossen. Dauerkleingärten sind gemäß § 1 BKleingG Kleingärten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist. Für Kleingärten, die keine Dauerkleingärten sind, können somit auch befristete Pachtverträge geschlossen werden.

- Die vertragliche Sicherung durch den VGS oder bei nicht-VGS-Anlagen über die Vereine sollte zügig betrieben werden. Dies betrifft 10 Anlagen/Flächen.
- Der Ankauf von gefährdeten Anlagen/Flächen kann durch den VGS, den Verein oder die Stadt erfolgen. Der Erwerb durch den Kreisverband VGS ist dem Erwerb durch den Verein vorzuziehen. Ein Sondervermögen/Sicherungsfonds könnte hier Transparenz und erhöhte Bereitschaft bei den Pächtern schaffen. Der Erwerb durch den Verein setzt sehr klare Beschlusslagen in Bezug auf die Nachpächter voraus und hat sich in anderen Städten nicht bewährt. Auszuschließen ist in der Regel der Ankauf durch den einzelnen Pächter, da dies die Kosten erhöht und einer schleichenden Entwicklung zu Einfamilienhausnutzungen Vorschub leistet. In Abwägung mit den anderen möglichen Sicherungsinstrumenten und der Verkaufsbereitschaft der privaten Eigentümer ist hier eine vorläufige Prioritätenliste zwischen Stadt und VGS abzustimmen, die dann flexibel auf die konkreten Rahmenbedingungen angepasst werden kann.
- B-Pläne sind ein planungsrechtliches Sicherungsinstrument, aber für die Verwaltung sehr zeitaufwendig und kommen oft nicht in Frage, wenn sich dadurch ein finanzieller Entschädigungsanspruch für private Eigentümer ergibt. Dieses Sicherungsinstrument wurde daher nur für 3 Anlagen/Flächen empfohlen.

#### Empfehlung für sonstige Pachtgärten

Auch bei den als sonstigen Pachtgärten eingestuften Anlagen besteht ein Interesse der Stadt Potsdam, die Anlagen als grüne Nutzungen zu sichern. Für diese sich überwiegend in Privateigentum befindlichen Flächen werden aber keine aktiven Sicherungsmaßnahmen empfohlen.

Auf den Flächen, die nach der Bewertung von 2017 nicht mehr als Kleingärten nach BKleingG gelten, unterliegen die Verträge der Vereine, die überwiegend nicht durch den VGS vertreten werden, in Zukunft nicht dem Schutz des BKleingG. Sie sollten also von den vertretenden Vereinen im Sinne der Pächter möglichst sozialverträgliche Konditionen aushandeln.

### 6.1.2 Maßnahmen zur Erweiterung

Nachfolgend ist dargestellt, welche Priorität bei der Entwicklung der Ersatzflächen empfohlen wird. Kriterien sind hier insbesondere:

- die Eigentumsverhältnisse, die den Zugriff auf die Fläche und auch den Preis bestimmen,
- die Lage in der Stadt, die sowohl den individuellen Zugang beeinflusst wie auch Umwelt- und Verkehrsbelange betrifft,

- die Lage im Sozialraum mit den sehr unterschiedlichen Versorgungsgraden mit Kleingärten,
- die Größe der Fläche und die damit mögliche Parzellenzahl,
- die Möglichkeit, das Modell einer ¼ Kleingärten - ¾ Wohnungsbau - Entwicklung umzusetzen, ist ebenfalls abgebildet, hier jedoch nicht in Bezug auf die Priorität einbezogen.

Tab. 16: Empfehlung Prioritäten der Aktivierung der Erweiterungsflächen

| Priorität    | Erweiterungsflächen-Nr. | Hinweise   | Parzellen <sup>20</sup>      |
|--------------|-------------------------|--|------------------------------|
| 1. Priorität | E1                      | Die Fläche ist sehr abgelegen, wenn auch mit dem Bus erreichbar. Der Sozialraum I, in dem die Fläche befindet, ist vergleichbar gut versorgt, die Bebauung im weiteren Umfeld nicht verdichtet, d.h. die Nachfrage nach Kleingärten wird voraus. eher geringer sein. Die Fläche ist in städtischem Eigentum und über einen B-Plan als Kleingarten gesichert, es gibt Interesse an der Entwicklung in Kooperation mit dem VGS | Ca. 117 (205)                |
|              | E14                     | Die Fläche liegt im unterversorgten Sozialraum V (vgl. Kapitel 5.1.2) und befindet sich in öffentlichem Eigentum. Eine Anbindung mit dem ÖPNV ist gegeben. Die Fläche ist zügig zu aktivieren. Allerdings ist die Fläche sehr klein.   | Ca. 10 (18)                  |
|              | E12                     | Die Fläche in Potsdam-West befindet sich überwiegend im Eigentum der öffentlichen Hand, ist gut integriert in Kleingärten und teilweise ausreichend erschlossen. Die Fläche gehört zum Sozialraum III. Eine konkurrierende Nutzung durch Bebauung besteht nicht. Die Fläche ist zügig zu aktivieren.   | Ca. 60 (112)                 |
|              | E13                     | Die Fläche in Potsdam-West ist gut integriert in Kleingärten, wenn auch nicht gut an den ÖPNV angebunden. Diese Ersatzfläche befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Ersatzfläche 12 und liegt somit auch im Sozialraum III. Da eine konkurrierende Nutzung nicht besteht, sollte ein Ankauf der Flächen erwogen werden. Allerdings ist die Fläche sehr klein.   | Ca. 14 (26)                  |
|              | E7                      | Die Fläche gehört tlw. dem VGS. Sie ist nicht gut an den ÖPNV angebunden. Per Fahrrad ist die Entfernung zur Innenstadt aber überwindbar. Die Fläche liegt im Sozialraum II. Der Sozialraum II ist aktuell vergleichbar gut versorgt.  | E7 58 (107)                  |
| 2. Priorität | E9                      | Die Fläche ist eher abgelegen, aber mit Bus oder Tram nur teilweise ausreichend erreichbar. Per Fahrrad ist die Entfernung zur Innenstadt aber   | Ca. 132 (232)<br>¼ = 33 (58) |

<sup>20</sup> Ermittlungsgrundlage: bei einer Fläche kleiner 2,5 ha 370 m<sup>2</sup> brutto pro Parzelle, bei einer Fläche größer 2,5 ha 350 m<sup>2</sup> brutto pro Parzelle. In Klammern: bei 200 m<sup>2</sup> brutto pro Parzelle.

| Priorität             | Erweiterungsflächen-Nr. | Hinweise  | Parzellen <sup>20</sup>   |
|-----------------------|-------------------------|---|---|
|                       |                         | überwindbar. Die Fläche befindet sich überwiegend in privatem Eigentum und müsste erworben werden. Diese Fläche befindet sich im Sozialraum II. Der Sozialraum II ist aktuell vergleichbar gut versorgt<br>→ Für diese Fläche könnte das Modell ¼ Kleingarten, ¾ Baufläche Anwendung finden.  |   |
|                       | E6, E8, E10, E11        | Die Flächen sind nicht ausreichend durch den ÖPNV angebunden und liegen abgelegen. Per Fahrrad ist die Entfernung zur Innenstadt aber überwindbar. Die Flächen befinden sich im privaten Eigentum und müssten erworben werden, sie liegen allesamt im Sozialraum II. Der Sozialraum II ist aktuell vergleichbar gut versorgt.<br>→ Für die Flächen E6 und E8 könnte das Modell ¼ Kleingarten, ¾ Baufläche Anwendung finden. | E6 Ca. 104 (182),<br>E8 216 (378),<br>E10 97 (171)<br>E11 245 (429)<br><br>Bei E6 ¼ = 26 (46)<br>Bei E8 ¼ = 54 (95) |
| Nachrangige Priorität | E5                      | Die Fläche ist eher abgelegen, aber mit dem Bus erreichbar. Sie befindet sich in privatem Eigentum und müsste erworben werden, sie befindet sich im Sozialraum II. Der Sozialraum II ist aktuell vergleichbar gut versorgt.<br>→ Für diese Fläche könnte das Modell ¼ Kleingarten, ¾ Baufläche Anwendung finden.  | Ca. 146 (256)<br><br>¼ = 37 (64)  |
|                       | E3                      | Die Fläche liegt abgelegen und ist nicht gut mit dem ÖPNV erreichbar. Der Sozialraum ist aktuell vergleichbar gut versorgt. Die Fläche befindet sich in privatem Eigentum und müsste demnach erworben werden. Die Fläche gehört zum Sozialraum II. Der Sozialraum II ist aktuell vergleichbar gut versorgt.   | Ca. 199 (348)   |
|                       | E2                      | Die Fläche liegt abgelegen und ist schlecht mit dem ÖPNV erreichbar. Der Sozialraum II ist aktuell vergleichbar gut versorgt. Die Fläche befindet sich in privatem Eigentum.  | Ca. 194 (339)   |
|                       | E4                      | Die Fläche liegt abgelegen und schlecht mit dem ÖPNV erreichbar. Der Sozialraum II, in dem sich die Fläche befindet, ist aktuell vergleichbar gut versorgt. Die Fläche befindet sich in privatem Eigentum.  | Ca. 73 (135)  |

### 6.1.3 Maßnahmen zur Qualitätssicherung/-verbesserung

Neben der Sicherung der Flächen gehört zu einem funktionierenden Kleingartenwesen auch die Sicherung bzw. Verbesserung der Qualität der Kleingartenanlagen. Das Ziel der Qualitätssicherung und -steigerung von Kleingartenanlagen ist vorrangig die Aufwertung der Anlagen und die Schaffung oder Verbesserung der Akzeptanz im Umfeld. Dies heißt nicht, dass Kleingartenanlagen nicht bereits akzeptiert werden, es ist jedoch wichtig, ihre Bedeutung in den Fokus der Bevölkerung zu rücken.

#### Gemeinschaftliche Strukturen/ Spielplätze anlegen

Kleingartenanlagen erfüllen vor allem auch soziale Funktionen in ihrem Umfeld. Um die Kleingartenanlagen für Kleingärtner, aber auch zugleich für Nicht-Kleingärtner attraktiver zu gestalten, sollte für bestimmte KGA geprüft werden, ob die Anlage gemeinschaftlicher Strukturen möglich ist. Gemeinschaftliche Strukturen beinhalten zum Beispiel ein Vereinshaus, eine Festwiese oder Spielplätze. Da die Vereine am besten selbst entscheiden und prüfen können, ob sie ein Vereinshaus oder eine Festwiese benötigen und diese Strukturen vorrangig nur von Vereinsmitgliedern genutzt werden, wurden diese beiden Elemente nicht weiter untersucht. Spielplätze jedoch könnten auch von Nicht-Vereinsmitgliedern genutzt werden. Somit stellen sie eine Möglichkeit dar, das Umfeld an der Kleingartenanlage teilhaben zu lassen. Diese Option ist vor allem dann wichtig, wenn die Anlage nahe bei einem Wohngebiet liegt. Keine Maßnahmen werden dagegen vorgeschlagen, wenn die KGA beispielsweise keine Freiflächen für die Anlage eines Spielplatzes besitzt.

In der Tabelle im Anhang sind die Maßnahmen in Bezug auf Spielplatzanlagen aufgelistet.

#### Sitzgelegenheiten/Bänke anbieten

Eine weitere Maßnahme, die jedoch auch häufig schon anzutreffen ist, sind Sitzmöglichkeiten in Form von Bänken in der Kleingartenanlage. Von den Planungsbüros wurde das ein oder andere Mal festgestellt, dass sich diese Gelegenheiten zum Verweilen an Plätzen befinden, die besonders ruhig und gemütlich sind oder von wo sich eine schöne Sicht über die Anlage oder sogar den Stadtteil ergibt. Da Sitzgelegenheiten von den Planungsbüros während der Begehungen nicht explizit erfasst wurden, werden für diese soziale Aufwertung der Kleingartenanlage keine konkreten Maßnahmenvorschläge für einzelne Kleingartenanlagen verfasst.

#### Stellplätze prüfen

Im Rahmen der qualitativen Maßnahmen wurden die Kleingartenanlagen u. a. auf das Vorhandensein von Stellplätzen für Pkw untersucht. Dies hat weniger eine Wirkung der KGA nach außen, jedoch kann es die Qualität der KGA für die Pächter verbessern. Das Vorhandensein von Stellplätzen macht es nicht nur einfacher für die Pächter, ihre Parzellen zu erreichen, sondern erleichtert auch den An- und Abtransport von Gartengeräten, Blumenerde etc. Des Wei-



teren kann eine unklare Pkw-Stellplatzsituation dazu führen, dass Rettungswagen nicht bis zur KGA oder in das anliegende Wohngebiet hineinfahren können, weil Zufahrten zugeparkt sind.

Bei 32 Anlagen ist keine Pkw-Stellplatzanlage als Teil der KGA für die exklusive Nutzung der Pächter vorhanden. Für diese Anlagen wurde geprüft, ob Maßnahmen notwendig sind. Für die meisten Anlagen werden keine Maßnahmen vorgeschlagen, da bspw. die Pächter überwiegend im direkten Umfeld wohnhaft sind.

Die Maßnahmen sind in der Tabelle im Anhang dargestellt.

### Zugänglichkeit gewährleisten

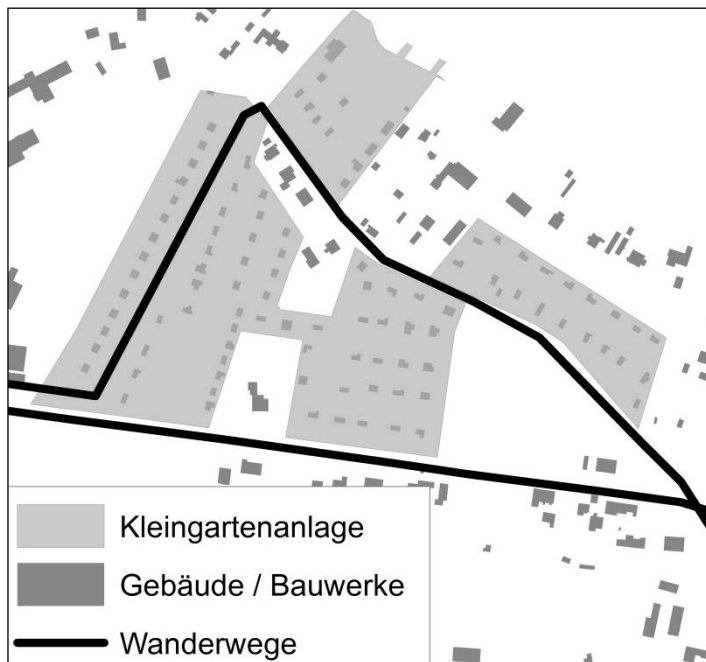
Damit die gemeinschaftlichen Strukturen der KGA sowie die KGA selbst von Nicht-Pächtern genutzt bzw. betreten werden können, muss jedoch die Zugänglichkeit der Anlagen gewährleistet werden. Bei 50 Anlagen ist die Zugänglichkeit nur eingeschränkt oder gar nicht möglich. Dabei wird die Zugänglichkeit bereits als eingeschränkt betrachtet, wenn Tore vorhanden sind, die zu bestimmten Zeiten abgeschlossen werden. Sind die Tore nur nachts oder im Winter geschlossen, da es z. B. keinen Winterdienst gibt, werden keine Maßnahmen vorgeschlagen. Ist das Betreten jedoch darüber hinaus eingeschränkt oder gar nicht möglich, sollten die betreffenden KGA der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Die Maßnahmen sind in der Tabelle im Anhang aufgeführt.

### Anschluss an Wanderwege

Als Teil der Grünstrukturen der Stadt können Kleingartenanlagen auch in das bestehende Wegenetz integriert werden. Erfahrungen und Ideen gibt es auch aus anderen Städten. So wurde beispielsweise in Wuppertal in Kooperation mit dem Sauerländer Gebirgsverein ein Wanderweg ins Leben gerufen, der durch Wuppertaler Kleingartenanlagen führt (SGV, 2018). In Potsdam existiert bereits der "Gartenkulturpfad", der u. a. auch durch die KGA "Freundschaft 2001" führt (Landeshauptstadt Potsdam, 2018). Möglich wäre es, diese und ähnliche Wanderungen entlang und durch weitere KGA zu führen. 25 Kleingartenanlagen befinden sich in unmittelbarer Umgebung von Wanderwegen. Diese Wanderwege, die im Landschaftsplan (Landeshauptstadt Potsdam, 2012) dargestellt sind, könnten durch die angrenzenden KGA führen. Einige dieser Wanderwege führen bereits durch KGA. Dort ist es besonders wichtig, die Durchgängigkeit für die Öffentlichkeit zu gewährleisten (s. u.). Es wäre zudem eine gute Möglichkeit, diese und weitere KGA mit einem Kleingartenwanderweg zu verbinden. Die betreffenden Anlagen sind in der Tabelle im Anhang aufgeführt. Diese Möglichkeit sollte auch bei der Erschließung neuer KGA betrachtet werden.

Abbildung: Beispielhafter Ausschnitt einer KGA, durch die ein Wanderweg führt



Karten- und Datengrundlage: DTK 1:25.000 - Potsdam (Stand: 31.12.2013); Landschaftsplan Potsdam (Stand: 19.09.2012); ALKIS-Daten © GeoBasis-DE/LGB 2017

Maßnahmen in Bezug auf die Integration der KGA in das bestehende Radwegenetz sind nicht untersucht worden. Das Radfahren ist in einigen Anlagen nicht gestattet und ist auch häufig nicht erwünscht, da die Wege häufig zu schmal sind. Bei der Erschließung neuer KGA könnte jedoch darauf geachtet werden, dass der Hauptweg so gestaltet wird, dass das Radfahren durch die KGA möglich ist.

Die vorgeschlagenen qualitativen Maßnahmen sind im Plan "Maßnahmen" dargestellt.

#### Verbesserung der Öffentlichkeitsarbeit / Imagepflege

Insgesamt wird eine Verbesserung der Öffentlichkeitsarbeit der Kleingartenvereine empfohlen. Viele verfügen über keine Internetseite, auf der man sich über das Angebot und die jeweilige Anlage informieren kann. Möglich wäre auch, die einzelnen Anlagen über den Internetauftritt des VGS in Kurzportraits vorzustellen. Um die hohe Bedeutung der KGA für die Gesellschaft, das Stadtklima und das grüne Stadt- und Landschaftsbild in das Bewusstsein der Bevölkerung zu rücken, sollten die Kleingartenvereine vor allem auch in die Öffentlichkeitsarbeit investieren. Möglich ist zum Beispiel die Zusammenarbeit mit dem Quartiersmanagement (vgl. BDG, 2017), sofern dieses im Umfeld der KGA vorhanden ist. Viele KGA in Potsdam setzen Projekte in diesem Bereich bereits erfolgreich um; zum Beispiel gibt es Parzellen, die als Schulgärten zur

Verfügung gestellt werden. Auch die Veranstaltung von Festen, zu denen auch die Nachbarschaft eingeladen wird, dient der besseren Vernetzung mit dem Umfeld. Einige Vereine sind auch mit einer eigenen Website im Internet zu finden. Bei mehreren Vereinen gibt es jedoch noch Defizite in diesem Bereich. Diese benötigen möglicherweise Unterstützung.

Wanderwege sowie Aktionen wie Stadtteulfeste, Gartentauschbörsen, Projekte mit Kindern und Senioren, Schaugärten etc. führen dazu, dass die Kindergärten sich mit ihrem Stadtteil vernetzen und in der Bevölkerung das Interesse an den KGA sowie die Attraktivität der Gärten erhöht wird. Um das Angebot der Umweltbildung zu erweitern, könnte auch aktiv auf Kindergärten und (Grund-) Schulen zugegangen werden. Dies könnten die Vereine selbst tun (wie bereits in einigen KGA erfolgreich geschehen) oder durch ein Umweltbildungsprojekt über den VGS Potsdam. Durch die Einbeziehung von Kindergärten und Schulen und deren Teilhabe an Feierlichkeiten, Festen oder bspw. Projektwochen könnte eine noch größere Akzeptanz erzielt werden. Die Kinder wären als eine Art Multiplikator zu sehen, die in ihrem Elternhaus und im Verwandtenkreis über die Erlebnisse in den Gärten berichten. In diesem Zusammenhang wäre die Arbeit des VGS und die Möglichkeit des Informations- und Erfahrungsaustausches über diesen Dachverband sehr wertvoll und wichtig.

## Quellen

## Literatur

Amtsblatt der Preußischen Regierung in Potsdam (1941): Verordnung über das "Naturschutzgebiet Sacrower See und Königswald", Ausgegeben, Potsdam, den 22. März 1941.

BDG – Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e. V. (2007): Rechtsprobleme im Kleingarten mit Verbänden lösen (Netzwerkarbeit). Streit vermeiden – Probleme lösen. Schriftenreihe des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e.V., Berlin (BDG) Heft / 2007, 29. Jahrgang. Berlin

BDG – Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e. V. (2013): Schriftenreihe des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e. V., Berlin (BDG) Heft 1/2013 – 35. Jahrgang. Berlin

BGH (2004): Urteil vom 17.7.2004 (III ZR 281/03) zum §1 (1) Nr. 1 BKleingG

Borchard, K. (1974): Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Flächenbedarf, Einzugsbereiche, Folgekosten. Hrsg.: Institut für Städtebau und Wohnungswesen der deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung München, Arbeitsblätter 1/1974, 2. Auflage, München 320

BMVBS & BBR – Bundesministerium für Verkehr, Bau, und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2008): Städtebauliche, ökologische und soziale Bedeutung des Kleingartenwesens. in: Forschungen, Heft 133. Berlin, Bonn

Dietrich, K. (2014): Urbane Gärten für Mensch und Natur. Eine Übersicht und Bibliographie. BfN-Skripten 386. Bonn

Freie und Hansestadt Hamburg (Hrsg.) (2016): Kleingartenbedarf in Hamburg. Untersuchung 2015, Hamburg April 2016

Gutachterausschuss für Grundstückswerte (2016): Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Potsdam 2016, S. 39

Land Brandenburg (2014): Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet" vom 22.05.1998 zuletzt geändert durch Artikel 17 der Verordnung vom 29. Januar 2014

Landeshauptstadt Hannover (2016): Kleingartenkonzept 2016-2025, Fachbereich Umwelt und Stadtgrün, Landeshauptstadt Hannover 04/2016

Landeshauptstadt Kiel Stadtplanungsamt (2016): Kleingartenentwicklungskonzept Kiel Band I - Analyse, Lübeck

Landeshauptstadt Potsdam (1996a): Kleingartenkonzept Potsdam, Teil II, Entwicklungskonzept

Landeshauptstadt Potsdam (1996b): Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft, gemäß Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt (World Heritage List der UNESCO) vom 1. Januar 1991, Verwaltungsbereich Potsdam, - Denkmalbereichssatzung - vom 30.10.1996

Landeshauptstadt Potsdam (2007): Kleingarten-Entwicklungskonzept

Landeshauptstadt Potsdam (2012): Landschaftsplan, Stand: 19.09.2012

Landeshauptstadt Potsdam (2014b): Konzeption zur Abwasserentsorgung der Landeshauptstadt Potsdam, 2014-2018, Potsdam

Landeshauptstadt Potsdam (2015): Grubenkataster der Kleingartenanlagen

Landeshauptstadt Potsdam (2016a): Drucksache Nr. 16/SVV/0038 Sicherung von Potsdams Kleingärten

Landeshauptstadt Potsdam (2016b): Konkretisierung Risikoanalyse für die Sitzung der Kleingartenkommission am 16.02.2016. Potsdam

Landeshauptstadt Potsdam (2017a): Bevölkerungsprognose - Ergebnisse der Bevölkerungsprognose 2016 bis 2035

Landeshauptstadt Potsdam (2017b): Einwohner mit Hauptwohnung nach Sozialräumen 2017

LfU (Landesamt für Umwelt) (2013): Managementplan für das FFH-Gebiet Nutze-Hammerfließ und Eiserbach (DE 3845-307), online unter <http://www.lfu.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.321402.de>, zuletzt abgerufen am 26.02.2018

Mainczyk, L. (2005): Baulichkeiten in Kleingartenanlagen. Neue Justiz 6/2005, S. 241-246. Berlin

Nessler, P., R. (2013): Strom und Wasser in der Kleingartenanlage. Rechtsanwaltskanzlei Patrick R. Nessler. Vortrag für den Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e.V. am 25.10.2013 in Remscheid. Online unter: [rkpn.de/kleingartenrecht/veroeffentlichungen/strom-und-wasser-in-der-kleingartenanlage.html](http://rkpn.de/kleingartenrecht/veroeffentlichungen/strom-und-wasser-in-der-kleingartenanlage.html), zuletzt zugegriffen am 15.12.2017

Stadt Halle (Saale) (2013): Kleingartenkonzeption Halle (Saale). Fachbereich Planen, Halle (Salle)

## Internet

Analyse & Konzepte (2014): Bevölkerungsprognose Halle (Saale) 2014. Im Auftrag der Stadt Halle. online unter: [www.halle.de/push.aspx?s=downloads/de/Verwaltung/Stadtentwicklung//Bevoelkerungsprognos-08622/bevoelkerungsprognose\\_200115.pdf](http://www.halle.de/push.aspx?s=downloads/de/Verwaltung/Stadtentwicklung//Bevoelkerungsprognos-08622/bevoelkerungsprognose_200115.pdf)

BDG – Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e. V. (2017): 4. Bundeskongress der Kleingärtner 18./19. Mai 2017 in Berlin. Kongress-Broschüre, online unter <http://www.kleingarten-bund.de/de/veranstaltungen/kongress/>, zuletzt abgerufen am 27.02.2018

Deecke, C. (2018): Merkblatt Erbbaurecht. Notar Dr. Carsten Deecke, Ribnitz-Damgarten. online unter: <http://www.notar-deecke.de/files/bauerdeecke3/userfiles/merkblaetter/Erbbaurecht.pdf>, zuletzt zugegriffen am 19.02.2018

GALK DST - Die Ständige Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag (2005): Kleingärten im Städtebau – Fachbericht 2005, online unter: [http://www.galk.de/arbeitskreise/ak\\_klgwesen/down/klg\\_staedtebau\\_050823.pdf](http://www.galk.de/arbeitskreise/ak_klgwesen/down/klg_staedtebau_050823.pdf), zuletzt zugegriffen am 19.02.2018

HERRIG Rechtsanwälte und Notar (2018): Merkblatt zum Erbbaurecht. Das Erbbaurecht – Hinweise für Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigte. online unter: [http://raherrig.de/downloads/merkblaetter\\_pdf/7-Merkblatt\\_zum\\_Erbbaurecht.pdf](http://raherrig.de/downloads/merkblaetter_pdf/7-Merkblatt_zum_Erbbaurecht.pdf), zuletzt zugegriffen am: 19.02.2018

Landeshauptstadt Potsdam (2017b): Naturschutzgebiet und Flora-Fauna-Habitat Gebiet Nr. 29. Sacrower See und Königswald. Online unter:

<https://www.potsdam.de/content/sacrower-see-und-koenigswald>, zuletzt zugegriffen am: 26.10.2017

Landeshauptstadt Potsdam (2017c): Die Pufferzone des UNESCO-Welterbes in Potsdam, online unter: <https://www.potsdam.de/content/die-pufferzone-des-unesco-welterbes-potsdam>, zuletzt zugegriffen am 16.11.2017

Landeshauptstadt Potsdam (2018): Gartenkulturpfad Potsdam, online unter <https://www.potsdam.de/content/gartenkulturpfad-potsdam-0>, zuletzt abgerufen am 01.03.2018

Landesverband der Gartenfreunde Baden-Württemberg (2018): Über das organisierte Kleingartenwesen in Deutschland, online unter <http://www.gartenfreunde-landesverband-bw.de/sites/default/files/ber%20das%20organisierte%20Kleingartenwesen%20in%20Deutschland.pdf>, zuletzt zugegriffen am 19.02.2018

MUGV (Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg) (2012): Managementplan für das Gebiet "Nuthe, Hammerfließ und Eiserbach" (EU-Nr. DE 3845-307), Online unter: [http://www.mlul.brandenburg.de/n/natura2000/managementplanung/609/mp609\\_lang.pdf](http://www.mlul.brandenburg.de/n/natura2000/managementplanung/609/mp609_lang.pdf), zuletzt zugegriffen am 08.09.2017a

NSF (Naturschutzfonds Brandenburg) (2017): FFH-Gebiet Sacrower See und Königswald. Projekttagbuch, online unter <http://www.natura2000-brandenburg.de/projekt/projekttagbuch/news/ffh-gebiet-sacrower-see-und-koenigswald/>, zuletzt zugegriffen am 08.09.2017b

MUGV (Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg) (2011): Erlass des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz und des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft zur Bewirtschaftung des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung "Heldbockeichen" vom 15.09.2011, online unter <https://bravors.brandenburg.de/de/verwaltungsvorschriften-220745>, zuletzt abgerufen am 11.09.2017

SGV – Sauerländer Gebirgsverein (2018): Wege durch die Kleingartenanlagen, online unter <http://www.sgv-bergischesland.de/wanderweg.aspx?wegId=31>, zuletzt abgerufen am 01.03.2018



SHZ – Schleswig-Holsteinischer Zeitungsverlag (2014): Kappeln: Ältester deutscher Kleingartenverein, online unter <https://www.shz.de/lokales/schleibote/kappeln-aeltester-deutscher-kleingartenverein-id6375946.html>, zuletzt zugegriffen am 19.02.2018

VGS – Kreisverband der Garten- und Siedlerfreunde Potsdam (2017): Das Baurecht in Kleingartenanlagen. Online unter: [www.vgs-kv-potsdam.de/index\\_htm\\_files/Das%20Baurecht%20in%20Kleingartenanlagen.pdf](http://www.vgs-kv-potsdam.de/index_htm_files/Das%20Baurecht%20in%20Kleingartenanlagen.pdf), zuletzt zugegriffen am: 15.12.17