



Kleingartenentwicklungskonzept der Stadt Neubrandenburg

2010



Kleingartenentwicklungskonzept der Stadt Neubrandenburg

2010

Stand 27.10.2010
ergänzt März 2011

Herausgeber:

Stadt Neubrandenburg
Der Oberbürgermeister

Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Tel.: 0395 555-0
Fax: 0395 555-2600
stadt@neubrandenburg.de
www.neubrandenburg.de

erarbeitet durch:

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales
Abteilung Stadtplanung
Abteilung Wirtschaft, Stadtentwicklung und Arbeit

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Planungsanlass	3
2. Methodik	3
3. Kurzer geschichtlicher Rückblick	4
4. Bedeutung des Kleingartenwesens in der Gesellschaft	5
5. Bestandsaufnahme zur Kleingartensituation in Neubrandenburg	7
5.1 Rechtliche Grundlagen	7
5.2 Übersicht und Flächenanteil der Kleingärten und sonstigen Gärten im Stadtgebiet	7
5.3 Leerstandsentwicklung und Auslastung der Kleingartenanlagen	10
6. Umweltauswirkungen	11
6.1 Sensible Lebensräume	12
6.2 Überflutungs- und Vernässungsgebiete, Grundwasserschutz, Klima/Luft, Boden	13
6.3 Landschaftsbild	17
6.4 Straßenverkehrslärm	17
6.5 Bewertung der Umweltauswirkungen	18
7. Erschließungssituation der technischen Infrastruktur	19
8. Stadtplanerische Rahmenbedingungen	21
8.1 Ausgewählte demografische Entwicklungstendenzen und Prognoseannahmen zum zukünftigen Kleingartenbedarf	21
8.2 Nutzungskonkurrenzen und perspektivische Umnutzungserfordernisse	23
9. Kleingartenentwicklung	24
9.1 Erhaltungs- und Beobachtungsgebiete	24
9.2 Rückbaugelände	25
9.3 Neuordnungsgebiete	28
9.4 Hinweise zur Umsetzung und Handlungsempfehlungen	29
9.5 Finanzielle Auswirkungen	

KARTEN

	nach Seite
Textkarte 1 Kleingärten und sonstige Gärten – Bestand	8
Textkarte 2 Leerstandsentwicklung	10
Textkarte 3 Umweltauswirkungen	18
Textkarte 4 Nutzungskonkurrenzen – Städtebauliche Entwicklung	24
Grafische Darstellung der bisherigen und prognostizierten Entwicklung der Kleingärten	22
Hauptkarte Kleingartenentwicklung, Maßstab 1 : 15.000	Anlage

1. Planungsanlass

Mit dem Beschluss Nr. 670/43/08 der Stadtvertretung „Vereinbarung zur Sicherung und Entwicklung des Kleingartenwesens in der Stadt Neubrandenburg“ vom 13.11.2008 wurde die Erarbeitung eines Konzeptes zur Entwicklung des Kleingartenwesens bis zum Jahr 2010 festgelegt. Primäre Zielstellung ist die bedarfsgerechte Anpassung der Kleingartenflächen an die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Neubrandenburg.

Mit seinem großen Flächenanteil von 46 m² je Einwohner (2010) nimmt Neubrandenburg im Vergleich mit anderen deutschen Städten eine Spitzenposition ein. Dieser besonderen Bedeutung des Kleingartenwesens soll in der Stadtentwicklung auch künftig Rechnung getragen werden. Jedoch weist der Bedarf an Kleingärten seit der politischen Wende 1989 eine mehr oder weniger deutlich rückläufige Tendenz auf, die auch weiterhin anhält. Die Ursachen für diese Entwicklung sind vielfältig. Insbesondere sind zu nennen:

- der Bevölkerungsrückgang seit 1990 und die sich verändernde Altersstruktur der Neubrandenburger Bevölkerung,
- die Wohnbaulandentwicklung und die veränderte Bedarfslage im Wohnungswesen von der Geschosswohnung zum eigenen Haus mit Garten, in geringerem Maß auch das veränderte Freizeitverhalten insbesondere der jüngeren Menschen,
- die teilweise naturräumlich problematische Lage bestimmter Kleingartenanlagen (z. B. Hochwassergefährdung).

2. Methodik

Ausgehend vom vorliegenden Beschluss zur Erarbeitung der Kleingartenentwicklungskonzeption wurde festgelegt, dass die Erarbeitung dieser durch die Abteilungen 2.20 – Stadtplanung und 2.40 – Wirtschaft, Stadtentwicklung und Arbeit erfolgt. Daraufhin wurde im Juli 2008 verwaltungsintern zwischen der Abteilung Stadtplanung und dem Städtischen Immobilienmanagement festgelegt, dass die aus dem Konzept abzuleitenden konkreten Ziele und Maßnahmen nicht Bestandteil der Beschlussvorlage werden und im Einzelfall entsprechend der jeweiligen Haushaltslage und Priorität geprüft werden müssen. Konsultativ einbezogen wurden insbesondere der Regionalverband der Gartenfreunde Mecklenburg-Strelitz/Neubrandenburg e. V. und das Städtische Immobilienmanagement. Darüber hinaus wurden auswärtiger Sachverstand, verfügbare Gutachten und Fachliteratur genutzt.

Vom Charakter her ist das hier vorliegende Kleingartenentwicklungskonzept eine informelle Planung, die den Flächennutzungsplan und den Landschaftsplan der Stadt weiter fachspezifisch untersetzt.

Die gewählte inhaltliche Gliederung ist das Ergebnis vorheriger Abstimmungen zur Zielstellung des Kleingartenentwicklungskonzeptes. Haupthandlungsgrund ist die stark anwachsende Leerstandsproblematik in vielen Kleingartensparten vor dem Hintergrund der deutschlandweit einmalig guten Versorgungslage mit Kleingärten in Neubrandenburg in Verbindung mit einem deutlichen Bevölkerungsrückgang und der signifikanten Erhöhung des Durchschnittsalters der Bevölkerung.

Da andere vergleichbare Städte kaum verwertbare Erfahrungen mit dieser Thematik hatten, musste ein für Neubrandenburg spezifischer Lösungsansatz gefunden werden.

Abgeleitet aus einer umfangreichen Analyse wesentlicher gebietsspezifischer Umweltbedingungen und stadtplanerischer Rahmenbedingungen werden Handlungsansätze und Lösungsvorschläge zur notwendigen Arrondierung der Kleingartenanlagen unterbreitet.

Die beigefügten fünf Karten sollen die dargestellten Analysen und Handlungserfordernisse verdeutlichen und gebietskonkrete Bezüge und Ableitungen ermöglichen.

Das hier vorliegende Kleingartenentwicklungskonzept soll insbesondere für das Städtische Immobilienmanagement und den Regionalverband der Gartenfreunde eine wesentliche Orientierungs- und Entscheidungshilfe für den Umgang mit den aktuellen und perspektivisch zu erwartenden Bedarfs- und Leerstandsentwicklungen sein.

3. Kurzer geschichtlicher Rückblick

Die nachfolgenden Ausführungen sind zum großen Teil der 2008 vom Regionalverband der Gartenfreunde Mecklenburg-Strelitz/Neubrandenburg e. V. verfassten und publizierten Chronik „Die Entwicklung des Kleingartenwesens in der Region Mecklenburg-Strelitz/Neubrandenburg“ entnommen. Beispielhaft sollen prägnante Daten und Fakten zur Entwicklung des Kleingartenwesens der Stadt Neubrandenburg erwähnt und bewertet werden.

Ausgedehntes Gartenland vor den Stadttoren wurde bereits in der historischen Karte 1768 von Land syndikus Pistorius ausgewiesen. Erste Bürgergärten außerhalb der Stadtmauern sind um 1830 im Werderbruch nachgewiesen. Mitte des 19. Jahrhunderts entstanden erste Zusammenschlüsse von Kleingärten. Ein weiterer Meilenstein war die Gründung des Obst- und Gartenbauvereins am 03.12.1896 in Neubrandenburg.

Während und nach den beiden Weltkriegen erfüllten die Kleingärten wieder die Funktion, die sie bereits in ihren Anfängen hatten; sie dienten der hungernden Bevölkerung als zusätzliche Nahrungsquelle. Gartenlauben wurden nach den Zerstörungen des 2. Weltkrieges zum Teil auch als Wohnungen genutzt.

Im Zuge der 1952 durchgeführten Verwaltungsgebietsreform wurde Neubrandenburg Bezirksstadt für ein über 10.000 km² großes Territorium mit 14 Landkreisen. Der damit verbundene Strukturwandel (Ansiedlung von bezirklichen Verwaltungsorganen und neuen Industriebetrieben, extensiver Geschosswohnungsbau, bedeutender Bevölkerungszuwachs bis zum Ende der DDR) führte auch zu einer neuen Qualität der Kleingartenentwicklung in Neubrandenburg.

1958 wurde die Bezirksorganisation des Verbandes der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter (VKSK) mit 10 Mitgliedsverbänden gegründet. Da unter den gesellschaftlichen Rahmenbedingungen der DDR den Bürgern eine bedarfsgerechte und abwechslungsreiche Nahrungsmittelversorgung durchgängig nicht gewährleistet werden konnte, wurden die Kleingärtner zur Ergänzung der Nahrungsmittelversorgung aufgerufen; dies war ein wichtiger Aspekt der Kleingartenvergabe. Parallel zur extremen Einwohnerentwicklung (Vervierfachung der Einwohnerzahl von 1952 bis 1989!) wurden für die Neubrandenburger Bevölkerung innerhalb und z. T. auch außerhalb des Stadtgebietes viele Flächen für die Kleingartennutzung erschlossen. Trotz großflächiger Ausweisungen, insbesondere in den 80er Jahren, konnten bis 1989 nicht alle Kleingartenanträge realisiert werden; zu diesem Zeitpunkt gab es noch ca. 2.000 unerledigte Anträge Neubrandenburger Bürger, dem standen ca. 11.000 vorhandene Kleingärten insgesamt gegenüber.

Typisch für die DDR-Epoche waren z. B. vielfältige Verpflichtungen und Wettbewerbe zur Bereitstellung zusätzlicher Mengen von Obst und Gemüse für den Handel (als anteiliger Defizitausgleich zum staatlich kontrollierten Einzelhandel). Auch wurden Defizite an Freizeitangeboten (fehlende Reisefreiheit, nicht ausreichende Erholungskapazitäten im Binnenland) in den Kleingartenanlagen anteilig ausgeglichen. So haben viele zu DDR-Zeiten errichtete Gartenlauben hinsichtlich Größe und Ausstattungsgrad einen Standard, der weit über die Erfordernisse der realen Kleingartennutzung hinausgeht und zum Daueraufenthalt geeignet ist.

Ein deutlicher Struktur- und Wertewandel setzte ab 1990 ein. Am 11.06.1990 gründete sich der Kreisverband der Gartenfreunde e. V., der aus den Kleingartenvereinen des VKSK hervorgegangen ist (Auflösung des VKSK zum 31.12.1990). Am 07.09.1994 gründete sich als 2. Verband der Kleingärtnerverband Neubrandenburg e. V.

Vor dem Hintergrund der 1994 vollzogenen Kreisgebietsreform fand am 24.09.1994 eine außerordentliche Delegiertenkonferenz statt, in deren Ergebnis der bis heute wirkende Regionalverband der Gartenfreunde Mecklenburg-Strelitz/Neubrandenburg e. V. gegründet wurde; dieser nimmt die Interessenvertretung der deutlich überwiegenden Mehrheit der Neubrandenburger Kleingärtner wahr.

Mit dem am 13.06.1995 geschaffenen Kleingartenbeirat wurde ein wirksames Bindeglied zwischen Kleingärtnern, Verwaltung und Abgeordneten geschaffen; so können kleingärtnerische Belange besser in die städtische Planung eingebracht werden.

Außendarstellung und Infrastruktur konnten in den letzten Jahren weiter verbessert werden. Seit 1994 erscheint in Regie des Regionalverbandes für die Kleingartenvereinsmitglieder zweimal jährlich die „Gärtnerpost“, auch gibt es seit dem 01.08.2002 einen eigenen Internetauftritt. Nach jahrelangem Dasein in einem Barackenprovisorium konnte am 29.08.2003 die neue modernisierte Geschäftsstelle des Regionalverbandes im Gebäude der Kindertagesstätte „Kunterbunt“ in der Max-Adrion-Straße 41 bezogen werden. Mit Wirkung vom 01.01.2010 kam es zur Fusion der Kreisverbände Mecklenburg-Strelitz und Neubrandenburg.

4. Bedeutung des Kleingartenwesens in der Gesellschaft

Kleingärten erfüllen wichtige soziale Funktionen für die Kleingartenpächter und deren Angehörige. Sie befriedigen insbesondere für Mieter in verdichteten Stadtquartieren das Bedürfnis nach Aufenthalt und Betätigung in der Natur. Diese Möglichkeiten sollen allen Menschen offen stehen, auch wenn sie nicht über viel Geld verfügen oder nicht mehr ausreichend mobil sind. Dieses soziale Anliegen wird gesetzlich durch die Begrenzung des Pachtpreises und durch ein hohes Maß an Sicherheit bzw. Kündigungsschutz garantiert. Wesentlich ist die starke Gemeinschaftsorientierung im Kleingartenwesen. Die Mitgliedschaft in einem Kleingartenverein bedeutet Einbindung in soziale Netze von Menschen unterschiedlichen Alters, mit unterschiedlichem Familien- und Berufsstatus, zunehmend auch unterschiedlicher ethnischer Herkunft.

Im Folgenden soll versucht werden, bundesweite Erfahrungswerte mit denen der Stadt Neubrandenburg zu vergleichen. Hauptquellen dazu sind die im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung erarbeitete Studie „Städtebauliche, ökologische und soziale Bedeutung des Kleingartenwesens“ (2008) und Erfahrungswerte des Regionalverbandes der Gartenfreunde Mecklenburg-Strelitz/Neubrandenburg e. V.

- Im Bundesdurchschnitt beträgt der Pachtpreis gegenwärtig 0,17 EUR/m²; dieser ist in den letzten 10 Jahren um ca. 1/3 gestiegen, in den neuen Bundesländern sogar um 50 %. Entgegen diesem Trend gibt es in Neubrandenburg seit 1998 stabile Verhältnisse; hier setzt sich der Preis aus 0,04 EUR für Pacht und 0,02 EUR für Umlagen pro m² zusammen.

Im Durchschnitt der neuen Bundesländer sind pro Jahr für Pacht 42 EUR, für Vereinsbeitrag und Versicherung 72 EUR, für sonstige Abgaben 43 EUR und für Betriebskosten (Strom, Wasser) 70 EUR ermittelt worden; dazu kommen 116 EUR für zusätzliche (individuelle) Ausgaben wie z. B. Saatgut und Betriebsmaterial. Für Neubrandenburg ergeben sich folgende Erfahrungswerte: Vereinsbeiträge in einer Spanne von 12,50 bis 35 EUR, 40 bis 60 EUR für Strom und Wasser, 20 bis 25 EUR für Pacht und öffentliche Lasten sowie 80 bis 120 EUR für zusätzliche Ausgaben.

Die angeführten Kostenfaktoren lassen eine vergleichsweise günstige Situation für die organisierten Kleingärtner der Stadt erkennen. Dies ist als ein Ergebnis umsichtiger Politik zwischen der Kommune und den Kleingärtnern hervorzuheben.

- In Mecklenburg-Vorpommern werden vom Land pro Jahr ca. 90.000 EUR Zuschüsse für Aufwertungen von Gemeinschaftsanlagen, Schulungen und Öffentlichkeitsarbeit ausgereicht, davon werden ca. 7.000 EUR vom Regionalverband eingeworben und dem städtischen Kleingartenwesen zur Verfügung gestellt.
- Für Menschen ohne Beschäftigung (die durchschnittliche Arbeitslosenquote 2009 in Neubrandenburg lag bei 15,1 %), für Vorruheständler sowie die große Zahl rüstiger Rentner sind Kleingärten derzeit ein wichtiges und sinnvolles Betätigungsfeld.

Im Bundesdurchschnitt überwiegen in den Kleingärtnerhaushalten die eher mittleren und geringen Einkommensgruppen; 55 % verfügen über 800 bis 1.800 EUR, 10 % verfügen über weniger als 800 EUR und 35 % über mehr als 1.800 EUR pro Monat.

In den neuen Bundesländern sind 92 % der Kleingärtnerhaushalte Mieterhaushalte; die mittlere Wohnungsgröße der Kleingärtner ist mit ca. 66 m² 7 m² geringer als die durchschnittliche Wohnungsgröße in den neuen Bundesländern.

Beengte Wohnverhältnisse sind neben Naturerlebnisstreben, Gesundheitsvorsorge und Rückzug vom Alltag dominierende Faktoren für eine Beschäftigung mit dem Kleingarten.

- Etwa 90 % aller Kleingärtner kommen in der Saison täglich oder zumindest mehrmals pro Woche in ihre Gärten, ausschließliche Wochenendnutzungen sind selten. Kleingärten werden im Durchschnitt von 2,2 Personen bewirtschaftet, einschließlich weiterer Familienangehöriger und Besucher ist von einer Nutzung durch 4,5 Personen auszugehen.

Bezogen auf Neubrandenburg heißt das, dass die 6.270 genutzten Kleingärten im Stadtgebiet (Stand 2010 im Regionalverband organisiert und sonstige) von rund 30.000 Personen frequentiert werden; unterstellt man, dass die Kleingartenbetreiber, weitere Familienangehörige und Besucher alle aus Neubrandenburg stammen, so sind fast die Hälfte der Bevölkerung Nutzer von Kleingärten.

5. Bestandsaufnahme zur Kleingartensituation in Neubrandenburg

5.1 Rechtliche Grundlagen

Die rechtliche Grundlage für das Kleingartenwesen bildet das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGBl I S. 210), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.09.2006 (BGBl I S. 2146). Nach § 1 BKleingG ist ein Kleingarten ein Garten, der der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf sowie der Erholung dient und in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen zusammengefasst sind (Kleingartenanlagen).

Ein Dauerkleingarten ist nach § 1 Abs. 3 BKleingG ein Kleingarten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan als Dauerkleingärten festgesetzt ist. Die Vertragsdauer über diese Kleingärten ist unbefristet (§ 6 BKleingG). Im Stadtgebiet sind folgende Kleingartenanlagen als Dauerkleingärten festgesetzt:

- Kleingartenanlage Nordpark I - III (Einfacher Bebauungsplan Nr. 15 vom 04.10.2000)
- Kleingartenanlage Verlängerte Jahnstraße I - III und Klöterpottsweg II - IV (Einfacher Bebauungsplan Nr. 80 vom 02.04.2002)
- Kleingartenanlagen Am Kuhdamm (Einfacher Bebauungsplan Nr. 86 vom 29.12.2004)
- Kleingartenanlagen an der Lindenhofer Straße (Einfacher Bebauungsplan Nr. 91 vom 22.03.2006)
- Kleingartenanlagen Lindetal und Erlengrund (Einfacher Bebauungsplan Nr. 99 vom 18.06.2008)

Daneben sind Pachtverträge über Kleingärten wie unbefristete Verträge über Dauerkleingärten zu behandeln, wenn die Gemeinde Eigentümerin der Grundstücke ist (§ 16 Abs. 2 BKleingG). In den ostdeutschen Bundesländern sind außerdem Kleingartenpachtverträge unbefristet wirksam, wenn die Gemeinde bei Wirksamwerden des Beitritts (§ 20a BKleingG – Deutsche Einheit, Stichtag 03.10.1990) Eigentümerin des Grundstückes war. Somit besitzt der weitaus größte Teil der Kleingärten besonderen Kündigungsschutz.

Weiterhin sind im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg Dauerkleingartenflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. Dieses betrifft Kleingartenanlagen in der Tollenseniederung und am Oelmühlenbach, auf dem Datzeberg und nördlich Monckeshof, im Lindetal und um Küssow herum, südlich des Steepenweges und bei den Fünfeichener Teichen sowie südlich und westlich von Carlshöhe.

5.2 Übersicht und Flächenanteil der Kleingärten und sonstigen Gärten im Stadtgebiet

Der Flächenanteil der Kleingärten im Sinne von § 1 BKleingG beträgt rund **300 ha** mit insgesamt **6.270 Kleingärten**. Davon sind 5.976 Kleingärten im Regionalverband der Gartenfreunde organisiert (belegte Parzellen Stand März 2010). Die registrierten Vereine zur Kleintierhaltung unterliegen als Sondernutzung ebenfalls dem Bundeskleingartengesetz.

Neben den Kleingärten sind im Kleingartenentwicklungskonzept auch nicht in einer Kleingartenanlage organisierte, zusammenhängende Gartenflächen sowie Grabelandflächen berücksichtigt, die nach § 1 BKleingG keine Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes sind, jedoch gleichartige Funktionen für die Bürger der Stadt erfüllen (sonstige Gärten). Der Flächenanteil der sonstigen Gärten beträgt rund **48 ha**. Einzelgärten, Hausgärten und andere kleinflächige Gartenflächen sind nicht erfasst.

TABELLE 1

Übersicht Kleingartenanlagen in Neubrandenburg – Größe der Anlagen, belegte Parzellen 1990 und 2010									
Lfd. Nr.	Name	Gar-tenflä-che in ha	Parz. 1990	Parz. 2010	Lfd. Nr.	Name	Gar-tenflä-che in ha	Parz. 1990	Parz. 2010
001	Forsthaus e. V.	0.79	22	21	057	Brauereistraße e. V.	0,28	29	9
002	Erlengrund e. V.	1.03	31	29	058	Monckeshof I e. V.	9,38	178	158
003	Lindetal e. V.	5.79	172	162	059	Monckeshofer Höh II-V e. V	23,40	575	502
005	Hinterste Mühle e. V.	4.38	112	113	060	Trollenhagen Süd e. V.	5,27	249	86
006	Hinterste Mühle Nord Kiese e. V.	1.2	26	26	061	Datzeniederung e. V.	2,20	66	61
007	Fünfeichen e. V.	1.76	48	45	062	Südost Hang Datzeb. I e. V.	3,21	65	51
008	Gute Hoffnung e. V.	19.01	444	405	063	Südost Hang Datzeb. II e. V.	2,30	55	30
009	Am Chausseehaus e. V.	8.71	224	186	064	An der Tankstelle e. V.	3,55	86	61
010	Eschenhof e. V.	7.32	150	148	065	Märzbecher e. V.	0,43	44	12
011	Trockener Weg II e. V.	3.87	85	80	066	Küssow Nord e. V.	0,50	17	17
012	Trockener Weg III e. V.	3.60	82	81	067	Küssow Wiesenstraße e. V.	0,05	8	1
013	Trockener Weg IV e. V.	4.90	127	109	068	Küssow West e. V.	0,45	10	10
014	Steepenweg e. V. *	5.72	138	131	069	Küssow Ost e. V.	0,80	17	16
016	Steepenblick e. V.	5.58	99	93	070	Küssower Berg I e. V.	2,60	76	61
017	Broda e. V.	4.62	146	134	071	Küssower Berg II e. V.	3,92	52	50
018	Am Wehr e. V.	0.66	17	15	072	Küssower Berg III e. V.	3,90	54	54
019	Am Ölmühlenbach e. V.	0.92	23	22	073	Küssower Berg IV e. V.	2,77	73	47
020	Am Wiesengrund e. V.	1,17	25	25	074	Küssower Berg V e. V.	3,17	69	45
021	An der Hopfenburg e. V.	1,25	25	25	079	Chausseehaus e. V. B 96	(siehe Nr. 9)		
022	An der Tollense e. V.	4,58	112	102	080	Freizeit Carlshöhe e. V.	4,45	123	121
023	Wiesenperle e. V.	6,10	136	121	081	Erholung Carlshöhe e. V.	5,23	143	141
024	Vorderste Str. e. V.	4,33	114	78	082	Waldeshöhe Carlshöhe e. V.	5,80	123	124
025	Blumenfreunde e. V.	0,27	7	7	083	Sonnenstein Carlshöhe e. V.	4,51	86	85
026	Gleisdreieck e. V.	3,67	94	78	084	Waldeck Carlshöhe e.V.	4,07	96	92
027	Neues Leben e. V.	4,63	120	114	085	Frohe Zukunft e. V.	0,89	20	19
028	Tollenseniederung 84 e. V.	1,19	24	24	086	Am Kiese e. V.	1,80	49	49
029	Wiesengrund 84 e. V.	1,09	25	25	087	Hufelandstr. I e. V.	1,09	38	38
030	Torfbruch e. V.	2,11	51	42	088	Hufelandstr. II e. V.	2,26	69	70
031	Wiesengärten e. V.	3,03	60	55	090	Mietergärten Datzeberge.V.	0,87	46	46
032	Trasse e. V.	2,78	78	47	091	Nordpark V e. V.	0,47	36	15
033	Sonnenschein e. V.	3,01	74	63	092	Fritscheshofer Damm e. V.	0,36	23	15
034	Verl. Jahnstr. West e. V	2,93	73	71	093	Markscheider Weg e. V.	0,49	25	23
035	Verl. Jahnstr. West II e. V.	3,34	88	85	094	Schneeglöckchen e. V.	2,17	56	32
036	Verl. Jahnstr. West III e. V.	3,44	80	77/64	116	Am Kuhdamm KTH e. V.	1,84	21	21
037	Verl. Jahnstr. Ost I e. V.	1,35	35	33	117	Nordpark IV KTH e. V.	1,93	29	29
038	Klötterpottsweg I e. V.	3,99	105	104	118	Hinterste Str. KTH e. V.	1,46	27	27
039	Klötterpottsweg II/III e. V.	siehe Nr. 38			120	Verl. Jahnstr. I KTH e. V.	0,71	10	10
040	Verl. Jahnstr. Ost III e. V.	0,71	24	18	121	Verl. Jahnstr. RGZ/KTH e. V.	2,17	36	36
041	Klötterpottsweg IV e. V.	2,67	45	37	122	Südwestmoräne e. V.	2,78	37	37
042	Schafgarbe e. V.	3,51	80	70	123	Am Mühlenholz e. V.	1,83	52	52
043	Seerose e. V.	3,62	70	65	124	Küssower Grund e. V.	6,68	164	164
044	Anemone e. V.	3,42	80	49					
045	Akelei e. V.	3,40	76	48					
046	Glockenblume e. V.	1,95	50	34					
047	Kornblume e. V.	2,11	50	35					
048	Am Hauerweg e. V.	0,54	20	11					
049	Am Burgholz e. V.	0,22	12	9					
050	Rittersporn e. V.	1,22	20	8					
051	Silberkerze e. V.	2,29	30	31					
052	Winteraster e. V.	3,24	47	40					
053	Nordpark I e. V.	4,92	129	128					
054	Nordpark II e. V.	4,07	111	111					
055	Nordpark III e. V.	4,03	111	109					
056	Nordpark VI e. V.	0,39	10	10					

Fläche insgesamt: 299,48 ha (Parzellen 1990 ca. 7.269, 2010: ca. 6.270)

Quelle: Regionalverband der Gartenfreunde Mecklenburg-Strelitz/Neubrandenburg e. V.,
Stand Juni 2009, ergänzt Febr./Sept. 2010

TABELLE 2

Übersicht der sonstigen Gärten (Einzelgärten)			
Lfd. Ort Nr.	Fläche in ha	Lfd. Ort Nr.	Fläche in ha
A 1 An der Linde 1	2,23	F 5 Reitbahnviertel – Bruderbruch	1,87
A 2 An der Linde 2	0,94	F 6 Reitbahnviertel – Kuhdamm	0,75
A 3 Am Gätenbach 1	0,63	F 7 Reitbahnviertel – Verl. Jahnstraße	2,31
A 4 Am Gätenbach 2	1,44	F 8 Reitbahnviertel – Bahnlinie Güstrow	0,95
A 5 Am Gätenbach 3/Am Modellpark	0,60	F 9 Gleisdreieck, Vogelviertel	7,25
A 6 Mühlendamm 1	0,80	F 10 Langefurtsweg	0,80
A 7 Mühlendamm 2	0,64	G 1 An der Tollense/Rostocker Straße	1,87
A 8 Neuer Friedhof	0,30	G 2 An der Tollense/Vorderste Straße	1,82
A 9 Birkengrund	1,89	G 3 Am Pharmagleis/Vorderste Straße	2,83
B 1 Oststadt – Klinikum	0,39	G 4 Am Pharmagleis/Kläranlage	2,94
B 3 Oststadt – Am Hauerweg	0,48	G 5 Am Pharmagleis/Hinterste Straße	0,49
C 1 Stadtgebiet Süd- Steepenweg	0,36	G 6 Am Krügerkamp (3 Splitterflächen)	0,38
C 2 Stadtgebiet Süd – Fünfeichen	0,62	G 7 Am Krügerkamp/Torfstiche	0,73
D 1 Datzeviertel – Brauereiviertel	0,80	G 8 Woggersiner Straße/Prenzlauer Bahndamm	0,70
D 2 Datzeviertel – Brauereiviertel/Datze	0,86	G 9 Woggersiner Straße/Malliner Wasser	0,43
D 4 Datzeviertel – Datzeberg/Südhang	1,18	H 1 Am Oelmühlenbach/Niederung	0,23
E 1 Datzeniederung	1,69	H 2 Am Oelmühlenbach/Broda	0,15
F 1 Reitbahnviertel – Interkult. Garten	0,25	H 3 St. Georg	0,54
F 2 Reitbahnviertel – Biberhof	1,50	I-1 Broda/Rostocker Straße	0,21
F 3 Reitbahnviertel – Klöterpottsweg	1,65	I-2 Broda – Dorfstraße	0,77
F 4 Reitbahnviertel – Stralsunder Bahn	1,01	Fläche insgesamt: 48,28 ha	

Quelle: Flächenermittlung nach Auswertung Luftbild (2006) und Textkarte 1
Ortsbezeichnungen: eigene Namensgebung und Zuordnung

Interessant ist ein Vergleich des Neubrandenburger Kleingartenbestandes mit den für Kleingärten ermittelten Richtwerten des Deutschen Städtetages und der Kleingartensituation in anderen Städten. Neben der Bezugsgröße Kleingartenfläche je Einwohner bestehen diverse andere Abhängigkeiten wie besonders die Abhängigkeit des Kleingartenstandes von der Anzahl der Geschosswohnungen, weshalb die Richtwerte des deutschen Städtetages als Orientierungswerte verstanden werden sollen.

Der weit überdurchschnittliche Versorgungsgrad unterstreicht die besondere Bedeutung des Kleingartenwesens in Neubrandenburg und weist die Stadt als „kleingartenfreundliche“ Stadt aus.

Um die besondere Stellung des Kleingartenwesens in der Stadt Neubrandenburg hervorzuheben, ist ein Vergleich des Versorgungsgrades von Bedeutung und im Rahmen der städtebaulichen Flächenbevorratung aufschlussreich.

TABELLE 3 Kleingartenversorgung in Neubrandenburg im Vergleich

Kleingartenversorgung in Neubrandenburg	Richt- bzw. Orientierungswerte des Deutschen Städtetages/ Gartenamtsleiterkonferenz (GALK)	Vergleich zu ausgesuchten anderen Städten
Kleingartenfläche je Einwohner 46 m ² /EW (53,5 m ² /EW*)	Kleingartenflächen 10 – 17 m ² /EW Deutscher Städtetag 1974	Leipzig (2005) 25 m ² /EW Dresden (1996) 17 m ² /EW Hannover (2001/02) 19 m ² /EW
Kleingärten je Geschosswohnung 1 : 4,4	1 Kleingarten/8 – 12 Geschosswohnungen GALK 1996	Leipzig (1993) 1 : 15 Dresden (1996) 1 : 8 Hannover (2001/02) 1 : 12
Bruttofläche je Kleingarten ohne Leerstände: 395 m ² , einschließlich Leerstände 477 m ²	Flächenbedarf/östliche Bundesländer: Bruttofläche: 380 m ² Nettogartenfläche: 305 m ² (80 %)	

* In Klammern: Versorgung einschließlich sonstiger Gärten, Stand 2010

5.2 Leerstandsentwicklung und Auslastung der Gartenanlagen

Für die im Regionalverband der Gartenfreunde organisierten Gärten ist die Belegung der Kleingartenanlagen relativ genau dokumentiert. Für die sonstigen Gärten wurde eine Grobeinschätzung des Belegungstrends anhand von Luftbildern aus den Jahren 1998, 2004 und 2006 vorgenommen. Demnach ist der Bestand an Kleingärten von 1990 bis 2010 um über 1.000 Gartenparzellen zurückgegangen. Für die sonstigen Gärten ist insgesamt ein vergleichbarer Trend festzustellen. Die Leerstandsentwicklung ist je nach Lage und Attraktivität der Kleingartenanlage sowie nach den naturräumlichen Gegebenheiten (siehe Kapitel Umweltauswirkungen) recht unterschiedlich verlaufen.

Insgesamt besitzen die Kleingartenanlagen derzeit eine Kapazität von rund **7.600 Parzellen**. Die Auslastung der Anlagen liegt mit insgesamt **6.270** genutzten Gartenparzellen gegenüber 1.330 freien Gartenparzellen bei etwa **82,5 %**. Neben der Leerstandsentwicklung von 1990 bis 2010 ist die geringe Auslastung auch darauf zurückzuführen, dass einige Anlagen ihre geplante volle Auslastung bis zur politischen Wende 1989 nicht mehr erreichen konnten (z. B. KGA „Trollenhagen-Süd“, KGA „Küssower Berg“ I – V). Der Flächenanteil der freien Kapazitäten liegt bei rund 50 ha. Bei den sonstigen Gärten ist insgesamt von einer noch geringeren Auslastung auszugehen. Ausnahmen stellen beispielsweise die attraktiven Lagen an der Külzstraße und im Lindetal dar.

Die in der Textkarte Nr. 2 dargestellte Leerstandsentwicklung und Auslastung der einzelnen Kleingartenanlagen und der sonstigen Gärten wurde nach folgenden Kriterien bewertet:

TABELLE 4 Belegungstendenzen und Auslastung der Gartenanlagen

Leerstandsentwicklung		Auslastung der Gärten	
Belegungstendenzen – aufgegebene Gärten 1999 – 2010 in %		Leerstand 2010 gegenüber 1990 – Belegung im Verhältnis zur Gesamtfläche in %	
relativ stabil	0 - < 3 %	nicht vorhanden	Belegung 100 %
schwach rückläufig	3 - < 6 %	gering	Belegung < 100 – 95 %
rückläufig	6 - < 10 %	mäßig	Belegung < 95 – 90 %
deutlich rückläufig	10 - < 25 %	kritisch	Belegung < 90 – 75 %
stark rückläufig	≥ 25 %	groß	Belegung < 75 – 50 %
		sehr groß	Belegung < 50 %

Quelle: Angaben zu Belegungstendenzen, Auslastung/Leerstand nach Regionalverband der Gartenfreunde Mecklenburg-Strelitz/Neubrandenburg e. V., Stand Februar 2010

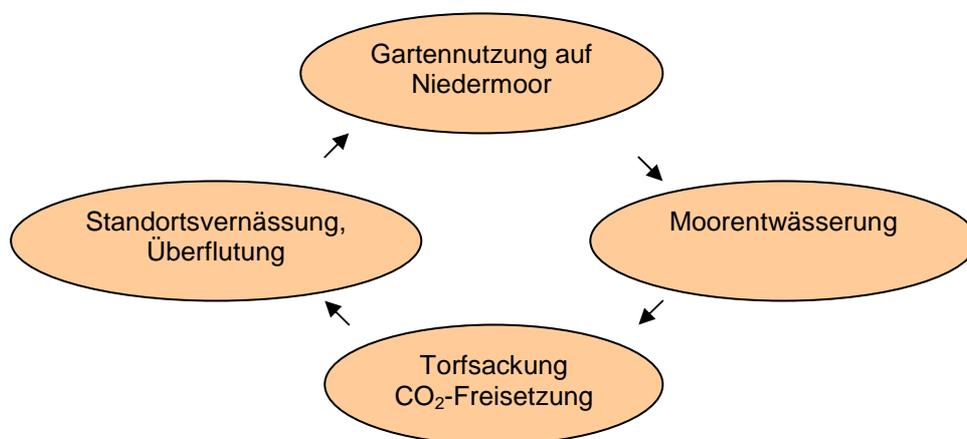
Die Ursachen für die Leerstandsentwicklung sind neben demografischen Einflussfaktoren zu einem nicht unerheblichen Teil in den naturräumlichen Bedingungen zu suchen, die nachfolgend beschrieben sind.

6. Umweltauswirkungen

Kleingärten erfüllen grundsätzlich eine Vielzahl stadtökologischer Funktionen, insbesondere für die Erholung und das Naturerlebnis der Bürger, für das Stadtklima oder als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Daneben existieren auf die gärtnerische Nutzung einwirkende bzw. auch von der Nutzung ausgehende Umwelteinflüsse, die nachfolgend beschrieben sind und teilweise in engem Zusammenhang mit der Leerstandsentwicklung stehen.

Vor der politischen Wende 1989 wurden die Kleingartenanlagen vor allem innerhalb der Flusstalmoore, an den stärker geneigten Talrändern und örtlich auch auf armen Sandböden geringer Bodenfruchtbarkeit eingeordnet, um die wertvollen Produktionsflächen für die Landwirtschaft zu erhalten. Neben der allgemeinen demografischen Entwicklung stellen die teilweise problematischen Standortverhältnisse eine wesentliche Ursache für die Aufgabe von Kleingärten dar. Hier sind insbesondere zu nennen: Die Moorstandorte mit mehr oder weniger hohem Grundwasserstand, Überschwemmungsgebiete sowie bedingt arme Sandböden und erosionsgefährdete Hanglagen.

Aus Sicht des Naturschutzes besitzen derartige landwirtschaftlich minderwertige Standorte, soweit sie naturnah belassen sind, dagegen große Bedeutung. Nach Maßstab des geltenden Naturschutz- und Umweltrechts wären die genannten Standorte deshalb heute für bauliche und kleingärtnerische Nutzungen weitgehend tabu. Besonders in den tiefgründigen Niedermoorarealen hat die Einordnung der Kleingartenflächen eine Kette problematischer ökologischer Wechselwirkungen - einerseits auf die Umwelt und andererseits auf die gärtnerische Nutzung - zur Folge. Die beschriebenen Umweltauswirkungen sind vielfach schutzgutübergreifend und wechselseitig, wie nachfolgend am Beispiel der Moorentwässerung veranschaulicht:



Während die Auswirkungen der Moorentwässerung auf kritischen Standorten die schrittweise Räumung von Gärten nahe legt, können andere Auswirkungen durch gestalterische Maßnahmen (z. B. Lärmschutz, Immissionsschutzpflanzungen) oder die Neuordnung der Gartenanlagen gemindert werden.

Die Gliederung der nachfolgenden Textabschnitte orientiert sich an der für die Bauleitplanung und Landschaftsplanung rechtlich vorgegebenen, nach Schutzgütern gegliederten Systematik zur Umweltprüfung. Den Maßstab für die Einstufung der **erheblichen** Umweltauswirkungen bilden die umweltrechtlichen Vorgaben sowie die i. d. R. klar definierten und verbindlichen Umweltqualitätsnormen und Zielvorgaben. Bei weniger gravierenden Umweltauswirkungen und weniger konkreten Zielvorgaben in Bezug auf die Umweltauswirkungen erfolgt eine Einstufung als **mittel** bzw. **mittel bis erheblich**. Die Darstellung und Beschreibung der vorhandenen Umweltauswirkungen und Nutzungskonflikte durch bzw. auf die gärtnerische Nutzung beschränkt sich auf ausgesuchte kartographisch abgrenzbare und relativ stark ins Gewicht fallende Umweltauswirkungen, die für die künftige Kleingartenentwicklung bedeutsam sind.

6.1 Sensible Lebensräume

An Kleingärten angrenzende geschützte Biotope, Waldflächen und Gewässer sind teilweise durch eine intensive Pflege ihrer Randbereiche geprägt, örtlich auch durch Ablagerungen, Gartenabfälle, (gebietsfremde) Anpflanzungen, Absperrungen u. a. beeinträchtigt. Anpflanzungen von Ziersträuchern und -stauden gebietsfremder Arten sind außerhalb der Gartenanlagen grundsätzlich nicht gestattet. Grundsätzlich ist zu fordern, dass die Nutzung und Pflege außerhalb der Gartenparzellen und der zu den Gartenanlagen gehörenden Freiflächen unterbleibt. Die Einhaltung der umweltrechtlichen Vorschriften sollte grundsätzlich bereits auf Vereinesebene kontrolliert und abgesichert werden.

Einflüsse wie Bodenmelioration und Düngung können sich indirekt nachteilig auf angrenzende Lebensräume auswirken. In diesem Zusammenhang stellen auch innerhalb der Gärten gepflanzte, sich unkontrolliert verbreitende Pflanzarten ein Problem dar, weil diese die heimische Pflanzwelt beeinträchtigen können. Hierzu zählen konkurrenzstarke oder Ausläufer bildende „Gartenflüchtlinge“ wie der Riesenbärenklau (gesundheitsgefährdend!), der Staudenknöterich oder der Wunderlauch.

Gesetzlich geschützte Biotope, Waldränder und Gewässerufer
(erhebliche sowie mittlere bis erhebliche Umweltauswirkungen)

In der Textkarte der Umweltauswirkungen sind die großflächigen Beeinträchtigungen der beschriebenen Art im Bereich geschützter Biotope, Waldränder und Gewässerufer dargestellt.

In Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie wird in den durch Bebauung oder gärtnerische Nutzung eingegengten Uferabschnitten der Fließgewässer, soweit keine weitergehende Renaturierung vorgesehen ist, in der Regel eine reduzierte Gewässerunterhaltung angestrebt, um sukzessiv die natürliche Entwicklung der Gewässerufer und, soweit möglich, eine eigendynamische Laufentwicklung zu erreichen. Die häufig festzustellende intensive Pflege bis an den Gewässerrand widerspricht diesen verbindlichen Zielvorgaben. Für den Zustand und den Handlungsbedarf der in Kleingartennähe befindlichen Fließgewässerabschnitte, einschließlich der Uferzonen, ergibt sich nachfolgende Situation:

TABELLE 5 Strukturgüte der Fließgewässer Bestand und Planung

Fließgewässerabschnitt	Strukturgüteklasse, Bestand (nach Landschaftsprogramm M-V)	Strukturgüte, Planung
Tollense, Oelmühlenbach, Gätenbach, Linde unterhalb Wehr Hinterste Mühle	5 (merklich geschädigt)	„guter ökologischer Zustand“ entspricht etwa Klasse 1 - 2 (naturnah/bedingt naturnah)
Datze, Linde oberhalb Wehr Hinterste Mühle	3-5 (mäßig beeinträchtigt bis merklich geschädigt)	

Als Bereiche mit erheblichen Umweltauswirkungen sind außerdem die innerhalb des Natura 2000-Gebietes „Tollensetal mit Zuflüssen“ liegenden Randbereiche der Gärten am Krügerkamp und an der Woggersiner Straße ausgegrenzt (Stegbauten, Missstände). Zur Erhaltung des natürlichen Überflutungsregimes der Tollense und naturnahen Entwicklung der Uferbereiche schlägt der Managementplan (Entwurf, Stand 2010) als „wünschenswerte Entwicklung“ den Rückbau der Gärten am Krügerkamp vor.

Die Flächen sind, soweit in dem Maßstab abgrenzbar, nach der Intensität ihrer Beeinträchtigung als Bereiche mit erheblichen bzw. mittleren bis erheblichen Umweltauswirkungen ausgegrenzt. In der Regel liegen diese angeeigneten Areale außerhalb der eigentlichen Gartenanlagen.

An Wald angrenzende Gärten und durch Gartennutzung eingeeengte Uferbereiche und Biotope (Mittlere Umweltauswirkungen)

Nach der Waldabstandsverordnung M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen, einschließlich von Lauben nach dem Bundeskleingartengesetz, ein Mindestabstand von 30 m zum Wald einzuhalten. An den Gewässern erster Ordnung dürfen nach § 61 BNatSchG im Abstand von 50 m keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich erweitert werden. Außerdem stellen die Gewässer und Waldränder wertvolle Biotope und Refugien gefährdeter Tier- und Pflanzenarten dar und bilden die Grundstruktur des nach § 21 BNatSchG zu schützenden Biotopverbundes. Unter Berücksichtigung der genannten Zielstellungen sollten folgende Bereiche langfristig in das städtische Grün- und Biotopverbundsystem einbezogen werden:

- Freiflächen, lückige Gartenanlagen im 30 m-Waldabstand,
- Gärten/Freiflächen in den Gartenanlagen in unmittelbarer Gewässernähe, größere Freiflächen im 100 m-Gewässerschutzstreifen,
- schutzwürdige Biotope, Gehölzbiotope und andere vernetzende Landschaftselemente, Lebensräume gefährdeter Tier- und Pflanzenarten innerhalb oder am Rand von Gartenanlagen.
- Eingeengte Uferbereiche an den Fließgewässern.

Vorhandene Gartenlauben besitzen Bestandsschutz. Bei Nutzungsaufgabe sollten diese Bereiche, wo es möglich ist, jedoch schrittweise einer naturnahen Entwicklung zugeführt werden. Diese langfristige Zielstellung schließt sowohl der Natur überlassene Uferpartien bzw. Waldrandbereiche als auch öffentlich zugängliche Grünflächen sowie den Kleingartenanlagen zugeordnete Erholungsflächen ein.

6.2 Überflutungs- und Vernässungsgebiete, Grundwasserschutz, Klima/Luft, Boden

Überflutungsgebiete

Wie sich mit dem Hochwasserereignis im Frühjahr 2007 gezeigt hat, stellen Überflutungen eine besondere Einflussgröße für die Kleingartenentwicklung in den Niederungen dar. Zu den Überflutungsgebieten der Fließgewässer liegt im Stadtgebiet ein zumeist engmaschiges Datennetz vor, das die Häufigkeit der Hochwasserereignisse dokumentiert. Für die besonders von Hochwasser betroffenen Kleingärten im Überflutungsbereich der Tollense sowie für die Kleingärten an der Datze liegt seit 2007 ein hydrologisches Gutachten vor, in welchem auch Empfehlungen zur kurz- bis mittelfristigen Räumung von Kleingärten gegeben werden.

Häufig überflutete Kleingärten, Kleingärten im FFH-Gebiet „Tollensetal mit Zuflüssen“ (erhebliche Umweltauswirkungen)

Als Bereiche erheblicher Umweltauswirkungen sind die Kleingärten in der Tollenseniederung am Rand der Neubrandenburger Torfstiche sowie Teile der KGA „Datzeniederung“ ausgegrenzt, die besonders häufig, durchschnittlich alle 2 bis 5 Jahre (Abflussereignis \geq HQ 2/HQ 5) von Hochwasser betroffen sind.

Im Jahr 2008 erfolgte im nördlichen Stadtgebiet eine Grundräumung der Tollense mit dem Ziel, die Wasserabführung eines HQ 2 wieder im Flussbett möglich zu machen. Andere Hochwasserereignisse sind weiterhin nicht beherrschbar. Für die Kleingartenentwicklung bedeutet dies, dass 5-jährliche Ereignisse in der Abflussführung der Tollense weiterhin zu Problemen durch Vernässungen bzw. Überschwemmungen führen können. Die innerhalb von Torfsenken befindlichen Standorte weisen zudem durchweg kritische Grundwasserstände auf und sind stellenweise von aufgegebenen Gärten geprägt, die schnell durch Ried- und Röhrichtflächen eingenommen werden. Im Zusammenwirken mit Moorsackungen und der bereits jetzt kritischen Grundwassersituation ist abzuschätzen, dass die ausgegrenzten Standorte in absehbarer Zeit nicht mehr für eine gärtnerische Nutzung geeignet sind.

Regelmäßig überflutete Kleingärten (erhebliche bis mittlere Umweltauswirkungen)

Die in den Niedermoorgebieten liegenden Kleingärten, in denen regelmäßig mit Überflutung zu rechnen ist (Abflussereignis \geq HQ 5/HQ 10), sind als Bereiche mittlerer bis erheblicher Umweltauswirkungen eingestuft. Von besonderer Bedeutung für die weitere Gartennutzung sind auch hier die Wechselwirkungen zwischen Überflutungsdynamik und Moorsackung. Für die innerhalb der Niedermoortorfsenken liegenden Kleingärten ist die weitere Eignung der Flächen für die Kleingartennutzung deshalb kritisch zu werten. Im hydrologischen Gutachten wird deshalb vorgeschlagen, die kritischen Bereiche (Abflussereignis \geq HQ 5) vorrangig aus der Nutzung zu nehmen. Etwas günstiger sind die regelmäßig überfluteten Kleingartenareale mit niedrigerem Grundwasserspiegel während der Vegetationsperiode einzustufen (z. B. KGA „Vorderste Straße“, „Wiesenperle“, „An der Tollense“), deren Nutzung durch stetige Torfsackungsprozesse jedoch längerfristig auch in Frage gestellt ist.

Periodisch bis selten überflutete Kleingärten (mittlere Umweltauswirkungen)

Als Bereich mittlerer Umweltauswirkungen sind periodisch (HQ 10 – im Mittel alle 10 Jahre) bis selten (HQ 50/HQ 100 – im Mittel alle 50 bis 100 Jahre) überflutete Kleingärten ausgegrenzt. Auswirkungen auf die kleingärtnerische Nutzung sind, von der Grundwasserproblematik abgesehen, auf absehbare Zeit kaum zu erwarten.

Vernässungsgebiete

Nachfolgende Standortbeschreibung zu den Grundwasserverhältnissen basiert weitgehend auf dem Hydrologischen Gutachten von 2007 zu den Kleingartenanlagen in der Tollense- und Datzeniederung. Große Teile der in den Niedermooragebieten liegenden Kleingartenanlagen und sonstigen Gärten in der Tollenseniederung, an der Datze sowie an der Linde und am Gätenbach weisen hohe bis sehr hohe Grundwasserstände aus. Es handelt sich in der Regel um durch Meliorationsgräben entwässerte tiefgründige Niedermooragebiete mit einer Torfmächtigkeit von über 120 cm. In vielen Bereichen ist ein leichter, aber stetiger Anstieg der maximalen Grundwasserstände dokumentiert. Bedingt durch die Entwässerung und der damit verbundenen Torfzehrung unterliegen die Standorte stetigen Torfsackungsprozessen. Dadurch ist die Kleingartennutzung auf diesen Standorten zunehmend in Frage gestellt. Neben der allgemeinen Einschränkung der gärtnerischen Nutzung ist auf den nassen Standorten insbesondere die Kleintierhaltung aus Sicht des Tierschutzes und tiermedizinisch bedenklich, weil die Vernässung das Wohlbefinden der Tiere beeinträchtigt und nicht selten zu Krankheiten bei den gehaltenen Tieren führt.

Kleingärten in den Gebieten mit sehr hohen Grundwasserständen, Huf- und Kleintierhaltung auf vernässten Standorten

(mittlere bis erhebliche Umweltauswirkungen)

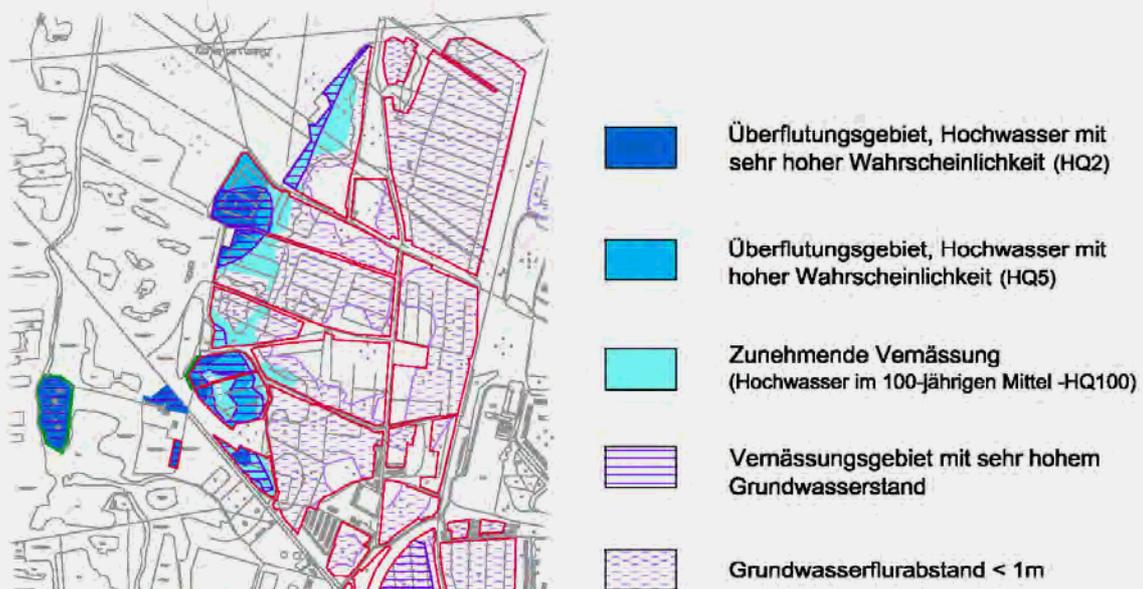
Als Bereiche mit mittleren bis erheblichen Umweltauswirkungen sind die Gartenanlagen ausgegrenzt, bei denen bereits bei mittlerem höchsten Grundwasserstand mit Grundwasseraustritt über Gelände zu rechnen ist. Soweit diese Standorte darüber hinaus von häufigen bis regelmäßigen Hochwasserereignissen betroffen sind, sind die Umweltauswirkungen auch im Textabschnitt Überflutungsgebiete näher erläutert. Von ständiger bis häufiger Vernässung betroffene Gärten befinden sich neben den Randlagen in der Tollenseniederung innerhalb des Gleisdreiecks, westlich vom Vogelviertel (KGA „Gleisdreieck“), an der Datze (KGA „Datzeniederung“) sowie am Gätenbach. An den eingedeichten Fließgewässerabschnitten tritt bei Hochwasser außerdem Druckwasser aus dem Moorkörper heraus und trägt so zur Verstärkung der Grundwasserproblematik bei (Datze, Gätenbach).

In Neubrandenburg werden in Kleingärten u. a. Pferde, Schafe, Ziegen, Hunde, Katzen, Kaninchen, Geflügel und Ziervögel gehalten. Problematisch ist die Haltung von Tierarten, die direkt mit vernässten Böden in Berührung kommen, insbesondere von Huf- und Klautieren sowie Hunden. Neben der nicht immer art- und verhaltensgerechten Haltung können bei den Tieren auf den vernässten Böden gesundheitliche Probleme wie Huf- und Klauenschäden, Atemwegserkrankungen, Hauterkrankungen u. a. auftreten. Des Weiteren ist der Aufwuchs auf den vernässten Flächen nicht als Alleinfutter geeignet (mangelhafter Bewuchs, ungeeignete Pflanzen), so dass Mangel- und Fehlernährung resultieren können. Aus diesen Gründen sind die Huf- und Kleintierhaltungen auf vernässten Standorten gesondert nach den Erfordernissen des Tierschutzes zu bewerten. Die Niedermoorareale mit sehr hoch anstehendem Grundwasser und mehr oder weniger ständiger Vernässung sind für die dauerhafte Haltung von Huf- und Klautieren sowie Hunden ungeeignet. Auch die ständige Haltung von Kaninchen und Geflügel ist auf den Standorten problematisch; bei zeitweiliger Vernässung müssen trockene Rückzugsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Kleingärten in Gebieten mit hohen Grundwasserständen (mittlere Umweltauswirkungen)

Kleingärten mit einem Grundwasserflurabstand zwischen 50 cm bis 100 cm sind als Bereiche mit mittleren Umweltauswirkungen ausgegrenzt. In diesen Bereichen wird die gärtnerische Nutzung derzeit in der Regel kaum beeinträchtigt. Die langfristige Nutzbarkeit der Gärten ist von den sich allmählich vollziehenden Geländesackungen abhängig und derzeit schwer absehbar. In den flachgründigen Niedermoorarealen und Talsandarealen besteht hinsichtlich der mittel- bis längerfristigen Nutzbarkeit der Gärten in aller Regel kein Handlungsbedarf.

Zunehmend vernässende und von Hochwasser betroffene Kleingärten in der Tollenseniederung



Quelle: Hydrologisches Gutachten
zu Kleingartenanlagen 2007

Grundwasserschutz

Die Anpassung der Abwasserentsorgung in den Gärten an die geltenden Umweltstandards zum Grundwasserschutz bedarf künftig umfangreicher organisatorischer Maßnahmen. In den Kleingärten anfallendes Abwasser muss grundsätzlich in nachweislich dichten, abflusslosen Abwassergruben gesammelt und dem Entsorgungspflichtigen übergeben werden (siehe dazu auch Punkt 7 „Erschließungssituation der technischen Infrastruktur“). Insbesondere in den zunehmend durch Hochwasser gefährdeten Gebieten und in den zunehmend vernässenden Gebieten steht der technische und finanzielle Aufwand zur Abwasserentsorgung angesichts der begrenzten Nutzbarkeit der Standorte in Frage.

In der Schutzzone II der Wasserfassung III (Neubrandenburg Krappmühle) befinden sich zwei kleinere Gartenanlagen (Woggersiner Straße, Höhe Pharmagleis und Krappmühle). In der Schutzzone IIIA der Wasserfassung II (Neubrandenburg Datzetal) liegen die Kleingartenanlagen „Küssower Grund“, „Küssow Nord“ und „Küssower Berg I – V“. In Hinsicht auf die künftige Kleingartenentwicklung scheidet eine Nachverdichtung der lückigen Gartenanlagen „Küssower Berg I – V“ aus. Nach der Wasserschutzgebietsverordnung Neubrandenburg ist die Errichtung oder Erweiterung der Kleingartenanlagen in der Schutzzone II und IIIA verboten. Die potenziellen Auswirkungen der gärtnerischen Nutzung und der Abwasserentsorgung sind in der Schutzzone II mit „mittel bis erheblich“ und in der Schutzzone IIIA mit „mittel“ bewertet.

Klima/Luft

Mit den beschriebenen meliorationsbedingten chemischen Prozessen der Torfzehrung und Moordegradation stehen Nährstofffreisetzungen in das Grundwasser und die Vorflut sowie in die Atmosphäre im Zusammenhang. Dabei ist insbesondere die CO₂-Freisetzung in die Atmosphäre, die durch die Moor entwässerung verursacht wird, von klimarelevanter Bedeutung. Im Rahmen der Standortanalyse sind diese Auswirkungen jedoch von untergeordneter Bedeutung.

Die in den Umweltqualitätsnormen festgelegten Grenzwerte hinsichtlich der Luftschadstoffe werden im Stadtgebiet nicht erreicht. Die relative lufthygienische Belastung ist an den Hauptverkehrsstraßen (bis 50 m) und deren Nahbereich (50 bis 100 m) besonders hoch. Indirekt spiegelt sich die Intensität der lufthygienischen Belastung in den von den Hauptverkehrsstraßen ausgehenden Lärmimmissionen wieder. Spezifische z. B. auf den Nahrungsmittelanbau bezogene Messungen der Schadstoffimmissionen liegen nicht vor, so dass hier auf eine Wertung verzichtet werden muss.

Boden

Niedermoorböden

(erhebliche bis mittlere Umweltauswirkungen)

Niedermoorböden machen den größten Teil der Kleingartenstandorte Neubrandenburgs aus. In den Randarealen zum LSG „Tollenseniederung“ und im Bereich zwischen der Rostocker Straße und der Kläranlage herrschen tiefgründige Niedermoore (Torfmächtigkeit über 1,20 m) vor. Zur Stadtmitte hin gehen diese in sandunterlagerten Niedermoortorfe (Torfmächtigkeit 0,20 m bis 1,20 m) über. Die Standorte sind oft seit längerer Zeit entwässert und deshalb weitestgehend stark degeneriert. Durch die Mineralisierung des Torfkörpers besteht die oberste Bodenschicht aus Moorerde. Diese Standorte besitzen in der Regel auch weiterhin Eignung für die kleingärtnerische Nutzung. Einschränkungen für die gärtnerische Nutzung ergeben sich erst bei zunehmender Vernässung der Moorböden.

Sehr arme Sandböden

(mittlere Umweltauswirkungen)

An den Talrändern sind örtlich arme Sandböden mit geringer Humusaufgabe und starker Tendenz zur Austrocknung verbreitet. Für die Standortbewertung sind die ärmsten Sandböden mit Ackerwertzahlen < 25 (auf einer Skala 1 – 100) mit einer sehr geringen Ertragsfähigkeit einbezogen worden.

6.3 Landschaftsbild

Gärtnerische Splitterflächen, sehr große Leerstände
(mittlere bis erhebliche sowie mittlere Umweltauswirkungen)

In der Textkarte Nr. 3 sind gärtnerische Splitterflächen, Einzelgärten und Kleingartenanlagen mit einem Belegungsgrad von < 30 % als Bereiche mit mittleren bis erheblichen Umweltauswirkungen dargestellt. Kleingartenanlagen mit einem Belegungsgrad < 50 % und Gärten mit geringer Erholungsqualität in Straßennähe und in unmittelbarer Nachbarschaft zu gewerblichen Nutzungen (Fritscheshof/Oststadt) sind als Bereiche mit mittleren Umweltauswirkungen dargestellt. Nicht dargestellt sind bauliche Missstände, wie sie örtlich vor allem im Bereich einzelner Gärten und in einigen nicht organisierten Gartenanlagen und Kleintierhaltungen festzustellen sind.

6.4 Straßenverkehrslärm

Von den Umweltauswirkungen auf die Gesundheit und die Erholungsqualität sind insbesondere die vom Straßenverkehr am Tag ausgehenden Lärmemissionen von Bedeutung für die Kleingartennutzung. Die Auswirkungen von Lärm auf das Wohlbefinden und die Gesundheit des Menschen sind durch zahlreiche Untersuchungen und Veröffentlichungen dokumentiert und in nachfolgender Tabelle zusammengefasst.

Für die Konfliktanalyse Lärmmissionen \leftrightarrow Erholung/Kleingartenwesen wurde der Schallimmissionsplan Neubrandenburg von 1995 zum Verkehrslärm am Tag sowie für Teilbereiche an den Bundesstraßen der erste Lärmaktionsplan 2007 herangezogen. Nicht berücksichtigt sind nur zeitweilig auftretende Lärmemissionen durch den Schienenverkehr und durch Sportanlagen sowie die nur noch bedingt geeigneten Messdaten zu den gewerblichen Nutzungen.

In Auswertung der Messdaten zu den Lärmmissionen werden die Umweltauswirkungen auf die Erholungsfunktionen des Kleingartenwesens durch den Verkehrslärm wie folgt bewertet:

TABELLE 6 Lärmauswirkungen

Lärmmissionen – Straßenverkehr am Tag	Kurzbeschreibung der Umweltauswirkungen auf das Kleingartenwesen	Bewertung der Umweltauswirkungen
< 50 dB(A)	sehr gering, weitgehend störungsfrei	
50 – 55 dB(A)	leichte Belästigung, geringe Auswirkungen auf die Freizeitqualität der Kleingärten	(nicht bewertet)
55 – 60 dB(A)	mittlere Belästigung	mittel
60 – 65 dB(A)	schwere Belästigung und Erholungsbeeinträchtigung	mittel bis erheblich
> 65 dB(A)	schwere Belästigung, fehlende Erholungsqualität, Beginn gesundheitlicher Beeinträchtigung	erheblich

Quelle: - Schallimmissionsplan Neubrandenburg 1995
 - Lärmaktionsplan Neubrandenburg 2008
 - Bewertung in Anlehnung an den Leitfaden „Umweltprüfung in M-V“ 2005

6.5 Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgende Tabelle fasst die für die Standortanalyse herangezogenen und in der Karte „Umweltauswirkungen“ dargestellten Umweltkriterien zusammen. Dabei bedeuten Abkürzungen

- R Rückbaugesamt, mittel- bis längerfristiger oder kurzfristiger Rückbau betroffener Gärten
 B Beobachtungsgebiet, i. d. R. zu erhaltende Gärten, langfristige (ggf. örtlich kurzfristige)
 Rückbauerfordernisse müssen im Einzelfall neu geprüft werden
 N Beseitigung von Beeinträchtigungen, i. d. R. an die Gartenanlagen angrenzende Areale

TABELLE 7

Bewertung der Umweltauswirkungen			
Umweltauswirkung (Schutzgut)	Umweltkriterien Ursache der Umweltauswirkungen	Umweltauswirkung/ Handlungsempfehlung	
		erheblich	mittel
Sensible Lebensräume			
Geschützte Biotope, naturnahe Waldränder und Gewässerufer, Natura 2000-Gebiet „Tollensetal mit Zuflüssen“	Beeinträchtigung geschützter Biotope, Waldränder und Gewässerufer	N	
	Durch Randeinflüsse beeinträchtigte Waldränder, Gewässer und Uferzonen, verinselte Biotope		N/B
	an Wald angrenzende Gärten, durch Gartennutzung eingeengte Uferbereiche und Biotope		B
Gewässer			
Überflutungsgebiete bei Hochwasser	Kleingärten, häufig überflutet (HQ 2/HQ 5)	R	
	Kleingärten, regelmäßig überflutet (HQ 5/HQ 10)		R
	Kleingärten, periodisch bis selten überflutet (HQ 10 bis HQ 50/100)		B
Naturnahe Gewässerufer	Intensiv gepflegte, teilweise beeinträchtigte Gewässerufer, eingeengte Uferbereiche natürlicher Gewässer, Düngemiteleintrag u. a.	siehe sensible Lebensräume	
Grundwasser			
Niedermoor/sehr hoch ansteigendes Grundwasser	Gärten/Grundwasserflurabstand 0 – 50 cm (Moorböden mit ständiger Vernässung, soweit nicht schon als Überflutungsgebiete erfasst)		R
Niedermoor und hoch ansteigendes Grundwasser	Gärten/Grundwasserflurabstand < 1 m (durch Torfsackung zunehmend vernässende Moorböden, soweit nicht schon als Überflutungsgebiete erfasst)		B
Trinkwasser, Schutzzone II	Gärten/Nährstoffanreicherung des Grundwassers		R/B
Trinkwasser, Schutzzone IIIA	Gärten/Nährstoffanreicherung des Grundwassers		B

Bewertung der Umweltauswirkungen			
Umweltauswirkung (Schutzgut)	Umweltkriterien Ursache der Umweltauswirkungen	Umweltauswirkung/ Handlungsempfehlung	
		erheblich	mittel
Boden			
Tiefgründiges Niedermoor	Gärten auf tiefgründigem Moor, Entwässerung, Torfsackung, Torfmineralisierung/ Moordegradierung	siehe Grundwasser	
Sandböden (Ackerwertzahlen < 25)	Gärten/Böden mit geringer Speicherfähigkeit für Nährstoffe und Wasser, geringes Ertragspotenzial		B
Klima/Lufthygiene			
Kleingärten, sonstige Gärten/Lufthygiene	Schadstoffimmissionen, lufthygienische Belastung durch den Straßenverkehr	siehe Straßenverkehrslärm	
CO ₂ -Freisetzung/Klima	Moordegradierung, Torfzehrung, Nährstoff-/CO ₂ -Freisetzung auf entwässerten Moorstandorten	siehe Grundwasser	
Landschaft/Landschaftsbild			
Landschafts- und Ortsbild	Gärtnerische Splitterflächen, lückige Gartenanlagen (Belegung < 30 %) und bauliche Missstände		B
Umgebung der Kleingärten	Lückige Gartenanlagen (Belegung < 50 %), Gründefizite, fehlende Erholungsqualitäten		R
Straßenverkehrslärm			
Kleingärten, sonstige Gärten/Erholungsqualität	Verkehrslärmbelastung am Tag über 65 dB(A)	B	
	Verkehrslärmbelastung am Tag 60 bis 65 dB (A)		B
	Verkehrslärmbelastung am Tag 55 bis 60 dB (A)		(B)

7. Erschließungssituation der technischen Infrastruktur

Zur Ausstattung der Kleingärten mit Einrichtungen der technischen Infrastruktur liegen nur lückenhafte Unterlagen und Kenntnisstände vor, so dass nur auf Hauptprobleme und Entwicklungstrends hingewiesen werden kann.

Verkehrerschließung

Das in Neubrandenburg vorhandene Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (Stadtbus) ist in erster Linie auf die Erschließung der Wohngebiete und ihrer Verbindung mit der Innenstadt ausgerichtet. Am größten ist die Bedeutung für die Nutzer der peripher gelegenen Kleingartenanlagen im Norden, Nordosten (Monckeshof), Osten und Süden der Stadt.

Zur Erreichung der Kleingärten werden vorwiegend das eigene Auto und das Fahrrad benutzt. Fußläufig werden Kleingartenanlagen im Regelfall nur aufgesucht, wenn der Weg nicht länger als ca. ¼ Stunde dauert.

Pkw-Stellflächen sind zumeist in ausreichender Größe und in zumutbarer Entfernung zu den Gärten vorhanden. Auch die Befahrbarkeit der Hauptwege mit Lkw (aperiodisch notwendig z. B. für Fäkalienfahrzeuge und Baumaterialtransport) ist im Wesentlichen gegeben; der Ausbauzustand beschränkt sich zumeist auf das notwendige Maß, Unebenheiten (z. B. Löcher) werden in Eigenleistung der Vereinsmitglieder behoben.

Für die Kleingärtner spielte bei der Ausweisung der Kleingärten die relative Nähe zum eigenen Wohnort eine bedeutende Rolle. Da im Laufe der Zeit eher Wohnungen gewechselt als Gärten neu erworben wurden, ging der direkte räumliche Bezug zunehmend verloren.

Die Gewährleistung der Anfahrbarkeit der Kleingärten vor Ort wird zukünftig in erster Linie durch Eigenleistungen der Kleingärtner abzusichern sein.

Neubrandenburg hat ein relativ gut ausgebautes Wanderwegenetz, was auch die Wegesysteme innerhalb der Kleingartenanlagen umfasst. Zur Gewährleistung transparenter öffentlicher Kleingartenanlagen ist eine gute Erschließung mit Fußwegen zwingend erforderlich. Diese werden im Regelfall um die einzelnen Sparten herumführen, bei größeren Anlagen sind aber auch Querungen, z. B. zwischen öffentlichen Wegen und/oder Wanderwegen erforderlich. Diese müssen in jedem Fall öffentlich und geöffnet sein, auch wenn sie durch umzäunte Gartenanlagen hindurchführen. Wichtig sind diese Erschließungswege auch, um die nachfolgenden Erholungsräume erreichen zu können. Gravierende, akute Handlungsbedarfe werden hier gegenwärtig nicht gesehen.

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Nahezu jeder Kleingarten ist an eine Wasserversorgungsart angebunden. Die Wasserentnahme erfolgt aus dem Trinkwassernetz, eigenen Brunnen und direkt aus den Vorflutern. Es überwiegt die Versorgung aus dem öffentlichen Netz, womit eine Versorgung für den persönlichen Bedarf (Trinkwasser; Waschen und Spülen) und den Garten (Gießwasser) abgesichert ist. Bei den restlichen Kleingartenanlagen sind Brunnenanlagen vorhanden, deren gefördertes Wasser eine leicht eingeschränkte Nutzung für den persönlichen Bedarf hat.

Die zumeist bei Gründung der Kleingartenanlage verlegten Wasserleitungen weisen entsprechend dem damaligen Verfügbarkeitsstand unterschiedliche Materialzusammensetzungen und Nennweiten auf. Viele Leitungen wurden in Eigenleistung durch die Kleingärtner verlegt. Insbesondere bei den älteren Anlagen ergibt sich tendenziell ein zunehmender Instandsetzungsaufwand. Notwendige Instandsetzungsarbeiten sind in erster Linie in Eigenregie der Kleingartenvereine zu unternehmen.

Das größte infrastrukturelle Problem in den Kleingartenanlagen ist die Entsorgung und Verwertung der hier anfallenden Abwässer und Fäkalien. Da Abwassersysteme aufwendig und teuer sind, gibt es oft nur improvisierte Lösungen. Die hier angesprochene Situation ist kein spezifisches Problem der Stadt Neubrandenburg; hier gibt es bundesweit (mit Schwerpunkt in den neuen Bundesländern) erheblichen Handlungsbedarf. Die Ausstattungsgrade weisen im Vergleich der Kleingartenvereine untereinander und innerhalb der jeweiligen Kleingartenanlage erhebliche Differenzierungen auf. Die nachfolgend ermittelten Ausstattungsgrade wurden aus den Erhebungsbögen einer Befragungsaktion des Regionalverbandes aus dem Jahre 2004 (Rücklaufquote 64 %) ermittelt und hochgerechnet.

Etwa jeder 4. Kleingärtner hat eine Kleinkläranlage in seinem Garten, etwa 3/4 davon sind 2-Kammer-Systeme.

1/3 aller Gärten haben abflusslose Gruben; eine Entsorgung durch Abfuhr erfolgt bei mehr als jedem 5. Garten, 1/4 der Kleingärtner gaben eine Entsorgung durch Kompostbox an. Rund 17 % der Gärten haben Trockentoiletten, rund 7 % haben Sickergruben. Als andere Entsorgungsformen wurden weiter

genannt: Chemietoilette, Campingtoilette, Biotoilette, Eimerklo. Ein genaueres und aktuelleres Bild der Entsorgungssituation ist nur durch Erfassung und Begehung aller Kleingärten durch unabhängige Fachleute ermittelbar.

Auch die Landesregierung hat die unbefriedigende Situation nichtzentraler Abwasserentsorgungssysteme erkannt und Handlungsbedarfe bei den Kommunen angemahnt. Daraus resultierend wurde durch den Oberbürgermeister als untere Wasserbehörde im „Stadtanzeiger“ Nr. 12 vom 25.11.2009 eine „Allgemeinverfügung zur Unterbindung von Abwassereinleitungen in Gewässer aus unzureichenden Grundstücksabwasseranlagen in Kleingärten und auf Erholungsgrundstücken“ bekannt gegeben. Mit Wirkung zum 31.12.2013 werden Wasserrechtsgestattungen nach DDR-Wasserrecht zum Einleiten von Abwasser aus Kleinkläranlagen in Gewässer aufgehoben. Danach ist die Nutzung dieser Anlagen auch in Kleingärten unzulässig und daher verboten. Vorhandene Kleinkläranlagen können jedoch als abflusslose Sammelgrube hergerichtet und weiter betrieben werden. Spätestens ab dem 01.01.2014 sind anfallende Abwässer aus Sanitäranlagen in Kleingärten in dichten abflusslosen Gruben zu sammeln und nach Maßgabe des geltenden Rechts zu entsorgen. Vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen diese Verfügung sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne von § 134 Abs. 1 Nr. 1, 5a und g LWaG und können mit einer Geldbuße geahndet werden. Die Modalitäten der Kontrolle und Mängelbeseitigung sind in Abstimmung zwischen unterer Wasserbehörde und dem Regionalverband der Gartenfreunde zu konkretisieren. Hinzuweisen ist auch auf eine kostenpflichtige Zuführung der Abwässer/Fäkalien an anerkannte Entsorgungsunternehmen.

Ein Gefährdungspotential für die Trinkwasserfassungen der Stadt geht von Kleingärten nicht aus.

Stromversorgung

Nahezu jeder Garten hat einen elektrischen Anschluss mit 220 V Netzspannung.

8. Stadtplanerische Rahmenbedingungen

8.1 Ausgewählte demografische Entwicklungstendenzen und Prognoseannahmen zum zukünftigen Kleingartenbedarf

Neubrandenburg ist mit gegenwärtig rund 65.000 Einwohnern die mit Abstand drittgrößte Stadt des Landes. Nach der aktuellen Bevölkerungsprognose (Autor IFAD GmbH Berlin) Modell 1 optimistische Variante wird sich die Bevölkerung wie folgt entwickeln:

2010: 64.376 EW
 2015: 62.059 EW
 2020: 59.722 EW
 2025: 57.011 EW

Hauptmerkmale der absehbaren demografischen Entwicklung sind ein sich weiter vollziehender Bevölkerungsverlust und eine zunehmende Überalterung. Die Dynamik des Bevölkerungsverlustes schwächt sich deutlich ab; sie wird in den kommenden 15 Jahren voraussichtlich nur etwa halb so groß sein wie in den vergangenen 15 Jahren. Das Durchschnittsalter der Neubrandenburger Bevölkerung wird sich von jetzt (2009) 44,2 Jahren erhöhen auf 46,4 Jahre (2015) bzw. 48,8 Jahre (2025). Die absoluten und prozentualen Zusammensetzungen der einzelnen Altersjahrgänge werden sich in den nächsten Jahren deutlich verschieben.

Bezogen auf die für 2007 im Regionalverband vorliegenden Daten ergibt sich folgendes Bild in Relation zur Gesamtstadt:

TABELLE 8 Altersstruktur Vereinsmitglieder nach ausgewählten Altersgruppen

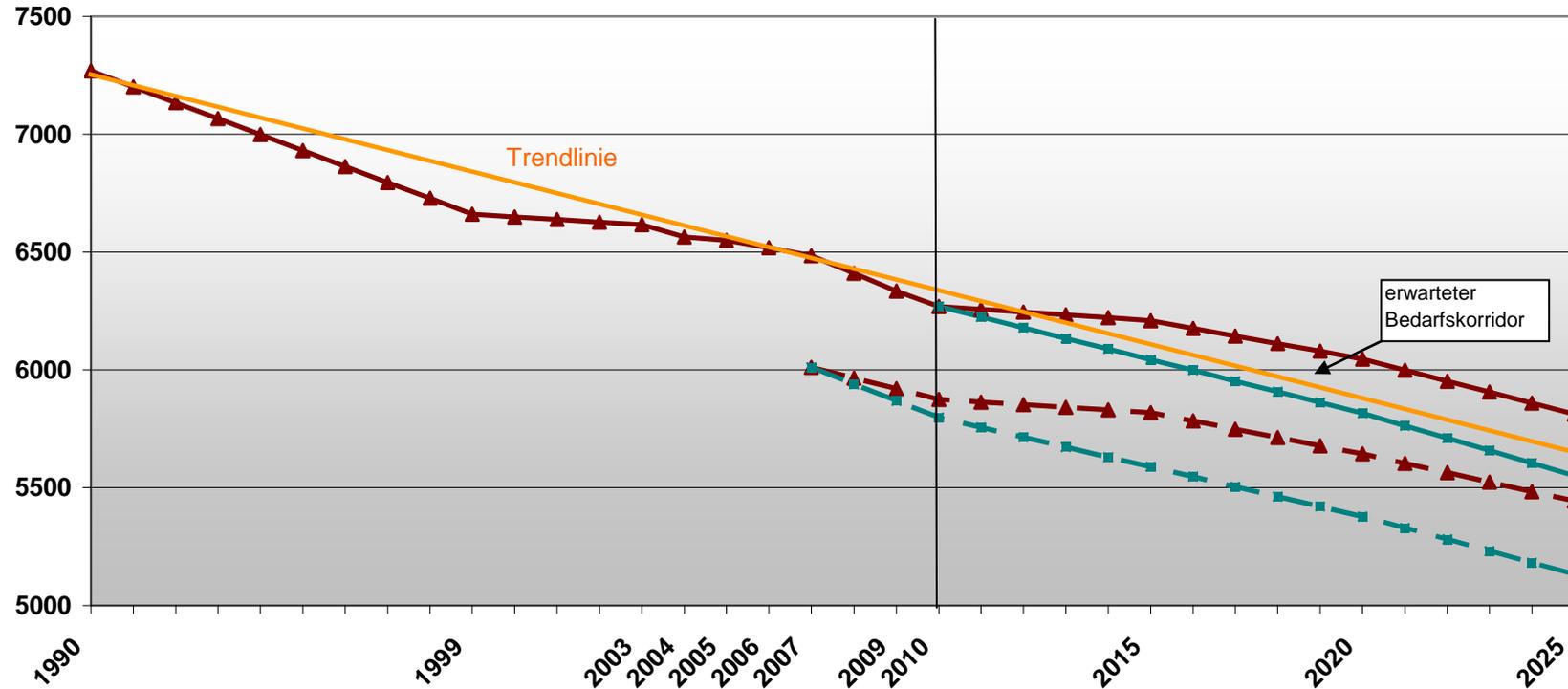
Altersgruppe	Anteil Stadt (insgesamt)	Vereinsmitglieder (insgesamt)	Anteil der Vereinsmitglieder an der jeweiligen Altersgruppe Stadt (insgesamt)
0 – unter 18 Jahre	8.334 (12,5 %)	-	-
18 – unter 26 Jahre	8.627 (12,9 %)	73 (1,2 %)	0,8 %
26 –unter 36 Jahre	7.914 (11,9 %)	393 (6,5 %)	5,0 %
36 –unter 51 Jahre	15.141 (22,7 %)	1.463 (24,3 %)	9,4 %
51 –unter 61 Jahre	10.641 (15,9 %)	1.721 (28,6 %)	16,2 %
61 –unter 71 Jahre	8.285 (12,4 %)	1.526 (25,4 %)	18,4 %
71 –unter 76 Jahre	3.597 (5,4 %)	583 (9,7 %)	16,2 %
76 Jahre und älter	4.196 (6,3 %)	251 (4,2 %)	6,0 %
Gesamt	66.735 (100 %)	6.010 (100 %)	9,0 %

Hieraus wird deutlich, dass die organisierten Kleingärtner insbesondere in den Altersgruppen 51 bis unter 61, 61 bis unter 71 und 71 bis unter 76 einen hohen Anteil an der jeweiligen Altersgruppe Stadt insgesamt haben; etwa jeder 6. Einwohner ist hier Mitglied in einem Kleingartenverein.

Zur Ermittlung des perspektivischen Kleingartenbedarfs sind verschiedene Einflussfaktoren zu berücksichtigen wie z. B. die demografische Entwicklung (Bevölkerungsrückgang, Binnenwanderungssaldo, zunehmende Überalterung), veränderte Proportionen Geschosswohnungen (überwiegende Nachfrager von Kleingärten) zu Eigenheimen (Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser), soziologische und sozio-ökonomische Entwicklung, sich wandelndes Freizeitverhalten, veränderte gesetzliche Rahmenbedingungen, Naturereignisse. Da eine Quantifizierung, Wertung und Wichtung genannter Einflussfaktoren nahezu unmöglich ist, soll im Folgenden versucht werden, einen Korridor eines möglichen Bedarfsszenarios für die nächsten 15 Jahre zu ermitteln. Dazu wird auf eine lineare Trendextrapolation als Ausgangsgrundlage gesetzt.

Abgeleitet von der in Fünfjahresschritten dargestellten prognostizierten gesamtstädtischen Bevölkerungsanzahl wird unter Berücksichtigung der sich perspektivisch verändernden Altersgruppenzusammensetzung die Bedarfsannahme mit einem Erwartungskorridor ermittelt. Wichtige Ausgangsgrößen sind die für 2007 vorliegende Altersgruppenzusammensetzung der Vereinsmitglieder des Regionalverbandes der Gartenfreunde Mecklenburg-Strelitz/Neubrandenburg e. V., die für März 2010 vorliegende Anzahl der Kleingärten und die mit Hilfe der aktuellen vorliegenden Bevölkerungsprognose daraus ermittelten Zahlenannahmen für die künftig benötigten Kleingärten.

Grafische Darstellung der bisherigen und prognostizierten Entwicklung der Kleingärten



- ▲ erwarteter Kleingartenbedarf, abgeleitet aus der Entwicklung der Vereinsmitgliederzahlen mit Berücksichtigung der Größenveränderungen der Altersgruppen
- erwarteter Kleingartenbedarf, abgeleitet aus der Entwicklung der Vereinsmitgliederzahlen mit Annahme der Beibehaltung der prozentualen Anteile der Altersgruppen
- ▲ erwartete Vereinsmitgliederzahlenentwicklung mit Berücksichtigung der Größenveränderungen der Altersgruppen
- erwartete Vereinsmitgliederzahlenentwicklung mit Annahme der Beibehaltung der prozentualen Anteile der Altersgruppen

8.2 Nutzungskonkurrenzen und perspektivische Umnutzungserfordernisse

Der Anteil verbindlich überplanter Kleingärten und sonstigen Gärten ist relativ gering. Zudem steht aufgrund von Planungsunsicherheiten (z. B. fehlende oder unsichere Bedarfslage, Finanzierung) in Frage, ob bzw. wann die betroffenen Gärten geräumt werden müssen. Lediglich für die geplante zentrumsnahe Wohnbebauung an der Tollense ist abzusehen, dass die Nachfragesituation in den nächsten Jahren zur Beräumung der betroffenen Gärten führen kann.

TABELLE 9 Geplante Umnutzung von Kleingartenflächen

Kleingärten, sonstige Gärten	geplante Umnutzung	Plangrundlage	Bemerkungen
KGA An der Tankstelle, KGA Schneeglöckchen	Kiessand-tagebau	Rahmenbetriebsplan „Fritscheshof“	Umnutzung ab 2025 möglich, Bedarf nicht absehbar
KGA Küssow-West	Grünfläche, Spielplatz	Bebauungsplan Nr. 61 „Küssow-Süd“	Umnutzung nicht absehbar (Bedarf abhängig vom weiteren Eigenheimbau)
Kleingärten an der Tollense	Wohngebiet	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37 „An der Tollense“	Bedarfslage gegeben (Planung im Verfahren)
Gärten am Mühlenteich	Grünfläche	Bebauungsplan Nr. 49 „Kinder- und Jugendzentrum Hinterste Mühle“	Umnutzung zurzeit nicht absehbar

Perspektivische Umnutzungen/Vorbehaltsflächen

In nachfolgender Tabelle sind die im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellten Kleingärten sowie die Kleingärten im Trassenbereich der geplanten Ortsumgehung aufgeführt und kurz erläutert. Der tatsächliche Bedarf für die Umnutzung von Gärten als Wohnbauland bzw. weitere Funktionen ist derzeit nicht absehbar oder zeitlich nicht einzuordnen. Sie sind als langfristige Reserven bzw. Planungsoptionen aufzufassen. Für den 1. Bauabschnitt der geplanten Umgehungsstraße wird ein Realisierungszeitraum zwischen 2011 und 2015 angegeben. Für die weiteren Bauabschnitte bestehen noch keine konkreten Zeitplanungen. Im Bereich der Kleingartenanlage „Gute Hoffnung“ ist abweichend vom Flächennutzungsplan eine Änderung des Trassenverlaufs der Umgehungsstraße geplant und wurde nach aktuellem Planungsstand im Konzept berücksichtigt (Grundlage: Markierungs- und Beschilderungsplan zur B 104/B 96 Ortsumgehung Neubrandenburg, 1. Bauabschnitt, Stand April 2008, dargestellt - unverbindlicher aktueller Zwischenstand).

TABELLE 10 Umnutzungspotentiale für weitere Kleingartenflächen

Kleingärten, sonstige Gärten	Flächennutzungsplan – Perspektivische Umnutzung/ Vorbehaltsfläche	Bemerkungen
Carlshöhe, KGA Frohe Zukunft	Mischgebiet	Umnutzung ggw. nicht absehbar
Gärten bei Fünfeichen	Wohngebiet	Umnutzung ggw. nicht absehbar
Küssow, KGA Küssow-Ost	Mischgebiet und Symbol Dauerkleingärten	Umnutzung ggw. nicht vorgesehen
Oststadt, KGA Hufelandstraße I	Wohngebiet und Sondergebiet „Klinikum“	Umnutzung ggw. nicht absehbar
Oststadt, KGA Hufelandstraße II	Wohngebiet (westlicher Teil)	Umnutzung ggw. nicht absehbar
Fritscheshof, KGA Am Hauerweg	Wohngebiet/Mischgebiet	Umnutzung ggw. nicht absehbar
Fritscheshof, KGA Markscheiderweg	Mischgebiet	Umnutzung ggw. nicht absehbar
Fritscheshof, KGA Märzbecher	Mischgebiet bzw. Kleingärten lt. Bebauungsplan Nr. 18	Umnutzung ggw. nicht vorgesehen
OT Broda, KGA Broda	Sondergebiet (westl. Teilfläche)	Umnutzung anzustreben
Gärten am Gätenbach	Gemeinbedarfsfläche	Reservefläche
Kleingärten im Trassenverlauf der Ortsumgehung Neubrandenburg	BA Neustrelitzer Straße bis Knoten an Warliner Straße	Bundesverkehrswegeplan – vordringlicher Bedarf (Realisierung nicht vor 2012)
	BA Knoten an Warliner Straße bis Demminer Straße	Bundesverkehrswegeplan (ohne konkrete Angaben zum Realisierungszeitraum)
	BA Demminer Straße bis Weitiener Straße	

Zusammenfassend ist festzustellen, dass für Teile der Kleingartenanlage „Gute Hoffnung“ und für die Kleingärten an der Tollense/Rostocker Straße konkrete Planungen zur Umnutzung der Gartenflächen in Vorbereitung sind. Für die sonstigen aufgeführten überplanten oder unter Planungsvorbehalt stehenden Kleingärten ist die bauliche Inanspruchnahme der Flächen zeitlich nicht absehbar.

9. Kleingartenentwicklung

Die aus der Bestandsaufnahme, der Bewertung und Prognose resultierenden Handlungsempfehlungen beziehen sich in direkter Weise auf die Karte „Kleingartenentwicklung“ und dienen der Erläuterung und Untersetzung der in der Karte dargestellten Handlungsempfehlungen.

9.1 Erhaltungs- und Beobachtungsgebiete

Als **Erhaltungsgebiete** sind alle Kleingartenanlagen und sonstigen Gärten mit stabiler Nachfrage und Auslastung sowie große Kleingartenkomplexe mit zumindest überwiegend stabiler Nachfrage und Auslastung zusammengefasst. Soweit erforderlich, sollten Kleingärten in den Erhaltungsgebieten als Dauerkleingärten gesichert werden. Gartenanlagen mit rückläufiger Belegung aber derzeit noch relativ guter Auslastung sind ebenfalls den Erhaltungsgebieten zugeordnet. In den Erhaltungsgebieten sind Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur und Umweltstandards (Abwasserentsorgung) grundsätzlich zu befürworten. Die Erhaltungsgebiete machen den weitaus größten Teil der bestehenden Kleingartenanlagen und sonstigen Gärten aus und würden für sich (ohne Beobachtungsgebiete) den prognostizierten Bedarf an Gartenparzellen bereits ausreichend absichern.

Als **Beobachtungsgebiete** sind insbesondere Gartenanlagen oder Teilbereiche von Gartenanlagen mit deutlich stärker rückläufiger Belegungstendenz sowie langfristig durch Vernässung gefährdete Gärten definiert.

In der Regel ist davon auszugehen, dass die betreffenden Gartenanlagen langfristig bestandssicher sind. Jedoch muss aufgrund der verschiedenen Einflussfaktoren zu einem späteren Zeitpunkt eine Neubewertung vorgenommen werden. Örtlich eingegrenzt können auch kurzfristige Handlungserfordernisse entstehen (örtliche Leerstände/Aufgabe von Gärten aufgrund der Abwasserproblematik, veterinärmedizinische/tierhygienische Erfordernisse in vernässten Kleintieranlagen u. a.). Dazu gehören:

- Gärten und Kleintierhaltungen in der Tollenseniederung sowie an der Datze, deren langfristiger Fortbestand aufgrund zunehmender Vernässung in Frage steht,
- stark geneigte Hanglagen KGA Monckeshof, Monckeshofer Höh, Trockener Weg IV,
- durch Lärm beeinträchtigte Gärten (60 - 65 dBA, > 65 dBA) an den Straßen sowie
- sonstige Schwerpunkte der Leerstandsentwicklung.

Weiterhin sind den Beobachtungsgebieten Bereiche mit zeitlich unbestimmten baulichen Planungsoptionen (siehe Textkarte 4), der 2. Bauabschnitt der Ortsumgehung (Planung des Bundes im „vordringlichem Bedarf“, jedoch zeitlich noch unbestimmt) sowie Kleingärten im Bergwerksfeld Fritscheshof zugeordnet, deren Inanspruchnahme für den Bergbau zeitlich nicht absehbar ist.

Bei einer Umsetzung der nachstehend genannten Rückbau- und Neuordnungserfordernisse im Verhältnis 1 : 1 und abzüglich der genannten zeitlich nicht bestimmaren baulichen Planungsoptionen ergibt sich eine Fläche bestandssicherer Kleingärten von rund **265 ha**. Demgegenüber steht ein bis zum Jahr 2025 prognostizierter Kleingartenbedarf von 5.812 Parzellen (rechnerisch rd. 230 ha) bis 5.554 Parzellen (rechnerisch rd. 220 ha).

Fazit:

Nach dem Kleingartenentwicklungskonzept wird künftig eine Fläche von 265 ha langfristig bestandssicherer Gärten vorgehalten. Die bisherige Handhabung einer großzügigen Flächenvorsorge für das Kleingartenwesen wird auch künftig beibehalten. Für sonstige Gärten ergibt sich eine ungefähr analoge Situation.

9.2 Rückbauggebiete

Bei den Rückbaugebieten wurde zwischen kurzfristigen (bis etwa 2015) und mittel- bis längerfristigen (bis etwa 2025) Rückbaugebieten unterschieden.

Die **kurzfristigen Rückbauggebiete** umfassen aufgegebene Gärten, Gärten, deren Aufgabe bereits absehbar ist sowie stark vernässte und durch Hochwasser stark betroffene Bereiche mit kurzfristigem Handlungserfordernis. Vom Hochwasser 2007 betroffene und aufgegebene Gartenparzellen in der Tollenseniederung sind teilweise bereits als Flächen für Kompensationsmaßnahmen in konkrete Planungen der Stadt eingebunden. Ebenfalls erfasst sind die verbliebenen Gärten am Krügerkamp im Bereich der Neubrandenburger Torfstiche innerhalb des Natura 2000-Gebietes „Tollensetal mit Zuflüssen“. Eine Wiederbelegung aufgegebener Gärten soll in diesen Bereichen grundsätzlich nicht erfolgen. Von Investitionen in die Infrastruktur sowie in kostenintensive Umweltstandards (Abwasser), die sich erst langfristig auszahlen, sollte grundsätzlich abgesehen werden.

Aus städtebaulicher Sicht sind den kurzfristigen Rückbaugebieten Gärten zuzuordnen, die entsprechend übergeordneten Fachplanungen/-gesetzen bzw. gesamtstädtischen Zielen bereits vorrangig für bauliche Nutzungen vorgesehen sind. Dies betrifft Flächen für den überörtlichen Verkehr (Ortsumgehungstraße B 96/B 104 – 1. BA) als Planung des Bundes im „vordringlichen Bedarf“, hier Gärten

in den Bereichen Steepenweg/östlich der Neustrelitzer Straße, nördliches Mühlenholz/östlich der Wilhelm-Külz-Straße). Außerdem ist Wohnungsneubau (bereits verbindlich geplantes Wohngebiet „An der Tollense“/östlich der Rostocker Straße, Gärten bereits z. T. gekündigt) zu nennen.

Die **mittel- bis längerfristigen Rückbaugebiete** umfassen die Bereiche mit erheblicher Vernässung und/oder Hochwassergefährdung, Einzelgärten in der freien Landschaft oder Bereiche mit sehr großen Leerständen. In den Gebieten soll der Rückbau schrittweise mit der Leerstandsentwicklung erfolgen. Eine Wiederbelegung freier Parzellen sollte nicht erfolgen. Investitionen in die Infrastruktur sowie in kostenintensive Umweltstandards (Abwasser) sind kritisch zu sehen, da die langfristige Nutzung der Gärten nicht zu gewährleisten ist.

TABELLE 11

Überschlägige Gegenüberstellung der prognostizierten Leerstandsentwicklung zum empfohlenen Rückbau			
Leerstände	Leerstände 2010	angenommene Leerstände 2015	Leerstände 2025
Kleingärten	52 ha (ca. 1.330 Parzellen)	55 ha – 62 ha (1.390 – 1.555 Parzellen)	71 ha – 81 ha (1.790 – 2.045 Parzellen)
sonstige Gärten	8,5 ha (geschätzt)	9,5 ha (geschätzt)	12 ha (geschätzt)
Rückbaugebiete	2010 (teilweise bereits umgesetzt)	kurzfristiger Rückbau bis 2015	mittel- bis längerfristiger Rückbau bis 2025
Kleingärten	rd. 2 ha	rd. 4 ha *	rd. 10 ha **
sonstige Gärten	rd. 1,5 ha	rd. 5,5 ha ***	rd. 3 ha ****
<i>Grundlage ist der prognostizierte Bedarf an Kleingartenparzellen bis 2015 und 2025 und die daraus abzuleitende Leerstandsentwicklung (395 m²/Parzelle). Bei den sonstigen Gärten wurde eine analoge Entwicklung angenommen.</i>			

Erläuterung zu den Rückbaugebieten:

- * geschätzte Rückbauerfordernisse, Ortsumgebung, 1. BA, Vernässungsgebiete
- ** insbesondere Vernässungsgebiete (Tollenseniederung, an der Datze)
- *** Ortsumgebung, 1. BA, Vernässungsgebiete und Einzelgärten
- **** insbesondere Einzelgärten im Tollensetal, bei Broda, Am Hauerweg

Fazit:

Die Gegenüberstellung der bisherigen und der zu erwartenden Leerstandsentwicklung mit den Flächen kurzfristiger und mittel- bis längerfristiger Rückbaugebiete macht deutlich, dass die Leerstandsentwicklung durch Rückbaumaßnahmen allein nicht aufgefangen werden kann. Zusätzlich wird es notwendig sein, nicht mehr gärtnerisch genutzte Flächen im großen Umfang aus den Gartenanlagen auszugliedern und einer neuen Zweckbestimmung zuzuführen (Neuordnung).

Die Bewertungskriterien für die Einstufung von Erhaltungs- und Beobachtungsgebieten sowie von Rückbaugebieten und die daraus abgeleiteten Handlungsempfehlungen sind in nachfolgender Tabelle zusammengefasst.

TABELLE 12 Zusammenfassende Einstufung der Gartenanlagen

Bewertungskriterien	Handlungsempfehlungen
Erhaltungsgebiete	
stabile bis schwach rückläufige Belegungstendenz	Erhaltung (soweit erforderlich planungsrechtliche Sicherung, Darstellung im Flächennutzungsplan)
deutlich rückläufige Belegungstendenz bei derzeit guter bis mäßig guter Auslastung ($\geq 90\%$)	Gewährleistung der infrastrukturellen Standards und Umweltstandards einschließlich Abwasserentsorgung
geringe bzw. vernachlässigbare Umweltauswirkungen	
hoch anstehendes Grundwasser (ohne wesentliche Vernässung) sowie mäßige Lärmbeeinträchtigung (< 60 dBA/Tag)	(Gewährleistung der Vorflut) Immissionsschutzpflanzungen
Ohne Nutzungskonkurrenzen	Wiederbelegung freier Gartenparzellen
Beobachtungsgebiete	
Auslastung schwach ($< 75 - 50\%$) oder deutlich rückläufige Belegungstendenz	i. d. R. Erhaltung der Gärten, Ausgliederung zusammenhängender Freiflächen und Neuordnung ausgegliederter Flächen, Verkleinerung der Anlagen
mittlere bis erhebliche Umweltauswirkungen	keine Wiederbelegung im Bereich sensibler Lebensräume wie Gewässerufer, Uferzonen und Waldränder (Einzelfallprüfung), keine Neubelegung an Waldrändern (30 m), Gewässern erster Ordnung (50 m) sowie in den Trinkwasserschutz-zonen II und IIIA
erhebliche Lärmbeeinträchtigung (> 60 /über 65 dBA) und potenzielle Lärmbeeinträchtigungen (beidseitig der Ortsumgehung, 1. BA)	Immissionsschutzpflanzungen, ggf. längerfristig Rückbau prüfen; Berücksichtigung von Lärmschutzmaßnahmen erforderlich
langfristige Planungsoptionen sowie Kleingärten im Bergwerksfeld Fritscheshof (Textkarte 4)	ggf. Anpassung der Pachtverträge an langfristige Nutzungsoptionen, Planungsoptionen bei Wiederbelegung von Parzellen berücksichtigen
Rückbauggebiete	
Auslastung sehr schwach ($< 50\%$) bei deutlich oder stark rückläufiger Belegungstendenz	schrittweiser Rückbau entsprechend Leerstands-entwicklung
ungenutzte Parzellen, Leerstände	kurzfristiger Rückbau, Ausgliederung und Neuordnung
Beeinträchtigung geschützter und sensibler Biotope (i. d. R. außerhalb der Anlagen)	kurzfristiger Rückbau und Renaturierung (Beseitigung von Ablagerungen etc.)
Leerstände, Einzelgärten, häufig überflutete Gärten (z. B. Krügerkamp) und Einzelgärten sowie regelmäßig überflutete oder vernässte Kleingärten	keine Wiederbelegung, Anpassung der Pachtverträge an Renaturierungsvorhaben (Planungsbedarf), schrittweiser Rückbau und Renaturierung, keine kostenintensiven Infrastrukturmaßnahmen
Ortsumgehung 1. und 2. BA, Wohngebiet „An der Tollense“	Rückbau bei Bedarf, abhängig vom weiteren Planungsfortschritt und von der Planungsumsetzung
Alle Gartenanlagen	
Beeinträchtigung geschützter und sensibler Biotope (i. d. R. außerhalb der Anlagen, einschließlich kleinflächiger, in der Karte nicht dargestellter Missstände)	kurzfristiger Rückbau und Renaturierung störender Anlagen, Ablagerungen etc., keine Nutzung, Bepflanzung oder Gestaltung (einschl. Rasenpflege) außerhalb der Gartenanlagen

Quelle: Ableitung von Bewertungskriterien und Handlungsempfehlungen nach Kapitel 5.3, 6.5 und 8.2

9.3 Neuordnungsgebiete

Die Neuordnungsgebiete umfassen größere, zusammenhängende Flächen der nicht bzw. nicht mehr gärtnerisch genutzten Freiflächen sowie die Rückbaugelände. Als Gebiete für eine langfristige oder zeitlich unbestimmte Neuordnung sind die Bereiche mit langfristigen Planungsoptionen, die Kleingärten im Bergwerksfeld Fritscheshof sowie vernässende, noch relativ gut belegte Kleingartenareale ausgegrenzt.

Entsprechend den ermittelten baulichen Nutzungskonkurrenzen und der langfristigen Planungsoptionen, eventueller landwirtschaftlicher Potenziale und entsprechend den Erfordernissen des Umwelt- und Naturschutzes sind die Neuordnungsgebiete in die Kategorien „Bauliche Entwicklung“, „Landwirtschaft“ und „Naturentwicklung“ eingeteilt. Die in der Karte „Kleingartenentwicklung“ dargestellten Neuordnungsgebiete nehmen eine Fläche von ca. 67 ha. Zusätzlich sind mit ca. 30 ha Fläche Bereiche für langfristige oder zeitlich unbestimmte Nutzungsoptionen ausgegrenzt.

Bauliche Entwicklung

Mit Ausnahme der geplanten Ortsumgehung B 96/B104, 1. und 2. Bauabschnitt und dem geplanten Wohngebiet „An der Tollense“ bestehen derzeit keine konkreten Planungen mit kurzfristigeren Auswirkungen auf den Kleingartenbestand und sonstige gärtnerische Nutzflächen.

Langfristig ergeben sich aus städtebaulicher Sicht zunächst nur Rückbauerfordernisse im Bereich der nach Bundesfernstraßengesetz geplanten Ortsumgehungsstraße B 96/B 104 (hier 3. BA westlich der B 96/Demminer Straße bis Reitplatz Weitin, Gärten südlich des Reitbahnsees, Bereiche Am Bruderbruch, Mittelste Straße). Darüber hinaus gibt es gärtnerisch genutzte Flächen, die aufgrund ihrer Lage im Stadtgefüge, der vorhandenen Umgebungsnutzung und Erschließbarkeit als Umnutzungspotenziale für wirtschaftlich höherwertige Nutzungen anzusehen sind. Potenziale bestehen für

- Wohnungsbau in Carlshöhe (Abrundung nördlicher Ortsrand mit Eigenheimen),
- Wohnungsbau in Broda (nördliche Erweiterung Wohngebiet Stadtkoppel, attraktive Lage zu See, Landschaft und Innenstadt),
- Erweiterung der Hochschule oder Tourismus/Beherbergung im Bereich Oelmühlenbach/Brodaer Straße (Lage zur Innenstadt, Seenähe).

Eine Inanspruchnahme dieser Potenziale ist derzeit zeitlich nicht bestimmbar und auch (noch) nicht planerisch untersucht oder in Vorbereitung (z. B. Änderung des Flächennutzungsplanes). Zur Sicherung regionalplanerischer und gesamtstädtisch vorrangiger Planungsziele in den Bereichen Verkehr und Bergbau sollte eine Wiederbelegung aufgegebener Gärten in diesen Gebieten nicht erfolgen. Bis zum Beginn des Planfeststellungsverfahrens zur Ortsumgehung bzw. bis zur Aktualisierung des Rahmenbetriebsplanes und der Abbauplanung für das Bergwerksfeld Fritscheshof kann eine Weiternutzung bestehender Gärten bis zur Inanspruchnahme erfolgen.

Landwirtschaft

Auf den großen zusammenhängenden Freiflächen am Langefurtsweg und an der nordöstlichen Stadtgrenze (KGA „Trollenhagen-Süd“) ist vorzugsweise eine landwirtschaftliche Grünlandnutzung anzustreben. Auf kleineren Flächen innerhalb der Kleingartenanlagen sind auch verschiedenartige, kleinteilige Landnutzungen denkbar und zweckmäßig. Beispielfhaft zu nennen sind

- Weidetierhaltungen für Pferde, Ponys, Schafe, Ziegen,
- Kleintierhaltungen, Verlagerung der Kleintierhaltungen aus vernässen Niedermoorarealen
- Obstwiesen, Streuwiesen u. a.

Den veterinärmedizinischen Anforderungen entsprechend sind vernässte bis feuchte Standorte für die Tierhaltung grundsätzlich ungeeignet. Außerdem sollte durch pachtvertragliche Regelungen, Gestaltungspläne und ggf. über Bebauungspläne abgesichert werden, dass sich die Gebiete für eine kleinteilige Landwirtschaft gestalterisch gut in das Landschaftsbild einfügen.

Unter besonderer Berücksichtigung der kleingärtnerisch genutzten Bereiche, sollte als weitere Nutzungsoption geprüft werden, inwieweit Flächen für den Erwerbsgartenbau Eignung besitzen.

Naturentwicklung

Flächen mit hohem Entwicklungspotenzial für den Umwelt- und Naturschutz, insbesondere die von Vernässung und häufigeren Hochwasser betroffenen Areale, sind als Flächen für die Naturentwicklung dargestellt. Die Renaturierung der Flächen kann in diesen Gebieten durch Maßnahmen des Umwelt- und Naturschutzes unterstützt werden (siehe Handlungsempfehlungen). Anstelle einer ungestörten Naturentwicklung können, soweit es die Standortbedingungen und die Flächengröße zulassen, geeignete Flächen auch einer extensiven Grünlandbewirtschaftung zugeführt werden. Die Zielstellung schließt ebenfalls eine naturnahe Gestaltung von Erholungsflächen in besonders geeigneten siedlungsnahen und landschaftlich schönen Bereichen ein (gestaltete Aufenthaltspunkte, Gehölzpflanzungen etc.). Örtlich durch gärtnerische Nutzung eingeengte Uferbereiche sowie andere kleinflächige Bereiche mit sehr hohem Entwicklungspotenzial für den Umwelt- und Naturschutz werden bei Bedarf in die Naturentwicklung einbezogen (langfristige Handlungsoption).

9.4 Hinweise zur Umsetzung und Handlungsempfehlungen

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

Ein abgestuftes Lösungsprozedere ist wie folgt zu sehen:

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

Der Regionalverband sieht sich hier einem zunehmend ernster werdenden Problem ausgesetzt. In gut begründeten Einzelfällen kann er sehr begrenzt finanzielle Unterstützung geben; für eine generelle Lösung dieses Problems reichen die finanziellen und logistischen Möglichkeiten des Regionalverbandes aber nicht aus. Im Sinne der zwischen der Stadt und dem Regionalverband abgeschlossenen „Vereinbarung zur Sicherung und Entwicklung des Kleingartenwesens in der Stadt Neubrandenburg“ konnten im Zusammenwirken von Städtischen Immobilienmanagement, NEUMAB WQG und dem Regionalverband 2009 koordinierte Rückbaumaßnahmen für Gartenlauben realisiert werden. In Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden finanziellen Mitteln sollen auch zukünftig begrenzt Rückbaumaßnahmen unterstützt werden. Theoretisch möglich wäre eine Förderung über das Programm „Stadtumbau Ost“.

Geregelt sind hier die Aufwertung von Stadtquartieren, insbesondere auch sonstige Bau- und Ordnungsmaßnahmen, die für den Stadtumbau erforderlich sind. Unter diesen Punkt fällt auch der Rückbau von Kleingartenanlagen inklusive des Abbaus von Gartenlauben. In Mecklenburg-Vorpommern gibt es dazu noch keine Beispiele. Eine Förderfähigkeit wäre nur gegeben, wenn flächenhaft auftretende Missstände in Kleingartenanlagen in einem direkten benachbarten Zusammenhang mit zu beseitigenden Missständen in den betreffenden Wohngebieten stünden. Dieser Tatbestand ist in Neubrandenburg bisher nicht gegeben und auch mittelfristig nicht absehbar. Priorität für die begrenzt zur Verfügung stehenden Fördermittel aus dem Programm „Stadtumbau Ost“ hat eindeutig der Abriss bzw. Teilabriss von nicht mehr benötigter Wohnraumkapazität; abgeleitet aus dieser Konkurrenzsituation steht hier deshalb kein Geld für den Abriss von Gartenlauben zur Verfügung.

Wie zum Abschnitt „Umweltauswirkungen“ einleitend dargestellt, können Kleingärten in naturräumlich problematischer Lage, insbesondere Moorstandorte mit hohem Grundwasserstand, Überschwemmungsgebiete, arme Sandböden, erosionsgefährdete Hanglagen, aus Sicht des Naturschutzes ein großes Entwicklungspotenzial aufweisen. Wie bereits in der Verwaltung praktiziert, kann der Rückbau, die Renaturierung aufgegebener Gartenparzellen und deren Eingliederung in die freie Landschaft durch Kompensationsmaßnahmen des Naturschutzes unterstützt werden. Soweit die Renaturierungsmaßnahmen nicht direkt baulichen Eingriffen zugeordnet werden, können die Maßnahmen auf einem so genannten Ökokonto für künftige bauliche Eingriffe gut geschrieben werden (Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen nach § 16 BNatSchG). Unter bestimmten Voraussetzungen können auch Fördermittel des Umwelt- und Naturschutzes für derartige Renaturierungsmaßnahmen eingesetzt werden. Diese Möglichkeit sollte insbesondere für die Gärten „Am Krügerkamp“ sowie für frei werdende Gartenflächen am Rand des Natura 2000-Gebietes „Tollensetal mit Zuflüssen“ geprüft und ggf. weiter verfolgt werden.

In Anbetracht der sehr begrenzt bestehenden kommunalen Unterstützungsmöglichkeiten erscheint es sinnvoll und zweckmäßig, einen finanziellen Rücklagefonds für zurück zubauende Gartenlauben beim Regionalverband zu bilden.

Handlungsempfehlungen

Die demografische Entwicklung stellt die Stadt vor Herausforderungen, für welche das Konzept Lösungsansätze liefern will und Handlungsempfehlungen ableitet. Angesichts der offensichtlich werdenden Rückbauerfordernisse stellt das Konzept die „zukunftsicheren“ Kleingartenanlagen heraus, in denen sich z. B. notwendige Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur langfristig lohnen, und benennt konkrete Rückbaugebiete, in denen kostenintensive Investitionen vermieden werden sollten.

- **Die Wiederbelegung freier oder freiwerdender Gartenparzellen ist vorrangig in den Erhaltungsgebieten vorzunehmen.** In den Beobachtungsgebieten sollen bei freien oder freiwerdenden Gartenparzellen bauliche Planungsoptionen Berücksichtigung finden, bevor eine Wiederbelegung stattfindet (insbesondere bei städtischen Liegenschaften). Auf die Gründe, die zur Einstufung als Beobachtungsgebiet geführt haben, sollte der Nachnutzer hingewiesen werden.
- **In den kurzfristigen Rückbaugebieten ist eine Wiederbelegung oder Nachnutzung freier oder freiwerdender Gartenparzellen auszuschließen.** In den mittel- bis längerfristigen Rückbaugebieten sollte eine Wiederbelegung oder Nachnutzung freier Parzellen möglichst nicht erfolgen. Der Kleingartennutzer wird über die Einstufung seines Kleingartens als Rückbaugebiet und über die Gründe für die Einstufung informiert, um z. B. kostenintensive Investitionen, die sich nur langfristig auszahlen, zu überprüfen bzw. zu vermeiden.
- Vor dem Hintergrund aktueller und perspektivischer Handlungserfordernisse sind bei einer der nächsten anstehenden Flächennutzungsplanänderung oder Neuaufrstellung des Flächennutzungsplanes Präzisierungen und Korrekturen der Flächen für Dauerkleingärten vorzunehmen. Rückbaugebiete werden zukünftig im **Flächennutzungsplan** nicht mehr als Dauerkleingärten dargestellt. Die entsprechende Umsetzung ist im Zuge eines nächsten Planänderungsverfahrens oder bei Neuaufrstellung des Flächennutzungsplanes zu prüfen.

- Der **Landschaftsplan** wird im Zuge der nächsten Fortschreibung inhaltlich an die Ergebnisse der Konzeptanalyse und die Darstellungen der Karte „Kleingartenentwicklung“ angepasst.
- In Neuordnungsgebieten können sich Erfordernisse einer **verbindlichen Bauleitplanung** ergeben, insbesondere wenn ein konkreter komplexer Neuordnungsbedarf mit hohem Abstimmungsaufwand besteht. Neuordnungsgebiete haben z. T. Potenziale für landwirtschaftlich orientierte gewerbliche Nutzungen (z. B. Erwerbsgartenbau), über die im Einzelfall zu entscheiden ist. Ein Handlungserfordernis zur planungsrechtlichen Festsetzung von Kleingartengebieten besteht grundsätzlich nicht bzw. nur in Ausnahmefällen.
- Zum **Schutz der Natur** soll außerhalb der Gartenanlagen eine Nutzung, einschließlich Bepflanzungen, Beete, Gartenabfälle, Rasenpflege (ausgenommen Pflegestreifen), bauliche Anlagen, Zäune und Absperrungen und das Abstellen von Pkws, grundsätzlich unterbleiben. Beeinträchtigte Randareale sind wieder herzustellen. Innerhalb der Anlagen sollen öffentliche Durchwegungen erhalten bzw. wiederhergestellt werden. In Bereichen mit umweltrechtlichen Restriktionen (WSG, Schutzzone II und IIIA, 30 m-Abstand zum Wald, 50 m-Abstand an Gewässern erster Ordnung, 5 m-Gewässerrandstreifen) soll keine Neubelegung ungenutzter Parzellen erfolgen.
- Bei Kleintierhaltungen sind die Belange des Tierschutzes und der veterinärmedizinischen Erfordernisse zu beachten. Tierhaltungen sollten daher aus den Vernässungsgebieten in die landwirtschaftlichen Neuordnungsgebiete verlagert werden.

9.5 Finanzielle Auswirkungen

Nachstehende Zahlen zu den finanziellen Auswirkungen können aufgrund der schwierigen Prognose und der teilweisen erheblichen Unsicherheiten, z. B. hinsichtlich der Abwasserproblematik und ihrer Folgen, nur grobe Anhaltspunkte liefern.

Flächenneuordnung

Finanzielle Auswirkungen ergeben sich mit der Ausgliederung und Umwidmung nicht mehr genutzter Kleingärten und sonstiger Gärten durch die Verringerung der Pachteinahmen.

Bei einer 1 : 1-Umsetzung der Rückbaumaßnahmen und bei Umsetzung der baulichen Planungsoptionen ergibt sich für die Kleingärten bis 2025 eine Verringerung der Pachtfläche um etwa 35 ha von derzeit 300 ha auf ca. 265 ha (siehe Kapitel 9.1) für die sonstigen Gärten um überschlägig 12 ha von derzeit 48 ha auf ca. 36 ha. Die Pachteinahmen würden sich im Jahr 2025 dementsprechend insgesamt um 13 % bis 14 % verringern. Für die Stadt würden sich bei Verringerung der Pachtfläche um 13 % bis 14 % Einnahmeverluste von grob geschätzt 14 bis 15 TEUR im Jahr 2025 ergeben. Auf der anderen Seite ergeben sich im Zuge der Neuordnung Einnahmegewinne (z. B. Neuverpachtungen, Bauland).

Das Städtische Immobilienmanagement begrüßt grundsätzlich den konzeptionellen Ansatz zur Flächenneuordnung. Um eine Folgenutzung aufgegebener Gärten zu ermöglichen, soll auf die Bereitstellung kompakter Flächeneinheiten hingewirkt werden. Insellösungen, Vereinzellungen oder untermassige Flächengrößen sollen, soweit möglich, vermieden werden. Zusätzliche Kosten für die Grünflächenpflege werden im Zuge einer Neuordnung weitestgehend vermieden und sind grundsätzlich kaum zu erwarten.

Rückbaukosten

Die Rückbaukosten pro Kleingarten betragen je nach Bauweise der Lauben zwischen 800 EUR und 1.500 EUR. Grundsätzlich ist ein Komplettrückbau aller baulichen Anlagen, einschließlich Fundament und Umfriedungen vorzunehmen. Nachfolgend werden die Durchschnittskosten für den Komplettrückbau mit 1.200 EUR je Gartenparzelle und 30.000 EUR je ha veranschlagt.

Grundsätzlich ist bei Nutzungsaufgabe der Gartenpächter für den Rückbau seiner Parzelle verantwortlich. Kann der Pächter aus verschiedenen Gründen den Rückbau nicht leisten, muss der Regionalverband bzw. der Verpächter den Rückbau leisten. In Ausnahmefällen unterstützt die Stadt den Rückbau aufgegebener Gärten. Zurzeit beteiligt sich die Stadt auf den städtischen Flächen, die dem Regionalverband zugeordnet sind, zur Hälfte am Rückbau von rd. 10 Parzellen im Jahr.

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

Die Rückbaukosten betragen nach den prognostizierten Rückbauerfordernissen (siehe Tabelle 11) insgesamt

bis zum Jahr 2015 rd. 285 TEUR (9,5 ha) und zwischen
2015 und 2025 rd. 390 TEUR (13 ha).

Soweit der Rückbau von Gärten aus städtebaulichen, verkehrsplanerischen oder anderen Gründen veranlasst wird, werden die Rückbaukosten vom jeweiligen Vorhabensträger übernommen. Dementsprechend kommt bei städtischen Vorhaben die Stadt für die Kosten auf. Im Trassenbereich der Ortsumgebung, 1. BA, werden die Kosten vom Bund übernommen. Als Vorhabensträger in den Neuordnungsgebieten sind beispielhaft zu nennen:

Neuordnungsgebiet	Ort /(teilweise) betroffene Gartenanlagen	Vorhabenträger
Bauliche Entwicklung	Trassenverlauf geplante Ortsumgebung KGA „An der Tankstelle“, „Schneeglöckchen“ KGA „Broda“, „Am Wehr“, „Am Ölmühlenbach“, „Am Wiesengrund“	Bund Bergwerkseigner Bauträger, Stadt
Landwirtschaft	(örtlich unbestimmt)	Käufer, Landwirt
Naturentwicklung	ggf. Gärten am Krügerkamp, Kleingärten an den Torfstichen (Natura 2000-Gebiet „Tollensetal mit Zuflüssen“ und Randlagen) Kompensationsflächen, Erholungsflächen allgemein	ggf. Land M-V (EU-Fördermittel) Bauträger, Stadt

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

Auf den Kleingärtner selbst werden bis zum 31.12.2013 Investitionskosten für die Abwasserentsorgung zukommen, die sich auf mindestens 500 EUR zuzüglich Baukosten und Gutachterkosten (Dichtigkeitsprüfung) je Gartenparzelle belaufen. In den Mooregebieten mit hoch anstehendem Grundwasser steht die technische Machbarkeit der Grubeninstallation entweder in Frage oder ist mit einem zusätzlichen Kostenaufwand verbunden.

Herausgeber:

**Stadt Neubrandenburg
Der Oberbürgermeister**

Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Postanschrift:
Postfach 110255
17042 Neubrandenburg

Tel.: 0395 555-0
Fax: 0395 555-2600
stadt@neubrandenburg.de
www.neubrandenburg.de