

BERNSTEINSTADT RIBNITZ-DAMGARTEN



Kleingartenentwicklungskonzept
für die Stadt Ribnitz-Damgarten

Kleingartenentwicklungskonzept für die Stadt Ribnitz-Damgarten

■ Auftraggeber:
Stadt Ribnitz-Damgarten
Der Bürgermeister
Am Markt 1
18311 Ribnitz-Damgarten
Tel: +49 3821 8934-100

■ Bearbeitung:
Wimes – Büro für Stadt- und Regionalentwicklung
Barnstorfer Weg 6
18057 Rostock
Tel: +49 381 37706983
E-Mail: genschow@wimes.de

Rostock, 11.03.2019

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	4
2	Bedeutung der Kleingartenanlagen	6
3	Anlass	6
4	Ziel	6
5	Planungsgrundlagen	6
6	Rechtssituation	7
6.1	Bundeskleingartengesetz (BKleinG).....	7
6.2	Gemeinnützigkeitsrichtlinie gemäß dem Amtsblatt M-V	8
6.3	Baugesetzbuch (BauGB)	10
6.4	Baunutzungsverordnung (BauNVO).....	11
7	Analyse	12
7.1	Versorgungsgrad mit Kleingartenanlagen	13
7.2	Einwohnerentwicklung im Hinblick auf die künftige Nachfrage nach Kleingartenflächen.....	16
8	Bewertung der Kleingartenanlagen	19
9	Handlungsempfehlungen	20
10	Resümee	55

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bestand an Kleingartenanlagen in der Stadt Ribnitz-Damgarten (Stand Mai 2017).....	13
Tabelle 2: Bedarf an Kleingärten im Vergleich der Richtwerte der GALK 1973 und 1996.....	14
Tabelle 3: Kleingartenanlagen auf Stadtteilebene (Stand Mai 2017)	15
Tabelle 4: Wochenendhausgebiete in Ribnitz-Damgarten	16
Tabelle 5: Entwicklung der Bevölkerung in Ribnitz-Damgarten von 2001 bis 2016	16
Tabelle 6: Umsetzung der Handlungsempfehlungen.....	54
Tabelle 7: Bestand an Kleingartenflächen aktuell und 2035 nach Umsetzung der Empfehlungen.....	54
Tabelle 8: Entwicklung Bedarf und Überhang an Kleingartenflächen.....	54

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bodenfläche nach Art der Nutzung (prozentuale Verteilung).....	13
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung 2001 bis 2016 in Ribnitz-Damgarten.....	16
Abbildung 3: Einwohner ausgewählter Altersgruppen 2001 und 2016.....	17
Abbildung 4: Anteile ausgewählter Altersgruppen 2001 und 2016.....	17
Abbildung 5: Entwicklung der Senioren ab 65 Jahre	17

Kartenverzeichnis

Karte 1: Bestandskarte (Stand Mai 2017).....	12
Karte 2: Handlungsempfehlungen	21

1 Vorbemerkungen

Die Stadt Ribnitz-Damgarten blickt auf eine lange Tradition der Gartenkultur zurück und verfügt über einen reichen Bestand an Kleingartenanlagen.

Das organisierte Kleingartenwesen im Sinne von Verbänden und Vereinen begann Anfang des 19. Jahrhunderts in einer Zeit, die durch eine intensive Industrialisierung und Urbanisierung geprägt war. In Folge der zu dieser Zeit herrschenden schlechten Arbeits- und Lebensbedingungen wurde aus allen Teilen der Bevölkerung Deutschlands der Ruf nach Veränderung laut. So bildeten sich im Laufe des 19. Jahrhunderts durch verschiedene angestrebte Maßnahmen, wie dem Streben nach verbesserter Ernährung, der Arbeit und Erholung in der freien Natur sowie den Einfluss auf die Verbesserung der Gesundheit und die Erziehung der Kinder und Jugendlichen, die Ursprünge der deutschen Kleingartenbewegung heraus.

Vorläufer der Kleingärten waren die so genannten "Armengärten", welche Anfang des 19. Jahrhunderts in Norddeutschland entstanden. Diese Armengärten wurden zunächst auf Initiative wohlmeinender Landesherren, später auch von Fabrikbesitzern, Stadtverwaltungen und Wohlfahrtsorganisationen angelegt und sollten als eine Maßnahme von vielen dem großen Problem der Armut entgegenwirken. Ursache war der sprunghafte Anstieg der Bevölkerung und mit den Gärten sollte den Bedürftigen die Möglichkeit gegeben werden, ihren Bedarf an Obst und Gemüse selbst zu decken.

Als erster ließ Landgraf Carl von Hessen in Kappeln an der Schlei um 1806 Ackerland in Gärten aufteilen und für wenig Geld zur Selbstversorgung an Arme verpachten. Kurz darauf wurden auch durch Kirchen, Stadtverwaltungen und Fabrikbesitzer Armengärten angelegt. So gilt heute als erste Gründung eines Kleingartenvereins die Vergabe von in Parzellen aufgeteiltem Pastoratsland durch Pastor Schröder in Kappeln an der Schlei im Jahr 1814. Der Pastor erstellte gemeinsam mit den Nutzern eine Gartenordnung, schrieb den Pachtzins fest und unterstützte die Gärtner bei der Wahl eines Vorstands.

Auf eine zweite Wurzel der Kleingartenbewegung verweist der bis heute gebräuchliche Begriff „Schrebergärten“, welcher auf die Ideen des Leipziger Arztes Dr. Schreiber zurückgeht. Der Arzt hatte aus volkspädagogischen Gründen gefordert, Plätze auszuweisen, an denen die kränkenden Kinder von Fabrikarbeitern in frischer Luft spielen und sich austoben konnten. Hier standen also die körperliche Ertüchtigung und die Heranziehung der Kinder an die Natur im Vordergrund. Der Schuldirektor Dr. Hauschild, Mitstreiter und Schwiegersohn Schreibers, griff die Idee zur Anlegung von Spielplätzen in der Großstadt wieder auf und legte drei Jahre nach Schreibers Tod eine Spielwiese in Leipzig an, auf der Kinder unter Betreuung toben und turnen konnten. Zu Ehren seines Schwiegervaters nannte Hauschild die Wiese "Schreiberplatz". Erst durch den Lehrer Karl Gesell gewann in der weiteren Entwicklung die gärtnerische Komponente an Bedeutung durch das Anlegen sogenannter „Kinderbeete“ und den sich daraus entwickelnden Familiengärten. So wurden aus den Beeten für die Kinder, Gärten für die ganze Familie und der ehemalige Spielplatz entwickelte sich zur Kleingartenanlage. Im Jahr 1870 gab es dort 100 parzellierte Flächen, die "Schrebergärten" genannt wurden.

Während und auch nach den beiden Weltkriegen dienten die Kleingärten wieder hauptsächlich ihrer ursprünglichen Funktion als zusätzliche Nahrungsquelle für die hungernde Bevölkerung. Unmittelbar nach den Zerstörungen des 2. Weltkriegs wurden Kleingärten auch zum Dauerwohnen genutzt. Oft wurden die Lauben ausgebaut und so bewohnbar gemacht.

Die Funktion der Kleingärten hat sich im Laufe der Zeit gewandelt, neben dem wirtschaftlichen Nutzen des Obst- und Gemüseanbaus hat die Freizeit- und Erholungsnutzung an Bedeutung gewonnen, weitere Aspekte sind der biologische Anbau, die naturnahe Gartengestaltung sowie die städtebauliche Funktion im Rahmen der Grün- und Freiflächenplanung. Kleingärten stellen zudem auch ein wichtiges Element zur Durchgrünung und Auflockerung der Bebauung dar, sie bieten durch ihre öffentliche Zugänglichkeit auch den Anwohnern und Besuchern Erholungsmöglichkeiten und kommen dem Mikroklima in den Städten zugute.

Mit dem Bedeutungswandel des Kleingartens in den letzten Jahren ergeben sich auch Veränderungen in der Struktur der Pächter. In den letzten Jahren wissen auch wieder immer mehr Familien den Kleingarten als kleines Naturparadies zu schätzen, neben Freizeit und Erholung ist dabei zunehmend

der eigene, biologische Anbau von Bedeutung. So ist laut einer Studie des Bundesverbands Deutscher Gartenfreunde (BDG) das Durchschnittsalter in den über 15.000 Kleingartenvereinen in Deutschland seit dem Ende der 1990er Jahre um zehn Jahre gesunken. Um aber auch die älteren Pächter zu entlasten und ihnen die Möglichkeit zu geben mit z. T. gesundheitlichen Einschränkungen den Garten weiterhin halten zu können, erlaubt das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz in Mecklenburg-Vorpommern seit März 2013 den Kleingartenvereinen bis zu zehn Prozent ihrer Parzellen als pflegeleichte Seniorengärten auszuweisen.

In der Stadt Ribnitz-Damgarten gibt es 14 Kleingartenanlagen mit insgesamt 1.523 Parzellen. Die Kleingartenanlagen nehmen eine Fläche von insgesamt 65,4 ha ein. Bezogen auf die Erholungsflächen entfallen rund 30 % auf Kleingartenanlagen.

Auf diesen Flächen schaffen sich die Gärtner ihre ganz persönliche grüne Oase und tragen gleichzeitig zum grünen Aussehen der Stadt bei. Viele Vereinsanlagen haben öffentlichen Charakter und sind für die Bürger frei zugänglich. Im Kleingarten werden gärtnerische und handwerkliche Fähigkeiten entwickelt, gepflegt und nachbarschaftlich vermittelt.

Die Förderung des Kleingartenwesens ist eine wichtige städtebauliche, freiraumplanerische, sozial- und gesundheitspolitische Aufgabe. Kleingärten erfüllen als Teil des Grünflächensystems der Stadt wichtige klimatische Ausgleichs- und Erholungsfunktionen.

Kleingärten verbinden die Liebe zur Natur, die Freude an Kreativität, Möglichkeiten zur Geselligkeit und zur Erholung mit der Aufgabe, das Erscheinungsbild der Stadt zu verschönern, das Klima zu verbessern und viele Mitbürger zu integrieren.

Kleingartenanlagen gehören zu den sogenannten „weichen“ Standortfaktoren und zur städtebaulichen Gesamtsituation. Das Kleingartenwesen unterliegt, wie auch andere Bereiche der Gesellschaft, ständigen Veränderungsprozessen und ist in die politischen, planerischen und finanziellen Überlegungen einzubeziehen. Ziel ist dabei konkret den Bedarf und ein bestehendes Überangebot zu berücksichtigen.

Eine Empfehlung des Deutschen Städtetages im Rahmen zu „Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung des Kleingartenwesens“ vom September 2011 ist, dass vorlaufend zur Flächennutzungsplanung ein Kleingartenentwicklungskonzept erstellt und in der Umsetzung verbindlich gemacht werden sollte.

Die Kommunen und Kleingärtnerorganisationen haben daher dafür Sorge zu tragen, dass die gesetzlichen Regelungen zur kleingärtnerischen Nutzung eingehalten werden. Bei der Beurteilung der kleingärtnerischen Nutzung sind die gärtnerische und die bauliche Nutzung der Parzelle zu berücksichtigen, wobei die gärtnerische Nutzung die Anlage maßgeblich prägen muss. So ist aus Sicht des Arbeitskreises „Kleingartenwesen beim Deutschen Städtetag und der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK e.V.)“ in der Regel mindestens ein Drittel der Kleingartenparzelle für den Anbau von gartenbaulichen Erzeugnissen zu verwenden.

Da die bauliche Nutzung nicht anlagenprägend sein darf, ist nach dem Bundeskleingartengesetz (§ 3 Abs. 2) nur eine Laube mit einer Fläche bis zu 24 m² einschließlich überdachtem Freisitz zulässig. Größere, vor Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetzes rechtmäßig errichtete Lauben genießen Bestandsschutz. Die Ausstattung und Erschließung der Laube hat sich entsprechend dem Bundeskleingartengesetz an einem einfachen, aber zeitgemäßen Standard zu orientieren. Lauben müssen sich jedoch deutlich von zum Wohnen geeigneten Baulichkeiten abgrenzen und dürfen nicht als Wohnsitz, sondern nur für vorübergehende Aufenthalte geeignet sein. Sie sind daher insbesondere nicht an Fernwärmeleitungen anzuschließen oder mit ortsfesten Heizungsanlagen auszustatten.

Auch in der 80-jährigen Geschichte des Kleingartenwesens in Ribnitz-Damgarten ist ein Umbruch eingetreten, auf den im vorliegenden Kleingartenentwicklungskonzept detailliert eingegangen wird.

Die vorliegende Entwicklungskonzeption unterstreicht aber auch die Bedeutung des Kleingartenwesens im Stadtgebiet, zeigt deren Qualitäten und Konfliktlagen auf. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels werden Entwicklungsziele und Maßnahmen benannt, damit die Kleingärten auch künftig eine tragende Rolle im Grünsystem der Stadt Ribnitz-Damgarten spielen können.

2 Bedeutung der Kleingartenanlagen

Kleingärten dienen als Wohnungsergänzungsflächen zur Versorgung von Teilen der Bevölkerung (vor allem der Bewohner gartenloser Geschosswohnungen) mit privat nutzbaren Freiräumen. Durch ihre öffentliche Zugänglichkeit aufgrund der Ansiedlung auf gemeindeeigenen Flächen fungieren sie zudem auch als attraktive Aufenthalts- und Regenerationsräume im Grünen für die gesamte Bevölkerung. Kleingärten erfüllen somit bedeutende soziale, städtebauliche und ökologische Funktionen.

Den rechtlichen Rahmen für den Schutz der gemeinnützigen Kleingartenanlagen stellt das im Jahr 1983 (letzte Änderung 2006) geschaffene Bundeskleingartengesetz dar, welches Zielsetzung und Zweckbestimmung des Kleingartenwesens regelt. Neben der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen dienen Kleingärten auch der Erholung. Die Notwendigkeit zur Selbstversorgung aus dem Garten ist durch das ganzjährige Angebot von frischem Obst und Gemüse im Einzelhandel nicht mehr gegeben, wodurch der Faktor Erholung zunehmend an Bedeutung gewinnt. Dieser Erholungskultur wird dabei eine gesundheitsfördernde Wirkung bescheinigt. Die Bewegung und Arbeit an der frischen Luft wirken den typischen Zivilisationskrankheiten, wie falscher Ernährung und Bewegungsmangel, entgegen, wenn die Kleingärten auch als solche genutzt werden.

Die kleingärtnerische Nutzung stellt eine besondere Art der Bodennutzung dar, die bauplanungsrechtlich als Grünflächennutzung zu bewerten ist. Dennoch schließt sie auch eine ihr dienende und in Umfang und Art beschränkte bauliche Bodennutzung nicht aus. Ein Kleingarten sollte durch ein entsprechend geringes Niveau der Erschließung (Strom, Wasser, Abwasser) gekennzeichnet sein.

Das Kleingartenwesen hat in Deutschland eine lange Tradition. Kleingärten und Kleingartenanlagen sind gerade in Ballungsräumen aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht nicht mehr wegzudenkende Naturräume. Sie sind nicht nur ein beliebtes Betätigungsfeld für die Pächterinnen und Pächter sowie deren Familien, sondern sie dienen auch Besuchern zur Erholung. Kleingartenanlagen sind Orte der Begegnung und der Kommunikation und erfüllen wichtige ökologische sowie klimatische Funktionen. Kleingärten stellen grüne Inseln in der Stadt dar. Sie sollen der Erholung, nicht erwerbsmäßiger Erzeugung von Obst, Gemüse und sonstigen Gartenprodukten dienen.

Gleichzeitig bleiben gesellschaftliche, wirtschaftliche und soziale Veränderungen nicht ohne Auswirkungen auf das Kleingartenwesen. In Ribnitz-Damgarten überwiegt in vielen Kleingartenanlagen eine kleingärtnerische Bewirtschaftung der Parzellen, aber in einigen Anlagen ist auf bestimmten Parzellen eine genauere Differenzierung zwischen Erholung und gärtnerischer Nutzung laut BKLeingG nicht erkennbar. Insbesondere trifft dies für die in den Ortsteilen gelegenen Anlagen vor allem in Wassernähe zu.

3 Anlass

Da die Stadt Ribnitz-Damgarten über ein sehr umfangreiches Angebot an Kleingärten, sowohl in der Fläche als auch der Anzahl der Parzellen, auf überwiegend gemeindeeigenen Flächen verfügt, wurde durch die Stadt Ribnitz-Damgarten ein Kleingartenentwicklungskonzept in Auftrag gegeben.

4 Ziel

Das Ziel des Kleingartenentwicklungskonzeptes ist, eine Bedarfsanalyse für die nächsten 18 Jahre zu erstellen. Das Konzept soll als Entscheidungsgrundlage zum künftigen Umgang mit den bestehenden Kleingartenflächen dienen. Zudem werden im Konzept Zielvorstellungen für die Kleingartenflächen formuliert, für die eine Umnutzung angestrebt werden sollte.

5 Planungsgrundlagen

Dem Kleingartenentwicklungskonzept lagen folgende Unterlagen zu Grunde:

- Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ribnitz-Damgarten und Übersicht der Bebauungspläne
- Übersicht zu den vorhandenen Kleingartenanlagen und Wochenendhausgebieten
- Bundeskleingartengesetz – BKLeingG vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Art. 11 G v. 19.9.2006 I 2146
- Gemeinnützigkeitsrichtlinie gemäß dem Amtsblatt M-V 2010 (S. 323), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 30.01.2013 (AmtsBl. M-V 2013, S. 182)

- Baugesetzbuch – BauGB vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341), zuletzt geändert durch Art. 118 VO vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1494)
- Baunutzungsverordnung – BauNVO vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)
- Monitoring Stadtentwicklung der Stadt Ribnitz-Damgarten

6 Rechtssituation

6.1 Bundeskleingartengesetz (BKleinG)¹

§ 1 Begriffsbestimmungen

(1) Ein Kleingarten ist ein Garten, der

1. dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) und
2. in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind.

(2) Kein Kleingarten ist

1. ein Garten, der zwar die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllt, aber vom Eigentümer oder einem seiner Haushaltsangehörigen im Sinne des § 18 des Wohnraumförderungsgesetzes genutzt wird (Eigentümergearten);
2. ein Garten, der einem zur Nutzung einer Wohnung Berechtigten im Zusammenhang mit der Wohnung überlassen ist (Wohnungsgarten);
3. ein Garten, der einem Arbeitnehmer im Zusammenhang mit dem Arbeitsvertrag überlassen ist (Arbeitnehmergearten);
4. ein Grundstück, auf dem vertraglich nur bestimmte Gartenbauerzeugnisse angebaut werden dürfen;
5. ein Grundstück, das vertraglich nur mit einjährigen Pflanzen bestellt werden darf (Grabeland).

Problematisch: Zwar wird in § 1 die Art der Nutzung der gepachteten Fläche vorgeschrieben, jedoch größtmäßig nicht genau eingegrenzt und kein genaues Verhältnis der gärtnerischen Nutzung zur Erholung bestimmt.

Ein Urteil des BGH vom 17. Juni 2004 (Az.: III ZR 281/03) definiert eine Drittelung der Flächen zur Nutzung der Kleingärten (ein Drittel Obst- und Gemüseanbau, ein Drittel für Blumen, Rasen, Ziersträucher, ein Drittel für Freizeitflächen und die Gartenlaube). Trifft dies nicht zu, kann die Anlage u. U. zu einem Erholungsgebiet umgewandelt werden mit entsprechend höherem Pachtzins. Allerdings genügt es laut BGH, wenn die gärtnerische Nutzung den Charakter der Anlage maßgeblich mitprägt, d. h. es muss nicht zwingend jede einzelne Kleingartenparzelle innerhalb der Anlage gedrittelt sein!

§ 2 Kleingärtnerische Gemeinnützigkeit

Eine Kleingärtnerorganisation wird von der zuständigen Landesbehörde als gemeinnützig anerkannt, wenn sie im Vereinsregister eingetragen ist, sich der regelmäßigen Prüfung der Geschäftsführung unterwirft und wenn die Satzung bestimmt, dass

1. die Organisation ausschließlich oder überwiegend die Förderung des Kleingartenwesens sowie die fachliche Betreuung ihrer Mitglieder bezweckt,
2. erzielte Einnahmen kleingärtnerischen Zwecken zugeführt werden und
3. bei der Auflösung der Organisation deren Vermögen für kleingärtnerische Zwecke verwendet wird.

¹ Bundeskleingartengesetz – BKleinG vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Art. 11 G v. 19.9.2006 I 2146

§ 3 Kleingarten und Gartenlaube

- (1) Ein Kleingarten soll nicht größer als 400 m² sein. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollen bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Kleingartens berücksichtigt werden.
- (2) Im Kleingarten ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig; die §§ 29 bis 36 des Baugesetzbuchs bleiben unberührt. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.
- (3) Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend für Eigentümergeärten.

Problematisch: Die Begrenzung der Laubengröße soll eigentlich eine Entwicklung von Kleingartenanlagen hin zu Wochenendhaus-, Ferienhaus- oder Gartenhausgebieten verhindern. Durch die am 08.03.1989 in der DDR rechtskräftig gewordene „2. Verordnung für Bevölkerungsbauwerke“ wurde auf den Flächen des VKSK (Verband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter) in den Kleingärten eine maximale Laubengröße von bis zu 40 m² erlaubt, was deutlich über der Grundfläche laut BKleingG liegt. Mit der Wiedervereinigung wurde das BKleingG um § 20 a (Überleitungsregelungen aus Anlass der Herstellung der Einheit Deutschlands) erweitert. Dieser Paragraph regelt in Absatz 7 und 8, dass diese Lauben, sofern sie nicht der kleingärtnerischen Nutzung widersprechen, unverändert genutzt werden dürfen. Bestand zudem vor dem Wirksamwerden des Beitritts eine Befugnis des Kleingärtners, seine Laube dauernd zu Wohnzwecken zu nutzen, so bleibt diese unberührt, sofern andere Vorschriften dem nicht entgegenstehen. Für die dauernde Nutzung der Laube kann der Verpächter aber zusätzlich ein angemessenes Entgelt verlangen.

6.2 Gemeinnützigkeitsrichtlinie gemäß dem Amtsblatt M-V²

1. Anerkennung und Entzug der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit

- 1.1 Eine Kleingärtnerorganisation wird auf ihren Antrag hin als gemeinnützig anerkannt, wenn sie im Vereinsregister eingetragen ist, sich der regelmäßigen Prüfung der Geschäftsführung unterwirft und wenn die Satzung bestimmt, dass
 - a) die Organisation ausschließlich oder überwiegend die Förderung des Kleingartenwesens nach dem Prinzip der Selbstlosigkeit und die fachliche Betreuung der Mitglieder bezweckt,
 - b) ihre Einnahmen kleingärtnerischen Zwecken zugeführt werden,
 - c) die Vergabe neu zu verpachtender Kleingärten nach in der Satzung festgelegten Gesichtspunkten erfolgt und
 - d) bei Auflösung der Organisation ihr Vermögen für gemeinnützige Zwecke im Sinne des Kleingartenrechts eingesetzt wird.
- 1.2 Zuständige Behörde für die Anerkennung und den Entzug der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit (Anerkennungsbehörde) nach den §§ 2 und 20a Nummer 4 des Bundeskleingartengesetzes vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist, sind die Oberbürgermeister der kreisfreien Städte, die Amtsvorsteher und die Bürgermeister der amtsfreien Gemeinden, in deren Gebiet oder Bereich die Kleingärtnerorganisation ihren Sitz hat.
- 1.3 Die Entscheidung über die Anerkennung der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit erfolgt durch förmlichen Bescheid der Anerkennungsbehörde.

² Richtlinie über die Anerkennung der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 4. Mai 2010 – VI 370 – VV Mecklenburg-Vorpommern Gl. Nr. 235 – 2, seit Dezember 2014 außer Kraft

1.4 Die Anerkennung kann von der Anerkennungsbehörde durch Widerruf entzogen werden, wenn

- a) festgestellt wird, dass die Anerkennungsvoraussetzungen von Anfang an nicht vorgelegen haben oder später entfallen sind. Ein nachträglicher Wegfall ist besonders dann gegeben, wenn die Organisation ihre Rechtsfähigkeit verliert oder wenn sie im erheblichen Umfang keine kleingärtnerischen Tätigkeiten ausübt oder über einen längeren Zeitraum nicht ausgeübt hat,
- b) erhebliche Verstöße gegen Pflichten aus der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit festgestellt werden, die nicht behoben werden, insbesondere wenn die finanzielle Verwaltungsführung nicht selbstlos ist.

Der Widerruf erfolgt durch förmlichen Bescheid der Anerkennungsbehörde. Gehört die Kleingärtnerorganisation dem Landesverband an, erhält dieser eine Abschrift des Bescheides.

2. Eintritt und Fortfall der Gemeinnützigkeit

Die Wirkungen der Anerkennung der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit treten zu dem im Bescheid genannten Zeitpunkt ein; sie fallen bei Widerruf der Anerkennung zum Zeitpunkt der Bestandskraft des Widerrufsbescheides fort.

3. Gemeinnützigkeitsaufsicht

3.1 Die anerkannten Kleingärtnerorganisationen unterliegen der Aufsicht und der Kontrolle gemäß Anlage 1 durch die Anerkennungsbehörde. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieser Verwaltungsvorschrift. Sie erstrecken sich auf die Tätigkeiten nach Nummer 1, und zwar insbesondere auf die satzungsgemäße Führung der Geschäfte, die Durchsetzung der kleingärtnerischen Nutzung und eine rechtmäßige Bebauung.

Zur Gemeinnützigkeitsaufsicht werden in Anlage 1 zum Schwerpunkt der Kontrollen, bei welchen sowohl auf die Flächennutzungsverhältnisse als auch die Bebauung zu achten ist, vor allem folgende Empfehlungen gegeben:

- Für die kleingärtnerische Nutzung gilt die sog. Drittel-Regelung, d.h. mindestens ein Drittel Obst- und Gemüseanbau, ein Drittel für Blumen, Rasen, Ziersträucher und maximal ein Drittel für Erholungsflächen (einschließlich Laube, Terrasse, Zierteiche, Kinderspielflächen etc.).
- Ausgenommen von der Drittel-Regelung sind Seniorengärten, soweit einzelne Parzellen durch den jeweiligen Verein als solche ausgewiesen und gegenüber dem Pächter bestätigt sind. Zudem müssen die Seniorengärten einen Anbau von Obst, Gemüse oder anderen pflanzlicher Kulturen erkennen lassen und ihr Anteil an der Gesamtzahl der Parzellen der jeweiligen Kleingartenanlage darf 10 % nicht übersteigen.
- Prüfung der Zulässigkeit der Bauten auf den einzelnen Parzellen unter Beachtung des Bestandschutzes nach § 20a BKleingG (Bestandsschutz für vor dem 3. Oktober 1990 rechtmäßig errichtete bauliche Anlagen).

3.2 Zur Durchführung der Aufsicht ist die Anerkennungsbehörde berechtigt,

- a) in die Unterlagen der Kleingärtnerorganisation Einblick zu nehmen oder ihre Vorlage zu verlangen,
- b) Einsicht in die Finanzunterlagen zu nehmen,
- c) einen Tätigkeitsbericht anzufordern und
- d) Einzelvorgänge zum Gegenstand einer Nachprüfung zu machen.

3.3 Die anerkannte Kleingärtnerorganisation hat mindestens alle drei Jahre der Anerkennungsbehörde auf Anforderung nach Maßgabe der Vorlagen der Anlagen 2 bis 6 zu berichten. Die Anlagen 2 bis 6 sind Bestandteil dieser Verwaltungsvorschrift. Der Prüfbericht der letzten Begehung ist vorzulegen. Den Zeitpunkt der Berichterstattung bestimmt die Anerkennungsbehörde.

Die Anlagen 2 bis 6 beinhalten:

- Fragebogen zur Prüfung und Anerkennung der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit (Anlage 2)
- Ergänzung zum Fragebogen zur Anerkennung der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit (Anlage 3)
- Prüfbericht Überprüfung der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit (Anlage 4)
- Anerkennungsbescheid über die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit (Anlage 5)
- Widerrufsbescheid über die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit (Anlage 6)

4. Übergangsvorschrift

Soweit Kleingärtnerorganisationen vor Wirksamwerden des Bundeskleingartengesetzes (3. Oktober 1990) als gemeinnützig anerkannt worden sind, bleiben diese Entscheidungen wirksam (§ 20a Nummer 5 des Bundeskleingartengesetzes). Die Aufsicht über diese Organisationen ist nach dieser Richtlinie zu führen.

5. Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Verwaltungsvorschrift tritt mit Wirkung vom 1. Januar 2010 in Kraft und am 31. Dezember 2014 außer Kraft.

Die Richtlinie trat zwar im Dezember 2014 außer Kraft und besitzt damit keine Gültigkeit mehr, da es diesbezüglich keine neue Verwaltungsvorschrift gibt, bietet sie dennoch weiterhin eine Orientierung.

6.3 Baugesetzbuch (BauGB)³

Das BauGB stellt das wichtigste Gesetz des Bauplanungsrechts dar. Mit seinen Bestimmungen hat es maßgeblichen Einfluss auf die Gestalt, Struktur und Entwicklung des besiedelten Raumes. Das BauGB definiert die wichtigsten stadtplanerischen Instrumente für die Gemeinden und Städte.

Ein wichtiges Planungsinstrument der öffentlichen Verwaltung ist der Flächennutzungsplan (FNP), dessen Inhalt durch das BauGB geregelt ist. Der FNP ist das Instrument, das die Nutzung der Flächen und Grundstücke beschreibt und somit auch einschränkt.

§ 5 Inhalt des Flächennutzungsplans

- (1) Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Aus dem Flächennutzungsplan können Flächen und sonstige Darstellungen ausgenommen werden, wenn dadurch die nach Satz 1 darzustellenden Grundzüge nicht berührt werden und die Gemeinde beabsichtigt, die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen; in der Begründung sind die Gründe hierfür darzulegen.
- (2) Im Flächennutzungsplan können insbesondere dargestellt werden:
 1. die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen), nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung; Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, sind zu kennzeichnen;
 - ...
 5. die Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe;

Problematisch: Kleingartenanlagen sind planungsrechtlich keine Baugebiete. Sie zählen zu den Grünflächen und damit nicht zu den Bauflächen und nur für diese kann i. d. R. auch ein B-Plan aufgestellt werden.

³ Baugesetzbuch – BauGB vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341), zuletzt geändert durch Art. 118 VO vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1494)

6.4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)⁴

Für Bauflächen/Baugebiete (nicht für Dauerkleingärten, da diese zu den Grünflächen zählen) bestimmt die BauNVO Art und Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche. Die Darstellung der Flächen regelt § 1:

§ 1 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete

- (1) Im Flächennutzungsplan können die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt werden als
 1. Wohnbauflächen (W)
 2. gemischte Bauflächen (M)
 3. gewerbliche Bauflächen (G)
 4. Sonderbauflächen (S).
- 2) Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen können nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) dargestellt werden als
 1. Kleinsiedlungsgebiete (WS)
 2. reine Wohngebiete (WR)
 3. allgemeine Wohngebiete (WA)
 4. besondere Wohngebiete (WB)
 5. Dorfgebiete (MD)
 6. Mischgebiete (MI)
 7. Kerngebiete (MK)
 8. Gewerbegebiete (GE)
 9. Industriegebiete (GI)
 10. Sondergebiete (SO).

Nach § 10 der BauNVO zählen Wochenendhausgebiete zu den Sondergebieten, die der Erholung dienen.

§ 10 Sondergebiete, die der Erholung dienen

- (1) Als Sondergebiete, die der Erholung dienen, kommen insbesondere in Betracht Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete, Campingplatzgebiete.
- (2) Für Sondergebiete, die der Erholung dienen, sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte, der Eigenart des Gebiets entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.
- (3) In Wochenendhausgebieten sind Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass Wochenendhäuser nur als Hausgruppen zulässig sind oder ausnahmsweise als Hausgruppen zugelassen werden können. Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser ist im Bebauungsplan, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festzusetzen.
- (4) In Ferienhausgebieten sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Im Bebauungsplan kann die Grundfläche der Ferienhäuser, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festgesetzt werden.
- (5) In Campingplatzgebieten sind Campingplätze und Zeltplätze zulässig.

⁴ Baunutzungsverordnung – BauNVO vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)

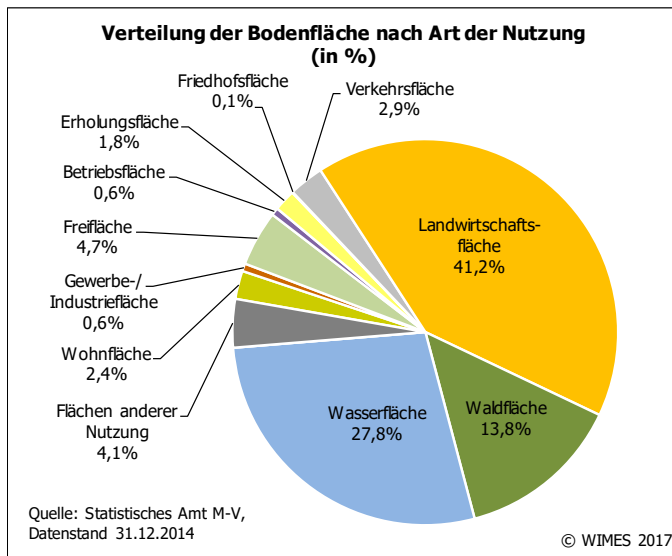
7 Analyse

Karte 1: Bestandskarte (Stand Mai 2017)



7.1 Versorgungsgrad mit Kleingartenanlagen

Abbildung 1: Bodenfläche nach Art der Nutzung (prozentuale Verteilung)



Die Stadt Ribnitz-Damgarten mit ihren Ortsteilen belegt eine Gesamtfläche von 12.248 ha (einschließlich Bodden). Der Anteil der Erholungsflächen, zu denen auch die Kleingartenanlagen zählen, liegt am Gesamtflächenaufkommen bei 1,8 %. Das sind insgesamt 222 ha.

In der Stadt Ribnitz-Damgarten gibt es 14 Kleingartenanlagen mit insgesamt 1.523 Parzellen. Die Kleingartenanlagen nehmen eine Fläche von insgesamt 65,46 ha ein. Bezogen auf die Erholungsflächen entfallen rund 30 % auf Kleingartenanlagen.

Von den insgesamt 1.523 Kleingartenparzellen in der Stadt Ribnitz-Damgarten standen 154 Parzellen leer, das sind 10,1 % aller Parzellen.

Eine erstmalige Aufnahme im Jahr 2013 ergab 79 leere Parzellen, somit hat sich der Leerstand von 2013 zu 2017 deutlich erhöht.

Tabelle 1: Bestand an Kleingartenanlagen in der Stadt Ribnitz-Damgarten (Stand Mai 2017)

Verein	Stadtteil/Ortsteil	Gründungs-jahr	Fläche in m ²	Anzahl Parzellen	freie Parzellen	Leerstands- quote in %	Woher kommen die Mitglieder?	Ø Parzellen- gröÙe in m ² *
Flohberg e. V.	Ortsteil Altheide	1988	22.490	50	0	0,0	Mehrzahl Auswärtige	405
Lerchenweg e. V.	Damgarten	1965	15.176	40	1	2,5	Mehrzahl RDG	341
Morgenrot e. V.	Damgarten	1950	16.254	36	22	61,1	Mehrzahl RDG	406
Tannenblick-Freundschaft e.V. (südlicher Teil)	Damgarten	1952	35.882	150	30	20,0	Mehrzahl RDG	215
Tannenblick-Freundschaft e.V. (nördlicher Teil)	Damgarten	1952	10.502	20	8	40,0	Mehrzahl RDG	473
Freudenberg e. V.	Ortsteil Freudenberg	1988	67.614	134	4	3,0	Mehrzahl Auswärtige	454
Am Bodden e. V.	Ortsteil Langendamm	1978	29.690	70	0	0,0	Mehrzahl Auswärtige	382
Boddenblick e. V.	Ortsteil Langendamm	1983	21.616	41	0	0,0	Mehrzahl Auswärtige	474
Am Bodden e. V.	Ribnitz West	1985	28.376	66	0	0,0	Mehrzahl RDG	387
Am Schusterwall e. V.	Ribnitz Mitte	1951	3.714	16	0	0,0	Mehrzahl RDG	209
Am Wiesengrund e. V.	Ribnitz Ost	1950	57.190	92	14	15,2	Mehrzahl RDG	559
Drei Linden e. V.	Ribnitz West	1953	121.015	291	9	3,1	Mehrzahl RDG	374
Sonnenblick e. V.	Ribnitz West	1976	10.390	29	1	3,4	Mehrzahl RDG	322
Sonnenhügel e. V.	Ribnitz Süd	1978	54.721	150	15	10,0	Mehrzahl RDG	328
St. Joost e. V.	Ribnitz Süd	1934	160.000	338	50	14,8	Mehrzahl RDG	426
			654.630	1.523	154	10,1		

* gemessen an der Fläche der Anlage abzüglich 10 % Wege- und Parkflächen

Für den Versorgungsgrad der Bevölkerung mit Kleingärten gelten folgende Relationen:

- Verhältnis Anzahl gartenloser Geschosswohnungen zu Kleingartenparzellen

In Ribnitz-Damgarten gibt es rund 4.370 gartenlose Geschosswohnungen (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern traditioneller als auch industrieller Bauweise).

Auf Grundlage einer Literaturrecherche und eines repräsentativen Städtevergleiches ermittelte die Arbeitsgruppe Kleingartenwesen der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter (GALK) im Jahr 1973 einen praktikablen und politisch vertretbaren Richtwert von einem Kleingarten auf 7 bis 10 hausgartenlose Wohnungen. Im Jahr 1996 hat Arbeitsgruppe Kleingartenwesen der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag (GALK) den Richtwert für die Kleingartenversorgung neu festgelegt auf einen Kleingarten pro 8 bis 12 Geschosswohnungen.

Neuere Richtzahlen einzelner Städte sehen einen noch geringeren Versorgungsgrad mit Kleingärten vor, wie Augsburg, Hamburg und Regensburg mit einem Verhältnis von 1:14.

Folgende Tabelle mit Richtwerten Kleingärten pro (gartenlose) Geschosswohnung wurde aus der Kleingartenkonzeption der Stadt Halle (Saale) entnommen.

Stadt	Jahr	Bestand	Richtwert
GALK	1973	-	7-10
GALK	1996	-	8-12
Augsburg	2005	22	14
Hamburg	2005	20	14
Regensburg	2005	14	14
Bremen	2003	12	12
Hannover	2005	12	12
Dortmund	2005	20	10
Dresden	1996/2005	8	8
Halle	2011	8	10-12

Quelle: Kleingartenkonzeption Halle (Saale), Stadtplanungsamt, 2012

Da es in den ostdeutschen Bundesländern zurzeit noch wesentlich mehr Kleingärten pro Einwohner gibt als in den westdeutschen Bundesländern wird für die Stadt Ribnitz-Damgarten empfohlen, den Richtwert von 7 bis 10 Geschosswohnungen je Kleingarten aus dem Jahr 1973 beizubehalten. Das bedeutet für Ribnitz-Damgarten, dass zur Deckung des Bedarfs mehr Kleingärten zulässig wären, als nach dem aktualisierten Richtwert der GALK von 1996.

Tabelle 2: Bedarf an Kleingärten im Vergleich der Richtwerte der GALK 1973 und 1996

Richtwert gartenlose Geschosswohnungen je Kleingarten	
7 bis 10	8 bis 12
maximal 620 bis minimal 440 Kleingärten	maximal 550 bis minimal 360 Kleingärten

Bei einem Verhältnis gartenloser Geschosswohnungen zu Kleingartenparzellen von 7:1 bis 10:1 würden in Ribnitz-Damgarten nur etwa 620 bzw. 440 Kleingärten (je nach Verhältnis) benötigt. Derzeit vorhanden sind 1.509 Kleingärten und damit liegt das Verhältnis bei 3:1! In der Kernstadt Ribnitz mit ihren vier Stadtteilen beträgt das Verhältnis 4:1 und in Damgarten 3:1.

▪ Verhältnis Kleingartenflächen zur Einwohnerzahl

Vom Deutschen Städtetag wurde im Jahr 1973 ein Richtwert von allgemein 12 m² je Einwohner festgelegt. Borchard gibt in seiner Arbeit „Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“⁵ (1974) einen allgemein gebräuchlichen Mittelwert von 10 bis 17 m² je Einwohner an. Für Ribnitz-Damgarten liegt der Wert derzeit bei 42 m² je Einwohner. Übersteigt die Richtwerte also erheblich! In Orientierung an der oben genannten Spannweite des Richtwertes von 10 bis 17 m² je Einwohner wären zur Versorgung der Bevölkerung lediglich rund 157.700 bis maximal 268.100 m² notwendig. Derzeit verfügen die Kleingartenanlagen in Ribnitz-Damgarten insgesamt über eine Fläche von 654.630 m². Unter Vernachlässigung von 10 % Wege- und Parkflächen liegt die reine Gartenfläche bei 589,167 m².

Für die Kernstadt Ribnitz wäre laut dieser Relation rund 101.000 bis maximal 171.000 m² notwendig, die Kleingartenanlagen in der Kernstadt haben insgesamt eine Fläche von 435.406 m². In Damgarten wären zur Versorgung der Bevölkerung rund 33.000 bis maximal 56.000 m² notwendig, die Kleingartenanlagen in Damgarten haben eine Gesamtfläche von 77.814 m².

⁵ Klaus Borchard: Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Institut für Städtebau und Wohnungswesen der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung, 1974

Der Fachbericht „Kleingärten im Städtebau“⁶ der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag (GALK^{DST}) aus dem Jahr 2005 zeigt, die oben genannten Relationen für den Versorgungsgrad der Bevölkerung mit Kleingärten finden auch heute noch Anwendung und können als bedarfsgerecht angesehen werden. Sowohl in Relation zu den gartenlosen Geschosswohnungen als auch zur Bevölkerung ergibt sich für Ribnitz-Damgarten eine äußerst überdurchschnittliche Versorgung/ Ausstattung mit Kleingärten, mehr als das Doppelte (gemessen am höchsten Wert der Spannweite)!

Würde man den vorhandenen Bestand an Kleingärten den Stadtteilen zuordnen, so zeigt sich, dass die Stadtteile mit Kleingartenflächen überwiegend sehr gut ausgestattet sind bzw. ein Überangebot besteht (Mittelwert von 10 bis 17 m² je Einwohner bzw. 7:1 gartenlose Geschosswohnungen zu Kleingärten). Besonders hoch ist das Kleingartenangebot in Ribnitz Süd und in den Ortsteilen. Einzig Ribnitz Mitte verweist mit 2 m² Kleingartenfläche je Einwohner auf eine sehr geringe Ausstattung, was aber typisches Kennzeichen der innerstädtischen Lage ist. Nach Stadtteilen zugeordnet zeigt sich folgende Ausstattung mit Kleingärten:

Tabelle 3: Kleingartenanlagen auf Stadtteilebene (Stand Mai 2017)

Stadtteil	Fläche in m ²	Anzahl Parzellen	freie Parzellen	Leerstandsquote in %	Kleingartenfläche je Einwohner in m ² *	Verhältnis gartenloser Geschosswohnungen zu Kleingärten
Ribnitz Mitte	3.714	16	0	0,0	2	38:1
Ribnitz Ost	57.190	92	14	15,2	28	8:1
Ribnitz Süd	214.721	488	65	13,3	108	0,1:1
Ribnitz West	159.781	386	10	2,6	40	6:1
Damgarten	77.814	246	61	24,8	24	3:1
Ortsteile	141.410	295	4	1,4	59	0,3:1
R-D gesamt	654.630	1.523	154	10,1	42	3:1

* unter Vernachlässigung von rund 10 % Wege- und Parkflächen

Kleingartenanlagen, die vor 1970 errichtet wurden, dienten vor allem der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und entstanden damit in Nähe der eigentlichen Wohnlagen. Diese Anlagen sind auch noch heute zum Großteil durch einfache Lauben gekennzeichnet. Die Kleingartenanlagen mit Gründungsjahr vor 1970 verfügen insgesamt über 983 Parzellen.

Bei den in den 1970-er und 1980-er Jahren des 20. Jahrhunderts entstandenen Anlagen war neben der kleingärtnerischen Nutzung vor allem auch die Erholungsfunktion von Bedeutung. Daher liegen diese Anlagen zum Teil auch eher abseits der Wohngebiete und in Nähe zum Naturraum, wie beispielsweise dem Bodden. Im Hinblick auf die Bebauung sind hier weniger typische Lauben vorherrschend. Die Gebäude erfüllen zeitweise Wohnfunktionen, was sich auch in der Versorgungsstruktur hinsichtlich Strom, Wasser, Abwasser, Abfallbeseitigung zeigt. In den Kleingartenanlagen, die nach 1970 entstanden, gibt es 540 Parzellen.

Eigentlich ergibt sich aus der in § 3 Abs. 2 BKleinG gesetzlich festgeschriebenen Ungeeignetheit zum dauernden Wohnen, dass Anlagen und Einrichtungen der Ver- und Entsorgung, die dem dauernden Wohnen dienen (d. h. der selbständigen Führung eines Haushalts), ausgeschlossen sind. Daher ist auch der Ausbau der Gartenlauben zu „kleinen Eigenheimen“ mit umfassender Erschließung unzulässig. Kennzeichen einer dauerhaft möglichen Wohnnutzung sind Wasserver- und Abwasserentsorgungseinrichtungen, Strom und Telefon in der Laube. Diese Faktoren sind nicht für eine kleingärtnerische Nutzung eines Grundstückes nötig.

Anlagen mit solchen Gartenlauben sollten eine Änderung des bauplanungsrechtlichen Charakters der Kleingärten zur Folge haben. Denn mit der Ermöglichung von Dauerwohnen entwickeln die Kleingartenanlagen den Charakter eines Wochenendhausgebietes (entsprechend § 10 BauNVO). Dauerhaftes Wohnen schließt dabei bereits eine regelmäßige Wochenendnutzung ein. Die so genutzten Parzellen entwickeln sich zu Wochenendgrundstücken, die eigentlich nicht mehr dem besonderen Schutz des

⁶ Ständige Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag (GALK^{DST}), Kleingärten im Städtebau, Fachbericht 2005

BKleingG unterliegen. Diese zweckentfremdete Nutzung der Parzellen zeigt sich gerade in den Kleingartenanlagen in den Ortsteilen und vor allem bei jenen Anlagen, die in Wassernähe liegen.

Neben den Kleingartenanlagen verfügt die Stadt Ribnitz-Damgarten über zwei Wochenendhausgebiete mit insgesamt 161 Parzellen und einer Fläche von 9,41 ha.

Tabelle 4: Wochenendhausgebiete in Ribnitz-Damgarten

Verein	Stadtteil/Ortsteil	Fläche in m ²	Anzahl der Parzellen	Ø Parzellengröße in m ² *
Verein der Wochenendgärtner RECKNITZ e. V.	Ortsteil Pütnitz	40.353	74	491
Wochenendsiedlung Klein-Müritz e. V.	Ortsteil Klein-Müritz	54.056	87	508
		94.409	161	

*gemessen an der Gesamtfläche der Anlage abzüglich Wegefurstücke

7.2 Einwohnerentwicklung im Hinblick auf die künftige Nachfrage nach Kleingartenflächen

Die Gesamtstadt Ribnitz-Damgarten hat im Zeitraum 2001 bis 2016 einen leichten Einwohnerverlust von 5,2 % (-868 Personen) erfahren. Seit 2012 konnten jährliche Bevölkerungszugewinne verzeichnet werden, in 2013, 2014 und 2015 sind diese allerdings einzig auf die Zuwanderung von Ausländern zurückzuführen, bedingt durch die Zuweisung von Asylbewerbern durch den Landkreis.

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung 2001 bis 2016 in Ribnitz-Damgarten

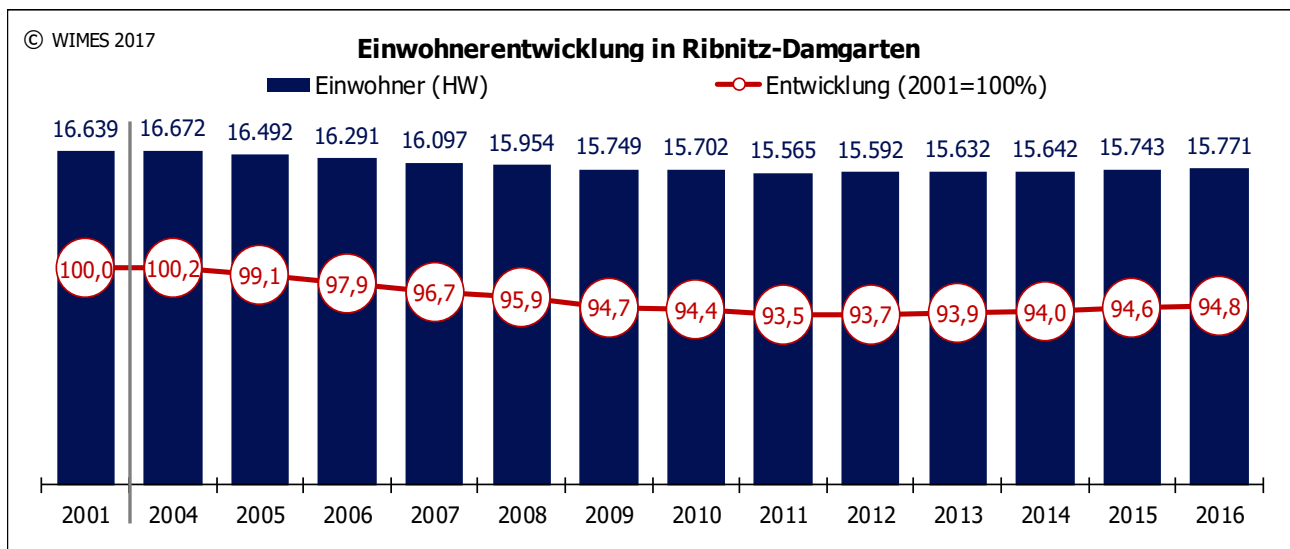


Tabelle 5: Entwicklung der Bevölkerung in Ribnitz-Damgarten von 2001 bis 2016

Stadtteil	Einwohner mit Hauptwohnsitz														Entwicklung	
	2001	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	absolut	in %
Ribnitz Mitte	1.920	1.924	1.921	1.919	1.916	1.920	1.934	1.956	1.943	1.964	1.968	2.028	2.022	2.025	105	5,5
Ribnitz Ost	2.097	2.045	2.003	1.971	1.958	1.932	1.917	1.919	1.868	1.874	1.892	1.937	1.974	2.048	-49	-2,3
Ribnitz Süd	1.925	1.877	1.864	1.852	1.843	1.863	1.850	1.858	1.870	1.895	1.914	1.928	1.935	1.995	70	3,6
Ribnitz West	4.620	4.708	4.659	4.546	4.483	4.387	4.270	4.243	4.213	4.213	4.185	4.106	4.100	4.011	-609	-13,2
Damgarten	3.521	3.525	3.494	3.458	3.370	3.358	3.326	3.301	3.262	3.248	3.296	3.264	3.263	3.281	-240	-6,8
Ortsteile	2.556	2.593	2.551	2.545	2.527	2.494	2.452	2.425	2.409	2.398	2.377	2.379	2.449	2.411	-145	-5,7
gesamt	16.639	16.672	16.492	16.291	16.097	15.954	15.749	15.702	15.565	15.592	15.632	15.642	15.743	15.771	-868	-5,2

Entwicklung ausgewählter Altersgruppen

Aufgrund der stetigen Abwanderung junger Generationen und der zurückgegangenen Geburtenrate stieg der Anteil der 65jährigen im Zeitraum von 2001 bis 2016 an. Auch die Zahl der Älteren ab 65 Jahre erfuhr bedeutende Zuwächse und nahm um 1.357 Personen (46,4 %) zu. Der Anteil der Senioren an der Bevölkerung stieg von 17,6 % im Jahr 2001 auf 27,1 % im Jahr 2016. Im Zeitraum 2001 bis 2016 hat sich die Zahl der Kleinkinder in der Stadt Ribnitz-Damgarten 11,2 % (85 Kinder) erhöht. Auch der Anteil der Kleinkinder an der Gesamtbevölkerung konnte einen Zugewinn verbuchen. In allen anderen Altersgruppen sind Einwohnerverluste eingetreten.

Am höchsten fielen diese aufgrund des Geburtenknicks in den 1990er Jahren bei den Jugendlichen von 15 bis 25 Jahren aus, deren Zahl 2001 zu 2016 um 1.261 Personen (-56,8 %) abnahm.

Abbildung 3: Einwohner ausgewählter Altersgruppen 2001 und 2016

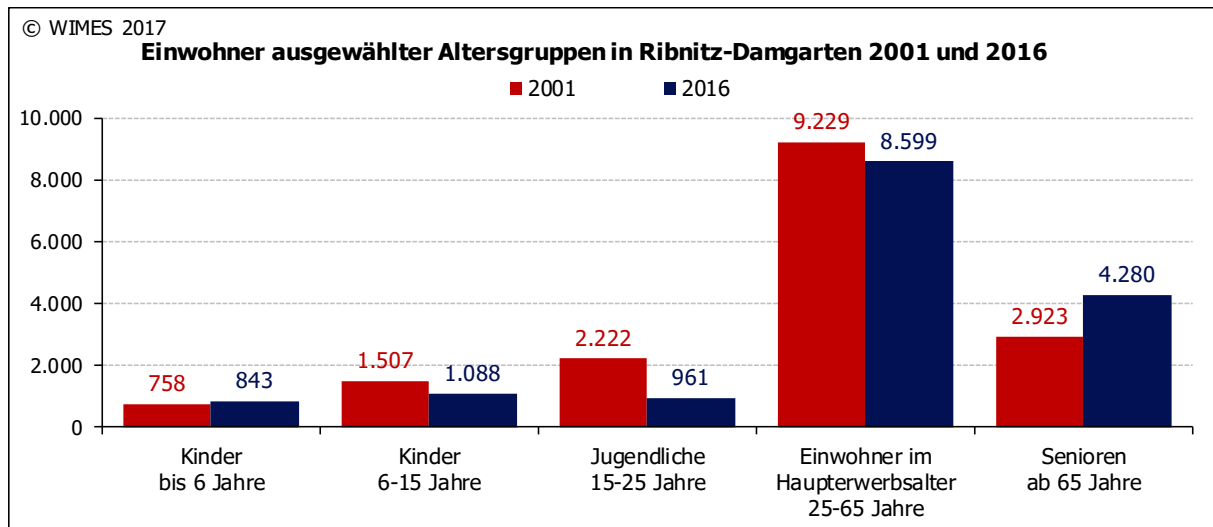


Abbildung 4: Anteile ausgewählter Altersgruppen 2001 und 2016

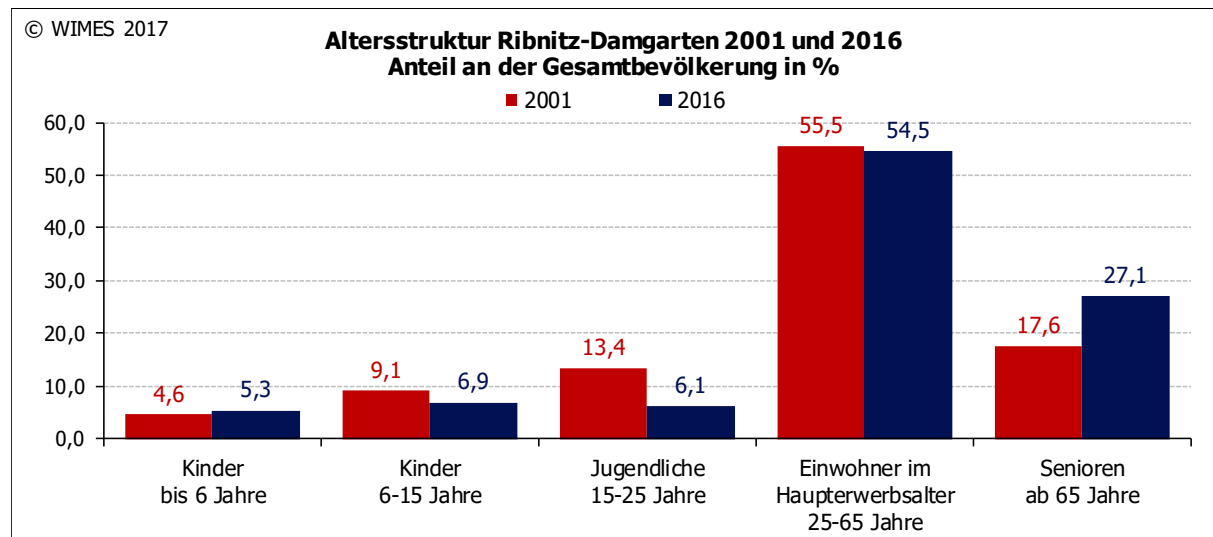
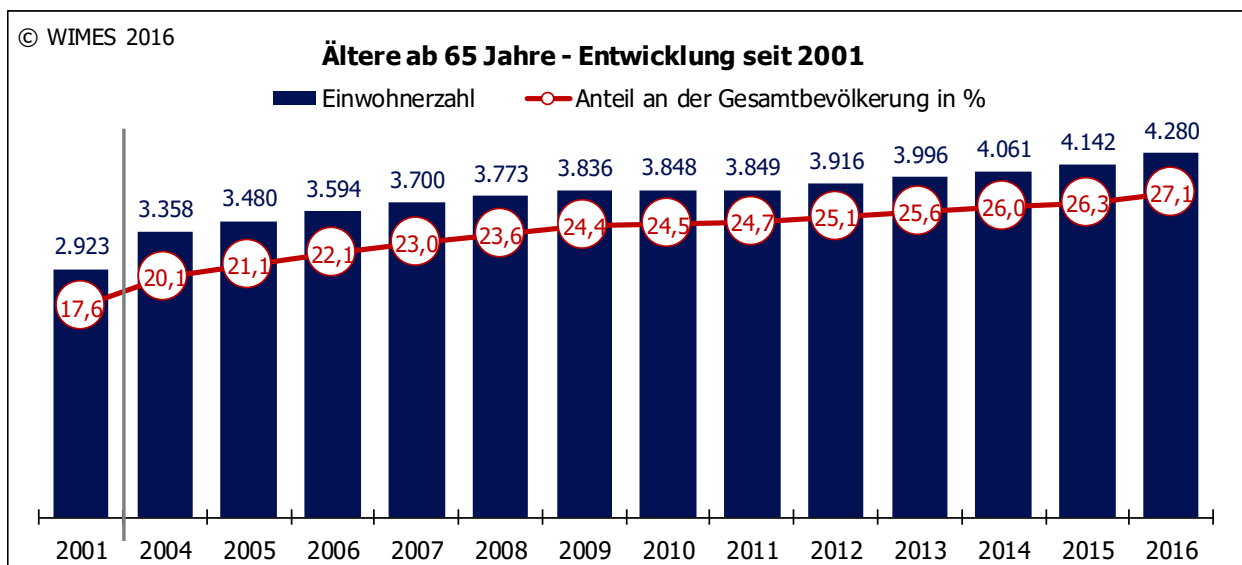


Abbildung 5: Entwicklung der Senioren ab 65 Jahre



Das Durchschnittsalter der Pächter in den Kleingartenanlagen liegt bei über 60 Jahren. Um ältere Mitglieder zu entlasten, erlaubt das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz in Mecklenburg-Vorpommern seit März 2013 den Kleingartenvereinen bis zu zehn Prozent ihrer Parzellen als pflegeleichte Seniorengärten auszuweisen. Damit die älteren Gartenfreunde/Kleingärtner mit z. T. gesundheitlichen Einschränkungen weiterhin ihren Garten halten können, sind zur Gewährleistung der Bewirtschaftung des Gartens hier geringere Anbauflächen im Verhältnis zur Gesamtgröße der Parzelle notwendig. In Abweichung von der Drittel-Regelung laut BGH (ein Drittel Obst- und Gemüseanbau, ein Drittel für Blumen, Rasen, Ziersträucher, ein Drittel für Freizeitflächen und die Gartenlaube) können Ältere damit beispielsweise mehr Rasen und weniger arbeitsintensive Ackerflächen bewirtschaften. Voraussetzung ist, dass eine entsprechende Anerkennung dieser neuen Regelung durch den jeweiligen Verein erfolgt. Es sollte bei der Nachfrage nach einem Seniorengarten genau geprüft werden, ob auch die Notwendigkeit dafür besteht, d. h. die gesundheitliche Situation des Pächters dies rechtfertigt.

Bei der Nachfrage nach Gärten bzw. deren Neuverpachtung dominiert das mittlere Alter, d. h. Familien mit Kindern. Es zeigen sich hierbei auch viele Aussiedler, welche neben der Eigenversorgung zum Teil auch Anbau zum Weiterverkauf betreiben.

Neuverpachtungen an jüngere Personen erfolgen vor allem bei den Anlagen, welche sich in Wassernähe befinden, da hier die Ausübung von Wassersportaktivitäten als bedeutendes Motiv angeführt werden kann.

8 Bewertung der Kleingartenanlagen

Eignung als Kleingartenanlage (KGA)

Im ersten Schritt erfolgte die Bewertung aller 14 vorhandenen Kleingartenanlagen im Hinblick auf den Eignungsgrad als Kleingartenanlage. Dafür wurden folgende neun Indikatoren zugrunde gelegt:

- Leerstand in den vorhandenen Kleingartenanlagen: Der Indikator ergibt sich aus Anzahl leerstehender Parzellen, gemessen an allen Parzellen. Je geringer der Leerstand in der Kleingartenanlage, desto besser fiel die Bewertung aus. Hohe Leerstände sind finanziell problematisch für den Kleingartenverein und gemeinschaftliche Aufgaben fallen auf nur noch wenige Pächter zurück.
- Kleingärten an gartenlosen Geschosswohnungen: Bezogen auf die umliegende Bebauung der jeweiligen Kleingartenanlage im Radius von ca. 1.000 m, wurde das Verhältnis der gartenlosen Geschosswohnungen zur Anzahl der Kleingartenparzellen ermittelt. Zur Deckung des Bedarfs sollte dieses bei 7:1 bis maximal 10:1 liegen. Für keine der untersuchten Kleingartenanlagen ergab sich ein Unterangebot bezogen auf die umliegende Bebauung.
- Parzellengröße: Es wurde unterschieden zwischen einem Kleingarten bis zu 400 m², von 400 bis 500 m² und über 500 m². Eine durchschnittliche Parzellengröße bis 400 m² erhielt die beste Bewertung, da diese Parzellengröße einem typischen Kleingarten entspricht.
- Gründungsjahr: Während die vor 1970 entstandenen Kleingartenanlagen zumeist dem Obst- und Gemüseanbau für den Eigenbedarf dienten, ist bei den späteren Anlagen zunehmend die Erholungsfunktion von Bedeutung. Unterschieden wurden die Kleingartenanlagen mit Gründungsjahr vor 1950, von 1950 bis 1970, von 1970 bis 1980 und ab 1980 entstandene Anlagen.
- Nutzung der Kleingartenanlage: Hier wurde unterschieden zwischen überwiegend kleingärtnerischer Nutzung oder Nutzung für Freizeit und Erholung.
- überwiegende Nutzer der Parzellen: Unterschieden wurde nach dem Wohnort der Pächter, ob diese aus Ribnitz-Damgarten oder von außerhalb stammen. Da sich Kleingärten typischerweise in Wohnortnähe befinden, erhielten die Kleingartenanlagen eine gute Bewertung, wenn die Nutzer der Parzellen überwiegend aus Ribnitz-Damgarten kamen.
- Art und Maß der baulichen Nutzung im Gebiet: Ursprünglich entstanden Kleingärten zumeist in Nähe zu gartenlosen Geschosswohnungen für die hier lebende Bevölkerung. Überwiegt im Umfeld der Kleingartenanlage eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern traditioneller bzw. industrieller Bauweise (MFH-T/MFH-I), wurde dies positiv bewertet.
- Stadträumliche Lage (im Sinne eines typischen Standortes für Kleingärten): Da Kleingärten ursprünglich zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf dienten, entstanden die Kleingartenanlagen zunächst in Nähe der eigentlichen Wohnbebauung in Stadtrandlagen. Mit zunehmender Bedeutung der Erholungsfunktion wurden die Anlagen auch in Nähe zum Naturraum errichtet. Typischen Kleingartenanlagen sind die, die sich in Stadtrandlage mit Nähe zum gartenlosen Geschosswohnungsbau befinden.
- Konfliktpotenzial: Berücksichtigt wurde, ob sich aufgrund der Lage, Nutzung und Ausstattung Konflikte im Sinne der Stadtentwicklung ergeben.

Im Ergebnis der Auswertung dieser Indikatoren wird für fünf Kleingartenanlagen Bestandserhalt empfohlen. Dies sind die Kleingartenanlagen Tannenblick-Freundschaft e.V. (nördliche Anlage), Am Wiesengrund e. V., Drei Linden e.V., Sonnenblick e.V. und der Großteil der Anlage St. Joost e.V. Für 35 Parzellen von insgesamt 338 Parzellen wird eine Umwandlung in Wohnbaufläche empfohlen (siehe Punkt 9 Handlungsempfehlungen).

Für die Kleingartenanlage Lerchenweg e.V. wird vorläufig der Bestandserhalt empfohlen, langfristig sollte eine Umwandlung in Wohnbauflächen erfolgen. Auch für die Kleingartenanlage Am Bodden e. V., gegenüber dem ehemaligen Bestwood-Gelände, wird vorläufig der Bestandserhalt empfohlen. Im Zuge der Entwicklung dieses Geländes sollte ein Bestandserhalt dieser Anlage neu bewertet werden.

Es handelt sich hierbei um typische Kleingartenanlagen in Stadtrandlage in Nähe zum gartenlosen Geschosswohnungsbau, die den Bedarf an Kleingärten der dort lebenden Bevölkerung decken. Die Pächter in diesen Anlagen haben daher ihren Wohnort überwiegend in Ribnitz-Damgarten und es überwiegt auch die kleingärtnerische Nutzung. Detaillierte Angaben zu den einzelnen Kleingartenanlagen sind im folgenden Gliederungspunkt enthalten.

Bewertung der verbleibenden Kleingartenanlagen im Hinblick auf die Eignung für andere Nutzungen bzw. Entwicklungsziele

Für die Kleingartenanlagen:

- Flohberg e.V. Altheide
- Morgenrot e.V.
- Tannenblick-Freundschaft e.V. (südliche Anlage)
- Freudenberg e.V.
- Am Bodden e.V. Langendamm
- Boddenblick e.V. Langendamm
- Am Schusterwall e.V.
- Sonnenhügel e.V.

wurde eine Eignung für andere Nutzungen (Baufläche, Wochenendhausgebiet) überprüft. Dafür wurden folgende Indikatoren zugrunde gelegt:

- Funktionalität: Gerade im Hinblick auf die Errichtung neuer Wohngebiete ist die Erreichbarkeit von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Betreuung/Bildung) und von Versorgungseinrichtungen bedeutsam. Berücksichtigt wurden im Umkreis von rund 700 m gelegene Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, Verwaltung, Kultur, Medizin und des Einzelhandels.
- Lage im Stadtraum: Am höchsten bewertet wurde eine zentrumsnahe Lage als sehr gute Lage. Dies entspricht auch der Zielstellung der Stadt Ribnitz-Damgarten „Innen- vor Außenentwicklung“.
- Verkehrsanbindung: Bei der verkehrlichen Erreichbarkeit der Anlagen wurde die Außen- und Innenanbindung der Kleingartenanlagen berücksichtigt.
- Naturräumliche Vorzüge/Bodenbeschaffenheit: Hier wurden besondere Lagemerkmale zum Naturraum in die Bewertung einbezogen, wie z.B. Lage am Bodden, Hanglage, Lage am Wald, Nähe zur Recknitzniederung, freie Sicht auf die Landschaft sowie ebene Topographie.
- Barrieren/Störfaktoren im Hinblick auf andere Nutzungen: Berücksichtigt wurden Störfaktoren bzw. Hindernisse, wie Bahnanlagen, stark befahrene Straßen, größere bauliche Anlagen etc., die sich negativ auf andere Nutzungen, wie z. B. Wohnnutzung, auswirken und /oder durch ihre Barrierewirkung die Aktionsradien der Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen und sozialer Infrastruktur einschränken.

Im Ergebnis der Auswertung dieser Indikatoren wird eine Umwandlung in Wochenendhausgebiete bzw. eine schrittweise Auflösung und Umwidmung zu Bauland empfohlen:

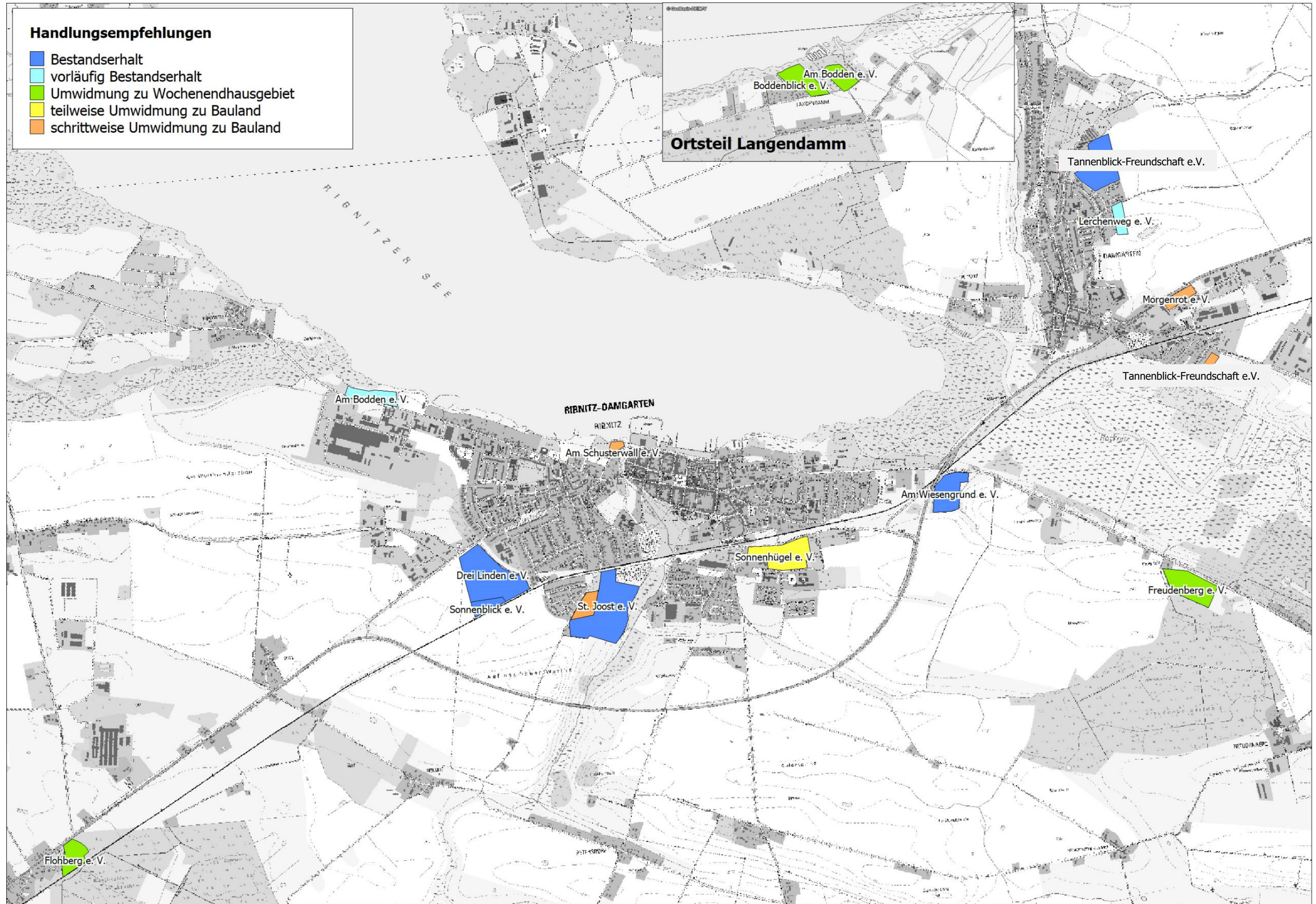
- Umwidmung der Kleingartenanlagen Flohberg e.V., Freudenberg e.V., Am Bodden e.V. (Langendamm) und Boddenblick e.V. zu Wochenendhausgebieten;
- Schrittweise Auflösung und Umwandlung in Bauland der Kleingartenanlagen Morgenrot e.V., Tannenblick-Freundschaft e.V. (südliche Anlage), Am Schusterwall e.V.; Sonnenhügel e.V. (teilweise).

9 Handlungsempfehlungen

Kleingärten in der Stadt Ribnitz-Damgarten konkurrieren zum Teil mit privaten und teilweise mit öffentlichen Vorhaben. Da Ribnitz-Damgarten im Vergleich zu anderen Städten und vor allem in Korrelation mit der Einwohnerdichte deutlich überdurchschnittlich mit kleingärtnerisch genutzten Anlagen ausgestattet ist, werden folgende Handlungsempfehlungen zur Umsetzung in einem Planungshorizont von 18 Jahren gegeben.

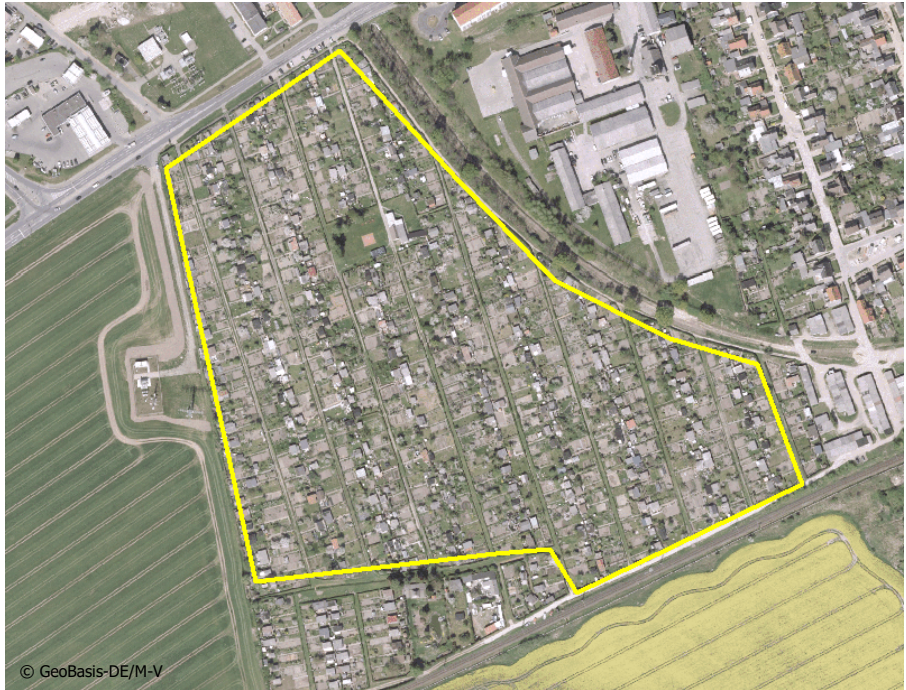

Die städtebauliche Begründung für diese Empfehlungen erfolgt detailliert für jede Kleingartenanlage.

Karte 2: Handlungsempfehlungen



Bestandserhalt sollten folgende sechs Kleingartenanlagen haben:

Verein: Drei Linden e.V.

Gründungsjahr	1953
Fläche	<p>121.015 m²</p>  <p>© GeoBasis-DE/M-V</p>
Ø Parzellengröße (gemessen an der Gesamtfläche abzüglich 10 %-Wege-/Parkfläche)	370 m ²
Anzahl Parzellen	291, davon 9 Parzellen leerstehend 3,1 %)
Teilräumliche Zuordnung	<p>Ribnitz West – kleingartentypische Lage in Wohngebietsnähe am Stadtrand</p>  <p>© Hansstadt Rostock (CC BY 3.0)</p>

überwiegende Herkunft der Mitglieder	Ribnitz-Damgarten
überwiegende Nutzung der Parzellen	kleingärtnerische Nutzung
Funktionalität (im Umkreis von ca. 700 m vorhandene soziale Infrastruktur, Verwaltung, Kultur, medizinische Einrichtungen, Einzelhandel)	Kita, Schulen
Verkehrsanbindung	direkt über die Kreisstraße zur B105 angebunden
naturräumliche Lage	ebene Topographie mit freier Sicht auf die Landschaft
Barrieren/Störfaktoren	Lage zwischen Rostocker Straße und Bahnstrecke
Konfliktpotenzial	nicht vorhanden

Städtebauliche Einordnung:

Die Kleingartenanlage „Drei Linden e.V.“ befindet sich in unmittelbarer Nähe der Großwohnsiedlung Ribnitz West. Zur wesentlichen städtebaulichen Funktion dieser Kleingartenanlage gehört es, zur Durchgrünung und Auflockerung beizutragen und einen Ausgleich, insbesondere zum verdichteten Geschosswohnungsbau, zu schaffen.

Städtebauliche, ökologische und soziale Funktionen sind eng miteinander verknüpft.

Kleingartenanlagen sollen für die Nutzer einen Ausgleich zum Wohnen im gartenlosen Geschosswohnungsbau darstellen. Durch die Nähe zur Großwohnsiedlung Ribnitz West erfüllt die Kleingartenanlage „Drei Linden e.V.“ diesen Aspekt.

In Ribnitz West wohnt ein hoher Anteil sozialschwacher Haushalte. Die Arbeitslosigkeit ist hoch (18,1 %). Von allen Arbeitslosen in Ribnitz West sind rund 80 % SGB II-Empfänger (Hartz-IV) und davon wiederum ein hoher Anteil von Alleinerziehenden mit Kindern.

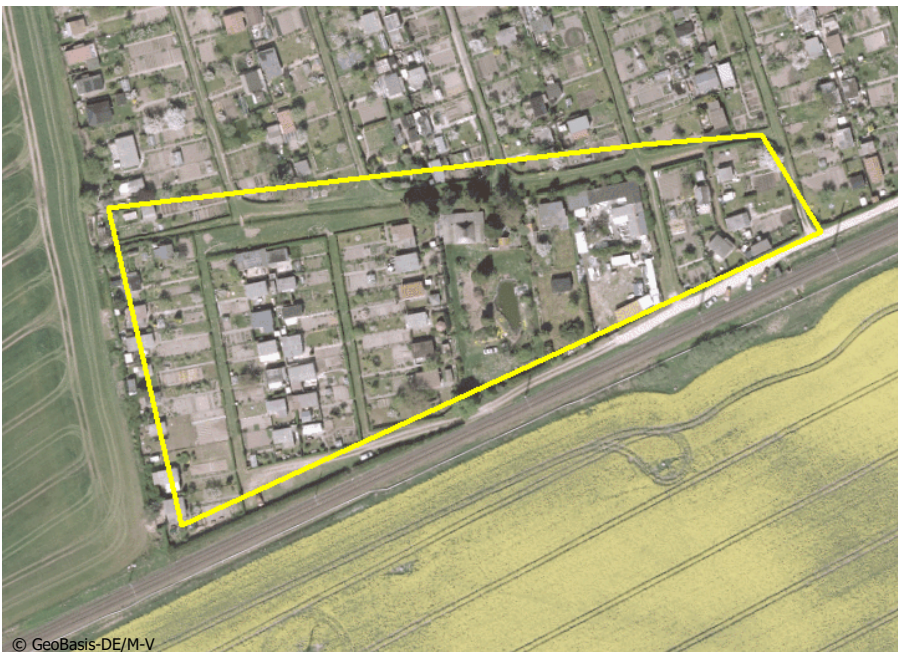

Diese Kleingartenanlage ergänzt die öffentlichen Grünanlagen und ist auch ein Ort der Naherholung für die umliegenden Wohngebiete. Gleichzeitig trägt sie zur Verbesserung von ökologischen Faktoren, wie Klima und Luftfeuchtigkeit, bei.

In dieser Anlage gibt es fünf Seniorengärten, eine Parzelle wird von der Schule als Schulgarten genutzt und eine Parzelle für Bienenbevölkerung

Handlungsempfehlung:

Es wird der Bestandserhalt dieser Kleingartenanlage empfohlen.

Verein: Sonnenblick e.V.

Gründungsjahr	1976
Fläche	10.390 m ²  <p>© GeoBasis-DE/M-V</p>
Ø Parzellengröße (gemessen an der Gesamtfläche abzüglich 10 %-Wege-/Parkfläche)	322 m ²
Anzahl Parzellen	29, davon 1 Parzelle leerstehend (3,4 %)
Teilräumliche Zuordnung	Ribnitz West – kleingartentypische Lage in Wohngebietsnähe am Stadtrand  <p>© Hansestadt Rostock (CC BY 3.0)</p>
überwiegende Herkunft der Mitglieder	Ribnitz-Damgarten

überwiegende Nutzung der Parzellen	kleingärtnerische Nutzung
Funktionalität (im Umkreis von ca. 700 m vorhandene soziale Infrastruktur, Verwaltung, Kultur, medizinische Einrichtungen, Einzelhandel)	nicht vorhanden
Verkehrsanbindung	Anbindung über Anliegerstraße und über Kleingartenanlage „Drei Linden“
naturräumliche Lage	ebene Topographie mit freier Sicht auf die Landschaft
Barrieren/Störfaktoren	Bahnstrecke
Konfliktpotenzial	nicht vorhanden





Städtebauliche Einordnung:


Die Kleingartenanlage „Sonnenblick e.V.“ befindet sich ebenfalls in Nähe der Großwohnsiedlung Ribnitz West. Hier gilt die gleiche städtebauliche, ökologische und soziale Einordnung wie bei der Kleingartenanlage „Drei Linden e.V.“.

Handlungsempfehlung:

Auch hier wird Bestandserhalt dieser Kleingartenanlage empfohlen.

Verein: St. Joost e.V.

Gründungsjahr	1934
Fläche	160.000 m ²  <p>© GeoBasis-DE/M-V</p>
Ø Parzellengröße (gemessen an der Gesamtfläche abzüglich 10 %-Wege-/Parkfläche)	426 m ²
Anzahl Parzellen	338, davon 50 Parzellen leerstehend (14,8 %)
Teilräumliche Zuordnung	Ribnitz Süd – Stadtrandlage  <p>© Hansestadt Rostock (CC BY 3.0)</p>

überwiegende Herkunft der Mitglieder	Ribnitz-Damgarten
überwiegende Nutzung der Parzellen	kleingärtnerische Nutzung
Funktionalität (im Umkreis von ca. 700 m vorhandene soziale Infrastruktur, Verwaltung, Kultur, medizinische Einrichtungen, Einzelhandel)	Kita, weiterführende Schule
Verkehrsanbindung	Anbindung über Anliegerstraße
naturräumliche Lage	ebene Topographie mit freier Sicht auf die Landschaft
Barrieren/Störfaktoren	unmittelbare Lage an Bahnstrecke
Konfliktpotenzial	nicht vorhanden
	

Städtebauliche Einordnung:

Die Kleingartenanlage „St. Joost e.V.“ befindet sich Randlage des Stadtteils Ribnitz Süd. Die Kleingartenanlage entstand in den 1930er Jahren. Im Vordergrund stand damals die Eigenversorgung mit Obst und Gemüse, die Lauben waren einfach ausgestattet.

Die Kleingartenanlage ist historisch gewachsen im Zusammenhang mit der Bebauung in Ribnitz Süd. Auch heute steht die kleingärtnerische Nutzung in dieser Anlage im Vordergrund.

Diese Kleingartenanlage ergänzt die öffentlichen Grünanlagen und ist auch ein Ort der Naherholung für die umliegenden Wohngebiete. Gleichzeitig trägt sie zur Verbesserung von ökologischen Faktoren, wie Klima und Luftfeuchtigkeit, bei.

Die Anlage grenzt unmittelbar an das Eigenheimgebiet der R.-Suhr-Siedlung und wird durch die direkte Lage an der Neuhöfer Straße erschlossen. Es besteht zudem eine relative Nähe zu Ribnitz-West als Großwohnsiedlung und eine gute fußläufige Erreichbarkeit für die Bewohner zu den Kleingartenanlagen.

Handlungsempfehlung:



Für den Großteil der Kleingartenanlage St. Joost e. V. (14 ha der insgesamt 16 ha) wird der Bestandserhalt empfohlen.


Die Kleingartenanlage ist durch einen hohen Leerstand gekennzeichnet. Daher wird aus städtebaulicher Sicht für die Flurstücke (Nr. 227/3, 228/2, 229/2 und 230/2), die sich direkt an der Neuhöfer Straße angrenzend an die R.-Suhr-Siedlung befinden, eine Umwandlung der Kleingartenflächen in Wohnbauflächen empfohlen.

Die städtebauliche Situation (benachbarte R.-Suhr-Siedlung), die vorhandene Erschließung, die Funktionalität des Standortes sowie die weiterhin starke Nachfrage nach Einzelwohnhausstandorten sprechen für eine Teilflächenumwandlung. Unter Einbeziehung des städtischen Flurstückes Nr. 232 würde sich eine Fläche von rund 2 ha (mit 45 Parzellen) für eine Umwandlung in Bauland ergeben für straßenbegleitende Wohnbebauung. Eine Umwandlung der Kleingartenfläche in Bauland würde auch dazu beitragen, den hohen Leerstand in der Kleingartenanlage abzubauen (50 leere Parzellen/ 14,8 % Leerstand).



Verein: Am Wiesengrund e.V.

Gründungsjahr	1950
Fläche	57.190 m ² 
Ø Parzellengröße (gemessen an der Gesamtfläche abzüglich 10 %-Wege-/Parkfläche)	400 m ²
Anzahl Parzellen	92, davon 14 Parzellen leerstehend (15,2 %)
Teilräumliche Zuordnung	Ribnitz Ost – Stadtrandlage im Kreuzungsbereich der B 105, L 181 und L 22 sowie der Bahnstrecke Rostock – Stralsund 

überwiegende Herkunft der Mitglieder	Ribnitz-Damgarten
überwiegende Nutzung der Parzellen	kleingärtnerische Nutzung
Funktionalität (im Umkreis von ca. 700 m vorhandene soziale Infrastruktur, Verwaltung, Kultur, medizinische Einrichtungen, Einzelhandel)	Einzelhandelseinrichtung (Damgartener Chaussee)
Verkehrsanbindung	Anbindung über B105 und L181
naturräumliche Lage	Nähe zur Recknitzniederung, ebene Topographie
Barrieren/Störfaktoren	Verkehrsbelastung durch direkte Lage an B105 und L181 sowie Bahnstrecke
Konfliktpotenzial	nicht vorhanden
	

Städtebauliche Einordnung:


Die Kleingartenanlage „Am Wiesengrund e.V.“ befindet sich Randlage in Nähe der Bahngleise und im Kreuzungsbereich der B 105, L 181 und L 22. Die Kleingartenanlage entstand in den 1950er Jahren. Im Vordergrund stand auch die Eigenversorgung mit Obst und Gemüse und die Lauben waren einfach ausgestattet.

Auch heute überwiegt die kleingärtnerische Nutzung in dieser Anlage. Die Kleingartenanlage „Am Wiesengrund e.V.“ trägt insbesondere in diesem Bereich zur Verbesserung von ökologischen Faktoren, wie Klima und Luftfeuchtigkeit, bei.

Die Kleingartenanlage liegt in Nähe zum Geschosswohnungsbau Mittelweg und zeichnet sich durch eine gute fußläufige Erreichbarkeit aus (Bahnübergang).

Handlungsempfehlung:

Für diese Kleingartenanlage wird auch weiterhin Bestandserhalt empfohlen.

überwiegende Herkunft der Mitglieder	Ribnitz-Damgarten
überwiegende Nutzung der Parzellen	kleingärtnerische Nutzung
Funktionalität (im Umkreis von ca. 700 m vorhandene soziale Infrastruktur, Verwaltung, Kultur, medizinische Einrichtungen, Einzelhandel)	Grundschule, weiterbildende Schulen, Berufsschule, Einzelhandels-einrichtung
Verkehrsanbindung	Anbindung erfolgt über Anliegerstraßen
naturräumliche Lage	ebene Topographie mit freier Sicht auf die Landschaft
Barrieren/Störfaktoren	keine vorhanden
Konfliktpotenzial	nicht vorhanden
	

Städtebauliche Einordnung:

Die Kleingartenanlage „Tannenblick e.V.“ befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Geschosswohnungsbau in Damgarten.

Die Kleingartenanlage entstand in den 1950er Jahren. Im Vordergrund stand damals die Eigenversorgung mit Obst und Gemüse, die Lauben waren einfach ausgestattet.

Die Kleingartenanlage ist historisch gewachsen im Zusammenhang mit der Bebauung der Gebäude in Blockbauweise in Damgarten. Auch heute steht die kleingärtnerische Nutzung in dieser Anlage im Vordergrund.

Zur wesentlichen städtebaulichen Funktion dieser Kleingartenanlage gehört es, zur Durchgrünung und Auflockerung beizutragen und einen Ausgleich, insbesondere zum verdichteten Geschosswohnungsbau, zu schaffen. Städtebauliche und ökologische Funktionen sind eng miteinander verknüpft.



Kleingartenanlagen sollen für die Nutzer einen Ausgleich zum Wohnen im gartenlosen Geschosswohnungsbau darstellen. Diesen Aspekt erfüllt die Kleingartenanlage „Tannenblick e.V.“.

Diese Kleingartenanlage ergänzt die öffentlichen Grünanlagen und ist auch ein Ort der Naherholung für umliegende Wohngebiete. Gleichzeitig trägt sie zur Verbesserung von ökologischen Faktoren, wie Klima und Luftfeuchtigkeit, bei.

Handlungsempfehlung:

Aus städtebaulicher Sicht wird vorläufig der Bestandserhalt der Kleingartenanlage empfohlen, längerfristig ist eine Umwidmung als Bauland für andere Nutzungen anzustreben.

Verein: Lerchenweg e.V.

Gründungsjahr	1965
Fläche	15.176 m ² 
Ø Parzellengröße (gemessen an der Gesamtfläche abzüglich 10 %-Wege-/Parkfläche)	341 m ²
Anzahl Parzellen	40, davon 1 Parzelle leerstehend (2,5 %)
Teilräumliche Zuordnung	Damgarten – kleingartentypische Lage in Wohngebietsnähe am Stadtrand 
überwiegende Herkunft der Mitglieder	Ribnitz-Damgarten
überwiegende Nutzung der Parzellen	kleingärtnerische Nutzung

Funktionalität (im Umkreis von ca. 700 m vorhandene soziale Infrastruktur, Verwaltung, Kultur, medizinische Einrichtungen, Einzelhandel)	Grundschule, weiterbildende Schulen, Berufsschule, Einzelhandelseinrichtung
Verkehrsanbindung	Anbindung erfolgt über Anliegerstraßen
naturräumliche Lage	ebene Topographie mit freier Sicht auf die Landschaft
Barrieren/Störfaktoren	keine vorhanden
Konfliktpotenzial	nicht vorhanden





Städtebauliche Einordnung:

Die Kleingartenanlage „Lerchenweg e.V.“ befindet sich auch in unmittelbarer Nähe zum Geschosswohnungsbau in Damgarten. Sie entstand in den 1960er-Jahren. Im Vordergrund stand die Eigenversorgung mit Obst und Gemüse, die Lauben waren einfach ausgestattet. Hier gilt die gleiche städtebauliche und ökologische Einordnung wie bei der Kleingartenanlage „Tannenblick e.V.“.

Handlungsempfehlung:

Es wird der Bestandserhalt dieser Kleingartenanlage empfohlen.

Verein: Am Bodden e.V. (Ribnitz West)

Gründungsjahr	1985
Fläche	28.376 m ² 
Ø Parzellengröße (gemessen an der Gesamtfläche abzüglich 10 %-Wege-/Parkfläche)	387 m ²
Anzahl Parzellen	66, keine Parzellen leerstehend
Teilräumliche Zuordnung	Ribnitz West – Stadtrandlage gegenüber dem ehemaligen Best-Wood-Gelände und in Nähe zum Geschosswohnungsbau 
überwiegende Herkunft der Mitglieder	Ribnitz-Damgarten

überwiegende Nutzung der Parzellen	sowohl kleingärtnerische Nutzung als auch Erholungsfunktion
Funktionalität (im Umkreis von ca. 700 m vorhandene soziale Infrastruktur, Verwaltung, Kultur, medizinische Einrichtungen, Einzelhandel)	diverse Einzelhandelseinrichtungen (Boddencenter)
Verkehrsanbindung	Anbindung über Bäderstraße
naturräumliche Lage	Lage am Bodden, leichte Hanglage (Uferböschung)
Barrieren/Störfaktoren	Nähe zur Gewerbebrache des ehemaligen Best-Wood-Geländes
Konfliktpotenzial	vorhanden (aufgrund naturräumlicher Lage Nutzung zu Erholungszwecken/Sport und zum Teil geringer Kleingartencharakter)





Städtebauliche Einordnung:

Die Kleingartenanlage „Am Bodden e. V.“ liegt direkt am Bodden und in Nähe der Industriebrache Best-Wood-Gelände.

Handlungsempfehlung:

Für die Anlage wird vorläufig der Bestandserhalt empfohlen. Im Falle der Entwicklung des Best-Wood-Geländes ist gegebenenfalls eine Umwidmung der Fläche für andere Nutzungen zu prüfen.

Verein: Sonnenhügel e.V.

Gründungsjahr	Seit Ende der 1950-er Jahre existieren hier mehrere Gärten, ab 1978 ist die Anlage als KGV „Sonnenhügel“ eingetragen
Fläche	<p>54.721 m²</p>  <p>© GeoBasis-DE/M-V</p>
Ø Parzellengröße (gemessen an der Gesamtfläche abzüglich 10 %-Wege-/Parkfläche)	328 m ²
Anzahl Parzellen	150, davon 15 leere Parzellen (10,0 %)
Teilräumliche Zuordnung	<p>Ribnitz Süd - innenstadtnahe Lage</p>  <p>© Hansesstadt Rostock (CC BY 3.0)</p>
überwiegende Herkunft der Mitglieder	Ribnitz-Damgarten
überwiegende Nutzung der Parzellen	kleingärtnerische Nutzung

Funktionalität (im Umkreis von ca. 700 m vorhandene soziale Infrastruktur, Verwaltung, Kultur, medizinische Einrichtungen, Einzelhandel)	Kitas, Grundschule, Klinikum, Bibliothek, diverse Einzelhandelseinrichtungen
Verkehrsanbindung	gute Außen- und Innenanbindung
naturräumliche Lage	ebene Topographie
Barrieren/Störfaktoren	im nördlichen Bereich Lärmemission durch die Bahn
Konfliktpotenzial	vorhanden (aufgrund zentrumsnaher Lage Konflikt der Nutzung der Fläche mit anderen Nutzungen)
	

Städtebauliche Einordnung:

Die Kleingartenanlage „Sonnenhügel e.V.“ befindet sich in Nähe zur Innenstadt und in unmittelbarer Nähe zu den erst nach der Jahrtausendwende entstandenen Eigenheimgebieten Sandhufe.



Die Kleingartenanlage entstand Ende der 1970er Jahre, als die Bahnlinie Rostock-Stralsund städtebaulich noch eine Entwicklungsgrenze für den Stadtteil Ribnitz darstellte und brachliegende Flächen an der Peripherie des Stadtzentrums für Kleingartenzwecke genutzt wurden. Zum Zeitpunkt der Bestandserfassung standen acht Parzellen leer. Die Kleingartenanlage wird in Nord-Süd-Richtung geteilt durch die Zufahrtsstraße zu den Eigenheimgebieten und zum Krankenhaus. Im Norden grenzt die Kleingartenanlage unmittelbar an die Bahnstrecke Stralsund-Rostock.

Seit den 1990er Jahren hat sich in Ribnitz-Damgarten eine Wandlung vollzogen. Zentrumsnahe Flächen gewinnen an Bedeutung, die bauliche Entwicklung Ribnitz Süd wird beschlossen. Es entstehen Gewerbeflächen, für die Stadt bedeutende Infrastruktureinrichtungen sowie Standorte für Wohn- und Geschäftshäuser. Die ehemaligen Kleingartenflächen nördlich der Bahnbrücke werden entwidmet und mit Wohngebäuden bebaut. Bahnhof und zentraler Omnibusbahnhof entwickeln sich zu einem wichtigen Verknüpfungspunkt des öffentlichen Personennahverkehrs, der perspektivisch in Richtung Süd weiter ausgebaut werden soll. Die Flächen der Kleingartenanlage „Sonnenhügel e.V.“ südlich der Bahnbrücke gelegen, haben durch diese Entwicklung ihre Randlage verloren. Sie gewinnen zunehmend an Bedeutung für die Entwicklung von Baugebieten.

Handlungsempfehlung:

Aus städtebaulichen Gründen wird empfohlen, die Kleingartenanlage „Sonnenhügel e.V.“ als Grünfläche teilweise aufzugeben und langfristig schrittweise in eine Baufläche umzuwidmen. Die Nachfrage nach Wohneigentum in innerstädtischer bzw. zentrumsnaher Lage ist in Ribnitz-Damgarten nach wie vor groß. Vor allem auch Flächen für Eigenheimbebauung werden stark nachgefragt, das Gebiet würde sich aber auch für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern eignen. Die hohe Nachfrage nach Wohneigentum zeigt sich auch darin, dass die Grundstücke in den südlich der Kleingartenanlage gelegenen Wohngebieten Sandhufe I und II belegt bzw. verkauft sind, Sandhufe III ist mittlerweile auch erschlossen und ein Großteil der Grundstücke ist bereits verkauft. 2018 wird die Erschließung für das Wohngebiet Sandhufe IV erfolgen, dem letzten verfügbaren Bauland.

Verein: Am Schusterwall e.V.

Gründungsjahr	1951
Fläche	3.714 m ² 
Ø Parzellengröße (gemessen an der Gesamtfläche abzüglich 10 %-Wege-/Parkfläche)	209 m ²
Anzahl Parzellen	16, keine Parzellen leerstehend
Teilräumliche Zuordnung	Ribnitz Mitte – direkte Lage an der Innenstadt 
überwiegende Herkunft der Mitglieder	Ribnitz-Damgarten

überwiegende Nutzung der Parzellen	Erholungsfunktion
Funktionalität (im Umkreis von ca. 700 m vorhandene soziale Infrastruktur, Verwaltung, Kultur, medizinische Einrichtungen, Einzelhandel)	unmittelbare Lage an der Innenstadt, damit Nähe zu Verwaltung, Kultur, Kita, Schulen, Bibliothek, Hauptgeschäftszentrum
Verkehrsanbindung	sehr gute Außen- und Innenanbindung
naturräumliche Lage	Lage am Bodden, leichte Hanglage (Uferböschung)
Barrieren/Störfaktoren	keine Störfaktoren vorhanden
Konfliktpotenzial	vorhanden (aufgrund zentrumsnaher Lage Konflikt der Nutzung der Fläche mit anderen Nutzungen)



Städtebauliche Einordnung:

Die Anlage "Am Schusterwall e.V." ist in den 1950er Jahren, abgeschieden von Verkehr und Bebauung, an der Westseite des Grabens (Klosterbachmündung) entstanden. Ein Ort der Ruhe und Erholung am Ufer der Ribnitzer See.



Zunehmende Motorisierung und wachsende Bedeutung der Uferzone für öffentliche Nutzung und Naherholung haben zu grundlegenden Veränderungen in diesem Bereich geführt. Es entstanden die Straßenverbindung Straße Am See/Rostocker Straße, der Boddenwanderweg mit Neulandbrücke sowie diverse touristische Infrastruktureinrichtungen.

Der Hafen- und Uferbereich des Stadtteiles soll sich gemäß der städtebaulichen Zielstellung als öffentlich zugängliche, betretbare städtische Freifläche entwickeln. Die Fläche der Anlage „Am Schusterwall e.V.“ westlich des Klosterbaches zwischen Hafen und Festwiese befindet sich in diesem Entwicklungsgebiet.

Handlungsempfehlung – Entwicklungspotenzial:

Eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten an diesem Standort ist langfristig kein Planungsziel, es wird daher empfohlen, die Anlage „Am Schusterwall e. V.“ aufzulösen und als Baufläche für andere Nutzungen umzuwidmen. Dabei ist von Bedeutung, dass das Gebiet einerseits durch seine naturräumliche Lage an der Ribnitzer See gekennzeichnet ist, andererseits die angrenzende Straße An der See eine hohe Befahrung aufweist.

Verein: Morgenrot e.V.

Gründungsjahr	1937
Fläche	16.254 m ² 
Ø Parzellengröße (gemessen an der Gesamtfläche abzüglich 10 %-Wege-/Parkfläche)	400 m ²
Anzahl Parzellen	36, davon 22 Parzellen leerstehend (61,1 %)
Teilräumliche Zuordnung	Damgarten - Lage am Stadtrand im Bereich eines Gewerbegebietes 
überwiegende Herkunft der Mitglieder	Ribnitz-Damgarten
überwiegende Nutzung der Parzellen	kleingärtnerische Nutzung, teilweise Kleintierhaltung (Tauben, Kaninchen, Hühner, Fische etc.)

Funktionalität (im Umkreis von ca. 700 m vorhandene soziale Infrastruktur, Verwaltung, Kultur, medizinische Einrichtungen, Einzelhandel)	Grundschule, weiterbildende Schulen, Ärztehaus, Einzelhandelseinrichtungen
Verkehrsanbindung	an der B105 gelegen
naturräumliche Lage	ebene Topographie, keine Anbindung an Freiräume und von gewerblichen Flächen umgeben
Barrieren/Störfaktoren	Barrierewirkung und Lärmemission durch die B105
Konfliktpotenzial	vorhanden (Leerstand durch Lage an der B105 und angrenzendes Gewerbe)



Städtebauliche Einordnung:



Die Anlage „Morgenrot e.V.“ befindet sich südlich der B 105 am Stadtausgang Damgarten. Zu ihrer Entstehungszeit bildete diese Anlage den östlichen Stadtabschluss zwischen der Bundesstraße und dem Bahnhof Damgarten.

Die städtebauliche Entwicklung hat jedoch gezeigt, dass die Standortvorteile, Nordlage und direkte Verkehrsanbindung zur Bundesstraße, die Ansiedlung von Gewerbebetrieben sowie Wohn- und Geschäftsgebäuden begünstigt hat. Die Fläche der Kleingartenanlage hingegen wurde zunehmend durch Leerstände geprägt. Unter den Einflüssen von B 105 und Gewerbeentwicklung ging die Attraktivität der Anlage verloren.

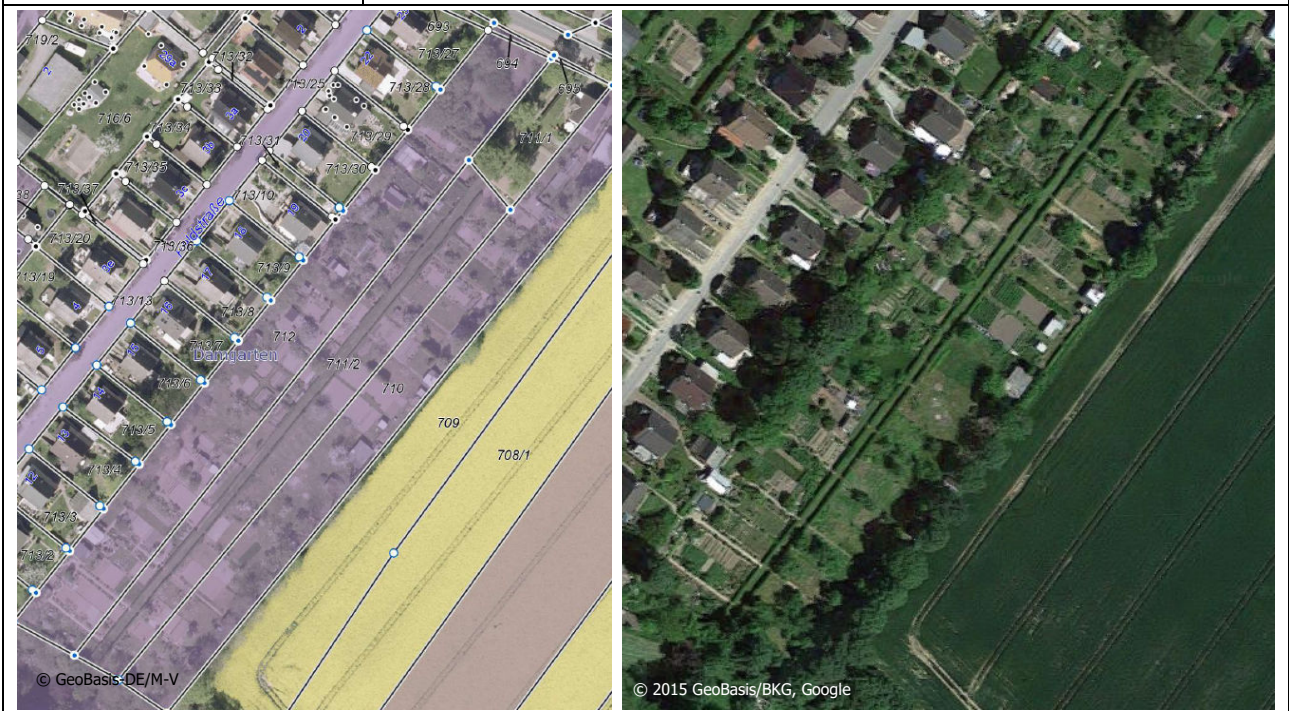
Handlungsempfehlung:

Die weitere Planung sieht für den östlichen Bereich des Stadtteiles Damgarten gemäß rechtswirksamem Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten eine Ausweisung von Gewerbe-, Misch- und Wohnbauflächen vor. Dies betrifft auch den Standort der Kleingartenanlage „Morgenrot e. V.“, somit ist eine Grünfläche am Standort der Kleingartenanlage nicht Planungsziel. Aus städtebaulichen Gründen wird daher empfohlen, diese Kleingartenfläche aufzulösen und langfristig in eine Baufläche umzuwandeln.

Verein: Tannenblick-Freundschaft e. V. (südlicher Teil)

Gründungsjahr	1952
Fläche	10.502 m ² 
Ø Parzellengröße (gemessen an der Gesamtfläche abzüglich 10 %-Wege-/Parkfläche)	394 m ²
Anzahl Parzellen	20, davon 8 Parzellen leerstehend (40,0 %)
Teilräumliche Zuordnung	Damgarten – Lage am Stadtrand, rückwärtig angrenzend an Einfamilienhausbebauung 
überwiegende Herkunft der Mitglieder	Ribnitz-Damgarten

überwiegende Nutzung der Parzellen	kleingärtnerische Nutzung
Funktionalität (im Umkreis von ca. 700 m vorhandene soziale Infrastruktur, Verwaltung, Kultur, medizinische Einrichtungen, Einzelhandel)	Grundschule, weiterbildende Schulen, Einzelhandelseinrichtungen
Verkehrsanbindung	an der L22 gelegen
naturräumliche Lage	ebene Topographie mit freier Sicht auf die Landschaft und Nähe zur Recknitzniederung
Barrieren/Störfaktoren	Barrierewirkung durch die Bahnstrecke
Konfliktpotenzial	vorhanden (teilweise Nutzung der Parzellen durch angrenzende Eigenheime/überwiegend Hausgärten)



Städtebauliche Einordnung:

Die Anlage „Freundschaft e.V.“ befindet sich in der östlichen Randlage des Stadtteiles Damgarten. Sie bildet gegenwärtig den Abschluss der Wohnbauflächen an der Richtenberger Straße.



Die Entwicklung hat gezeigt, dass der Erhalt der Kleingärten an diesem Standort nicht gesichert werden kann. Leerstände, erhebliche Standortnachteile und fehlende Integration der Grünfläche in das städtische Freiraumsystem führen zu dieser Entscheidung.

Handlungsempfehlung:

Der Standort an der Richtenberger Straße des Kleingartenvereins „Tannenblick-Freundschaft e. V.“ ist aufzulösen und zu einer Baufläche umzuwidmen (zweiter Standort im Bereich Grüner Winkel/Querstraße ist zu erhalten). Die städtebauliche Entwicklung sieht für dieses Gebiet gemäß rechtswirksamem Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten eine östliche Erweiterung der Wohnbauflächen über die Fläche der Kleingartenanlage hinaus vor. Damit ist die Funktion der Grünfläche gefährdet und langfristig aufzugeben.

Die Fläche der Kleingartenanlage „Freundschaft e.V.“ ist den angrenzenden Nutzungsarten anzupassen und als Wohnbaufläche für Grundstücke mit Hausgärten auszuweisen. Die Flächen könnten zum Teil auch den anliegenden Besitzern der Eigenheime in der Feldstraße zur Erweiterung ihrer Grundstücksflächen angeboten werden. Die Flächen in Damgarten sind im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen und werden auch dringend benötigt, da in Damgarten keine weiteren Potenziale mehr vorhanden sind.

Verein: Flohberg e.V.

Gründungsjahr	1988
Fläche	22.490 m ² 
Ø Parzellengröße (gemessen an der Gesamtfläche abzüglich 10 %-Wege-/Parkfläche)	300 m ²
Anzahl Parzellen	50, keine Parzellen leerstehend
Teilräumliche Zuordnung	Ortsteil Altheide – dörfliche Struktur 
überwiegende Herkunft der Mitglieder	Auswärtige

überwiegende Nutzung der Parzellen	Erholungsfunktion
Funktionalität (im Umkreis von ca. 700 m vorhandene soziale Infrastruktur, Verwaltung, Kultur, medizinische Einrichtungen, Einzelhandel)	nicht vorhanden
Verkehrsanbindung	direkte Lage an der B 105
naturräumliche Lage	ebene Topographie, unmittelbare Lage am Wald
Barrieren/Störfaktoren	zwischen der B 105 und der Bahnstrecke gelegen
Konfliktpotenzial	vorhanden (kein kleingartentypischer Charakter, es dominiert Erholungsfunktion)



Städtebauliche Einordnung:

Die Kleingartenanlage „Am Flohberg e. V.“ liegt im Ortsteil Altheide und hat keine räumlichen Beziehungen zur Wohnbebauung, sondern ist stark zur Landschaft orientiert.

Die Anlage ist erst 1988 für Nutzer aus dem Bereich Rostock entstanden und hat vor allem Erholungscharakter. Die typische kleingärtnerische Nutzung tritt in den Hintergrund. Nutzer der Parzellen in dieser Anlage sind überwiegend Auswärtige. Es gibt keinen Leerstand in dieser Anlage.

Die Gebäude auf den Parzellen entsprechen nicht einer typischen Gartenlaube mit einer einfachen Ausstattung. Lauben dürfen nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Das trifft in dieser Anlage nicht zu, die Gebäude entsprechen bereits jetzt dem Charakter von Wochenendhäusern.

Konfliktpotenzial ergibt sich aus dem ungleichen Verhältnis von Pacht und Grundstückspreis zu Wochenendhausgebieten.



Handlungsempfehlung:


Es wird empfohlen, die Kleingartenanlage „Am Flohberg e. V.“ zu einem Wochenendhausgebiet umzuwidmen, da sie schon jetzt von der Nutzung der Parzellen und Art der Bebauung als solches einzustufen ist.

Vorteile für die Nutzer in dieser Anlage sind, dass sie nicht mehr an die strengen Regelungen des Bundeskleingartengesetzes zur Art, Größe und Ausstattung der Gebäude sowie zur Nutzung der Kleingartenflächen zum Anbau von Obst und Gemüse gebunden sind.

Mit der Ausweisung als Sondergebiet (SO), das der Erholung dient, mittels Bebauungsplan wären andere bauliche Entwicklungen möglich als im Rahmen einer Kleingartenanlage. Das Wochenendhausgebiet ermöglicht entsprechend der Baunutzungsverordnung zudem eine zeitweise Wohnfunktion.

Verein: Boddenblick e.V.

Gründungsjahr	1983
Fläche	31.146 m ² , davon 21.616 m ² Kleingartenfläche und 9.530 m ² privat 
Ø Parzellengröße (gemessen an der Gesamtfläche abzüglich 10 %-Wege-/Parkfläche)	300 bis 400 m ²
Anzahl Parzellen	41 Parzelle für Mitglieder (19 Privateigentum), kein Leerstand)
Teilräumliche Zuordnung	Ortsteil Langendamm – dörfliche Struktur 
Herkunft der Mitglieder	Vier Mitglieder aus Ribnitz-Damgarten und 37 auswärtige Mitglieder
überwiegende Nutzung der Parzellen	Kleingärtnerische Nutzung

Funktionalität (im Umkreis von ca. 700 m vorhandene soziale Infrastruktur, Einzelhandel)	nicht vorhanden
Verkehrsanbindung	Anbindung über Anliegerstraße / schlechte Verkehrsanbindung
naturräumliche Lage	ebene Topographie mit unmittelbarer Lage am Bodden
Barrieren/Störfaktoren	keine
Konfliktpotenzial	Kein Konfliktpotenzial, kleingärtnerische Nutzung nicht beeinträchtigt
	

Städtebauliche Einordnung.

Die Kleingartenanlage „Boddenblick e. V.“ im Ortsteil Langendamm hat keine räumlichen Beziehungen zur Wohnbebauung, sondern ist sehr stark zur Landschaft, insbesondere zur Lage am Bodden, orientiert.

Die Anlage ist erst 1983 entstanden und hat vor allem Freizeit- und Erholungscharakter. Die typische kleingärtnerische Nutzung tritt in den Hintergrund. Nutzer der Parzellen in dieser Anlage sind überwiegend Auswärtige. In der Anlage gibt es 60 Parzellen, davon befinden sich 19 Parzellen im Privateigentum. Diese Grundstücke werden überwiegend als Wochenendhausgrundstücke genutzt. 41 Parzellen sind im Kleingartenverein organisiert. Es gibt keinen Leerstand in dieser Anlage.



Zum großen Teil lässt sich hier nicht unterscheiden, ob es sich um einen Kleingarten handelt oder um ein Wochenendhaus. Die Gebäude auf den Parzellen entsprechen zumeist nicht einer typischen Gartenlaube mit einer einfachen Ausstattung, sie entsprechen dem Charakter von Wochenendhäusern. Konfliktpotenzial ergibt sich aus dem ungleichen Verhältnis von Pacht und Grundstückspreis zu Wochenendhaus- und Einfamilienhausgebieten.


Die verkehrsmäßige Anbindung der einzelnen Parzellen sowie auch die Erschließung mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen übersteigen deutlich den kleingärtnerischen Nutzungszweck.

Handlungsempfehlung:

Die Anlage „Boddenblick e. V.“ im Ortsteil Langendamm sollte zu einem Wochenendhausgebiet umgewidmet werden. Die Umwidmung bietet den Pächtern viele Vorteile. Bei der Flächennutzung steht nicht mehr die kleingärtnerische Nutzung im Vordergrund (Drittelernte der Fläche – ein Drittel Obst- und Gemüseanbau, ein Drittel für Blumen, Rasen, Ziersträucher, ein Drittel für Freizeitflächen und die Gartenlaube), sie gestattet eine höherwertigere/größere Bebauung der Fläche und damit auch zeitweise Wohnfunktion. Da die Anlage bereits den Charakter eines Wochenendhausgebietes hat, ist eine Ausweisung als Sondergebiet (SO), das der Erholung dient, mittels Bebauungsplans empfehlenswert. Damit wären andere bauliche Entwicklungen möglich als im Rahmen einer Kleingartenanlage.

Verein: Am Bodden e.V. (Ortsteil Langendamm)

Gründungsjahr	1978
Fläche	29.690 m ²  <p>© GeoBasis-DE/M-V</p>
Ø Parzellengröße (gemessen an der Gesamtfläche abzüglich 10 %-Wege-/Parkfläche)	300 bis 330 m ²
Anzahl Parzellen	70, keine Parzellen leerstehend
Teilräumliche Zuordnung	Ortsteil Langendamm – dörfliche Struktur  <p>© Hansestadt Rostock (CC BY 3.0)</p>
überwiegende Herkunft der Mitglieder	Auswärtige

überwiegende Nutzung der Parzellen	Erholungsfunktion
Funktionalität (im Umkreis von ca. 700 m vorhandene soziale Infrastruktur, Verwaltung, Kultur, medizinische Einrichtungen, Einzelhandel)	nicht vorhanden
Verkehrsanbindung	Anbindung über Wasserreihe 4a
naturräumliche Lage	ebene Topographie mit unmittelbarer Lage am Bodden
Barrieren/Störfaktoren	keine
Konfliktpotenzial	vorhanden (aufgrund der naturräumlichen Lage wenig kleingartentypisch und eher für Erholung/Sport genutzt, ungerechtes Verhältnis von Pacht und Grundstückspreis anliegender Einfamilienhausbebauung)
	

Städtebauliche Einordnung.

Die Kleingartenanlage „Am Bodden e. V.“ im Ortsteil Langendamm hat keine räumlichen Beziehungen zur Wohnbebauung, sondern ist sehr stark zur Landschaft, insbesondere zur Lage am Bodden, orientiert. Die Anlage ist 1978 entstanden und hat vor allem Freizeit- und Erholungscharakter.

Die typische kleingärtnerische Nutzung tritt in den Hintergrund. Nutzer der Parzellen in dieser Anlage sind überwiegend Auswärtige. Die Gebäude auf den Parzellen entsprechen nicht einer typischen Gartenlaube mit einer einfachen Ausstattung, sie entsprechen dem Charakter von Wochenendhäusern. Zum großen Teil lässt sich auch hier nicht unterscheiden, ob es sich um einen Kleingarten handelt oder um ein Wochenendhaus. Konfliktpotenzial ergibt sich demzufolge auch aus dem ungleichen Verhältnis von Pacht und Grundstückspreis zu Wochenendhaus- und Einfamilienhausgebieten.

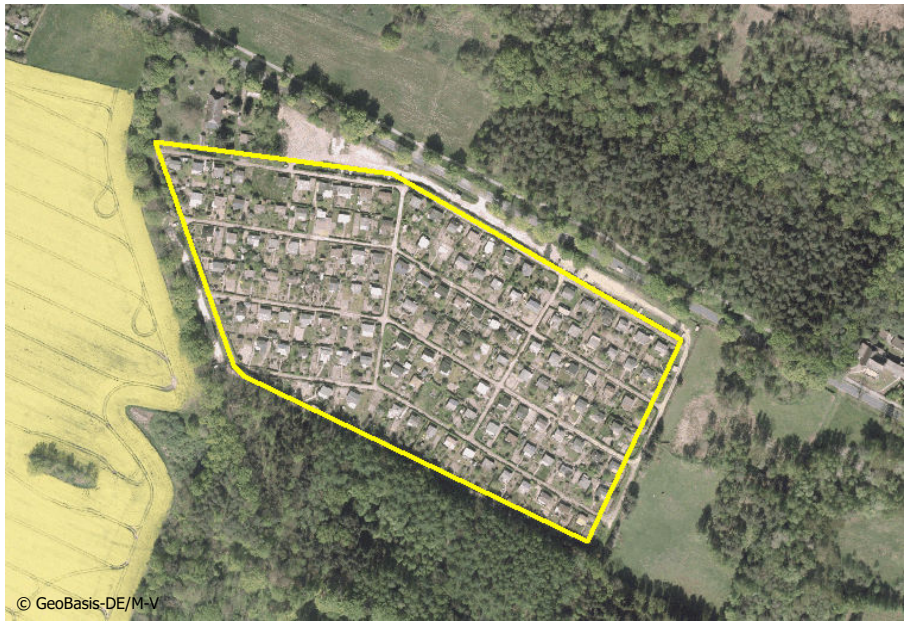

Die verkehrsmäßige Anbindung der einzelnen Parzellen sowie auch die Erschließung mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen übersteigen deutlich den kleingärtnerischen Nutzungszweck.


Handlungsempfehlung:

Die Anlage „Am Bodden e. V.“ im Ortsteil Langendamm sollte aus den gleichen Gründen wie die vorgehend beschriebene benachbarte Anlage „Boddenblick e.V.“ zu einem Wochenendhausgebiet umgewidmet werden. Vorteile für die Nutzer in dieser Anlage wären, dass sie nicht mehr an die strengen Regelungen des Bundeskleingartengesetzes zur Art, Größe und Ausstattung der Gebäude sowie zur Nutzung der Kleingartenflächen zum Anbau von Obst und Gemüse gebunden sind.

Das Gebiet weist die Charakteristik eines Wochenendhausgebietes auf, daher wird eine Ausweisung als Sondergebiet (SO), das der Erholung dient, mittels Bebauungsplan empfohlen. Dies gestattet auch andere bauliche Entwicklungen als im Rahmen einer Kleingartenanlage

Verein: Freudenberg e.V.

Gründungsjahr	1988
Fläche	67.614 m ²  <p>© GeoBasis-DE/M-V</p>
Ø Parzellengröße (gemessen an der Gesamtfläche abzüglich 10 %-Wege-/Parkfläche)	454 m ²
Anzahl Parzellen	134, davon 4 Parzellen leerstehend (3,0 %)
Teilräumliche Zuordnung	Ortsteil Freudenberg – außerhalb der dörflichen Struktur in Randlage  <p>© Hansestadt Rostock (CC BY 3.0)</p>
überwiegende Herkunft der Mitglieder	Auswärtige
überwiegende Nutzung der Parzellen	Erholungsfunktion

Funktionalität (im Umkreis von ca. 700 m vorhandene soziale Infrastruktur, Verwaltung, Kultur, medizinische Einrichtungen, Einzelhandel)	nicht vorhanden
Verkehrsanbindung	Anbindung über L181
naturräumliche Lage	Lage am Wald, Nähe zur Recknitzniederung, ebene Topographie
Barrieren/Störfaktoren	keine
Konfliktpotenzial	vorhanden → im Vordergrund Erholungsfunktion, wenig kleingartentypisch (Bebauung, wenig Anbaufläche)
 <p style="text-align: right; font-size: small;">© 2015 GeoBasis/BKG, Google</p>	

Städtebauliche Einordnung:

Die Kleingartenanlage „Freudenberg e. V.“ liegt am Rande des Ortsteils Freudenberg und hat keine räumlichen Beziehungen zur Wohnbebauung, sondern ist stark zur Landschaft orientiert.

Die Anlage ist erst 1988 entstanden und hat vor allem Erholungscharakter. Die typische kleingärtnerische Nutzung tritt in den Hintergrund. Nutzer der Parzellen in dieser Anlage sind überwiegend Auswärtige. Es gibt kaum Leerstand in dieser Anlage.

Die Gebäude auf den Parzellen entsprechen nicht einer typischen Gartenlaube mit einer einfachen Ausstattung. Lauben dürfen ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Das trifft in dieser Anlage nicht zu, die Gebäude entsprechen bereits jetzt dem Charakter von Wochenendhäusern. Konfliktpotenzial ergibt sich aus dem ungleichen Verhältnis von Pacht und Grundstückspreis zu Wochenendhausgebieten.

Handlungsempfehlung:

Es wird empfohlen, die Kleingartenanlage „Freudenberg e. V.“ zu einem Wochenendhausgebiet umzuwidmen, da sie schon jetzt von der Nutzung der Parzellen und Art der Bebauung als solches einzustufen ist. Vorteile für die Nutzer in dieser Anlage sind, dass sie nicht mehr an die strengen Regelungen des Bundeskleingartengesetzes zur Art, Größe und Ausstattung der Gebäude sowie zur Nutzung der Kleingartenflächen zum Anbau von Obst und Gemüse gebunden sind. Mit der Ausweisung als Sondergebiet (SO), das der Erholung dient, mittels Bebauungsplan wären andere bauliche Entwicklungen möglich als im Rahmen einer Kleingartenanlage. Das Wochenendhausgebiet ermöglicht entsprechend der Baunutzungsverordnung zudem eine zeitweise Wohnfunktion.

Weitere Handlungsempfehlungen:

- Regelmäßige Kontrollen der Nutzung der Kleingartenparzellen und der darauf befindlichen Bebauung, ggf. Sanktionen.
- Wochenendhausgebiete dienen keiner dauerhaften Wohnnutzung sowie keiner Feriennutzung (keine Vermietung) – auch dies sollte regelmäßig überprüft werden.
- Erhalt der Kleingartenanlagen für die Allgemeinheit als Raum zur Naherholung, einschließlich der Möglichkeit der Nutzung der vorhandenen Anlagen, z. B. Spielplätze Gastronomie.
- Einarbeitung des Kleingartenentwicklungskonzeptes in den Flächennutzungsplan.

Dringend notwendig wäre eine Anpassung bzw. Änderung der Gesetzeslage.

Angebot und Bedarf nach Umsetzung der Handlungsempfehlungen

Im Falle der Umsetzung der Handlungsempfehlungen könnte der Bestand an Kleingärten im Zeitraum bis 2035 um 583 Parzellen mit einer Gesamtfläche von 259.361 m² reduziert werden. Dies stellt sich folgendermaßen dar:

Tabelle 6: Umsetzung der Handlungsempfehlungen

	Parzellen	Fläche m²
Umwidmen zu Wochenendhausgebieten	295	141.410
Auflösen und Umwidmung zu Bauland	288	117.951
gesamt	583	259.361

Die folgende Tabelle zeigt den aktuellen Bestand an Kleingartenflächen und die Entwicklung zum Jahr 2035 nach Umsetzung der Handlungsempfehlungen (Veränderungen im Bestand).

Tabelle 7: Bestand an Kleingartenflächen aktuell und 2035 nach Umsetzung der Handlungsempfehlungen

	Bestand	Veränderung Bestand	2035
Kleingartenparzellen Bestand aktuell und nach Umsetzung der Handlungsempfehlungen in 2035	1.523	-583	940
Gesamtfläche Kleingartenanlagen in m ² Bestand aktuell und nach Umsetzung der Handlungsempfehlungen in 2035	654.630	-259.361	395.269

Die Tabelle 8 zeigt den aktuellen Bedarf und Überhang an Kleingartenflächen und die Entwicklung zum Jahr 2035 nach Umsetzung der Handlungsempfehlungen unter Berücksichtigung des angesetzten Höchstwertes von 17 m² je Einwohner (der allgemein gebräuchlichen Mittelwert liegt, wie eingangs erwähnt, zwischen 10 bis 17 m² je Einwohner).

Tabelle 8: Entwicklung Bedarf und Überhang an Kleingartenflächen

	Bestand	2035*
Einwohnerzahl 31.12.2016 und Prognose 2035	15.771	15.000
Flächenbedarf in m ² in aktuell und nach Umsetzung der Handlungsempfehlungen in 2035 (bei Maximum 17 m ² je Einwohner)	268.107	255.000
Flächenüberhang in m ² aktuell und nach Umsetzung der Handlungsempfehlungen in 2035 (bei Maximum 17 m ² je Einwohner)	386.523	140.269

* Die Einwohnerzahl für das Jahr 2035 wurde geschätzt, eine Fortschreibung der Bevölkerungsprognose 2030 ist 2018 geplant.

Selbst bei Annahme einer Kleingartenflächenversorgung mit dem Höchstwert von durchschnittlich 17 m² je Einwohner würde nach Umsetzung der Handlungsempfehlungen im Jahr 2035 das Flächenüberangebot an Kleingartenflächen immer noch rund 140.000 m² betragen.

Die Zahl der Kleingartenparzellen würde sich zu 2035 auf 940 Parzellen verringern. Das Verhältnis gartenloser Geschosswohnungen zu Kleingartenparzellen würde von derzeit 3:1 auf 5:1 ansteigen, es läge damit 2035 bei fünf hausgartenlosen Wohnungen je Kleingarten und fiel damit immer noch besser aus als der Richtwert der Arbeitsgruppe Kleingartenwesen der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter (GALK) von 7 bis 10 gartenlosen Wohnungen je Kleingarten. Für die Kernstadt Ribnitz als auch für Damgarten läge das Verhältnis gartenloser Geschosswohnungen zu Kleingartenparzellen in 2035 bei je 5:1.

10 Resümee (wertende Zusammenfassung)

Ausgangssituation

- Die Stadt Ribnitz-Damgarten blickt auf eine lange Tradition der Gartenkultur zurück und verfügt über einen reichen Bestand an Kleingartenanlagen:

Kleingartenanlagen mit Gründungsjahr vor 1970	983 Parzellen
Kleingartenanlagen, nach 1970 entstanden	540 Parzellen
gesamt	1.523 Parzellen (65,46 ha)

Neben den 14 Kleingartenanlagen gibt es 2 Wochenendhausgebiete mit insgesamt 161 Parzellen und einer Fläche von 9,41 ha (siehe Karte 1, Seite 12).

- Die Funktion der Kleingärten hat sich im Laufe der Zeit gewandelt, neben dem wirtschaftlichen Nutzen des Obst- und Gemüseanbaus hat die Freizeit- und Erholungsnutzung an Bedeutung gewonnen. Auch in der 80-jährigen Geschichte des Kleingartenwesens in Ribnitz-Damgarten ist ein Umbruch eingetreten, auf den im vorliegenden Kleingartenentwicklungskonzept detailliert eingegangen wurde. Diese Entwicklungskonzeption unterstreicht die Bedeutung des Kleingartenwesens im Stadtgebiet, zeigt deren Qualitäten auf, aber auch die Konfliktslagen.
- Ziel des Kleingartenentwicklungskonzeptes ist es, eine Bedarfsanalyse bis zum Jahr 2035 zu erstellen. Die Ausgangssituation stellt sich für Ribnitz-Damgarten wie folgt dar:
 - Es gibt rund 4.370 gartenlose Geschosswohnungen in Ribnitz-Damgarten.
 - Richtwert zur Deckung des Bedarfs von 1973: ein Kleingarten je 7-10 Geschosswohnungen.
 - Im Jahr 1996 wurde durch die Arbeitsgruppe Kleingartenwesen der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag (GALK) der Wert auf einen Kleingarten pro 8-12 Geschosswohnungen neu festgelegt.
 - Bei einem Verhältnis gartenloser Geschosswohnungen zu Kleingartenparzellen von 7:1 bis 10:1 würden in Ribnitz-Damgarten nur etwa 620 bzw. 440 Kleingärten (je nach Verhältnis) benötigt. Entsprechend dem neuen Richtwert wären es nur max. 550 Kleingärten und minimal 360 Kleingärten, die zur Deckung des Bedarfs benötigt werden.

Richtwert gartenlose Geschosswohnungen je Kleingarten	
7 bis 10	8 bis 12
maximal 620 bis minimal 440 Kleingärten	maximal 550 bis minimal 360 Kleingärten

- Da es in den ostdeutschen Bundesländern zurzeit noch mehr Kleingärten pro Einwohner gibt als in den westdeutschen Bundesländern wird für Ribnitz-Damgarten empfohlen, den Richtwert von 7 bis 10 Geschosswohnungen je Kleingarten aus dem Jahr 1973 beizubehalten. Das bedeutet für Ribnitz-Damgarten, dass zur Deckung des Bedarfs mehr Kleingärten zulässig wären, als nach dem aktualisierten Richtwert der GALK von 1996.
- Mit 1.509 Kleingärten liegt das Verhältnis in Ribnitz-Damgarten aktuell bei 3:1.
- Vom Deutschen Städtetag wurde im Jahr 1973 ein Richtwert von allgemein 12 m² je Einwohner festgelegt. Als Orientierungswerte für städtebauliche Planungen wird von einem Mittelwert von 10 bis 17 m² je Einwohner an. Für Ribnitz-Damgarten liegt der Wert derzeit bei 42 m² je Einwohner. Übersteigt die Richtwerte also erheblich.
- In Orientierung an der oben genannten Spannweite des Richtwertes von 10 bis 17 m² je Einwohner wären zur Versorgung der Bevölkerung lediglich rund 158.000 m² bis maximal 268.100 m² notwendig. Derzeit verfügen die Kleingartenanlagen in Ribnitz-Damgarten insgesamt über eine Fläche von 654.630 m².
- Von den 1.523 Kleingartenparzellen standen zum Zeitpunkt der Aufnahme 154 Parzellen leer, das sind 10,1 % aller Parzellen. Eine Aufnahme in 2013 ergab 79 leere Parzellen.

Handlungsempfehlungen (siehe Karte 2, Seite 21)

- Im Ergebnis der Auswertung der ausgewählten Indikatoren (siehe Seite 19-20) wird für fünf Kleingartenanlagen Bestandserhalt empfohlen:
 - Tannenblick-Freundschaft e.V. (nördlicher Teil)
 - Am Wiesengrund e. V.
 - Drei Linden e.V.
 - Sonnenblick e.V. und
 - Großteil der Anlage St. Joost e.V. (Für 35 Parzellen von insgesamt 338 Parzellen wird eine Umwandlung in Wohnbaufläche empfohlen.)
- Für die Kleingartenanlage Lerchenweg e.V. wird vorläufig der Bestandserhalt empfohlen, langfristig sollte eine Umwandlung in Wohnbauflächen erfolgen.
- Für die Kleingartenanlage Am Bodden e. V., gegenüber dem ehemaligen Bestwood-Gelände, wird vorläufig der Bestandserhalt empfohlen. Im Zuge der Entwicklung dieses Geländes sollte ein Bestandserhalt dieser Anlage neu bewertet werden.
- Für die Kleingartenanlagen Flohberg e.V., Freudenberg e.V., Am Bodden e.V. (Langendamm) und Boddenblick e.V. wird eine Umwidmung zu Wochenendhausgebieten empfohlen.
- Für die Kleingartenanlagen Morgenrot e.V., Tannenblick-Freundschaft e.V. (südlicher Teil) und Am Schusterwall e.V. sollte eine schrittweise Auflösung und Umwandlung in Bauland erfolgen.
- Für die Kleingartenanlagen Sonnenhügel e.V. wird eine teilweise Auflösung und Umwandlung in Bauland empfohlen.

Den Nutzern der Kleingartenanlagen, wo eine Umwandlung in Wochenendhausgebieten empfohlen wurde, sollten Tauschverträge angeboten und ihnen die Vorteile eines Wochenendhauses gegenüber eines Kleingartens erläutert werden.

Für die Kleingartenanlagen, wo eine schrittweise Auflösung und Umwandlung in Wohnbauflächen empfohlen wurde, sollten aufgegebene Parzellen nicht wieder verpachtet und Denjenigen, die gern einem Kleingarten behalten wollen, adäquate Angebote in Bestandsanlagen unterbreitet werden.

Bilanz – Angebot und Bedarf

Im Basisjahr 2017 gab es in Ribnitz-Damgarten 1.523 Kleingartenparzellen, davon standen 154 leer. Der Bedarf beträgt bei einem Verhältnis gartenloser Geschosswohnungen zu Kleingartenparzellen von 7:1 (höchster Richtwert) 620 Parzellen. Das bedeutet, rein rechnerisch liegt der Kleingartenüberhang bei 903 Parzellen.

Die Kleingartenfläche lag im Jahr 2017 insgesamt bei 654.630 m². Unter Berücksichtigung des angesetzten Höchstwertes von 17 m² je Einwohner beträgt der Flächenbedarf 268.100 m². Demnach liegt der Flächenüberhang bei 386.530 m².

Sollten die Handlungsempfehlungen bis zum Jahr 2035 umgesetzt werden, reduziert sich der Kleingartenbestand auf 940 Parzellen und der Flächenbedarf auf 395.269 m². Bei einer geschätzten Bevölkerungszahl von 15.000 Einwohnern und einer Schätzung von 4.170 gartenlosen Geschosswohnungen würde der Bedarf unter Berücksichtigung des angesetzten Höchstwertes bei rund 600 Parzellen und der Flächenbedarf bei 255.000 m² liegen. Das bedeutet, es würde nach Umsetzung der Handlungsempfehlungen immer noch Überkapazitäten geben.

	Bestand 2017	Bedarf 2017	Überhang 2017	Veränderung durch Umsetzung der Empfehlungen	Bestand 2035	Bedarf 2035	Überhang 2035
Kleingartenparzellen	1.523	620	903	-583	940	600	340
Kleingartenfläche in m ²	654.630	268.100	386.530	-259.361	395.269	255.000	140.269

Das Konzept soll als Entscheidungsgrundlage zum künftigen Umgang mit den bestehenden Kleingartenflächen dienen und in den Flächennutzungsplan eingearbeitet werden.

Quellenverzeichnis

- Bundeskleingartengesetz – BKleinG vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Art. 11 G v. 19.9.2006 I 2146
- Richtlinie über die Anerkennung der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit (Gemeinnützigkeitsrichtlinie) gemäß dem Amtsblatt M-V 2010 (S. 323), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 30.01.2013 (AmtsBl. M-V 2013, S. 182) – Verwaltungsvorschrift trat mit Wirkung vom 1. Januar 2010 in Kraft und am 31. Dezember 2014 außer Kraft
- Baugesetzbuch – BauGB vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341), zuletzt geändert durch Art. 118 VO vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1494)
- Baunutzungsverordnung – BauNVO vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)
- Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ribnitz-Damgarten, Amt für Bau, Wirtschaft und Liegenschaften, SG Bauleitplanung
- Übersicht der Bebauungspläne der Stadt Ribnitz-Damgarten, Amt für Bau, Wirtschaft und Liegenschaften, SG Bauleitplanung
- Übersicht zu den vorhandenen Kleingartenanlagen und Wochenendhausgebiete in der Stadt Ribnitz-Damgarten, Amt für Bau, Wirtschaft und Liegenschaften, SG Bauleitplanung
- Monitoring Stadtentwicklung, Wimes im Auftrag der Stadt Ribnitz-Damgarten
- Bei den Einwohnerzahlen handelt es sich um stadteigene Bevölkerungsdaten, welche im Rahmen des Monitoring Stadtentwicklung jährlich durch das Einwohnermeldeamt zur Verfügung gestellt werden.
- Die Daten zur Bodenfläche nach Art der Nutzung wurden aus der Datenbank des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern entnommen.
- Klaus Borchard: Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Institut für Städtebau und Wohnungswesen der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung, 1974
- Ständige Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag (GALK^{DST}): Kleingärten im Städtebau, Fachbericht 2005
- Flurkarten, Auszug aus GeoPORT.VR, Landkreis Vorpommern-Rügen, Der Landrat, Fachdienst Kataster und Vermessung
- Offene Regionalkarte Mecklenburg-Vorpommern (ORKa.MV), Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt der Hansestadt Rostock
- Digitale Orthophotos (DOP) mit einer Bodenauflösung von 0,4 m, Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern