

Erläuterungen zur Rahmenkleingartenordnung (RKO) des LSK – Teil 5:

Zulässige Bebauung in den Kleingärten

Die Rahmenkleingartenordnung des LSK, deren überarbeitete Fassung der LSK-Gesamtvorstand im Herbst 2019 bestätigt hat, wird in den meisten Unterpachtverträgen über Kleingärten im Freistaat Sachsen vereinbart. Welche Belange sind in dieser Ordnung geregelt und warum? Dies will „Sachsen aktuell“ in einer Artikelserie erläutern. Dabei finden die Inhalte des Kommentars zum Bundeskleingartengesetz von Mainczyk/Nessler Verwendung.

In dieser Folge sollen jene Abschnitte der Rahmenkleingartenordnung erläutert werden, in denen es das weite Feld der zulässigen bzw. nicht zulässigen Baulichkeiten in einem Kleingarten geht. Dabei handelt es sich um die Punkte 3.1 Gartenlaube, 3.2 Errichten oder Verändern von Bauwerken, 3.3 Elektro- und Wasserversorgung, 3.4 Gewässerstrandstreifen, 3.8 Betreiben und Umgang von Feuerstätten sowie 3.9 Flüssiggase.

Die Laube – was ist erlaubt, was nicht?

Laubengröße

Sowohl im § 3 des Bundeskleingartengesetzes wie auch in Punkt 3.1 der RKO ist festgelegt, dass pro Garten eine Laube mit maximal 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig ist. Bei der „Grundfläche“ handelt es sich um die Bodenfläche der Laube (Außenmaße) zuzüglich der Dachfläche des Freisitzes. Dachüberstände, die ausschließlich dazu dienen, Regen von der Laube abzuhalten

sowie Stufen in die Laube zählen nicht dazu. Lauben, die zu DDR-Zeiten rechtmäßig größer als 24 m² errichtet und baulich nicht verändert wurden, genießen Bestandsschutz.

Funktion der Laube

Bei der Laube handelt es sich **nicht** um ein Wochenend- und Erholungshäuschen. Die Funktionen der Laube sind: das Aufbewahren von Gerätschaften und Gartenbauerzeugnissen, der Schutz des Kleingärtners vor Unwetter, der vorübergehende Aufenthalt mit gelegentlichen behelfsmäßigen Übernachtungen.

Einfache Ausführung

Die Laube darf nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Der Gesetzgeber will damit einer Entwicklung zu Wochenend-/Ferienanlagen entgegenwirken, da Hauptzweck des Kleingartens der Anbau von Obst und Gemüse ist. Lauben können aus Fertigteilbausätzen oder in Eigenkonstruktion aus Holz oder Mauersteinen in einfacher Ausführung errichtet werden.



Grafik: Kretzschmar

Nicht erlaubte bauliche Anlagen

- einzeln stehende Geräteschuppen;
- einzeln stehende Toilettenhäuschen;
- Fahnenmasten;
- zweckentfremdet genutzte Gewächshäuser;
- ortsfeste bzw. gemauerte oder in den Boden eingelassene Badebecken;
- ortsfeste Feuerstätten, die nach dem 3.10.1990 errichtet wurden;
- bestandsgeschützte Feuerungsanlagen, die umgebaut, verändert oder erneuert wurden;
- bestandsgeschützte Feuerungsanlagen ohne regelmäßige Überprüfungen durch den Schornsteinfeger;
- Ställe zur Kleintierhaltung (außer bei Bestandsschutz);
- Sickergruben (Grube ohne Boden) für Fäkalien/Abwässer;
- Pkw-Stellplätze, Garagen und Carports;
- über die Sommersaison aufgebaute Pavillons;
- große Trampoline;
- gemauerte oder betonierte Brüstungen und Begrenzungsmauern;
- Hochteiche;
- Materialsammelstellen (Baustofflager).



Ein Sonnensegel bietet die Möglichkeit eines mobilen Sonnenschutzes, wenn die maximale Laubengröße bereits ausgeschöpft ist und damit keine feste Freisitzüberdachung mehr möglich ist.



Auch Metallgeräteschuppen sind unzulässige Zweitbaukörper. Vorstände sollten Baumaterial- und Mülllagerungen zeitnah entfernen lassen.

Fotos: jz



Sowohl der Edelstahlschornstein an dieser Gartenlaube als auch die errichtete Freisitzüberdachung verstoßen offensichtlich gegen das Bundeskleingartengesetz und die Rahmenkleingartenordnung. Hier besteht Handlungsbedarf.

Fotos: gz



Separate Schuppen sind unzulässig. Ist die Laube kleiner als 24 m², kann ggf. an die Laube ein Schuppen angebaut werden (Bauantrag).

Auszug aus der Rahmenkleingartenordnung

3. Bebauung in Kleingärten

3.1 Gartenlaube

Im KG ist nur eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Das Vermieten derselben ist nicht gestattet. Weitere Gebäude und Baukörper sind im KG grundsätzlich verboten. Hiervon ausgenommen sind die nachfolgend unter 3.2, 3.3, 3.5 und 3.6 genannten Baulichkeiten.

Für alle vor dem 3.10.1990 rechtmäßig errichteten Gartenlauben und andere der kleingärtnerischen Nutzung dienende bauliche Anlagen gelten die Bestandsschutzregeln gem. § 20a Punkt 7 BKleingG.

3.2 Errichten oder Verändern von Bauwerken

Das Errichten oder Verändern (Erweitern) der Gartenlauben und anderer Baukörper in den KG richtet sich nach § 3 BKleingG sowie der o.g. Regelung unter 3.1 und erfordert die schriftliche Zustimmung des dafür zuständigen Vorstandes.

Einfriedungen innerhalb der KGA sowie Rankgerüste und Sichtschutzanpflanzungen dürfen den Blick in die Parzellen nicht beeinträchtigen. Um einen Sicht- und Windschutz am Sitzplatz zu erreichen, kann ein Rankgerüst, mit entsprechender Bepflanzung, mit einer maximalen Höhe von 2 m errichtet werden. Für das Einholen aller erforderlichen Genehmigungen ist der Pächter zuständig. Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Bauerlaubnis erteilt worden ist.

Den Grenzabstand legt der Vereinsvorstand fest, dieser darf jedoch 1 m nicht unterschreiten. Für die Außengrenze gilt die Sächsische Bauordnung. Weitere Festlegungen, wie Fundamente, Außenmaße und Dachformen der Laube, obliegen dem Zwischenpächter, der diese Aufgabe dem Verein übertragen kann. Die Verwendung von geschüttetem Beton ist im Kleingarten nicht erlaubt.

3.3 Elektro- und Wasserversorgung

Elektro- und Wasseranschlüsse müssen den Vorschriften und Richtlinien des zuständigen Versorgungsunternehmens sowie dem BKleingG entsprechen. Über die Installation der Wasseranschlüsse in der KGA und das Auffangen von Oberflächen- oder Regenwasser entscheidet der Kleingärtnerverein. Regenwasser ist grundsätzlich als Gießwasser zu verwenden, ein Ableiten (Dachrinne, Regenfässer) außerhalb der eigenen Parzelle ist nicht gestattet.

Der Umgang mit Abwasser richtet sich nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Der Neubau von Abwasseranlagen im KG

ist verboten. Spülmaschinen und Waschmaschinen dürfen im Kleingarten nicht installiert und betrieben werden.

3.4 Gewässerrandstreifen

Bei der Errichtung von Baulichkeiten, Anlagen und bei Anpflanzungen ist ein Abstandstreifen (Ufer bzw. Böschungsoberkante) an Gewässern einzuhalten. Dieser beträgt gem. § 34 BauGB im Innenbereich einer Gemeinde 5 m sowie im Außenbereich 10 m. Weitere sich aus Wasserschutzgebietsauflagen ergebende Festlegungen sind durch die Vorstände bekanntzumachen und in die Kleingartenordnung des Vereins aufzunehmen.

3.8 Betreiben und Umgang von Feuerstätten

Es ist verboten, Feuerstätten (z.B. Öfen, Herde und Kamine) im Kleingarten und in den sich darin befindlichen Baulichkeiten zu errichten oder zu betreiben. Unter der Voraussetzung des Bestandsschutzes (Errichtung vor dem 3.10.1990) ist das Betreiben nur dann zulässig, wenn hierfür eine Genehmigung vom zuständigen Bezirksschornsteinfeger nachgewiesen wird und eine regelmäßige Überprüfung gemäß geltenden Gesetzen erfolgt (Feuerungsanlagenverordnung Sachsen (SächsFeuVO)).

Die Rauchentwicklung darf die Nutzung der Nachbarparzelle bzw. Grundstücke nicht beeinträchtigen (u.a. Bienenschutz).

Der Betreiber ist zur Einhaltung aller damit in Verbindung stehenden gesetzlichen Bestimmungen verpflichtet. Bei Wegfall des Bestandsschutzes nach § 20 a Punkt 7 BKleingG ist die Feuerstätte und dazugehörige Abgasanlage zu entfernen.

Feuerschalen und transportable Grills sind i.d.S. keine Feuerstätten, Aufstellung und Betrieb sind durch den Verein zu regeln.

3.9 Flüssiggase

Umgang mit Flüssiggas (z.B. Propangas) und Betreiben von Flüssiggasanlagen in der Baulichkeit: Hier sind die geltenden rechtlichen Regelungen zu beachten und dem Kleingärtnerverein auf Verlangen die Abnahmebescheinigung bzw. der Prüfbescheid vorzulegen. Der Vorstand des Kleingärtnervereins muss in Kenntnis gesetzt werden, dass sich Flüssiggas in der Parzelle befindet.

3.10 Rückbau/Beseitigung

Wurden Baulichkeiten, die gegen geltende gesetzliche Bestimmungen verstoßen, ohne Erlaubnis errichtet, sind diese auf Anordnung des Vorstandes unverzüglich zurückzubauen. Gleiches gilt spätestens bei Pächterwechsel für gem. § 20 a Punkt 7 BKleingG bestandsgeschützte Baulichkeiten, wenn der Bestandsschutz wegfällt, sowie für alle Baulichkeiten, wenn diese aufgrund ihres Zustandes nicht mehr zweckentsprechend genutzt werden können.

Weitere Baukörper (Zweitbaukörper)

Weitere Baukörper wie Schuppen (auch Metallgeräteschuppen), Toilettenhäuschen oder überdachte Materiallager sind **nicht** zulässig. Da diese auch zu DDR-Zeiten nur im Ausnahmefall genehmigungsfähig waren, müssen wir grundsätzlich davon ausgehen, dass vorhandene Zweitbaukörper unrechtmäßig errichtet worden sind. Wer sich auf einen Bestandsschutz berufen will, muss dies mit einer rechtmäßigen Genehmigung nachweisen können.

Sonnenschutz

Ist ein Sonnenschutz am Freisitz erwünscht, aber die maximal mögliche zu überdachende Fläche schon ausgeschöpft, sind Sonnenschirme, Sonnensegel und Markisen möglich, die beim Verlassen des Gartens wieder geschlossen/eingezogen werden. Nicht zulässig sind (über die Sommersaison) bleibende Planen auf Pergolen, Pavillons und Partyzelte. Für den Zweck von Feierlichkeiten kann der Vorstand Partyzelte für einen kurzen Zeitraum genehmigen.

Sichtschutz

An Sitzecken können maximal 2 m hohe Rankgerüste, die mit Pflanzen begrünt werden, errichtet werden. Geschlossene Sichtschutzwände und Brüstungen sind nicht zulässig.

Beton

Wege, Terrassen und sonstige Flächenbefestigungen dürfen nicht aus geschüttetem Beton errichtet werden.

Ver- und Entsorgungsanlagen

Für Lauben, die seit dem 3.10.1990 errichtet wurden, gilt, dass **keine** Ver- und Entsorgungseinrichtungen installiert werden dürfen (Strom, Wasser, Abwasser). Ver- und Entsorgungseinrichtungen, die rechtmäßig (mit nachweisbarer Genehmigung) vor dem 3.10.1990 eingebaut wurden, unterliegen dem Bestandsschutz. Die Kleingärten selbst dürfen mit einem Strom- und Wasseranschluss ausgestattet sein (außerhalb der Laube).

Feuerstätten

Seit dem 3.10.1990 ist es nicht mehr zulässig, ortsfeste Feuer-



Durch die umfassende Sanierung bzw. den Austausch von Bauteilen bei diesem Schornstein dürfte der Bestandsschutz verloren gegangen sein.

anlagen im Kleingarten und in den Baulichkeiten des Kleingartens zu errichten. Es handelt sich um Öfen und Kamine, die mit Festbrennstoffen, Öl oder Gas betrieben werden. Feuerungsanlagen, die vor dem 3.10.1990 installiert wurden, dürfen im Rahmen des Bestandsschutzes weiter betrieben werden – aber nur, wenn diese unverändert sind, d.h. Öfen oder Schornsteine bzw. Rauchabzüge dürfen nicht durch neue ersetzt worden sein.

Des Weiteren müssen für diese Anlagen die Genehmigungen und alle gesetzlich vorgeschriebenen Kehrbescheinigungen vorliegen.

Flüssiggas

Transportable Koch- /Grill- und Heizgeräte, die mit Flüssiggas betrieben werden, sind im Rahmen der dafür bestehenden Vorschriften nutzbar und überprüfen zu lassen.

Baumaßnahmen immer beantragen

Jegliche bauliche Maßnahmen sind beim Vereinsvorstand schriftlich zu beantragen! Auch wenn es manchmal nur um scheinbare Kleinigkeiten handelt – auch für Pergolen, Einfriedungen oder Wege und grundsätzlich natürlich für Lauben, Terrassen oder Veränderungen daran (ausführliche Aufzählung im Infokasten). Die Bauordnungen der Verbände und Vereine sind zu beachten. Erst nach schriftlicher Zustimmung darf mit dem Bau begonnen werden.

Rückbau unrechtmäßiger Baulichkeiten

Kleingärtnervereine und/oder die regionalen Verbände sollten als Zwischen-/Verpächter bei regelmäßigen Anlagen-/Gartenbegehungen überprüfen, ob unrechtmäßige Baulichkeiten bestehen. Festgestellte Verstöße sollten den Unterpächtern schriftlich mitgeteilt und mit diesen sollte geklärt werden, bis wann die Verstöße abgestellt werden müssen. Ansonsten läuft die Kleingartenan-

Antragspflichtige Baumaßnahmen

- Bau, Um- und Anbau von Laube bzw. Schuppen;
- Terrassenbau, Veränderungen daran;
- Bau von Gewächshaus, Frühbeet, Hochbeet;
- Bau Pergola, Rankgitter, Sichtschutz;
- Befestigung von Wegen;
- Einfriedungen (Zäune, Tore);
- Teiche/Biotope;
- Kinderplanschbecken, Kinderspielgeräte;
- Aufschüttungen, Abgrabungen.
- Die regionalen Bauordnungen der Verbände und Vereine sowie die Vorgaben der Städte und Gemeinden sind zu beachten!

lage Gefahr, dass Verstöße vom Grundstückseigentümer oder der Bauaufsichtsbehörde zum Anlass genommen werden, gegen die Kleingärtnerschaft vorzugehen.

Vereinsvorstände müssen sehr konsequent jeden Pächterwechsel (auch in der Familie) nutzen, um die Parzelle mit ihren Baulichkeiten auf Rechtmäßigkeit zu prüfen (Wertermittler in Anspruch nehmen!) und die festgestellten Mängel spätestens zu diesem Zeitpunkt beseitigen zu lassen. LSK



Hier geht die Charakteristik einer Kleingartenanlage verloren. Vorstände sollten derartig große Trampoline nicht dulden.

Fotos: gz