



**Gemeinde Hohe Börde**

**Landkreis Börde**

---

## **Entwicklungskonzept für Kleingärten und sonstige Gartenanlagen in der Gemeinde Hohe Börde**

**gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 22.09.2020**

gefördert durch:



EUROPAISCHE UNION  
**ELER**  
Europäischer Landwirtschaftsfonds für  
die Entwicklung des ländlichen Raums



---

**Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jaqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr.039204 / 911660 Fax 911650**

<b>Inhalt</b>		<b>Seite</b>
1.	Einführung	2
1.1.	Entwicklung der Gartenanlagen in der Gemeinde Hohe Börde	2
1.2.	Begriffsbestimmungen Kleingarten / Siedlergarten / Gartenanlage	5
1.3.	Aufgabenstellung für das Entwicklungskonzept für Kleingärten und sonstige Gartenanlagen	5
1.4.	Beteiligungsverfahren	5
2.	Bestandsaufnahme der Kleingärten und sonstigen Gartenanlagen in der Gemeinde Hohe Börde	6
2.1.	Bestandserfassung	6
2.2.	Eigentumsverhältnisse	7
2.3.	Pachtverhältnisse der Kleingartenanlagen	7
2.4.	Gemeinschaftsanlagen, Ausstattung, Pkw-Stellplätze	7
2.5.	Lagepotenziale der Kleingartenanlagen	8
2.6.	Beeinträchtigungen von Kleingartenanlagen	10
2.7.	Kleingartenpächter	11
2.8.	Leerstand von Gärten	11
3.	Ziele der Gemeinde Hohe Börde für die Entwicklung von Gärten und Kleingärten auf Grundlage vorliegender Plandokumente	14
3.1.	Allgemeine Ziele der Entwicklung	14
3.2.	Aussagen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohe Börde, Bebauungspläne	14
3.3.	Aussagen des Integrierten gemeindlichen Entwicklungskonzeptes IGEK	15
4.	Bedarfsprognose	15
4.1.	Demografische Entwicklung in der Gemeinde Hohe Börde	15
4.2.	Auswirkungen der Altpachtverhältnisse von Gärten auf den zukünftigen Bedarf	16
4.3.	Ermittlung des Eigenbedarfs der Gärten für die Ortschaften	16
5.	Zielkonzept für das Jahr 2035	17
5.1.	Grundlegende Ziele der Gemeinde Hohe Börde	17
5.2.	Gesamträumliches Zielkonzept	17
6.	Anlagenbezogene Zielsetzungen für die Entwicklung oder Nachnutzung der Gärten	19
6.1.	Zu erhaltende Gartenanlagen	19
6.2.	Teilweise zu erhaltende Gartenanlagen und Entfall des Fortbestandes der Gartenanlage	20
6.3.	Anlagenbezogene Umsetzungskonzepte für die Kleingartenanlagen und sonstigen Gartenanlagen	22
6.4.	Empfehlungen zur Umsetzung der Entwicklungskonzeption	33
6.5.	Stärkung der Nachfrage nach Kleingärten	34
	Quellenverzeichnis	35
Anlage 1	Gartenanlagen in der Gemeinde Hohe Börde	36
Anlage 2	Bewertung der Kleingärten und Gartenanlagen	57
Anlage 3	Entwicklungskonzepte der Vereine Unterdorf und Schnarsleben	

## **1. Einführung**

### **1.1. Entwicklung der Kleingärten und sonstigen Gartenanlagen in der Gemeinde Hohe Börde**

Das Kleingartenwesen in Deutschland entstand um 1900 im städtischen Bereich, um in den durch eine hohe Baudichte und beengte Wohnverhältnisse geprägten Städten den Bürgern Frei- und Erholungsräume zu schaffen. Nach 1920 als in Zeiten von Inflation und Weltwirtschaftskrise neben der Erholung die Bedeutung von Kleingärten für die Eigenversorgung wichtig wurde, nahm die Anzahl von Kleingärten deutlich zu. Erste Kleingärten entstanden in dieser Zeit auch in den die Großstädte umgebenden Orten. Im Jahre 1928 wurde der erste Verein in der Hohen Börde die "Kleingartenfreunde Niederndodeleben" gegründet, der ab 1929 die erste Anlage mit zunächst 32 Parzellen am Olvenstedter Weg in Niederndodeleben (heute Verein "Unterdorf Niederndodeleben" mit 143 Parzellen) anlegte.

Nach 1945 nahm zunächst das Siedlerwesen einen Aufschwung. Auf Grundlage der Bodenreform wurden Siedlergärten angelegt, die an landlose Bauern als Eigentums- gärten vergeben wurden. Aus dieser Zeit stammen Gartenanlagen in Eichenbarleben, Groß Santerleben und Rottmersleben.

Auch das Kleingartenwesen wurde nachhaltig gefördert, nachdem dessen Bedeutung für die Versorgung der Bürger mit Obst und Gemüse erkannt wurde. Weitere Klein- gartenanlagen entstanden nach 1945 in Bebertal, Hermsdorf, Hohenwarleben, Irx- leben, Mammendorf, Niederndodeleben, Nordgermersleben und Wellen. Bestehende Anlagen wurden vergrößert. Die Anlagen erfüllen eine wichtige Funktion der Versorgung der Bevölkerung mit Obst und Gemüse und zur Freizeitgestaltung. Die Nachfrage nach Kleingärten überstieg bis Anfang der 90er Jahre des 20. Jahrhunderts stets das Angebot. Im Jahr 1990 waren in der Hohen Börde ca. 900 Kleingärten und ca. 250 Siedlergärten in Nutzung.

Nach 1990 trat ein spürbarer Rückgang der Nachfrage nach Kleingärten ein. Zwei Gründe waren hierfür maßgeblich, das deutlich verbesserte Angebot an Obst und Ge- müse im Einzelhandel, das die Funktion der Kleingärten für die Eigenversorgung ent- behrlich machte, und die Veränderung der Wohnverhältnisse, die im ländlichen Raum dazu führte, dass Einfamilienhäuser auf Grundstücken, die selbst über Gartenflächen verfügen, errichtet wurden. In den letzten Jahren hat die Bedeutung des individuellen Anbaus von Obst und Gemüse vor dem Hintergrund der industriellen Erzeugung von Lebensmitteln wieder zugenommen. Auch in Zeiten der Einschränkung der Bewegungs- freiheit der Bürger aufgrund pandemischer Infektionskrankheiten ist eine Zunahme des Interesses an Kleingärten zu verzeichnen. Ob diese allerdings langfristig zu einer Stabi- lisierung des Kleingartenwesens führen wird, kann derzeit nicht sachgerecht prognosti- ziert werden.

Aufgrund des geänderten Freizeitverhaltens der Bevölkerung ist tendenziell ein weiterer Rückgang der Nachfrage nach Kleingärten zu erwarten. Im ländlichen Raum ist dieser Rückgang bisher bedeutend stärker wahrnehmbar als in Großstädten. Mehrere Klein- gartenvereine haben sich inzwischen aufgelöst. Die Kleingartenanlagen An der Beber in Bebertal und in Nordgermersleben am Eichenbarleber Weg wurden aufgelassen. Die Anlage "An der Krempe" in Bebertal wurde deutlich verkleinert. In den Siedlergärten in Rottmersleben Zum Olbetal und in Schackensleben werden nur noch wenige Gärten bewirtschaftet.

Die Anzahl der Kleingärten in der Gemeinde Hohe Börde ist auf 634 Kleingartenparzellen im Jahre 2019 zurückgegangen. Von diesen stehen aktuell ca. 28 Prozent - 180 Kleingärten dauerhaft leer. Noch deutlich höher ist der Rückgang der Gartennutzung im Bereich der Siedlergärten. Diese haben durch die Parzellierung der Kleingartenanlage Schackensleben zwar auf 307 Gärten zugenommen, hiervon stehen jedoch 176 Parzellen leer beziehungsweise werden nicht mehr als Garten genutzt. Dies entspricht einem Leerstand von ca. 57 Prozent. Hinzu kommen die Flächen der inzwischen aufgelassenen Kleingartenanlagen An der Beber in Bebertal und am Eichenbarleber Weg in Nordgermersleben.



Kleingärten in der Anlage "Zur Erholung" in Hohenwarsleben

Das Kleingartenwesen und die Bewirtschaftung von privaten Gärten in Gartenanlagen hat eine hohe Bedeutung für die Freizeitgestaltung und die aktive Erholung der Bevölkerung. Die Förderung ist daher ein nachdrückliches Ziel der Gemeinde Hohe Börde, die der Sicherung eines funktionsfähigen Kleingartenwesens eine hohe Bedeutung beimisst. Durch die Berücksichtigung von leerstehenden Gärten bei der Bestimmung der Pachthöhen der Kleingartenvereine auf kommunalen Grundstücken hat die Gemeinde bereits einen Beitrag zur Stabilisierung des Fortbestandes der Kleingartenvereine geleistet. Es darf jedoch nicht verkannt werden, dass durch den zunehmenden Leerstand von Gartenanlagen große Teile der Anlagen brachliegen, die zukünftig zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfes, für Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhalt oder andere Zwecke genutzt werden können.

Konzepte für die Nachnutzung brach gefallener Gartenflächen liegen bisher nur im Rahmen der Flurneuordnung für die Gartenanlage in Schackensleben vor. Vor dem Hintergrund der hochwertigen Böden in der Hohen Börde kommt dem sachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden eine besondere Bedeutung zu.

Um die Entwicklung des Kleingartenwesens und der Nutzung privater Gärten zu steuern und im Sinne des Gemeinwohls zu gestalten, hat die Gemeinde Hohe Börde beschlossen, ein Entwicklungskonzept für Kleingärten und sonstige Gartenanlagen erarbeiten zu lassen.

## **1.2. Begriffsbestimmungen Kleingarten / Siedlergarten / Gartenanlage**

Kleingarten im Sinne des § 1 des Bundeskleingartengesetzes 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 (Kleingartenanlage)." Eine Gemeinnützigkeit erreicht nur das vereinsgebundene Kleingartenwesen. Die Anlage steht in der Regel in einheitlichem Eigentum des Vereins oder von Dritten und wird, soweit sie Dritten gehört, durch den Verein oder den Verband, dem der Verein angehört, insgesamt gepachtet und an die Kleingärtner unterverpachtet.

Als Siedlergärten werden im vorliegenden Konzept die Gärten bezeichnet, die in der Regel im Rahmen der Bodenreform als Einzelparzellen an landlose Bauern zu Eigentum zunächst als Grabeland gegeben wurden und die danach als Gärten genutzt wurden. Sie verfügen nicht über gemeinschaftliche Anlagen, sondern nur über eine gemeinschaftliche Zuwegung.

Als dritte Kategorie sind die Gärten anzuführen, die im Rahmen von Einzelpachtverträgen ohne Vereinsgebundenheit gepachtet werden.

Der Begriff Gartenanlage wird in der vorliegenden Konzeption als Oberbegriff für alle Anlagen verwendet, die einheitlich angelegt wurden und mindestens 10 Gärten umfassen. Zu ihnen gehören alle 3 vorgenannten Kategorien.

## **1.3. Aufgabenstellung für das Entwicklungskonzept für Kleingärten und sonstige Gartenanlagen**

Aufgabe des Entwicklungskonzeptes ist es, unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und der Nachfrageprognose für eine Kleingartennutzung Entwicklungsperspektiven für die bestehenden und die inzwischen brach gefallenen Kleingärten und die sonstigen Gartenanlagen in der Gemeinde Hohe Börde für den Planungszeitraum der nächsten 15 Jahre aufzuzeigen.

Auf Grundlage einer Bestandsaufnahme und Analyse erfolgt die Bewertung der Zukunftsfähigkeit der Gartenanlagen. Auf Grundlage einer überschläglichen Bedarfsprognose bis zum Jahr 2035 wird der dauerhaft bestandsfähige Umfang von Kleingärten und Gartenanlagen ermittelt. Für die Bereiche, die nicht dauerhaft erhalten werden können, werden Entwicklungsperspektiven aufgezeigt und Empfehlungen für eine Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde gegeben.

## **1.4. Beteiligungsverfahren**

Die Planung erfolgt in Abstimmung mit dem Verband der Kleingärtner Wolmirstedt e.V., in dem sieben Vereine mit insgesamt zehn Anlagen organisiert sind. Der Verband und die Vereine wurden beteiligt und haben Gelegenheit, sich bis zur Gemeinderatssitzung zu äußern.

## **2. Bestandsaufnahme der Kleingärten und sonstigen Gartenanlagen in der Gemeinde Hohe Börde**

### **2.1. Bestandserfassung**

Erfasst wurden in der Gemeinde Hohe Börde alle Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes und sonstige Gartenanlagen (überwiegend Siedlergärten), die aus mindestens zehn Parzellen gartenbaulicher Nutzung bestehen und einheitlich entstanden sind.

Dies sind:

1. Kleingartenanlage Hermsdorf Am Schrebergarten, "Schrebergartenverein Hermsdorf" e.V. Bestand 92 Kleingärten
2. Kleingartenanlage Hohenwarsleben Hermsdorfer Straße, Kleingartenverein "Zur Erholung" Hohenwarsleben e.V., Bestand 75 Kleingärten
3. Kleingartenanlage Bebertal An der Kämpe, Kleingartenverein "An der Krempe" e.V. ehemals ca. 90 Kleingärten, Bestand 54 Kleingärten (außerhalb der Wohngebiete)
4. ehemalige Kleingartenanlage Bebertal An der Beber inzwischen aufgelassen, Auflösung des Kleingartenvereins "Beverland" e.V. im Jahr 2018, ehemals ca. 40 Kleingärten
5. Gartenanlage Rottmersleben am Gartenweg, Gartenanlage auf Grundlage von Einzelpachtverträgen, Bestand 35 Parzellen (bis zu einer Größe von ca. 800 m<sup>2</sup>)
6. Gartenanlage Rottmersleben Zum Olbetal, Siedlergartenanlage mit Eigentums- gärten und Einzelpachtverträgen, Bestand 26 Parzellen (Größe jeweils ca. 1300 m<sup>2</sup>)
7. Gartenanlage Rottmersleben Ackendorfer Straße, Siedlergartenanlage mit Eigentums- gärten und Einzelpachtverträgen, Bestand 32 Parzellen (Größe jeweils ca. 1250 m<sup>2</sup>)
8. Gartenanlage Eichenbarleben Parkstraße, Siedlergartenanlage mit Eigentums- gärten und Einzelpachtverträgen, ehemals 80 Parzellen, Bestand 54 Parzellen (im umgrenzten Bereich, jeweils ca. 1100 m<sup>2</sup>)
9. Kleingartenanlage Mammendorf, Kleingartenverein "Bördehügel" e.V., Bestand 50 Kleingärten
10. Gartenanlage Schackensleben, ehemals Kleingartenanlage später parzelliert als Gartenanlage mit Eigentums- gärten und Einzelpachtverträgen, ehemals 77 Gärten, Bestand 70 Gärten (im umgrenzten Bereich)
11. Kleingartenanlage Wellen Bahnweg, Kleingartenverein "Bundschuh" e.V. Wellen, Bestand 32 Kleingärten
12. Kleingartenanlage Wellen Alte Anlage, Kleingartenverein "Bundschuh" e.V., Bestand 25 Kleingärten
13. Kleingartenanlage Wellen Irxleber Weg I und II, Kleingartenverein "Bundschuh" e.V., Bestand 32 Kleingärten
14. Kleingartenanlage Irxleben Morgenstraße, Kleingartenverein "Klein Ökoland" e.V. Irxleben, Bestand 17 Kleingärten
15. Kleingartenanlage Niederndodeleben Olvenstedter Weg, Kleingartenverein "Unterdorf Niederndodeleben" e.V., Bestand 140 Kleingärten
16. Kleingartenanlage Schnarsleben Zur Grube, Kleingartenverein "Schnarsleben" e.V. Bestand 105 Kleingärten
17. Kleingartenanlage Schnarsleben Plan I am Menndorfer Weg, Kleingartenverein "Schnarsleben" e.V., Bestand 18 Kleingärten

18. Gartenanlage Groß Santersleben Wellener Weg, Gartenanlage mit Eigentumsgärten und Einzelpachtverträgen, Bestand 29 Parzellen
19. Gartenanlage Groß Santersleben, Hauptstraße Ortsausgang in Richtung Schackensleben, Gartenanlage mit Eigentumsgärten und Einzelpachtverträgen, Bestand 61 Parzellen
20. ehemalige Kleingartenanlage Nordgermersleben Eichenbarleber Weg, ehemalige Kleingartenanlage nach Bundeskleingartengesetz, weitgehend aufgelöst drei Einzelpachtverträge, ehemals Bestand ca. 75 Kleingärten

Die Anlagen sind in Anlage 1 mit der jeweiligen Abgrenzung und Luftbildern angeführt. Insgesamt bestehen 20 Gartenanlagen (bzw. ehemalige Gartenanlagen). Davon sind drei Anlagen bereits weitgehend oder vollständig aufgelassen. Insgesamt 11 Kleingartenanlagen werden durch 8 gemeinnützige Kleingartenvereine mit 642 Kleingärten betrieben. Die verbleibenden Anlagen sind Eigentums- und Einzelpachtvertragsgärten.

## **2.2. Eigentumsverhältnisse**

Die Gemeinde Hohe Börde ist Eigentümer der Flächen von vier Kleingartenanlagen und Teilen einer fünften Anlage. Die Gesamtfläche der Gärten im gemeindlichen Eigentum beträgt 21,8 Hektar. Weitere größere Flächeneigentümer sind die Vereine selbst, die evangelische Kirche und Privatpersonen.

Von den sonstigen Gartenanlagen befinden sich nur Einzelgrundstücke der Anlagen Zur Olbe in Rottmersleben und in Schackensleben in gemeindlichem Besitz.

## **2.3. Pachtverhältnisse der Kleingärten**

Die Pachtverhältnisse der Kleingartenanlagen, die im Kreisverband der Kleingärtner Wolmirstedt e.V. organisiert sind, bestehen für die gemeindlichen Flächen zwischen dem Kreisverband und der Gemeinde Hohe Börde. Der Kreisverband verpachtet die Flächen dann an die Einzelgärtner. Der Pachtvertrag der Anlage "An der Krempe" in Bebertal wurde zwischen der Gemeinde Hohe Börde und dem Verein abgeschlossen, da der Verein nicht in einem Kreisverband organisiert ist.

## **2.4. Gemeinschaftsanlagen, Ausstattung, Pkw-Stellplätze**

Gemeinschaftsanlagen sind in der Regel nur in Kleingartenanlagen vorhanden. In privaten Gartenanlagen beschränkt sich die gemeinschaftliche Nutzung auf die Zuewegung. Über ein eigenes Vereinsheim verfügen die Kleingartenvereine "Schnarsleben" e.V. an der Straße Zur Grube und "Unterdorf Niederndodeleben" am Olvenstedter Weg. Der Kleingartenverein Hohenwarsleben "Zur Erholung" verfügt über einen befestigten Platz für Feiern. Die Umwandlung einer Laube zum Vereinsheim und die Verbindung der beiden getrennten Erschließungsteile ist für 2020 vorgesehen. Die Kleingartenanlage "Bördehügel" Mammendorf grenzt an das Steinhaus an, das auch für Vereinsveranstaltungen genutzt werden kann.



Vereinsheim des Vereins  
"Schnarsleben" e.V. in  
Niederndodeleben

Die Wasserversorgung der Kleingartenflächen und der Gärten erfolgt überwiegend durch Brunnen zur Eigenversorgung. Alle Kleingartenanlagen und ein Teil der Privatgärten verfügen über Anschlüsse an die Elektroenergieversorgung.

Für die Funktionalität der Gartenanlagen ist weiterhin der Umfang der bereitstehenden Pkw-Stellplätze wichtig. Hier stehen nicht in allen Kleingartenanlagen ausreichende Flächen zur Verfügung. In einigen Anlagen sind die Stellplätze ungünstig angeordnet, so dass die Kleingärtner den Straßenraum zum Parken der Pkw nutzen. Die Angabe der Ausstattung für die einzelnen Gartenanlagen ist in Anlage 2 angeführt.

## 2.5. Lagepotenziale der Kleingartenanlagen

Die Nachfrage nach Kleingärten geht deutlich überwiegend von Bewohnern von Mietwohnungen in Geschosswohnungsbauten aus, die nicht über einen zum Mietobjekt wohnungszugehörigen Garten verfügen. Bundesweit sind 82% der Kleingärtner Mieter im Geschosswohnungsbau. (Quelle: Statistisches Bundesamt) In der Vergangenheit wurden die Gartenanlagen oft auch von Einwohnern der Landeshauptstadt Magdeburg angepachtet, da bis 1990 in Magdeburg selbst nicht ausreichend Gartenflächen angeboten werden konnten. Da ein Leerstand von Gärten inzwischen auch in Magdeburg zu verzeichnen ist, ist die Nachfrage durch Einwohner von Magdeburg deutlich gesunken.

Geschosswohnungsbauten sind in der Gemeinde Hohe Börde in überdurchschnittlichem Umfang in den Ortschaften Groß Santerleben, Hermsdorf, Hohenwarsleben, Irxleben und Niederndodeleben vorhanden. In diesen Orten in der Nähe zu Magdeburg wurden nach 1990 neue Mietwohnungsbauten errichtet. Die Kleingartenanlagen in diesen Orten sind in Abhängigkeit vom Umfang der Geschosswohnungsbauten im Vergleich zur Anzahl der Gärten in der Regel besser ausgelastet als die Anlagen im ländlicheren Bereich. Dies trifft nur auf die Kleingartenanlagen zu. Die Nachfrage nach Privatgärten unterliegt aufgrund der Eigentumsbindung anderen Kriterien.



Gartenanlage neben  
Geschosswohnungs-  
bauten in Groß  
Santerleben

In der Gemeinde Hohe Börde befinden sich insgesamt 536 Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen. In diesen Gebäuden sind 2767 Wohnungen vorhanden. (Quelle: Zensus 2011) In Geschosswohnungsbauten sind in Hohenwarsleben ca. 600 Wohnungen, in Niederndodeleben ca. 550 Wohnungen, in Hermsdorf ca. 450 Wohnungen, in Groß Santerleben ca. 340 Wohnungen, in Irxleben ca. 230 Wohnungen, in Bebertal ca. 170 Wohnungen und in Eichenbarleben ca. 140 Wohnungen vorhanden. Die verbleibenden Wohnungen verteilen sich auf die verbleibenden Orte in der Gemeinde (Quelle: eigene Erhebungen).

Die Nachfrageschwerpunkte für Kleingärten konzentrieren sich auf die Bereiche Groß Santerleben, Hermsdorf, Hohenwarsleben und Niederndodeleben.

Folgender Ausstattungsgrad mit Kleingärten besteht im Verhältnis zu den Wohnungen in Orten mit einem hohen Anteil an Geschosswohnungsbauten:

	Wohnungen in Geschoss- bauten	Anzahl Kleingärten	sonstige Garten- anlagen	Gartenbestand je Geschosswohnung
Bebertal	ca. 170	54	-	1 Garten je 3,5 Wohnungen
Eichenbarleben ein- schließlich Mammen- dorf	ca. 140	50	54	1 Garten je 1,3 Wohnungen
Hermsdorf	ca. 450	92	-	1 Garten je 4,9 Wohnungen
Groß Santerleben	ca. 340	0	90	1 Garten je 3,8 Wohnungen
Hohenwarsleben	ca. 600	75	-	1 Garten je 8,0 Wohnungen
Irxleben	ca. 230	17	-	1 Garten je 13,5 Wohnungen

---

Entwicklungskonzept für Kleingärten und sonstige Gartenanlagen  
in der Gemeinde Hohe Börde

---

	Wohnungen in Geschoss- bauten	Anzahl Kleingärten	sonstige Garten- anlagen	Gartenbestand je Geschosswohnung
Niederndodeleben	ca. 550	263	-	1 Garten je 2,1 Wohnungen
Wellen	ca. 100	89	-	1 Garten je 1,2 Wohnungen

Der Bundesdurchschnitt beträgt 1 Kleingarten je 21,8 Wohnungen im Geschosswohnungsbau, der Durchschnitt in Sachsen-Anhalt 1 Garten je 8 Wohnungen im Geschosswohnungsbau (Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage des Zensus und der Gesamtzahl der Kleingärten in Deutschland und Sachsen-Anhalt). Für Sachsen-Anhalt ist dabei der hohe Leerstandsanteil an Kleingärten zu berücksichtigen. Im Verhältnis zu den genutzten Gärten kommt 1 Garten ca. auf ca. 10 Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Die Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag empfahl 1971 als allgemeinen Richtwert für die Bedarfsabdeckung an Kleingärten 1 Kleingarten auf 7-10 gartenlose Wohnungen.

Es ist in Bezug zum Landesdurchschnitt und zu den städtebaulichen Empfehlungen im Bereich Hohenwarsleben von einer durchschnittlichen, in Irxleben von einer unterdurchschnittlichen und in Bebertal, Eichenbarleben, Groß Santerleben, Hermsdorf, Niederndodeleben und Wellen von einer deutlich überdurchschnittlichen Ausstattung mit Kleingärten im Verhältnis zum Bedarf und zur Nachfrage auszugehen. Dies spiegelt sich auch in den Leerstandszahlen wider.

## 2.6. Beeinträchtigungen von Kleingartenanlagen

Die Kleingartenanlagen dienen vor allem der Erholung. Lärmbelastungen stellen eine erhebliche Beeinträchtigung der Gartennutzung dar. Als schalltechnischen Orientierungswert gibt Beiblatt 1 der DIN 18005 für Kleingartenanlagen 55 dB(A) am Tag (06 bis 22 Uhr) an. Höhere Beurteilungspegel werden als störend empfunden. Erhebliche Beeinträchtigungen treten jedoch erst bei einer deutlichen Überschreitung dieser Werte ein. Kleingartenanlagen mit einer sehr hohen Lärmbelastung sind in der Gemeinde nicht vorhanden. Gleichwohl bestehen bei einigen Anlagen wahrnehmbare Lärmbeeinträchtigungen durch die Bundesautobahn A 2, durch überörtliche Straßen, Gewerbelärm (z.B. Steinbruch). Diese sind jedoch nicht so stark ausgeprägt, dass sie eine erhebliche Beeinträchtigung der Lagequalität darstellen.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Kleingartenanlagen durch Hochwassergefahren oder sonstige Konflikte sind nicht erkennbar.

## **2.7. Kleingartenpächter**

Die Anzahl der Pächter von Kleingärten ist etwas geringer als die Zahl der verpachteten Gärten, da einzelne Pächter auch zwei Gärten bewirtschaften. Zum Umfang liegt bisher nur eine Stichprobe im Umfang von zwei Kleingartenanlagen mit insgesamt 105 Kleingärten vor. In diesen kommt auf 35 einzeln verpachtete Gärten eine Doppelverpachtung. Insofern bestehen ca. 615 Pachtverhältnisse für Kleingärten.

Das durchschnittliche Alter der erfassten Pächter in den Stichproben entspricht mit 60 Jahren dem Bundesdurchschnitt von 59,7 Jahren. Der Altersdurchschnitt der Kleingartenpächter in Sachsen-Anhalt ist in den letzten Jahren bei gleichzeitigem Rückgang des Umfanges der Verpachtungen leicht gesunken. Dies resultierte aus der großen Anzahl der Kleingartenpächter der Geburtsjahrgänge 1930 bis 1940, die ihre Pachtverträge in der Regel in den 80er Jahren oder noch zuvor abgeschlossen haben. Diese Pächter sind seit dem Jahr 2010 zunehmend in die Abgabephase eingetreten, was sich in einer deutlichen Verringerung des Durchschnittsalters niederschlägt.

Der Wohnort der Kleingartenpächter konnte ebenfalls anhand der Stichprobe ermittelt werden. Von den 105 verpachteten Parzellen sind 53 Parzellen an Gartenfreunde aus dem jeweiligen Ort verpachtet, zwei Parzellen an Gartenfreunde aus anderen Ortschaften der Gemeinde, 48 Parzellen sind an Pächter aus der Landeshauptstadt Magdeburg verpachtet und drei Parzellen an Gartenpächter aus anderen Orten. Die Pächter aus Magdeburg und den anderen Orten sind überwiegend Altpächter, deren Pachtvertrag 1990 oder früher abgeschlossen wurde, während die neueren Pachtverträge überwiegend mit Pächtern aus dem Ort abgeschlossen wurden. Dies zeigt, dass zukünftig stärker auf den örtlichen Bedarf abzustellen ist, da in Magdeburg seit dem Jahre 2000 eine Vielzahl freier Gärten zur Pacht angeboten werden und sich die Pächter zunächst wohnungsnah für einen Garten entscheiden.

## **2.8. Leerstand von Gärten**

Bereits in den 90er Jahren zeichnete sich ein zunehmender Leerstand in den Kleingartenanlagen "An der Beber" in Bebertal, am Eichenbarleber Weg in Nordgermersleben, in Schackensleben und in den Gartenanlagen Zum Olbetal und an der Ackendorfer Straße in Rottmersleben, an der Parkstraße in Eichenbarleben sowie am Ortsausgang in Richtung Schackensleben in Groß Santerleben ab, während die Anlagen in Hermsdorf, Hohenwarleben, Irlleben, Niederndodeleben, Mammendorf und Wellen noch fast vollständig belegt werden konnten. In diesen Anlagen begann die Entwicklung des Leerstandes erst ab ca. 2005.

Konkrete Daten für die vergangenen Jahre zur Ableitung der Tendenz der Leerstandsentwicklung in den Gartenanlagen liegen nur für die von der Gemeinde Hohe Börde verpachteten Grundstücke vor.



Leerstand von Gärten in  
der Anlage Plan I des  
Vereins "Schnarsleben"  
e.V. am Menndorfer Weg  
in Niederndodeleben

Die folgende Entwicklung war hier zu verzeichnen:

<b>Leerstand der Gartenflächen</b>	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2019
Kleingartenanlage Irxleben Morgenstraße	0	0	5,1 %	5,1 %	5,1 %
Kleingartenanlage Niederndodeleben Olvenstedter Weg	28,0 %	31,3 %	32,0 %	32,6 %	33,6 %
Kleingartenanlage Schnarsleben Zur Grube	39,5 %	38,1 %	38,1 %	38,1 %	42,1 %
Kleingartenanlage Hohen- warsleben Hermsdorfer Straße	10,8 %	10,4 %	14,0 %	9,0 %	9,0 %

Die vorgenannten Angaben geben den flächenanteiligen Leerstand an, nicht den Anteil der leerstehenden Parzellen.

Im Zeitraum der letzten 5 Jahren ist in den vorstehenden Anlagen eine stabile Entwicklung zu beobachten, während in anderen Anlagen der Leerstand deutlich zunimmt.

Entwicklungskonzept für Kleingärten und sonstige Gartenanlagen  
in der Gemeinde Hohe Börde

Derzeit ist folgender parzellenbezogener Leerstand in den Gartenanlagen vorhanden:

<b>Leerstand in den Kleingärten und sonstigen Gartenanlagen</b>	Anzahl der Parzellen	Leerstand Anzahl Parzellen	Leerstand in %	sonstige genutzte Parzellen
Hermsdorf Am Schrebergarten, "Schrebergartenverein Hermsdorf" e.V.	92	18	19,6 %	-
Hohenwarsleben Hermsdorfer Straße, "Zur Erholung" Hohenwarsleben e.V.	75	7	9,3 %	-
Bebertal An der Kämpe, Kleingartenverein "An der Krempe" e.V.	54	15	27,8 %	-
ehemals Bebertal An der Beber	40	40	0 %	2 Grabeland
Rottmersleben am Gartenweg	35	15	42,9 %	-
Rottmersleben Zum Olbetal	26	17	65,4 %	8 Tierhaltung
Rottmersleben Ackendorfer Straße	32	26	81,3 %	-
Eichenbarleben Parkstraße	54	11	20,3 %	4 Grabeland, 2 Acker
Mammendorf, Kleingartenverein "Bördehügel" e.V.	50	14	18,0 %	-
Schackensleben	70	56	80,0 %	-
Wellen Bahnweg, Kleingartenverein "Bundschuh" e.V. Wellen	32	15	46,9 %	-
Wellen Alte Anlage, Kleingartenverein "Bundschuh" e.V.	25	3	12,0 %	-
Wellen Irxleber Weg I und II, Kleingartenverein "Bundschuh" e.V.	32	14	43,7 %	-
Irxleben Morgenstraße, Kleingartenverein "Klein Ökoland" e.V. Irxleben	17	1	5,9 %	-
Niederndodeleben Olvenstedter Weg, Kleingartenverein "Unterdorf Niederndodeleben" e.V.	140	43	30,1 %	-
Niederndodeleben Zur Grube, Kleingartenverein "Schnarsleben" e.V.	105	40	38,1 %	-
Niederndodeleben Plan I Menndorfer Weg, "Schnarsleben" e.V.	18	5	27,8 %	-
Groß Santerleben Wellener Weg	29	7	24,1 %	-
Groß Santerleben, Hauptstraße Ortsausgang in Richtung Schackensleben	61	28	45,9 %	-
Nordgermersleben Eichenbarleber Weg	75	72	96,0 %	3 Gärten genutzt

Insgesamt nimmt der Leerstand der Gärten kontinuierlich in der Gemeinde Hohe Börde zu. Aktuell beträgt die Leerstandsquote in den noch bewirtschafteten Kleingartenanlagen nach Anzahl der Parzellen 28%. In den sonstigen Privatgartenanlagen werden 57% der Parzellenanzahl nicht mehr gärtnerisch genutzt.

### **3. Ziele der Gemeinde Hohe Börde für die Entwicklung von Gärten und Kleingärten auf Grundlage vorliegender Plandokumente**

#### **3.1. Allgemeine Ziele der Entwicklung**

Gartenanlagen erfüllen nicht nur im städtischen Raum wichtige städtebauliche Funktionen. Im suburbanen und ländlichen Raum trägt ihre Erholungs- und Kommunikationsfunktion zur Steigerung der Lebensqualität der Bevölkerung bei. Kleingartenanlagen und private Gärten ermöglichen eine aktive Erholung und körperliche Betätigung im Verein oder individuell. Gleichzeitig eröffnen sie die Möglichkeit Obst und Gemüse gesicherter Herkunft zu erzeugen. Die ökologische Funktion und städtebauliche Gliederung durch Kleingärten in Städten hat im ländlichen Raum hingegen eine geringere Bedeutung.

Die Gemeinde Hohe Börde möchte das Kleingartenwesen und die private Garten- nutzung fördern und ein bedarfsgerechtes Angebot an Kleingärten sichern. Dieses Angebot soll an den nachgefragten Standorten im benötigten Umfang vorgehalten werden. Bei zunehmendem Leerstand von Anlagen sollen diese verkleinert und anderen, städte- baulich sinnvollen Nutzungen zur Verfügung gestellt werden.

#### **3.2. Aussagen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohe Börde, Bebauungspläne**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt die allgemeine Art der Bodennutzung in den Grundzügen für das gesamte Gemeindegebiet dar. Aufgrund der Großmaßstäbigkeit ist er nicht parzellenscharf. Der Flächennutzungsplan wurde im Jahr 2014 auf einer Datengrundlage von 2012 aufgestellt. Dem Planwerk lag bisher kein Konzept der Entwicklung für Gartenanlagen zu Grunde. Es wird daher angestrebt, den Flächennutzungsplan auf Grundlage des vorliegenden Kleingartenentwicklungskonzeptes fortzuschreiben. Die vorstehend als Kleingartenanlagen bezeichneten Flächen sind im bestehenden Flächennutzungsplan in der Regel als Kleingartenanlage dargestellt.

Folgende Ausnahmen bestehen dazu:

- Kleingartenanlage Hermsdorf Am Schrebergarten  
Auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.1 in der Fassung der 1.Änderung wurde ein Streifen an der Nordgrenze der Anlage, der durch die Straße Am Schrebergarten erschlossen wird, als gemischte Baufläche dargestellt. Die Fläche umfasst ca. 8 Gärten an der Nordgrenze der Anlage, von denen 2 Gärten leerstehen.
- ehemalige Kleingartenanlage Bebertal "An der Beber"  
Die Anlage ist teilweise durch eine Ergänzungssatzung "An der Beber" überplant. Sie wurde inzwischen vollständig aufgelassen. Im Flächennutzungsplan ist die

- Fläche mit Ausnahme der Baugrundstücke, die als gemischte Baufläche dargestellt sind, als Fläche für die Landwirtschaft enthalten.
- Kleingartenanlage Mammendorf "Bördehügel"  
Im Flächennutzungsplan ist nur der Südteil als Kleingartenanlage enthalten. Die verbleibende Fläche wurde als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
  - Kleingartenanlage Irxleben "Klein Ökoland" e.V.  
Aufgrund der geringen Größe wurde die Fläche in die umgebenden gemischten Bauflächen einbezogen.
  - ehemalige Kleingartenanlage Nordgermersleben Eichenbarleber Weg  
Der Nordteil ist als Kleingartenanlage und der Südteil als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die sonstigen Gartenanlagen wurden als Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung dargestellt. Ausnahmen hiervon sind der Nordteil der Gartenanlage in Rottmersleben an der Ackendorfer Straße, die Gartenanlage in Schackensleben und Teile der Gartenanlage in Eichenbarleben An der Parkstraße. Diese sind als Flächen für die Landwirtschaft vorgesehen.

In den Flächennutzungsplan soll zukünftig die aufgezeigte Entwicklung des Konzeptes für die Kleingartenanlagen und privaten Gärten einfließen.

### **3.3. Aussagen des Integrierten gemeindlichen Entwicklungskonzeptes IGEK**

Das Integrierte gemeindliche Entwicklungskonzept IGEK beschränkte sich auf die Schwerpunkte des kommunalen Handelns. Zu den Kleingartenanlagen wurden keine Aussagen getroffen.

## **4. Bedarfsprognose**

### **4.1. Demografische Entwicklung in der Gemeinde Hohe Börde**

Dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde liegt die Einwohnerprognose der Modellrechnung der Anpassungsstrategie der Gemeinde an den demografischen Wandel zu Grunde. Darin wird von einem Bevölkerungsrückgang von 18.426 Einwohnern im Jahr 2011 auf 16.941 Einwohner im Jahr 2025 ausgegangen. Der erwartete Einwohnerrückgang beträgt ca. 8%. Für das Jahr 2020 wurde eine Einwohnerzahl von 17.811 prognostiziert. Die tatsächliche Einwohnerzahl beträgt aktuell unverändert 18.455 Einwohner (Quelle: STALA Sachsen-Anhalt). Der erwartete Einwohnerrückgang ist bisher nicht eingetreten. Die Gemeinde Hohe Börde geht weiterhin davon aus, dass durch ein attraktives Wohnbauflächenangebot und ein bürgerfreundliches Wohnumfeld die Einwohnerzahlen auch zukünftig stabil bleiben. Auch bei leicht abnehmenden Einwohnerzahlen gehen die Prognosen davon aus, dass die Altersgruppe zwischen 50 und 70 Jahren, die die überwiegende Zahl der Kleingartenpächter darstellen, in den nächsten Jahren stabil bleiben wird. Auswirkungen auf die Nachfrage nach Kleingärten und sonstigen Gärten aus der demografischen Entwicklung sind kurz- und mittelfristig in der Gemeinde nicht zu erwarten.

#### 4.2. Auswirkungen der Altpachtverhältnisse von Gärten auf den zukünftigen Bedarf

Anhand der Auswertung einer Stichprobe zu den Pächterdaten (Punkt 2.7.) ist erkennbar, dass noch immer ein erheblicher Anteil der Gärten in Hermsdorf, Hohenwarsleben, Irxleben, Niederndodeleben, Mammendorf und Wellen an Einwohner der Landeshauptstadt Magdeburg verpachtet sind, mit denen vor über 30 Jahren – vor 1990 - Pachtverträge geschlossen wurden. Wenn diese Pächter altersbedingt die Gärten abgeben, wird sich die Nachfrage überwiegend auf die Einwohner der jeweiligen Ortschaften konzentrieren, in denen die Gartenanlagen vorhanden sind. Die Landeshauptstadt Magdeburg deckt inzwischen den Bedarf selbst ab. Vielmehr stehen auch in Magdeburg Kleingärten leer, so dass Pachtinteressenten sich zunächst im näheren Wohnumfeld auf der Suche nach einem Garten orientieren. Dies schließt eine Anpachtung aus persönlichen oder familiären Gründen, zum Beispiel in der Nähe des Arbeitsortes durch Magdeburger nicht grundsätzlich aus, dies wird jedoch eine Ausnahme darstellen. Zukünftig ist daher eine Orientierung am örtlichen Bedarf nach Kleingärten erforderlich. Zu den Pachtverhältnissen oder Eigentumsverhältnissen der sonstigen Gartenanlagen liegen keine Informationen vor. Für diese Anlagen geht es weniger um eine Bestimmung des zukünftigen Bedarfs, sondern um die Eröffnung alternativer Nutzungsmöglichkeiten im Fall der Einstellung der Gartennutzung.

#### 4.3. Ermittlung des Eigenbedarfs der Gärten für die Ortschaften

Für die Ermittlung des Eigenbedarfs der Ortschaften an Kleingärten können nur allgemeine Empfehlungen gemessen an der Anzahl der Wohnungen in den Geschosswohnungsbauten im Verhältnis zu Kleingartenanlagen herangezogen werden. Wie im Punkt 2.5. angeführt, zielen die allgemeinen Empfehlungen der Konferenz der Gartenamtsleiter aus dem Jahr 1971 auf eine Ausstattung von 1 Kleingarten auf 7 bis 10 gartenlose Wohnungen. Dieser Bestand ist heute aufgrund eines geänderten Freizeitverhaltens am oberen Wert von 10 Wohnungen anzusehen. Dies entspricht der durchschnittlichen Verpachtungsrate im Land Sachsen-Anhalt. Aus diesen Annahmen ergibt sich der folgende Bedarf:

	Wohnungen im Geschosswohnungsbau	Bedarf Gärten	Bestand Kleingärten	Bestand sonstige Gartenanlagen	Gärten über den Bedarf hinaus
Bebertal	ca. 170	ca. 17	54	0	+ 37
Eichenbarleben einschl. Mammendorf	ca. 140	ca. 14	50	54	+ 36
Hermsdorf	ca. 450	ca. 45	92	0	+ 47
Groß Santerleben	ca. 340	ca. 34	0	90	Bedarf wird durch sonstige Gartenanlagen gedeckt
Hohenwarsleben	ca. 600	ca. 60	75	0	+ 15
Irxleben	ca. 230	ca. 23	17	0	- 6
Niederndodeleben	ca. 550	ca. 55	263	0	+ 208
Wellen	ca. 100	ca. 10	89	0	+ 79

Für die anderen Ortschaften ist ein so geringer Bedarf gegeben, der in der Regel durch die Eigentumsgrärten gedeckt werden kann und keiner weiteren Untersuchung bedarf. Insgesamt kann der Bedarf gedeckt werden. Die berechneten Bedarfsüberhänge bedeuten nicht, dass in diesem Umfang Kleingärten zurückgenommen werden müssen. Sie verdeutlichen lediglich, in welchen Orten zukünftig ein weiterer Gartenleerstand zu erwarten ist. Durch Maßnahmen der Förderung des Kleingartenwesens, insbesondere eine attraktive Gestaltung der Anlagen und ein lebendiges Vereinsleben besteht die Chance auch ein überdurchschnittliches Angebot an Kleingärten in Nutzung zu erhalten. In den Orten, in denen die Anzahl der Gärten jedoch mehr als das Doppelte des geschätzten Bedarfes beträgt bzw. den Bedarf wesentlich überschreitet, sollte jedoch eine Rücknahme der Gartenanzahl erfolgen, um zukünftig negative Auswirkungen auf die Neuanpachtung durch ein unattraktives Erscheinungsbild brachgefallener Gärten zu vermeiden.

## **5. Zielkonzept für das Jahr 2035**

### **5.1. Grundlegende Ziele der Gemeinde Hohe Börde**

Die grundlegenden Ziele der Gemeinde Hohe Börde zur Entwicklung von Kleingartenanlagen und sonstigen Gartenanlagen sind:

- die bedarfsgerechte Bereitstellung von Kleingärten und sonstigen Gärten im Gemeindegebiet
- die Förderung des Kleingartenwesens durch die Steigerung der Attraktivität bestehender Kleingartenanlagen, eine geordnete Versorgung mit Trink- und Brauchwasser und den Anschluss an das Energieversorgungsnetz (wo bisher nicht vorhanden), eine geordnete Erschließung sowie bedarfsgerechte Pkw-Stellplatzanlagen
- die Umnutzung von Kleingartenanlagen und Gartenanlagen oder von Teilbereichen für die dauerhaft kein Bedarf mehr gegeben ist
- die Organisation eines Flächenmanagements in den Anlagen, die zur teilweisen Umnutzung vorgesehen sind, mit dem Ziel der Neustrukturierung der Anlagen und der Freisetzung von Flächen, die sich für andere, städtebaulich erforderliche Nutzungen eignen
- die Eröffnung geeigneter Nachnutzungsmöglichkeiten für Kleingartenanlagen und sonstige Gartenanlagen für die ein zukünftiger Bedarf nicht erkennbar ist.

### **5.2. Gesamträumliches Zielkonzept**

In Ableitung der Bewertung der Gartenanlagen (siehe Punkt 3.) und dem zukünftigen Bedarf (Punkt 4.) wurden die Anlagen in drei Gruppen eingeteilt:

- Anlagen für die zukünftig ein Bedarf in vollem Umfang gegeben ist oder deren Erhaltung durch vertragliche Vereinbarungen mit der Gemeinde gesichert ist,
- Anlagen für die zukünftig ein deutlich geringerer Bedarf bestehen wird und die teilweise bereits Leerstand aufweisen,

- Anlagen für die der Bedarf zukünftig so gering sein wird, dass sie nicht mehr als Gartenanlagen geführt werden.

Aus dieser Einstufung resultieren die Empfehlungen zum Erhalt der Gartenanlagen als Ganzes, zum teilweisen Erhalt und zur Auflassung und Überführung in eine andere Nutzung.

#### Erhaltung von Gartenanlagen

Für folgende Kleingartenanlagen und sonstige Gartenanlagen ist ein unveränderter Fortbestand vorgesehen:

Hohenwarsleben Hermsdorfer Straße, Kleingartenverein "Zur Erholung" Hohenwarsleben e.V.	75 Parzellen
Irxleben Morgenstraße, Kleingartenverein "Klein Ökoland" e.V. Irxleben	17 Parzellen
Bebertal An der Kämpe, Kleingartenverein "An der Krempe" e.V.	54 Parzellen

Für die Anlage An der Kämpe in Bebertal resultiert die Empfehlung zur Erhaltung aus einer vertraglichen Vereinbarung mit der Gemeinde im Rahmen der bereits vollzogenen deutlichen Verkleinerung der Anlage, die den Fortbestand des verbleibenden Teils der Anlage bis 2039 sichert.

Für folgende Kleingartenanlagen und sonstige Gartenanlagen ist ein Fortbestand in reduziertem Umfang vorgesehen:

	Bestand	Erhalt	Rücknahme
Hermsdorf Am Schrebergarten, "Schrebergartenverein Hermsdorf" e.V.	92 Parzellen	ca.67 Parzellen	ca.25 Parzellen
Rottmersleben am Gartenweg	35 Parzellen	ca.10 Parzellen	ca.25 Parzellen
Eichenbarleben Parkstraße	54 Parzellen	ca.26 Parzellen	ca.28 Parzellen
Mammendorf, Kleingartenverein "Bördehügel" e.V.	50 Parzellen	ca.30 Parzellen	ca.20 Parzellen
Wellen Bahnweg, Kleingartenverein "Bundschuh" e.V. Wellen	32 Parzellen	ca.10 Parzellen	ca.22 Parzellen
Wellen Alte Anlage, Kleingartenverein "Bundschuh" e.V.	50 Parzellen	48 Parzellen	2 Parzellen
Wellen Irxleber Weg I und II, Kleingartenverein "Bundschuh" e.V.	32 Parzellen	16 Parzellen	16 Parzellen
Niederndodeleben Olvenstedter Weg, Kleingartenverein "Unterdorf Niederndodeleben" e.V.	140 Parzellen	ca.65 Parzellen	ca.75 Parzellen
Niederndodeleben Zur Grube, Kleingartenverein "Schnarsleben" e.V.	105 Parzellen	ca.60 Parzellen	ca.45 Parzellen
Groß Santerleben Wellener Weg	29 Parzellen	ca.15 Parzellen	ca.14 Parzellen
Groß Santerleben, Hauptstraße Ortsausgang in Richtung Schackensleben	61 Parzellen	ca.37 Parzellen	ca.24 Parzellen

Für folgende Kleingartenanlagen und sonstige Gartenanlagen ist eine Auflösung vorgesehen:

Bebertal ehemals An der Beber	40 Parzellen
Rottmersleben Zum Olbetal	26 Parzellen
Rottmersleben Ackendorfer Straße	32 Parzellen
Schackensleben	70 Parzellen
Niederndodeleben Plan I Menndorfer Weg, Kleingartenverein "Schnarsleben" e.V.	18 Parzellen
Nordgermersleben Eichenbarleber Weg	75 Parzellen

Dies schließt eine zukünftige Einzelpachtbewirtschaftung (zum Beispiel von Siedlergärten) nicht aus, die grundsätzlich möglich ist. Für diese Gartenanlagen ist jedoch zukünftig kein Bedarf erkennbar.

Insgesamt sind im Rahmen der Konzeption ca. 442 Kleingärten und ca. 88 sonstige Gärten zur langfristigen Erhaltung vorgesehen. Hierdurch wird in allen Orten eine Bedarfsdeckung gewährleistet. Der Fehlbedarf in Irxleben kann durch das weiterhin bestehende Überangebot von Kleingärten in Niederndodeleben gedeckt werden. In allen Ortschaften ist auch nach der Reduktion ein deutlich über dem Richtwert von 1 Garten je 10 Wohnungen im Geschosswohnungsbau liegendes Angebot an Gärten vorhanden.

## **6. Anlagenbezogene Zielsetzungen für die Entwicklung oder Nachnutzung der Gärten**

### **6.1. Zu erhaltende Gartenanlagen**

Die vollständig zu erhaltenden Kleingartenanlagen in Hohenwarsleben und Irxleben sind fast vollständig in Nutzung. Der Leerstand ist gering. Aufgrund des örtlichen Bedarfes aus den in den Ortschaften gelegenen Wohngebieten mit Geschosswohnungsbauten ist auch zukünftig eine ausreichende Nachfrage nach Kleingärten zu erwarten. Die wenigen nicht verpachteten Gärten bedürfen teilweise der Instandsetzung und Rekultivierung, die durch ein Engagement der Gemeinschaft der Vereinsmitglieder realisiert werden kann. Für die größere Anlage in Hohenwarsleben sind die Umwandlung eines Gartenhauses zum Vereinsheim und die Verbindung der zwei getrennten Teilanlagen vorgesehen. Beide Vereine verfügen über Parkmöglichkeiten auf dem Vereinsgelände.

In der Anlage in Bebertal, für die eine Erhaltung vertraglich zugesichert wurde, ist ein teilweiser Leerstand vorhanden. Dauerhaft leerstehende Gärten können als Gemeinschaftsanlagen oder als Streuobstwiese gestaltet werden.

## 6.2. Teilweise zu erhaltende Gartenanlagen und Entfall des Fortbestandes der Gartenanlage

Für die teilweise zu erhaltenden Gartenanlagen ist eine unterschiedliche Herangehensweise für Kleingartenanlagen und sonstige Gartenanlagen erforderlich. Während in Kleingartenanlagen die Bereiche, die außer Nutzung genommen werden sollen, durch gezielte Neuverpachtung gesteuert werden können, lassen dies die eigentumsrechtlichen Bindungen bei Siedlergärten und sonstigen Gartenanlagen in der Regel nicht zu. Für diese Gartenanlagen können daher nur allgemeine Empfehlungen zur Nachnutzung brachfallender Flächen gegeben werden.

Die teilweise Freisetzung von Kleingartenanlagen ist für die Vereine mit erheblichen Konflikten verbunden, da sich der Gartenleerstand meist über die gesamte Anlage verteilt. Eine Ausgrenzung von Teilflächen muss jedoch zusammenhängende Bereiche umfassen. Aus städtebaulichen Gründen ist eine Teilrücknahme so zu steuern, dass auf diesen Flächen geeignete Nachnutzungen angeordnet werden können. Die Steuerung soll überwiegend im Rahmen einer Beschränkung der Neuverpachtung auf die Kleingärten, deren dauerhafter Erhalt vorgesehen ist, erfolgen. Nur im Ausnahmefall wird eine Aufgabe aktiv bewirtschafteter Gärten erforderlich werden. Anlagenintegrierte Nachnutzungen können allenfalls für die Gärten angestrebt werden, die bereits brachgefallen sind, aber in Bereichen liegen, die zum dauerhaften Erhalt vorgesehen sind. Solche Maßnahmen können zum Beispiel Lehrgärten, ökologische Ausgleichs- und Gemeinschaftsflächen, Tafelgärten oder Bienenweiden beinhalten. Die Umsetzung ist meist mit einem zusätzlichen Aufwand für die Kleingärtner verbunden und die Flächen sind für andere Nutzungen nicht verfügbar. Anlagenintegrierte Nutzungen sind für einen flächensparenden Umgang mit hochwertigen Böden wenig geeignet und kommen nur in Orten in Frage, in denen ein Nachnutzungsbedarf für andere Zwecke gering ist.

Bei den sonstigen Gartenanlagen, die nur teilweise erhalten werden sollen, wird wie bei den vollständig aufzulassenden Anlagen nur die Nachnutzung erörtert, da hier keine vereinsorganisierten Regelungen umsetzbar sind.

Folgende Optionen für eine Nachnutzung von Teilflächen oder Gesamtanlagen bestehen:

1. Nachnutzung als Baufläche
  - Nachnutzung als Wohnbaufläche in den Ortschaften, in denen ein Bedarf für eine Wohnbauentwicklung besteht
  - Nachnutzung als gewerbliche Baufläche zur Arrondierung bestehender Gewerbegebiete an Schwerpunktstandorten der gewerblichen Entwicklung
2. Nachnutzung als Freifläche
  - Nachnutzung als Ackerfläche
  - Nachnutzung als Fläche für die private Tierhaltung (z.B. von Pferden)
  - Nachnutzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Entscheidungsgrundlage sollten grundsätzlich der ortsbezogene Bedarf und die städtebauliche Eignung der Flächen für die zukünftige Nutzung bilden. Eine Nachnutzung als Baufläche setzt voraus, dass sich die Flächen siedlungsintegriert befinden, keinen wesentlichen nachbarlichen Störungen ausgesetzt sind und eine wirtschaftliche Erschließung möglich ist.

### Nachnutzung als Baufläche

Ein Wohnbauflächenbedarf kann in fast allen größeren Ortsteilen der Hohen Börde für den Eigenbedarf nachgewiesen werden. Bisher wurden zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs vorwiegend landwirtschaftliche Flächen herangezogen. Die Ackerflächen in der Hohen Börde weisen in der Regel eine sehr hohe Ertragsfähigkeit auf. Dem Schutzgut Boden kommt daher eine besondere Bedeutung zu. Kleingartenanlagen und sonstige Gartenanlagen weisen durch die bestehenden Lauben, die Wege, Zäune und Teilbefestigungen anthropogen stark veränderte Böden auf. Ihrer Inanspruchnahme ist aus Gründen der Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden der Vorzug vor der Entwicklung von Wohnbauflächen auf Ackerflächen zu geben. Dieser Sachverhalt trifft ebenso auf die Entwicklung gewerblicher Bauflächen zu.

Somit ist zunächst zu prüfen, ob sich Teile von Kleingartenanlagen, für die nur noch teilweise ein Bedarf besteht, für eine bauliche Nutzung eignen. Eine bauliche Nachnutzung stellt für die Kleingartenvereine eine sinnvolle Alternative dar, da die Beseitigung der bestehenden baulichen Anlagen in den Gärten sich auf einen oberflächlichen Abriss beschränkt werden kann. Eine Nachnutzung als Bauland ist in der Regel mit einer Wertsteigerung der Grundstücke verbunden. Soweit der Kleingartenverein Eigentümer der Grundstücke ist, kann er hierdurch Investitionsmittel zum Beispiel zur Verbesserung der Anlage oder das Vereinsheim generieren.

### Nachnutzung als Freifläche

Scheidet eine bauliche Nachnutzung aufgrund des fehlenden Bedarfes oder schlechter Integration in die Ortsstruktur aus, sind Umnutzungen zu Freiflächen zu prüfen. Eine Nachnutzung als Sport- oder Freizeitfläche wäre in den meisten Fällen realisierbar. Dies bedarf jedoch ebenso einer entsprechenden Nachfrage und Finanzierung. Eine Möglichkeit stellen flächenintensive Sportarten, wie zum Beispiel der Reitsport einschließlich der Haltung von Pferden dar. In den letzten Jahrzehnten haben der Reitsport und das Freizeitreiten in Sachsen-Anhalt einen Zuwachs erfahren. Aufgrund der räumlichen Nähe zu Magdeburg werden hier Potentiale für eine zukünftige Entwicklung gesehen. Besonders für die Ortsteile, die eine weniger starke Nachfrage nach Wohnbauland aufweisen und eine verkehrsgünstig gelegen sind wie Schackensleben, Rottmersleben, Nordgermersleben und Bebertal, stellt dies eine Option einer umsetzbaren Nachnutzung dar.

Für eine landwirtschaftliche Nachnutzung ist zu prüfen, ob eine Umwandlung in Ackerflächen möglich ist. Dies ist abhängig vom Umfang der Störungen der Bodenfunktion und dem notwendigen Aufwand der Wiederherstellung landwirtschaftlich nutzbarer Flächen. Aufgrund der vorhandenen umfangreichen Bodenveränderungen in den Kleingartenanlagen bestehen im Rahmen einer zukünftigen Bodenbewirtschaftung als Acker für die heute durch die Landwirte genutzten hochmodernen Maschinen und Anlagen Gefährdungen, die Sanierungsmaßnahmen erfordern, die eine wirtschaftliche Realisierung kaum zulassen. In Siedlergärten besteht meist nur eine geringe bauliche Nutzung, so dass in diesen Bereichen eine ackerbauliche Nachnutzung eher in Frage kommt.

Für landwirtschaftlich bewirtschaftete Grünlandflächen besteht in der Hohen Börde nur eine geringe Nachfrage. Aufgrund der hohen Ertragszahlen der Böden sind die landwirtschaftlichen Betriebe meist auf den Ackerbau spezialisiert, so dass nur wenige Betriebe eine Grünlandbewirtschaftung betreiben.

Die Nachnutzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft stellt eine wesentlich einfachere Option dar. Hierfür sind die baulichen Anlagen vollständig zurückzubauen. Folgende Maßnahmen können flächendeckend oder für Teilflächen realisiert werden:

- Herstellung von Streuobstwiesen
- Schaffung von Grünland mit regelmäßiger Beweidung
- Schaffung von Gehölzbereichen (Feldgehölzen)
- Herstellung von Bienenweiden mit regelmäßiger Entbuschung

Die vorstehenden Maßnahmen können im Rahmen der Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt umgesetzt werden, wie dies zum Beispiel im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens für die Gartenanlage in Schackensleben vorgesehen ist.

In einem Bebauungsplan könnten diese Maßnahmen als Sammelausgleichsmaßnahmen festgesetzt und anderen geplanten Bauflächenfestsetzungen in Bebauungsplänen der Gemeinde zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft zugeordnet werden.

### 6.3. Anlagenbezogene Umsetzungskonzepte für die Kleingartenanlagen und sonstigen Gartenanlagen

#### Planzeichenerklärung der nachfolgenden Nachnutzungskonzeption



Erhalt der Gartennutzung



Entwicklung zu Wohnbauland



Entwicklung gemischter Bauflächen



Entwicklung gewerblicher Bauflächen



landwirtschaftliche Nutzung



Kompensationsmaßnahmen für Natur und Landschaft



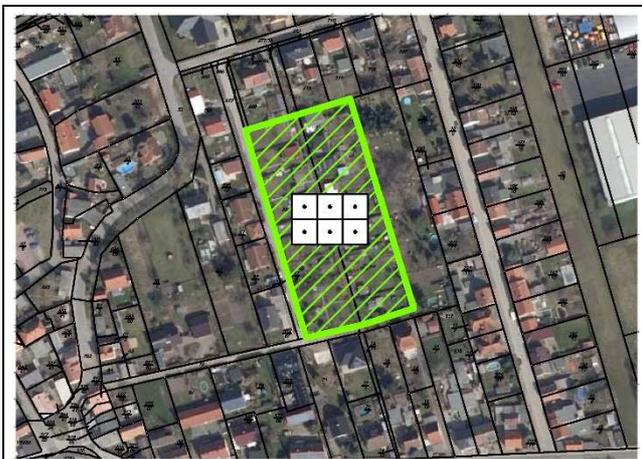
private Pferdehaltung

zum Erhalt vorgesehene Kleingartenanlagen:

Die Kleingartenanlagen in Hohenwarsleben an der Hermsdorfer Straße des Kleingartenvereins "Zur Erholung" e.V. und des Vereins "Klein Ökoland" e.V. in Irxleben an der Morgenstraße sind zur vollständigen Erhaltung vorgesehen.



Hohenwarsleben Hermsdorfer  
Straße, Kleingartenverein "Zur Er-  
holung" Hohenwarsleben e.V.



Irxleben Morgenstraße, Kleingarten-  
verein "Klein Ökoland" e.V. Irxleben



Bebertal An der Kämpe, Kleingartenverein "An der Kreme" e.V.

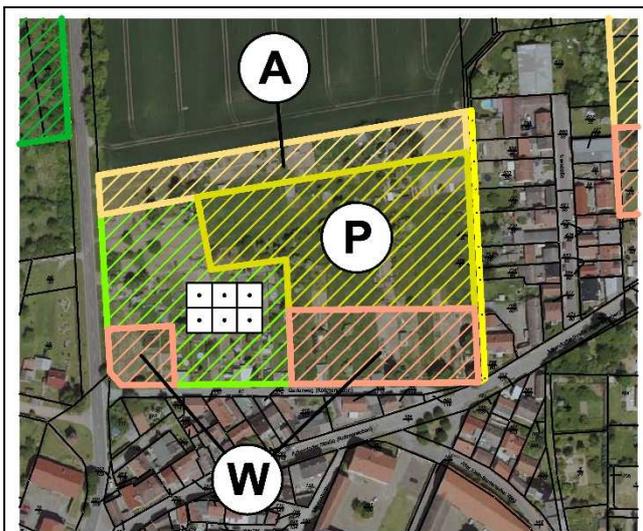
Die Fläche des Kleingartenvereins wurde bereits zu Gunsten von Bauflächen im Süden und Südosten der Anlage deutlich verkleinert. Für weitere Bauflächen eignet sich die Anlage nicht. Bei einem weiteren Bedarfsrückgang sollten vorrangig die Flächen im Westen der Anlage für Kompensationsmaßnahmen vorgesehen werden.

**zum teilweisen Erhalt vorgesehene Kleingartenanlagen und sonstige Gärten:**



Hermsdorf Am Schrebergarten, "Schrebergartenverein Hermsdorf" e.V.

Die Anlage des "Schrebergartenvereins Hermsdorf" ist im Norden bereits durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Mischgebiet überplant. In diesem Bereich befinden sich zum Teil bereits aufgelassene Gärten, so dass eine teilweise Umsetzung der Planung kurzfristig möglich ist. Da der Verein selbst Eigentümer der Flächen ist, kann er durch eine Veräußerung von Teilflächen im Norden als Bauland Mittel für Investitionen im weiterhin zu erhaltenden Teil erwirtschaften. Eine weitere Ausdehnung der Wohnnutzung ist aufgrund des Angrenzens von Gewerbe- und Industriegebieten nicht möglich. Die Stellplatzanlage im Norden könnte weiter nach Süden verlegt werden. Eine weitere Reduktion der Anzahl der Gärten auf einen bedarfsgerechten Umfang ist im Südosten der Anlage zu Gunsten gewerblicher Bauflächen sinnvoll. Die Abgrenzung kann hier flexibel gehandhabt werden.



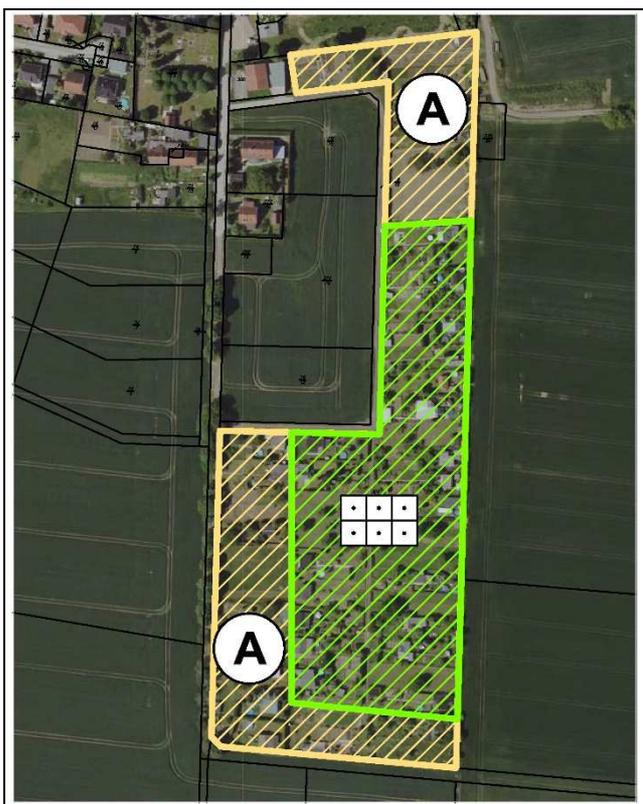
#### Rottmersleben am Gartenweg

Der Leerstand in der Gartenanlage verteilt sich ungleich auf verschiedene Bereiche. Die am Gartenweg gelegenen Teile der Anlage eignen sich für eine Bebauung als Wohnbaufläche. Sie können über den Gartenweg erschlossen werden. Die Gärten im Westen des Gebietes werden derzeit intensiv genutzt. Für diesen Bereich ist eine Erhaltung vorgesehen. Im Norden kann eine Ausdehnung der Ackerflächen geprüft werden, wenn die dort vorhandenen Gärten brachfallen. Als Alternative besteht die Nutzung für eine private Pferdehaltung, die derzeit teilweise auf den an den Gartenweg angrenzenden Flächen erfolgt.



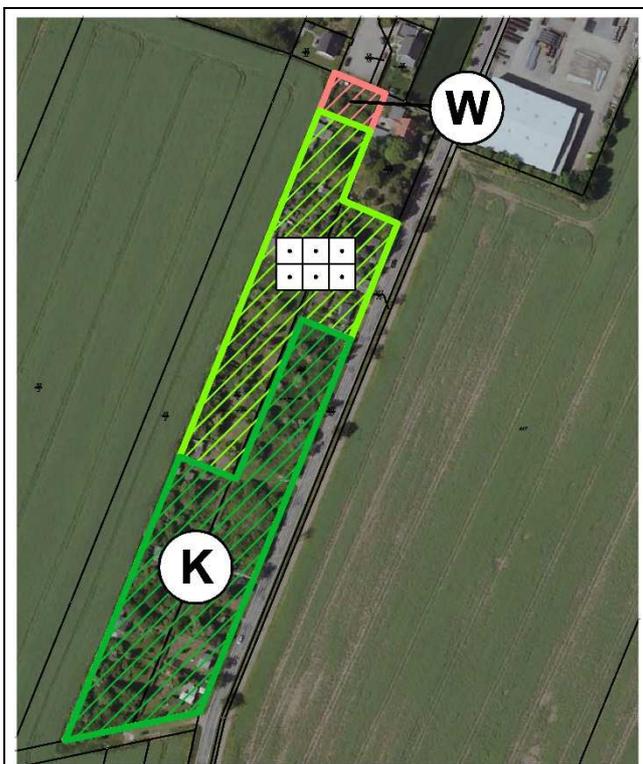
#### Eichenbarleben Parkstraße

Die Anlage besteht aus Eigentums-gärten. Hier können nur generelle Zielvorstellungen vorgegeben werden. In den westlichen und südlichen Randbereichen werden bereits einige Flurstücke ackerbaulich genutzt. Bei einem weiteren Rückgang der Gartennutzung sollten die Ackerflächen auf die brach gefallenen Grundstücke ausgedehnt werden. Eine Wohnbebauung ist nicht möglich, da die an die Parkstraße angrenzenden Grundstücke sich außerhalb der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße K 1155 befinden und somit eine direkte Erschließung von der Straße nicht zulässig ist.



Mammendorf, Kleingartenverein  
"Bördehügel" e.V.

In der Anlage verteilt sich der Leerstand ungleichmäßig. Als zentraler Bereich sollten hier die Flächen im Südosten des Gebietes erhalten werden. Für freiwerdende Flächen sollte eine Nutzung als Ackerfläche geprüft werden. Als alternative ist die Nutzung als Streuobstwiese als Kompensationsmaßnahme möglich. Für eine bauliche Nutzung ist in Mammendorf kein Bedarf erkennbar.



Wellen Bahnweg, Kleingartenverein  
"Bundschuh" e.V. Wellen

In der Anlage ist ein erheblicher Leerstand vorhanden. Für eine bauliche Nutzung kommt aufgrund der fehlenden Integration in die Ortslage nur ein Grundstück am Wendehammer der Gartenstraße in Frage. Die Flächen können alternativ für die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft herangezogen werden. Die weiterhin für eine gärtnerische Nutzung vorgesehenen Flächen sollten sich an die Bebauung im Norden anschließen. Der südliche Bereich kommt langfristig für Kompensationsmaßnahmen in Frage. Als Maßnahme ist die Anlage von Gehölzbereichen, eine Streuobstwiese oder Bienenweide möglich.



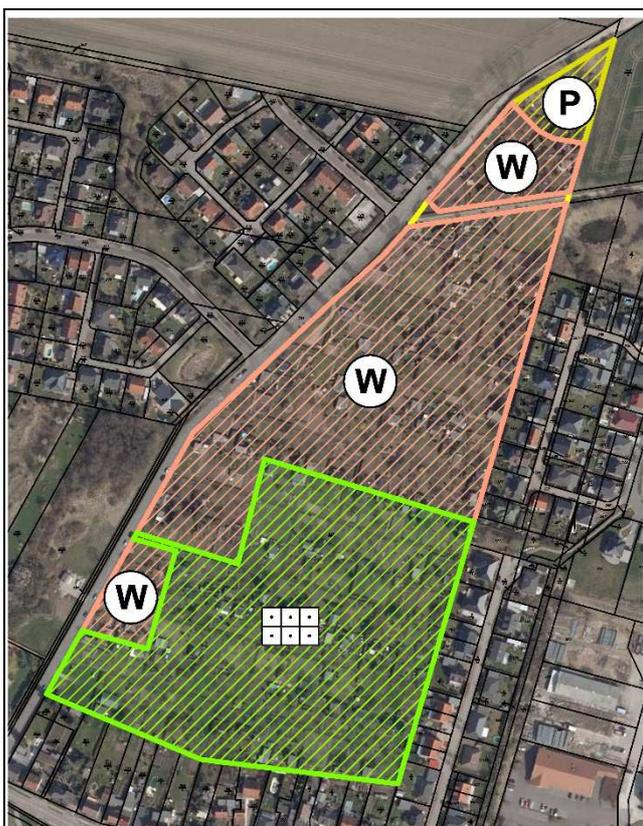
Wellen Alte Anlage, Kleingartenverein "Bundschuh" e.V.

Die alte Anlage des Vereins "Bundschuh" e.V. wird sehr gut genutzt. Nur im Süden sind zwei brach gefallene Gärten an der Zufahrt vorhanden. Diese könnten als Wohnbaufläche baulich genutzt werden.



Wellen Irxleber Weg I und II, Kleingartenverein "Bundschuh" e.V.

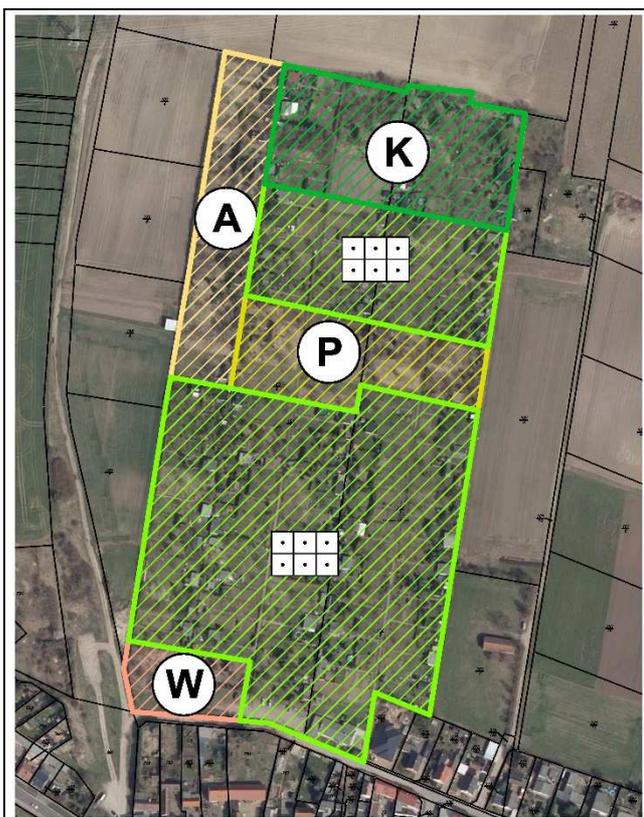
Die Anlage befindet sich im Eigentum des Kleingartenvereins. Die Anlage Irxleber Weg II ist bis auf 4 Gärten nicht in Nutzung. Die Flächen eignen sich aufgrund der Integration in den Siedlungsbereich von Wellen für die Entwicklung eines Wohngebietes.



Niederndodeleben Olvenstedter Weg, Kleingartenverein "Unterdorf Niederndodeleben" e.V.

Die Anlage ist bis auf die Nordspitze sehr gut in die Ortslage integriert und teilweise durch den Olvenstedter Weg erschlossen. Aufgrund des erheblichen Wohnbauflächenbedarfes in Niederndodeleben besteht ein städtebaulicher Bedarf für die Inanspruchnahme von Teilflächen der Anlage für eine bauliche Nutzung. Der vorhandene Leerstand verteilt sich ungleichmäßig, so dass eine Steuerung der Neuverpachtung dringend erforderlich ist. Es wird vorgeschlagen, dass sich die Kleingartennutzung auf den Südosten konzentrieren soll und die erschlossenen Flächen im Westen und Norden als Wohnbauflächen entwickelt werden sollten. Im Bereich der Nordspitze könnte weiterhin die derzeit bereits ausgeübte Pferdehaltung im Übergang zur offenen Landschaft erhalten bleiben.

Der Kleingartenverein "Unterdorf Niederndodeleben" e.V. hat ein eigenes Entwicklungskonzept vorgelegt, in dem ein deutlich größerer Umfang an zu erhaltenden Gärten enthalten ist und das lediglich eine Rücknahme der Flächen nördlich des landwirtschaftlichen Weges vorsieht. Das Konzept ist in Anlage 3 des Kleingartenentwicklungskonzeptes enthalten. Gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 22.09.2020 wird dem Verein ein Zeitraum von 5 Jahren beginnend mit dem Tage der Beschlussfassung zur Umsetzung eingeräumt, das Konzept umzusetzen und den Leerstand weitgehend abzubauen. Danach soll eine Evaluierung stattfinden und die endgültige Entwicklungskonzeption für die Anlage festgelegt werden.



Niederndodeleben Zur Grube, Kleingartenverein "Schnarsleben" e.V.

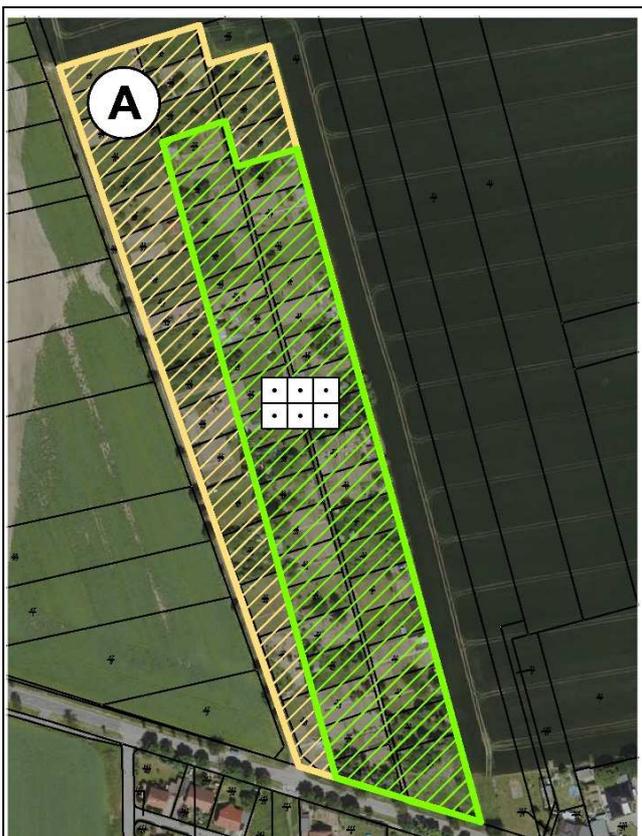
Die Kleingartenanlage weist einen umfangreichen Leerstand auf. Aufgrund der schlechten Integration in die Ortslage eignet sich nur eine kleine Teilfläche im Süden für eine bauliche Nutzung, für die in der Ortschaft ein Bedarf besteht. Die kleingärtnerische Nutzung sollte auf den Südteil und die Mitte konzentriert werden, um im Norden Flächen für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stellen zu können. Zwischenliegend sind flächendeckend noch einige Brachflächen vorhanden, die z.B. für die private Pferdehaltung genutzt werden können. Für Teilflächen kann auch die Nutzung als Acker geprüft werden.

Der Kleingartenverein "Schnarsleben" e.V. hat ein eigenes Entwicklungskonzept vorgelegt, in dem ein größerer Umfang an zu erhaltenden Gärten enthalten ist. Das Konzept ist in Anlage 3 des Kleingartenentwicklungskonzeptes enthalten. Gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 22.09.2020 wird dem Verein ein Zeitraum von 5 Jahren beginnend mit dem Tage der Beschlussfassung zur Umsetzung eingeräumt, das Konzept umzusetzen und den Leerstand weitgehend abzubauen. Danach soll eine Evaluierung stattfinden und die endgültige Entwicklungskonzeption für die Anlage festgelegt werden.



Groß Santersleben Wellener Weg

Die Gartenanlage sollte bei einem weiter rückgängigen Bedarf auf den Westteil beschränkt werden. Die Flächen im Osten kommt eine Nutzung als Ackerfläche in Frage.



Groß Santerleben, Hauptstraße  
Ortsausgang in Richtung  
Schackensleben

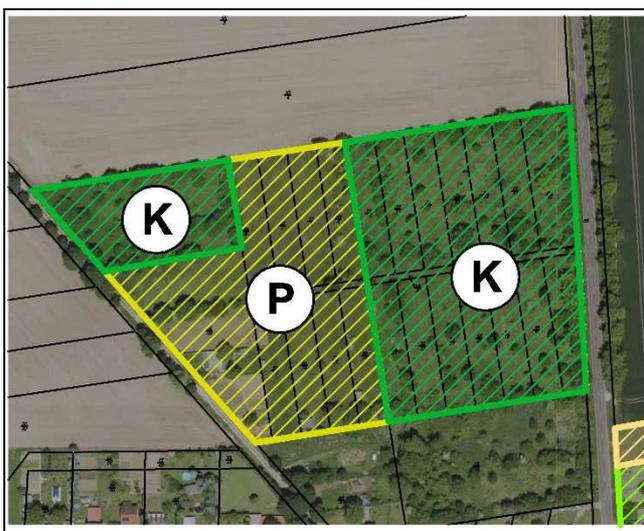
Aufgrund der unterschiedlichen Eigentümer der Flächen können nur allgemeine Empfehlungen abgegeben werden. Die Flächen im Norden und Westen sollten bei einem Bedarfsrückgang wieder als Ackerflächen oder für Kompensationsmaßnahmen genutzt werden.

**zur Auflösung vorgesehene Gartenanlagen:**



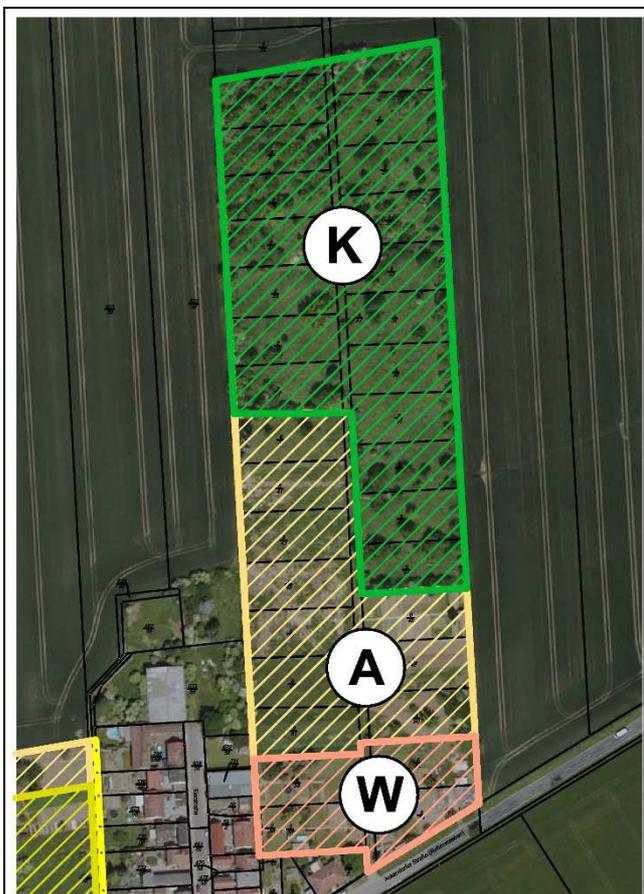
Bebertal ehemals An der Beber

Durch eine Ergänzungssatzung wurden bereits Teilflächen an der Straße An der Beber für den Einfamilienhausbau zur Verfügung gestellt und bebaut. In Bebertal besteht eine weitere Nachfrage nach Baugrundstücken. Die Flächen sind landschaftlich reizvoll gelegen und eignen sich für eine weitere Wohnbebauung. Der Erschließungsaufwand ist aufgrund der Hanglage erheblich. Von der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebsstätte ist ein Abstand einzuhalten. Auf dieser Abstandsflächen können Kompensationsmaßnahmen eingeordnet werden.



#### Rottmersleben Zum Olbetal

Die Flächen eignen sich aufgrund der schlechten Integration in die Ortslage nicht für eine bauliche Nutzung. Ein Bedarf als Gartenanlage ist nicht mehr gegeben. Teilflächen wurden bereits zur privaten Pferdehaltung genutzt. Andere Teilflächen sind für Kompensationsmaßnahmen der Straßenbauverwaltung festgelegt. Eine Intensivierung der Nutzung der Flächen zum Beispiel durch Anlage eines Reitplatzes oder Reiterhofes wäre an dem Standort planerisch umsetzbar.



#### Rottmersleben Ackendorfer Straße

Die ehemalige Gartenanlage am Ortseingang in Richtung Ackendorf eignet sich nur im Süden auf den an die Ackendorfer Straße angrenzenden Flächen für eine bauliche Nutzung. Der Nordteil ist bereits für Kompensationsmaßnahmen der Straßenbauverwaltung gewidmet. Da die Gartenanlage nur in geringem Umfang versiegelt war, sollte eine landwirtschaftliche Nutzung der zwischen Kompensationsmaßnahmen und Bauflächen verbleibenden Flächen geprüft werden.



### Schackensleben

Für die ehemalige Gartenanlage liegt ein Konzept der Flurneueordnung vor, das städtebaulich geeignet ist und übernommen wurde.



### Niederndodeleben Plan I Mennendorfer Weg, Kleingartenverein "Schnarsleben" e.V.

Die Anlage befindet sich an orts-integrierter Stelle im Westen der Ortslage Schnarsleben. Aufgrund des Umfangs des Leerstandes und der guten Lage im Ort kommt für die Flächen eine bauliche Nutzung als Wohnbaufläche in Frage.



#### Nordgermersleben Eichenbarleber Weg

Die Fläche weist aufgrund der vorhandenen Befestigungen der ehemaligen Nutzung keine Eignung als landwirtschaftliche Fläche auf. Auf der Fläche kann eine Streuobstwiese zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt angelegt werden. Bei einer Nutzung für Kompensationsmaßnahmen ist die Bildung eines Kompensationsflächenpools in der Gemeinde denkbar, der für Kompensationen baulicher Nutzungen in den Orten der Gemeinde genutzt wird. Eine Nutzung zur Pferdehaltung ist ebenso möglich.

#### **6.4. Empfehlungen zur Umsetzung der Entwicklungskonzeption**

Das vorliegende Entwicklungskonzept für Kleingärten und sonstige Gartenanlagen in der Gemeinde Hohe Börde dient der Vorbereitung eines Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan der Hohen Börde. Die Ergebnisse bilden die Grundlage für die im Flächennutzungsplan einzuarbeitenden Änderungen in Bezug auf die Gartenanlagen.

Die konkrete Umsetzung des Konzeptes in den Kleingartenanlagen soll zunächst über eine Steuerung der Neuverpachtungen erfolgen. Diese sollen nur in den Bereichen stattfinden, die zum dauerhaften Erhalt der Kleingärten vorgesehen sind. Hierfür ist die Mitwirkung der Vereine und des Kreisverbandes der Kleingärtner Wolmirstedt e.V. erforderlich. Es wird empfohlen, zur einvernehmlichen Regelung vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Grundeigentümer und dem Pächter zu schließen. Sukzessive sollten die jeweiligen Gärten in Abhängigkeit von der Pachtaufgabe umgenutzt werden.

Der Rückbau der baulichen Anlagen ist im Einvernehmen zwischen dem Kreisverbandes der Kleingärtner Wolmirstedt e.V. und dem Grundeigentümer nach dem Grundsatz der Angemessenheit und einer gerechten Lastenteilung zu klären. Diese Klärung ist ebenso abhängig von dem jeweiligen Pachtvertrag. Im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen zwischen dem Grundeigentümer und dem Verein / Verband sind bei einer baulichen Nachnutzungsmöglichkeit Lösungen anzustreben, die Kleingartenpächter von Belastungen freistellen, die ihre Gärten aufgrund der beabsichtigten baulichen Nutzung der Flächen nicht nachverpachten können.

Für eine bauliche Nachnutzung ist in der Regel die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Bei einer Nachnutzung für Kompensationsmaßnahmen oder als landwirtschaftliche Fläche wird die Bereitschaft der Eigentümer geringer sein, die Pächter von den Rückbauverpflichtungen zu befreien. Um Kompensationsflächen für einen Kompensationsflächenpool der Gemeinde nutzen zu können, aus dem später die Maßnahmen Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet werden, ist es sinnvoll dies über einen Bebauungsplan festzusetzen.

### **6.5. Stärkung der Nachfrage nach Kleingärten**

Nach einer Umsetzung des vorliegenden Entwicklungskonzeptes für Kleingärten und sonstige Gartenanlagen wird ein Angebot vorhanden sein, das den Regelbedarf für Kleingärten überschreitet. Begleitend zur Umsetzung der Konzeption ist daher unverändert eine Stärkung der Nachfrage nach Kleingärten erforderlich. Dies kann über Veranstaltungen der Vereine, zu denen die Öffentlichkeit eingeladen wird, erfolgen. Eine weitere Möglichkeit bietet sich über die Anlage von Themengärten zur öffentlichen Nutzung und die attraktive Gestaltung der Gemeinschaftseinrichtungen. Allgemein ist eine Öffnung der Vereine für Bürger und Anwohner ein zielführender Weg der Förderung des Kleingartenwesens.

Gemeinde Hohe Börde, September 2020

## Quellenverzeichnis

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.2014
- Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Statistische Berichte Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) & Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Städtebauliche, ökologische und soziale Bedeutung des Kleingartenwesens, Bonn, 2008
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: Kleingärten im Wandel, Bonn 2018
- Bundesverband deutscher Gartenfreunde e.V.: Kleingärten in der Stadt 2020. 2.Bundeskleingärtnerkongress 04. bis 05.06.2009 in Potsdam
- Landesverband der Gartenfreunde Sachsen-Anhalt e.V.: Gedanken und Vorschläge zur Entwicklung des Kleingartenwesens im Land Sachsen-Anhalt in den Jahren 2005 bis 2020, 2005
- Schriftenreihe des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e. V., Berlin (BDG): Renaturierung von aufgelassenen Kleingärten und Kleingartenanlagen, Heft 1/2013, 35.Jahrgang
- Arbeitskreis Kommunales Kleingartenwesen - Die Ständige Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag (GALKDST) : Kleingärten im Städtebau, Fachbericht – Das Kleingartenwesen als Teil der Stadtentwicklung, 2005 (überarbeitete Fassung der am 02.06.1971 herausgegebenen Empfehlung)
- Leitlinien des Deutschen Städtetages zur nachhaltigen Entwicklung des Kleingartenwesens in den Städten; erarbeitet vom Arbeitskreis Kleingartenwesen beim Deutschen Städtetag und der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK e.V.), Berlin, September 2011
- Antwort der Landesregierung auf die Kleine Anfrage 7/1699 Kleingärten in Sachsen-Anhalt, Drucksache 7/2943 vom 28.05.2018
- Kleingartenentwicklungskonzept 2030 der Stadt Schönebeck, Schönebeck 2015

## **Anlage 1    Gartenanlagen in der Gemeinde Hohe Börde**

untersuchte Anlagen:

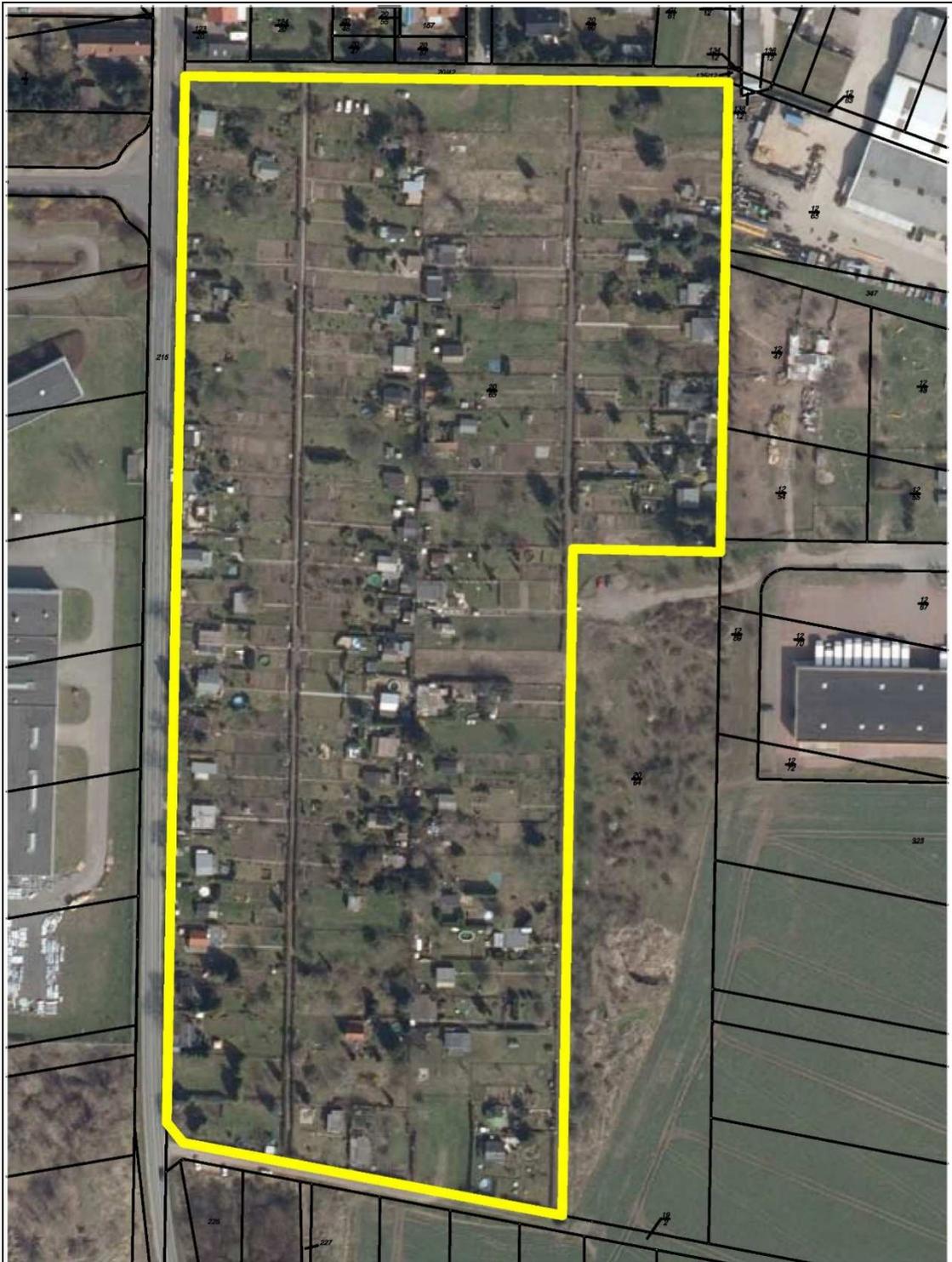
- Kleingartenanlage Hermsdorf Am Schrebergarten, "Schrebergartenverein Hermsdorf" e.V.
- Kleingartenanlage Hohenwarsleben Hermsdorfer Straße, Kleingartenverein "Zur Erholung" Hohenwarsleben e.V.
- Kleingartenanlage Bebertal An der Kämpe, Kleingartenverein "An der Krempe" e.V.
- ehemalige Kleingartenanlage Bebertal An der Beber
- Gartenanlage Rottmersleben am Gartenweg
- Gartenanlage Rottmersleben Zum Olbetal
- Gartenanlage Rottmersleben Ackendorfer Straße
- Gartenanlage Eichenbarleben Parkstraße
- Kleingartenanlage Mammendorf, Kleingartenverein "Bördehügel" e.V.
- Gartenanlage Schackensleben
- Kleingartenanlage Wellen Bahnweg, Kleingartenverein "Bundschuh" e.V. Wellen
- Kleingartenanlage Wellen Alte Anlage, Kleingartenverein "Bundschuh" e.V.
- Kleingartenanlage Wellen Irxleber Weg I und II, Kleingartenverein "Bundschuh" e.V.
- Kleingartenanlage Irxleben Morgenstraße, Kleingartenverein "Klein Ökoland" e.V. Irxleben
- Kleingartenanlage Niederndodeleben Olvenstedter Weg, Kleingartenverein "Unterdorf Niederndodeleben" e.V.
- Kleingartenanlage Schnarsleben Zur Grube, Kleingartenverein "Schnarsleben" e.V.
- Kleingartenanlage Schnarsleben Plan I am Menndorfer Weg, Kleingartenverein "Schnarsleben" e.V.
- Gartenanlage Groß Santersleben Wellener Weg
- Gartenanlage Groß Santersleben, Hauptstraße Ortsausgang in Richtung Schackensleben
- ehemalige Kleingartenanlage Nordgermersleben Eichenbarleber Weg

## 1) Kleingartenanlage Hermsdorf Am Schrebergarten

Kleingartenanlage nach Bundeskleingartengesetz

"Schrebergartenverein Hermsdorf" e.V.

Bestand 92 Kleingärten, davon 18 Kleingärten dauerhafter Leerstand



DOP 12/2012 © LvermGeo LSA Az.: 18-6007867/2011

## 2) Kleingartenanlage Hohenwarsleben Hermsdorfer Straße

Kleingartenanlage nach Bundeskleingartengesetz  
Kleingartenverein "Zur Erholung" Hohenwarsleben e.V.  
Bestand 75 Kleingärten, davon 7 Kleingärten Leerstand



DOP 12/2012 © LvermGeo LSA Az.: 18-6007867/2011

### 3) Kleingartenanlage Bebertal An der Kämpe

Kleingartenanlage nach Bundeskleingartengesetz

Kleingartenverein "An der Krempe" e.V.

ehemals ca. 90 Kleingärten, Bestand noch 54 Kleingärten (außerhalb der Wohngebiete),  
davon 15 Kleingärten dauerhafter Leerstand



DOP 12/2012 © LvermGeo LSA Az.: 18-6007867/2011

#### 4) Kleingartenanlage Bebertal An der Beber

Kleingartenanlage nach Bundeskleingartengesetz inzwischen aufgelassen  
Auflösung des Kleingartenvereins "Beverland" e.V. im Jahr 2018  
ehemals ca. 40 Kleingärten, 1 Parzelle als Grabeland nachgenutzt, 1 Garten noch be-  
wirtschaftet

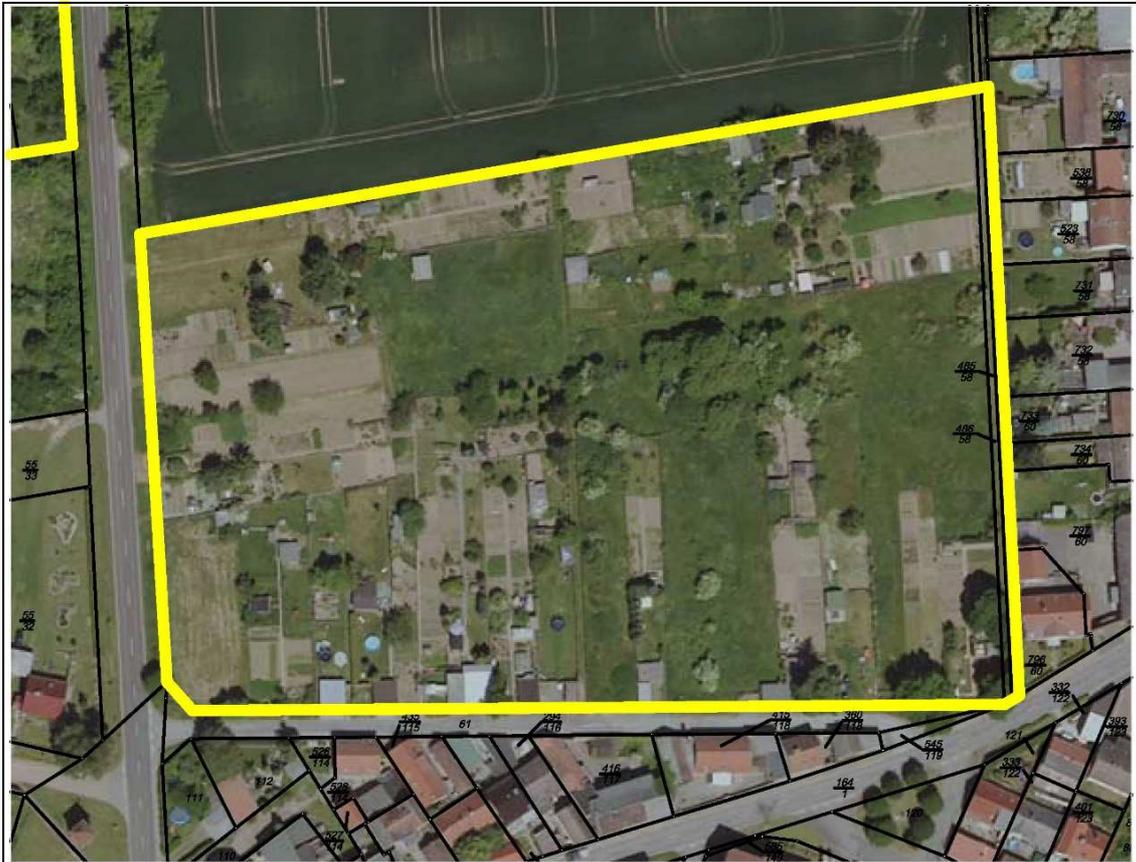


DOP 12/2012 © LvermGeo LSA Az.: 18-6007867/2011

## 5) Gartenanlage Rottmersleben am Gartenweg

Siedlergartenanlage auf Grundlage von Einzelpachtverträgen (nicht nach Bundeskleingartengesetz)

Bestand 35 Parzellen (bis zu einer Größe von ca. 800 m<sup>2</sup>), davon 15 Parzellen Leerstand



DOP 12/2012 © LvermGeo LSA Az.: 18-6007867/2011

## 6) Gartenanlage Rottmersleben Zum Olbetal

Siedlergartenanlage mit Eigentumsgärten und Einzelpachtverträgen (nicht nach Bundeskleingartengesetz)

Bestand 26 Parzellen (Größe jeweils ca. 1300 m<sup>2</sup>), davon noch 1 Parzelle als Garten genutzt, 8 Parzellen sind zusammenhängend zur Pferdehaltung verpachtet, 17 Parzellen Leerstand

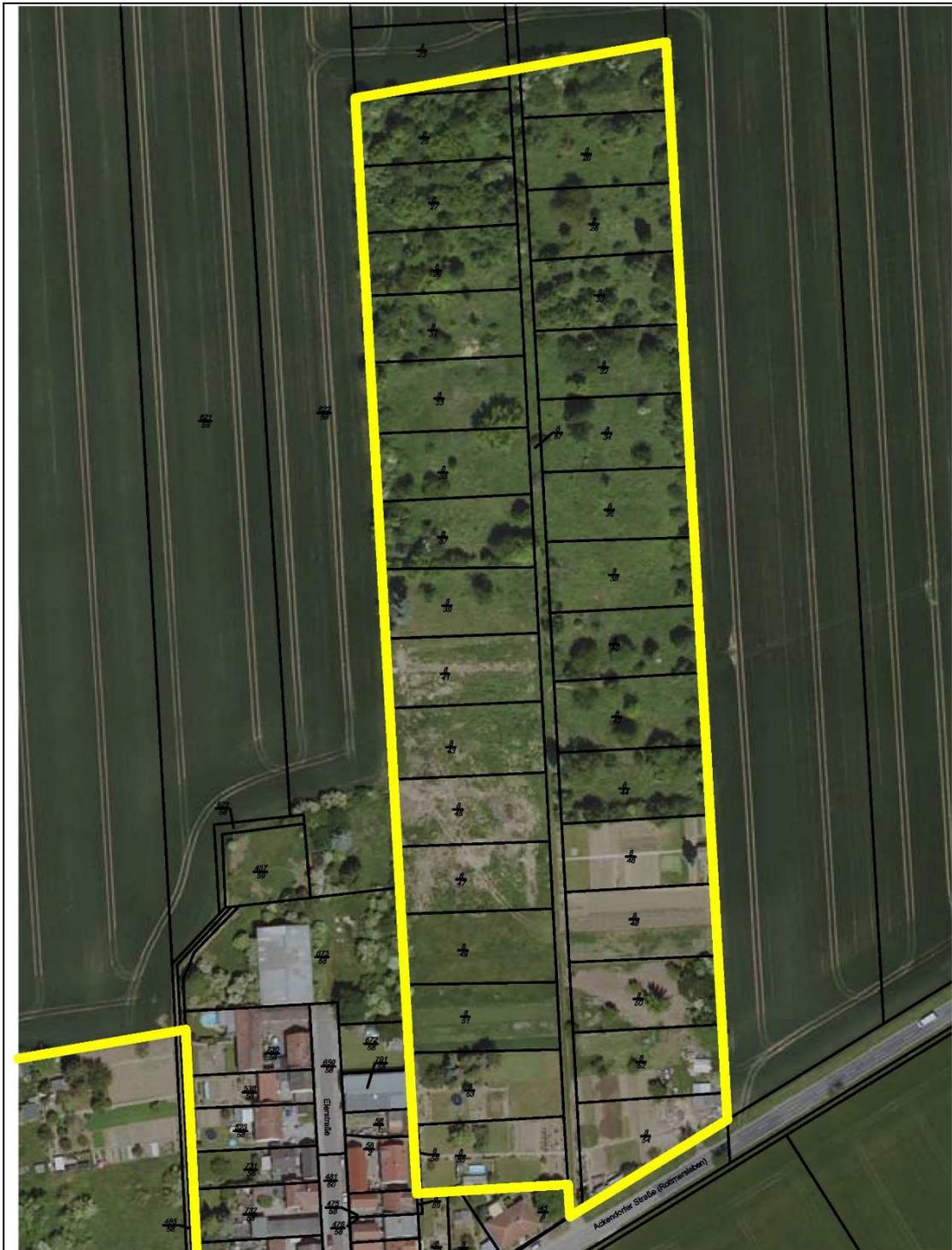


DOP 12/2012 © LvermGeo LSA Az.: 18-6007867/2011

## 7) Gartenanlage Rottmersleben Ackendorfer Straße

Siedlergartenanlage mit Eigentumsgärten und Einzelpachtverträgen (nicht nach Bundeskleingartengesetz)

Bestand 32 Parzellen (Größe jeweils ca. 1250 m<sup>2</sup>), davon 26 Parzellen Leerstand



DOP 12/2012 © LvermGeo LSA Az.: 18-6007867/2011

## 8) Gartenanlage Eichenbarleben Parkstraße

Siedlergartenanlage mit Eigentumsgärten und Einzelpachtverträgen (nicht nach Bundeskleingartengesetz)

Bestand ehemals 80 Parzellen, noch 54 Parzellen (im umgrenzten Bereich, jeweils ca. 1100 m<sup>2</sup>), davon 11 Parzellen Leerstand, 2 Parzellen Acker, 4 Parzellen Grabeland



DOP 12/2012 © LvermGeo LSA Az.: 18-6007867/2011

## 9) Kleingartenanlage Mammendorf

Kleingartenanlage nach Bundeskleingartengesetz  
Kleingartenverein "Bördehügel" e.V.  
Bestand 50 Kleingärten, davon 14 Kleingärten Leerstand



DOP 12/2012 © LvermGeo LSA Az.: 18-6007867/2011

## 10) Gartenanlage Schackensleben

ehemals Kleingartenanlage später parzelliert als Gartenanlage mit Eigentumsgärten und Einzelpachtverträgen (nicht nach Bundeskleingartengesetz)  
Bestand ehemals 77 Gärten, 70 Gärten (im umgrenzten Bereich), davon 56 Gärten Leerstand



DOP 12/2012 © LvermGeo LSA Az.: 18-6007867/2011

## 11) Kleingartenanlage Wellen Bahnweg

Kleingartenanlage nach Bundeskleingartengesetz  
Kleingartenverein "Bundschuh" e.V. Wellen  
Bestand 32 Kleingärten, davon 15 Kleingärten Leerstand



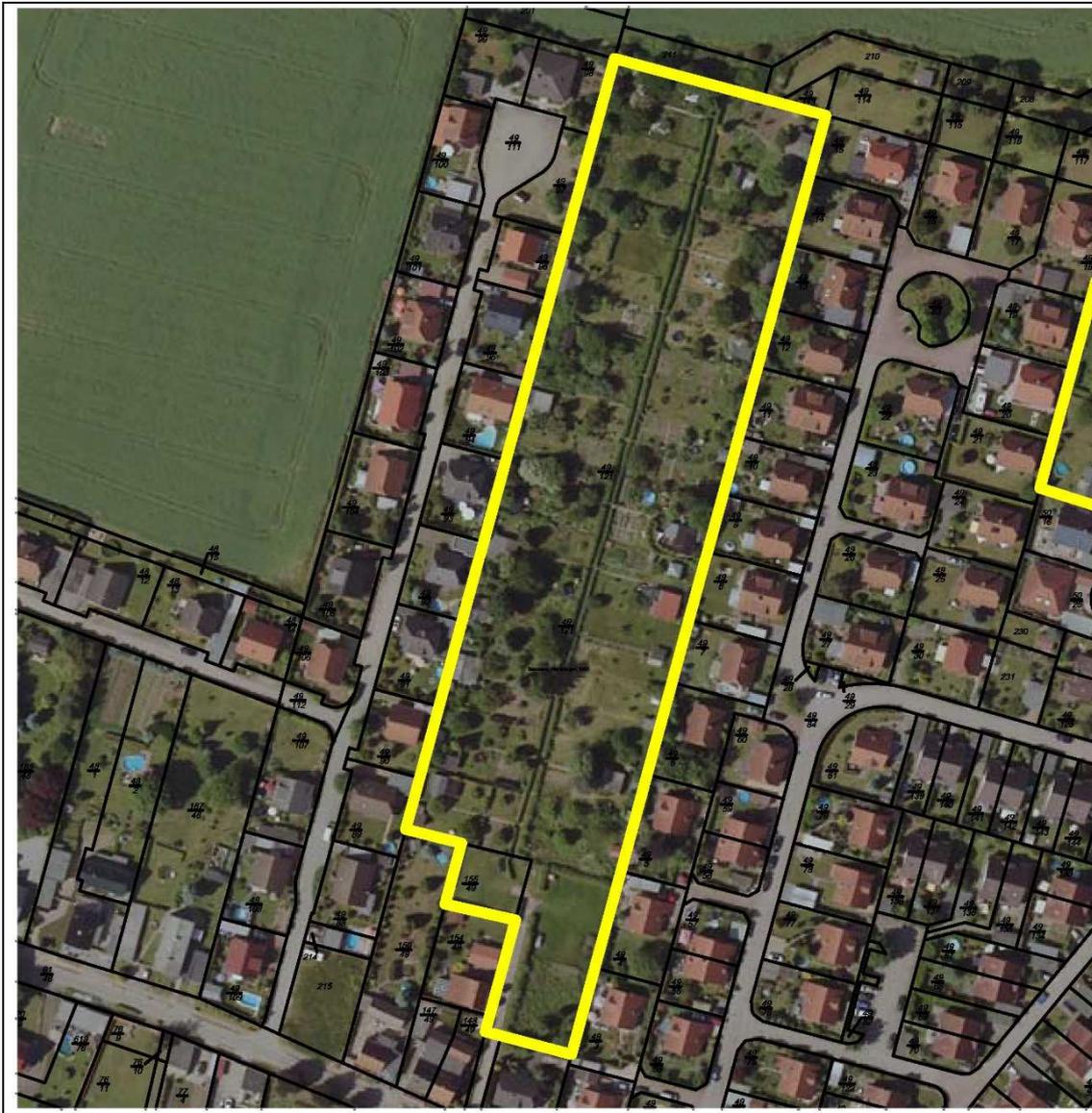
DOP 12/2012 © LvermGeo LSA Az.: 18-6007867/2011

## 12) Kleingartenanlage Wellen Alte Anlage

Kleingartenanlage nach Bundeskleingartengesetz

Kleingartenverein "Bundschuh" e.V.

Bestand 25 Kleingärten, davon 3 Kleingärten Leerstand



DOP 12/2012 © LvermGeo LSA Az.: 18-6007867/2011

### 13) Kleingartenanlage Wellen Irxleber Weg I und II

Kleingartenanlage nach Bundeskleingartengesetz  
Kleingartenverein "Bundschuh" e.V.  
Bestand 32 Kleingärten, davon 14 Kleingärten Leerstand



DOP 12/2012 © LvermGeo LSA Az.: 18-6007867/2011

#### 14) Kleingartenanlage Irxleben Morgenstraße

Kleingartenanlage nach Bundeskleingartengesetz  
Kleingartenverein "Klein Ökoland" e.V. Irxleben  
Bestand 17 Kleingärten, davon 1 Kleingarten Leerstand



DOP 12/2012 © LvermGeo LSA Az.: 18-6007867/2011

## 15) Kleingartenanlage Niederndodeleben Olivenstedter Weg

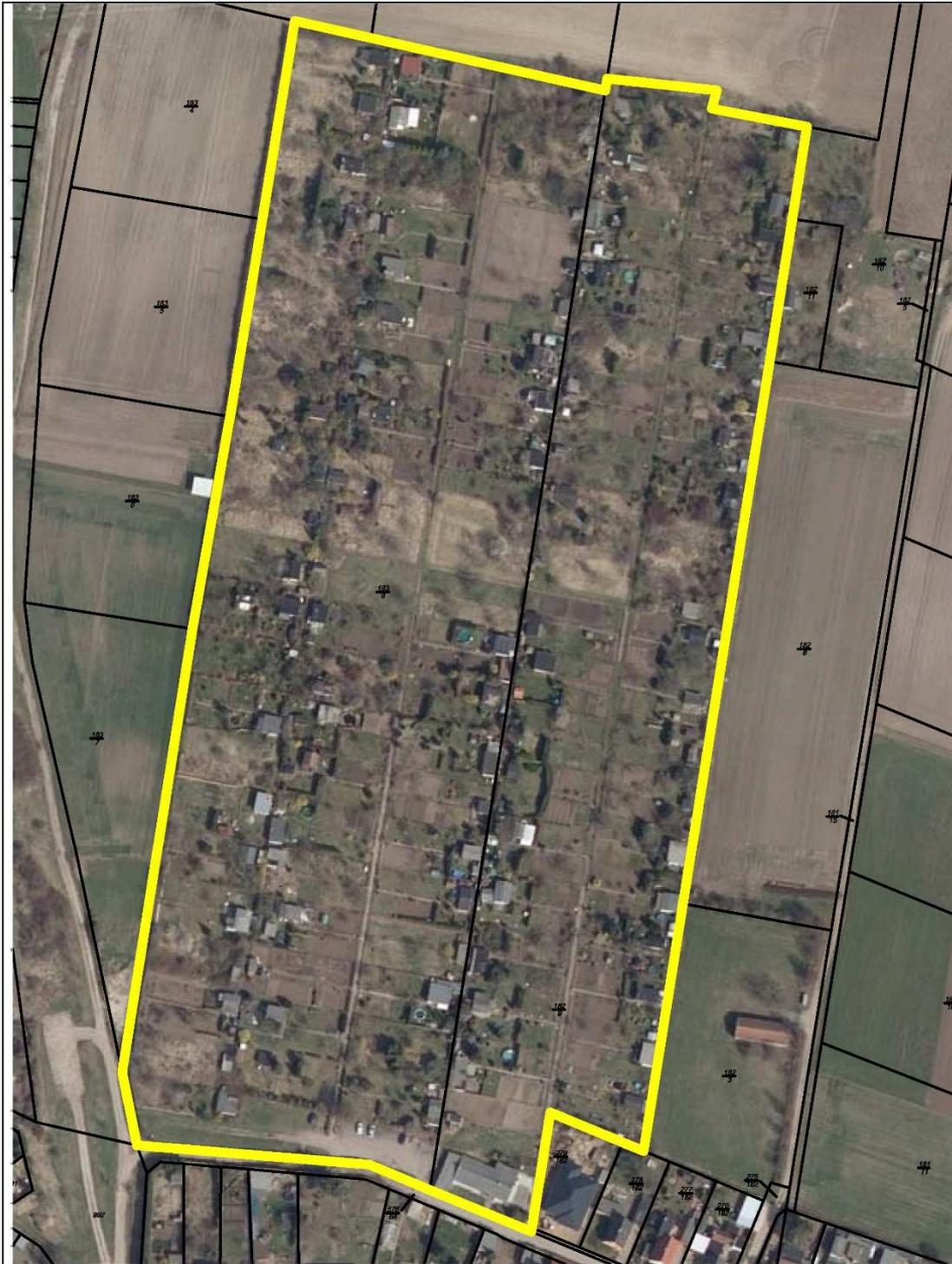
Kleingartenanlage nach Bundeskleingartengesetz  
Kleingartenverein "Unterdorf Niederndodeleben" e.V.  
Bestand 140 Kleingärten, davon 43 Kleingärten Leerstand



DOP 12/2012 © LvermGeo LSA Az.: 18-6007867/2011

## 16) Kleingartenanlage Schnarsleben Zur Grube

Kleingartenanlage nach Bundeskleingartengesetz  
Kleingartenverein "Schnarsleben" e.V.  
Bestand 105 Kleingärten, davon 40 Kleingärten Leerstand



DOP 12/2012 © LvermGeo LSA Az.: 18-6007867/2011

## 17) Kleingartenanlage Schnarsleben Plan I Menndorfer Weg

Kleingartenanlage nach Bundeskleingartengesetz

Kleingartenverein "Schnarsleben" e.V.

Bestand 18 Kleingärten, davon 5 Kleingärten Leerstand



DOP 12/2012 © LvermGeo LSA Az.: 18-6007867/2011

## 18) Gartenanlage Groß Santerleben Wellener Weg

Gartenanlage mit Eigentumsgärten und Einzelpachtverträgen (nicht nach Bundeskleingartengesetz)

Bestand 29 Parzellen, davon 7 Parzellen Leerstand



DOP 12/2012 © LvermGeo LSA Az.: 18-6007867/2011

## 19) Gartenanlage Groß Santerleben, Hauptstraße Ortsausgang in Richtung Schackensleben

Gartenanlage mit Eigentumsgrärten und Einzelpachtverträgen  
(nicht nach Bundeskleingartengesetz)  
Bestand 61 Parzellen, davon 28 Parzellen Leerstand



DOP 12/2012 © LvermGeo LSA Az.: 18-6007867/2011

## 20) ehemalige Kleingartenanlage Nordgermersleben Eichenbarleber Weg

ehemalige Kleingartenanlage nach Bundeskleingartengesetz  
weitgehend aufgelöst, kein Verein mehr, 3 Einzelpachtverträge  
ehemals Bestand ca. 75 Kleingärten, davon 72 Kleingärten Leerstand



DOP 12/2012 © LvermGeo LSA Az.: 18-6007867/2011

Entwicklungskonzept für Kleingärten und sonstige Gartenanlagen in der Gemeinde Hohe Börde

<b>Anlage 2</b> <b>Bewertung der Kleingärten und Gartenanlagen</b> <u>Erläuterungen:</u> M – Mischgebiet KG – Kleingärten LW – Landwirtschaft Grün – Grünfläche	Kleingartenanlage nach Bundeskleingartengesetz	Darstellung im Flächen-nutzungsplan	Wasser-versorgung	Energie-versorgung	Lage	Lärmbeein-trächtigungen	Stellplätze Pkw	Leerstand 2019 Anteil Parzellen	Zukunftsfähigkeit	Bemerkungen
+ bestandsfähig o bestandsfähig nach Verkleinerung - nicht bestandsfähig										
	ja	M / KG	Brunnen	ja	ortsintegriert, stadtnah	möglich, Str., Gewerbe	vorhanden	19,6%	o	
	ja	KG	Brunnen	ja	ortsintegriert, stadtnah	möglich, Gewerbe	vorhanden	9,9%	+	
	ja	KG	Brunnen	ja	Ortsrand, ländlich	nein		38,8%	o	
	-	M / KG	Brunnen	ja	Ortsrand, ländlich	nein	nein	100 %	-	bereits aufgelassen
	nein	KG	Brunnen	teilweise	Ortsrand, ländlich	nein	nein	43,0%	o	
	nein	Grün	Brunnen	nein	außerorts, ländlich	nein	nein	96,0%	-	Nachnutzung teilweise Tierhaltung
	nein	LW/Grün	Brunnen	nein	außerorts, ländlich	gering, Straße	nein	81,2%	-	
	nein	Grün/LW	Brunnen	teilweise	Ortsrand, Übergangsbereich	gering, Straße	nein	35,0%	o	
	ja	KG / LW	Brunnen		außerorts, Übergangsbereich	gering, Steinbruch	fehlen	28,0%	o	
	nein	LW/Grün	Brunnen	nein	außerorts, Übergangsbereich	nein	nein	80,0%	-	
	ja	KG	Brunnen		außerorts, stadtnah	ja, Straße	fehlen	47,0%	o	
	ja	KG	Brunnen	ja	ortsintegriert, stadtnah	nein	vorhanden	8,3%	+	
	ja	KG	Brunnen	ja	Ortsrand, stadtnah	nein	fehlen	44,0%	o	
	ja	M	Brunnen	ja	ortsintegriert, stadtnah	gering, Autobahn	vorhanden	5,9%	+	
	ja	KG	Brunnen	ja	ortsintegriert, stadtnah	nein	vorhanden	30,0%	o	
	ja	KG	Brunnen	ja	außerorts, stadtnah	nein	vorhanden	38,0%	o	
	ja	Grün	Brunnen	ja	Ortsrand, stadtnah	nein	fehlen	28,0%	o	
	nein	Grün	Brunnen		außerorts, stadtnah	möglich, Str., Gewerbe	fehlen	24,0%	o	
	nein	Grün	Brunnen		außerorts, stadtnah	gering, Straße	fehlen	45,0%	o	
	nein	KG / LW	Brunnen	nein	außerorts, ländlich	nein	nein	95,0%	-	bereits aufgelassen

**Entwicklungskonzept der  
Kleingartensparte – Unterdorf – Niederndodeleben e.V.  
zur Bewältigung der  
Leerstandsproblematik in  
Kleingartenanlagen**



Niederndodeleben

---

# IMPRESSUM

## Herausgeber

Kleingartensparte – Unterdorf – Niederndodeleben e.V.  
Vorstandsvorsitzender: *Hr. Holger Schmidt*  
Olvenstedter Weg 2A  
DE-39167 Niederndodeleben  
E-Mail: unterdorf\_gartenverein1928@web.de

## Organisatorischer- und inhaltliche Begleiter

Dr. T. Günther

Arbeitsgruppe / Ausschuss Entwicklungskonzept

*C. Behrendt; I. Lanßky; S. Bauchspieß; R. Paul;  
K.-H. Wesemeier; P. Sommer;*

## Empfänger

Kreisverband der Kleingärtner Wolmirstedt e.V.  
Samsweger Straße 55  
DE-39326 Wolmirstedt

Ortschaftsrat  
Ortsteil Niederndodeleben  
Walter-Rathenau Str. 1  
DE-39167 Niederndodeleben

Gemeinde Hohe-Börde  
Ortsteil Irxleben  
Bördestraße 8  
DE-39167 Irxleben

## Stand

Aug. 2020

Zweite Fassung

## Quellen

### Textauszüge

- Forschung Heft 158 „Bewältigung der Leerstandsproblematik in Kleingartenanlagen in strukturschwachen Regionen“ Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) Berlin, Referat SW 11, Invalidenstraße 44 10115 Berlin
- Entwicklungskonzept für Kleingärten und sonstige Gartenanlagen in der Gemeinde Hohe Börde

### Fotos / Grafiken

- Kleingartensparte - Unterdorf - Niederndodeleben e.V.
- Pixabay
- Entwicklungskonzept für Kleingärten und sonstige Gartenanlagen in der Gemeinde Hohe Börde

---

# Inhalt

<b>1.</b>	<b>Vorwort</b>	<b>4</b>
	1.1 Historische Entwicklung der Kleingartensparte	5
<b>2.</b>	<b>Aufgaben und Ziele des Entwicklungskonzeptes</b>	<b>10</b>
	2.1 Komplexe Herausforderungen im Kleingartenwesen	10
<b>3.</b>	<b>Rahmenbedingungen für die Entwicklung im Kleingartenwesen</b>	<b>11</b>
	3.1 Bevölkerungsentwicklung	11
	3.2 Kleingartenbestand und Bestandsentwicklung	12
	3.3 Geologische Gegebenheiten der Kleingartensparte	14
	3.4 Risiken für Änderung der Flächennutzung	18
	3.5 Auswirkung auf den Ortsteil Niederndodeleben	19
	3.6 Meinungen der Bevölkerung in Niederndodeleben	21
<b>4.</b>	<b>Nachfrageentwicklung und Leerstand der Kleingartensparte</b>	<b>22</b>
	4.1 Bestand und Bestandsentwicklung	22
	4.2 Nachfrage und Nachfrageentwicklung	22
	4.2 Demographie der Kleingartensparte	23
<b>5.</b>	<b>Bewältigung von Leerstand in der Kleingartensparte</b>	<b>24</b>
	5.1 Maßnahmen und Lösungsansätze zur Leerstandsbewältigung	24
	5.2 Öffentlichkeitsarbeit zur Nachfragebelegung	25
	5.3 Umwelt- Klima- und Naturschutz	29
	5.4 Verkleinerung der Kleingartenanlage	32
	5.5 Umnutzung von freigewordenen Flächen	33
	5.6 Kosten für Nutzungsänderung	34
<b>6.</b>	<b>Zusammenfassung und Willensbekundung der Kleingartensparte</b>	<b>35</b>
<b>7.</b>	<b>Anhang</b>	<b>36</b>

## 1. Vorwort

„Das Kleingartenwesen wird auch in Zukunft nicht an Bedeutung einbüßen, aber es wird sich verändern“ - das ist die Grundaussage dieses Entwicklungskonzeptes.

Die sozialen und demografischen Veränderungen in unserer Gesellschaft machen vor dem Kleingartenwesen nicht halt. Neben einer unverändert großen Nachfrage nach Kleingärten in Großstädten und städtischen Ballungsräumen gibt es in schrumpfenden und ländlichen Regionen mehr und mehr Leerstände in Kleingartenanlagen. Veränderungen vollziehen sich auch in der Sozialstruktur der Kleingartennutzer, die vor allem durch einen Generationswechsel geprägt sind.

Da die demografische Entwicklung weiter fortschreitet, gilt es, der Tendenz zum steigenden Leerstand entgegenzuwirken. Es sind auf lokaler und regionaler Ebene weiter reichende Konzepte zur Steigerung der Attraktivität der Kleingartenanlagen oder auch entsprechende Um- und Nachnutzungsvorschläge zu erarbeiten. Vorrangig ist es jedoch, rechtzeitig Leerstandsrisiken und eventuelle Folgen zu erkennen und Strategien zu entwickeln, um ein lebendiges Kleingartenwesen zu erhalten.

Vor dem Hintergrund der steigenden Leerstandsproblematik in den Kleingartenanlagen und der damit verbundenen verminderten Einnahmen an Pacht für die Gemeinde Hohe Börde, wurde im Jahr 2020 ein Entwicklungskonzept der Gemeinde Hohe Börde in Auftrag gegeben.

Das Entwicklungskonzept der Gemeinde Hohe Börde wurde dem Kreisverband und allen Kleingartenanlagen zugänglich gemacht.

Ein Sturm der Entrüstung wurde mit diesem Entwicklungskonzept ausgelöst, da den überwiegenden Teilen der Kleingartenanlagen vorgeschlagen wurde, diese drastisch zu verkleinern und die freigewordenen Flächen als Wohnbau land zu veräußern, so dass ein Fortbestand der Kleingartenanlagen unmöglich erscheint.

Die standortbezogenen individuellen Situationen in den einzelnen Kleingartenanlagen wurde in dem Entwicklungskonzept dabei zu wenig Aufmerksamkeit geschenkt. Die regionalen Situationen der einzelnen Kleingartenanlagen sind sehr unterschiedlich und vielschichtig. Diese Anlagen sind über Generationen gewachsen und bedürfen daher einer genaueren individuellen Untersuchung.

Aus dem Grund der individuellen regionalen Unterschiede von Kleingartenanlagen, haben wir, die Kleingartensparte - Unterdorf - Niederndodeleben e.V. im Verein, eine eigene Arbeitsgruppe gegründet. Diese Arbeitsgruppe hat die Aufgabe, die unterschiedlichen Ideen zu sammeln und zu bündeln, um die einzelnen verschiedenen Aspekte der Leerstandsproblematik näher zu beleuchten und diese auf ihre Verwertbarkeit zu prüfen.

Im Anschluß wurden diese Aspekte niedergeschrieben und dem Vorstand mit entsprechenden Empfehlungen übergeben.

Der Vorstand hat dieses Entwicklungskonzept seinen Mitgliedern zur Abstimmung vorgelegt, welches nachfolgend hier ersichtlich ist.

## 1.1 Historische Entwicklung der Kleingartensparte

Am 07.10.1928 wurde der Verein auf dem Ackerland der Bauern Griesemann und Pilz am Stadtberg Flur 2 im Flurstück 625/2 Gemarkung Schnarsleben gegründet. Hierzu erfolgte von den beiden Bauern eine Lehensabtretung über einen Pachtvertrag, der beide gegenüber dem Finanzamt in Wolmirstedt eine Steuerersparnis beinhaltete.

Grund hierfür war die Weltwirtschaftskrise mit vielen Arbeitslosen im Ort.

Es entstand nach Art des Dr. Schreiber der vorgenannte Verein. Ihm gehörten 10 Einwohner als Gründungsmitglieder an. Es wurde Pachtland am Olvenstedter Weg von dem Bauer Griesemann erworben und im Frühjahr 1929 als 32 Parzellen vergeben.

Die Pacht für ¼ ha betrug 75 Reichsmark. Bereits 1933 wurde vom Bauern Pilz weiteres Ackerland zu gleichen Bedingungen in Pacht übernommen und als 35 Gärten übergeben.

Damit hatte der Verein Ende 1944 bereits 67 Mitglieder und 67 Gärten.

Mit Ende des 2. Weltkrieges, mit den Umsiedlern und der Bodenreform bis Dezember 1945, wuchs die Einwohnerzahl in Niederndodeleben auf ca. 4.200 Bewohner an. Zur Versorgung der Einwohner mit Nahrungsmittel wurde die Fläche des gesamten Flurstückes 625/2, sowie Teile vom Flurstück 626/2 als Gartenland ausgewiesen und per Bodenreformurkunde dazu beschieden und zur Umnutzung freigegeben. Das waren noch einmal 77 Gärten.

Durch diese Entscheidung wurde dem Gartenverein im Januar 1947 von dem damaligen Ministerpräsidenten S/A Dr. Hübner und Landrat Brandes, (über die Bodenreformurkunde vom 1. März 1947) auch als Eigentümer des Grund und Boden mit den 144 Gärten auf einer Fläche von 89.040 qm bestätigt.

Ab 1947

Beitritt des Gartenvereines in den neuen Kreisverband VKSK ab 1948/49 in Wolmirstedt. Erhalt der Bodenreformurkunde vom 1. März 1947. Leider hat der damalige Vorstand es versäumt, diese Urkunde mit allen ihren Rechten in das Grundbuch im Katasteramt Haldensleben eintragen zu lassen (Weisung der Sowjet-Administration).

Diese Urkunde verschwand später unauffindbar in Niederndodeleben. Somit erfolgte dann eine Treuhandverwaltung dieser Fläche durch die Gemeinde über einen Pachtvertrag mit einem Pacht- und Steueranteil für den Gartenverein.



Kopie der Bodenreformurkunde

Die vorliegende historische Darstellung beruht auf den Aussagen, Unterlagen und sonstigen Informationen die zum heutigen Zeitpunkt zur Verfügung gestanden haben. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Ab 1949

Mit der Gründung der DDR wurden diese Vereine offiziell in den Verband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter (VKSK) der DDR per Gesetzesbeschluss übernommen. Ab jetzt gab es eine einheitliche Satzung und Statut für das gesamte Verbandswesen der Kleingartenvereine in der DDR.

Die Gartenvereine hatten die Gesetzesbeschlüsse zu übernehmen, um weiter existieren zu können. Dadurch wurden ihre eigenen Satzungen und Statute außer Kraft gesetzt.

Es entstand eine andere Gartenkultur und Gartenlandschaft. Die nun gebauten Lauben konnten 5% der Gartenfläche betragen, maximal aber nur 25qm für Ortsansässige und 30qm für Auswärtige. Es entstand der Slogan 1/3; 1/3; 1/3; d.h., jeweils ein Drittel der Gartenfläche ist mit Rasen und mit Blumen, als Erholungsfläche mit Laube, als Anbaufläche zu nutzen.

Ab 1975

Das Freizeitangebot für den Bürger wurde besser und die Gewohnheiten vieler veränderten sich. Camping und Datschensiedlungen an Seen und in Wäldern änderten das Freizeitverhalten. Plötzlich gab es auch in unserer Gartenanlage freie und damit leerstehende Gärten.

So kamen die ersten Magdeburger als Vereinsmitglieder ab 1975 / 76 / 77 in den Genuss eines Kleingartens in unserer Sparte.

Diese änderten mit ihren Vorstellungen wiederum den Charakter der reinen Versorgungsgärten in Nutz- und Erholungsgärten mit Lauben zur Wochenendübernachtung.

Dieses wurde von Allen genutzt, obwohl in der Gartenanlage kein Strom- und Trinkwasseranschluss vorhanden war.

Der Gartenverein knüpfte an alte Traditionen an und versuchte das kulturelle und öffentliche Leben in der Gartenanlage und auch im Ort wieder aufzufrischen.

Ab 1979/80

Die kalten Winter in diesem Zeitraum und der viele Schnee sorgten 1978/79 für einen starken Wildverbiss an den Bäumen und Sträuchern der Anlage. Durch die vertragliche Absicherung mit Pflanzmaterial aus den Dresdener Baumschulen konnte der Schaden minimiert werden.

Zu diesem Zeitraum entstand der Gedanke die Elektrifizierung der Anlage vorzunehmen. Das Projekt wurde auf der Mitgliederversammlung 1980 bestätigt und zur Durchführung frei gegeben.

Der aufgenommene Kredit in Höhe von 50.000 Mark wurde durch den Hauptkassierer des Vereins gegenüber der Raiffeisenbank beglichen.

Alle Vereinsmitglieder haben an diesem Projekt mitgewirkt und so konnte 1982 der erste Strom in der Anlage fließen.

Der finanzielle Elektro-Eigenanteil pro Garten beträgt 428 Euro.

Diese große Gemeinschaftsaktion stärkte die Gartengemeinschaft enorm.

Ab 1988/90

Diese beiden Jahre nehmen im Vereinsleben und in der Gartenanlage eine gesonderte Position ein, (Wendzeit & Bürgerproteste).

Die Bürgerproteste nahmen zu und das Volk stimmte mit den Füßen ab. In unserer Anlage wurden immer mehr Gärten frei. Viele verließen ihre Heimat und auch ihre Gärten, bewirtschafteten sie nicht mehr. Die Mitgliederzahl ging zurück. Wir hatten ca. 40 freie Gärten. Jeder war mit sich selbst beschäftigt. Die Vereinsarbeit war für den damaligen Vorstand sehr schwer und ist hoch einzuschätzen, da Vieles auf der Grundlage des bundesdeutschen Standards auszuführen waren. Keiner im Vorstand hatte dafür je eine Unterweisung erhalten.

Die Währungsumstellung, neue Kontobedingungen und die Anwendung des bundesdeutschen Kleingartengesetzes war die Herausforderungen dieser Zeit.

Besondere Auswirkungen auf die Gartennutzung hatte dann das neue Baugebiet Lämmertal mit seinem Zufahrtsstraßenneubau entlang der Gartenanlage.

Ab 1991

Die anstehenden Aufgaben für den Gartenverein waren mit dem noch einsatzfähigen Vorstandsmitgliedern nicht mehr zu bewältigen.

Ab 1992

Neuwahl des Vorstandes nach Bundesdeutschen Normen.

Dabei wurde nachfolgend das 10 Punkte Arbeitsprogramm für den Vorstand beschlossen, dass durch den neuen Vorstand in diesem Zeitraum abzuarbeiten war um die Auflagen des Kreisverbandes zu erfüllen.

(Auszug)

1. Ausmessung und Erfassung der gesamten Gartenanlage
2. Aufmaß von Bauwerken
3. Erarbeitung von Satzung, Statut, Gartenordnung nach bundesdeutschen Recht und vieles mehr.

Der gleichzeitige Baubeginn des Eigenheimgebietes Lämmertal und Schäferbreite, Diesdorfer Weg bzw. das Gewerbegebiet „Am Stadtberg“ stellt die Gartenanlage vor einer Reihe grundlegender Probleme. Die Straßenbaumaßnahmen und der Biotop-Bau machte die Erreichbarkeit und Bewirtschaftung der Gärten fast unmöglich. So mussten im gegenseitigen Einvernehmen viele Provisorien geschaffen werden.

Alle notwendigen Unterhaltungskosten für die neue Straße sollten lt. Bauakten zu Lasten der Anlieger des neue Wohngebietes gehen, wurde dem Vorstand von der Gemeinde zugesichert.



*Bau des Olvenstedter Weges.*

Dieser Bau dauerte 2 Jahre und ist nur noch Wenigen heute bekannt. Der Olvenstedter Weg sieht heute passabel aus, aber der Graben entlang der Gartenanlage ist verschwunden. Er ist öffentlicher Fußweg und gleichzeitig Anteil der Pachtfläche des Gartenvereines. Eben solche Flächenreduzierung ist mit dem Verkauf der Gartenfläche an der Ostseite der Gartenanlage an Privatanlieger erfolgt. Hier ist lt. Schwengelrecht ein Streifen von 0,8m Breite entlang dem Zaun Gartenvereinsland. Wir zahlen dafür Pacht obwohl es Privatgrundstücke sind. Die Klärung dieser Probleme ist von der Gemeinde bis heute nicht erfolgt.



*Bau des Lämmertals.*

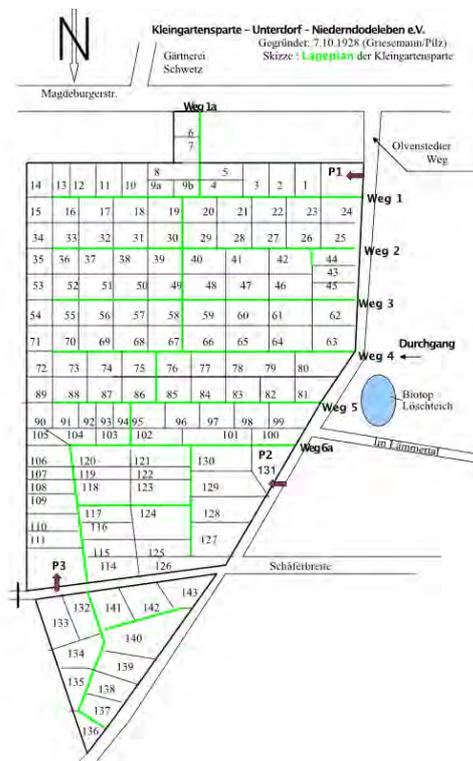
Ab 1993

Das 10 Punkte Arbeitsprogramm wurde vom Vorstand abgearbeitet. Auf dieser Basis vollzog sich die weitere Arbeit in der Gartenanlage und die des Vorstandes.

Es war eine schwierige Zeit aber mit guten Willen Aller, trotz Arbeitslosigkeit und Pendeln zum Arbeitsplatz, wurden die Probleme gemeinsam geschultert.

In dieser Zeit wurde die komplette Umzäunung der Anlage erneuert.

Der Ersatz aller Holz Eingangstore, die Umgestaltung von 5 Gärten zu innenliegenden Parkplätzen einschließlich der Zufahrten.



Gartenanlage Umzäunt.

Bis 2002

Seit der Wendezeit ab 1990 bis 2002 gab es Finanzschwierigkeiten für den Ort. Die Gemeinde hatte und hat viele Probleme aber kein Geld.

Der Kleingartenverein unterstützte die Gemeinde soweit wie möglich mit unentgeltlichen Arbeitsleistungen die Gemeindearbeit und entlastete sie so (kostenloses Rasenmähen der Liegewiesen des Schwimmbades, Abstellen von Hilfskräften, für den Badebetrieb im Sommer).

Ebenso wurden durch uns auch die jährlich notwendigen Verfassungs- und Abdichtungsarbeiten im großen und kleinen Becken von Gartenfreunden kostenlos



Ab 1995

Bau des Vereinsheimes

Es bestand die Möglichkeit kostengünstig ein umzusetzendes Vereinshaus zu beschaffen und als Vereinsheim aufzustellen. Der Plan wurde in die Tat umgesetzt und in dem freien Garten Nr. 1, direkt neben dem Parkplatz 1 das Fundament ausgehoben und mit Autobahnbeton der A14 gegossen. Die aktive Mitarbeit aller Gartenfreunde war bemerkenswert.

Jetzt haben wir endlich ein Vereinsheim und nutzen es auch vielseitig.



Rohbau des Vereinsheimes

Bis 2002

Das Klima ist in der Gartenanlage gut und das Vereinsleben vielseitig. Mit Veranstaltungen, Kinder- und Sommerfesten untersetzt die immer mit der Gemeinde und dem Ortschaftsrat abgestimmt wurden. Damit wurde die gegenseitige Achtung und Gemeinsamkeit im Ort gepflegt.



*Vereinsfest 2009*

Ab 2017

Die Reisemöglichkeiten für Jeden führte zu einem anderen Freizeitverhalten. Das gute Warensortiment in den Discountern veränderte die Gärten. Auch der demographische Wandel ist in der Gartenanlage angekommen.

Das führt zu Problemen. Ein neues Konzept für die Gestaltung und Nutzung der Kleingartenanlagen ist anzustreben.



*Kinderfest 1995*

Ab 2018

Die anstehenden Aufgaben in der Gartenanlage werden nicht kleiner.

Hierzu ein kurzer Ausblick auf das Jubel - Jahr 2018.

Unsere Kleingartensparte - Unterdorf - Niederndodeleben e.V. steht vor den Aufgaben die Grundlagen für die Zukunft unsere Kinder und Enkel zu schaffen.

Neue frische Ideen zuzulassen Ihnen Raum zu geben, die Naturverbundenheit, das Kleingartenwesen, die Nachhaltigkeit, den Umwelt- und Klimaschutz näher zu bringen, um so den Fortbestand der Kleingartenanlage zu sichern.



*90. Jahrfest Kleingartensparte*

## 2. Aufgaben und Ziele des Entwicklungskonzeptes

Aufgabe dieses Entwicklungskonzeptes ist es, eine gesonderte, individuell zugeschnittene Konzeption der Gemeinde Hohe Börde vorzustellen.

Unser Entwicklungskonzept berücksichtigt weit mehr Gesichtspunkte dieses sowohl in der Kleingartenanlage, als auch Auswirkungen auf die Gemeinde Niederndodeleben.

Wir sind der Meinung, dass viele dieser Gesichtspunkte nicht in das Entwicklungskonzept der Gemeinde Hohe Börde eingeflossen sind und wir bieten daher dieses Entwicklungskonzept der Gemeinde Hohe Börde als Erweiterung und Vervollständigung für ihr Entwicklungskonzept an.

Ziel dieses Entwicklungskonzeptes ist es, der Gemeinde Hohe Börde eine umfassendere Informationslage im Hinblick auf unsere Kleingartenanlage zu geben und auch auf die regionalen Besonderheiten in der Gemeinde Niederndodeleben einzugehen.

Wir sind der Meinung, dass eine umfassendere Informationslage, es der Gemeinde Hohe Börde ermöglicht, eine objektivere und auf die regionalen Bedürfnisse zugeschnittene Entscheidung zu treffen.

Unser Anliegen ist es, mit dem Ortschaftsrat der Gemeinde Niederndodeleben und der Gemeinde Hohe Börde eng zusammenzuarbeiten um so einen Kompromiss zu finden, der zum einen die Bedürfnisse der Kleingartenanlage und der Bevölkerung erfüllt und die Interessen und Ziele der Gemeinde berücksichtigt.

Wir stellen dieses Entwicklungskonzept für einen Planungszeitraum von 15 Jahren auf. Auf Grundlage einer Bestandsaufnahme und Analyse erfolgt die Bewertung der Zukunftsfähigkeit der Kleingartenanlage.

### 2.1 Komplexe Herausforderungen im Kleingartenwesen

Da die demografische Entwicklung weiter fortschreitet, gilt es, der Tendenz zum steigenden Leerstand entgegenzuwirken. Es sind auf lokaler Ebene weit reichende Konzepte zur Steigerung der Attraktivität der Kleingartenanlagen oder auch entsprechende Um- und Nachnutzungsvorschläge zu erarbeiten. Vorrangig ist es jedoch, rechtzeitig Leerstandsrisiken und eventuelle Folgen zu erkennen und Strategien zu entwickeln, um ein lebendiges Kleingartenwesen zu erhalten.

Dieses Entwicklungskonzept leistet einen guten Beitrag, Erfolg versprechende Bewältigungsstrategien aufzuzeigen. Sie veranschaulicht dabei auch, dass der Kleingartenverein bereits seit einiger Zeit mit großem Engagement u.a. Pachtausfälle kompensieren, die Gemeinschaftsanlagen mit weniger Mitgliedern pflegen, das Vereinsleben aufrecht erhalten, Pflegearbeiten in leerstehenden Gärten übernehmen, Gärten beräumen und in gemeinschaftliche Grünanlagen umwandeln und Kooperationen mit sozialen Trägern eingehen.

### 3. Rahmenbedingungen für die Entwicklung im Kleingartenwesen

#### 3.1 Bevölkerungsentwicklung

Der sich seit Jahren vollziehende gesellschaftliche und wirtschaftliche Wandel wirkt sich sehr komplex auf die vielfältigen städtischen Strukturen und Funktionen aus. Immer stärker differenzieren sich bundesweit wachsende und schrumpfende Regionen aus.

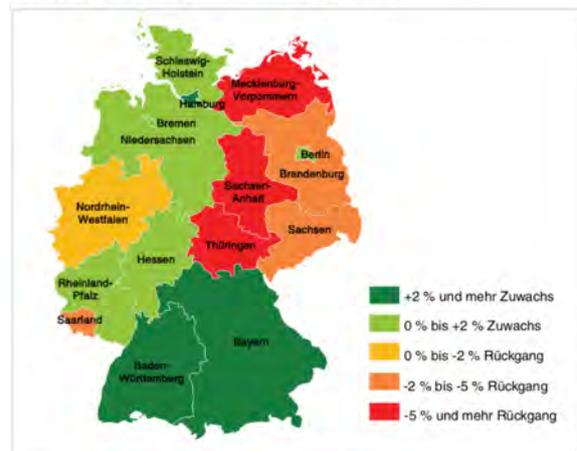
Die Bevölkerungsentwicklung erweist sich dabei als „Beschleunigungsfaktor“. Rückläufige Bevölkerungszahlen führen im Zusammenhang mit anderen wirtschaftsstrukturellen Faktoren letztlich zu städtebaulichen Missständen, zu Brachen, Funktionsverlusten von Innenstädten und zu Wohnungsleerstand. Sie sind auch wesentliche Ursache für Nachfragerückgänge und Leerstände bei Kleingärten.

Die östlichen Länder waren bisher durchweg am stärksten von Bevölkerungsrückgängen betroffen, insbesondere Maße Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt und Thüringen. Von 2000 bis 2007 verloren diese Länder aufgrund von Wanderungsverlusten und Sterbeüberschüssen mehr als 5 % ihrer Bevölkerung.

In den westlichen Ländern gab es im gleichen Zeitraum Bevölkerungsrückgänge lediglich im Saarland und in geringerem Umfang in Nordrhein-Westfalen. In allen anderen Ländern, einschließlich Berlin, blieben die Einwohnerzahlen stabil bzw. wuchsen. Baden-Württemberg, Bayern und Hamburg konnten Zuwächse von mehr als 2 % verbuchen.

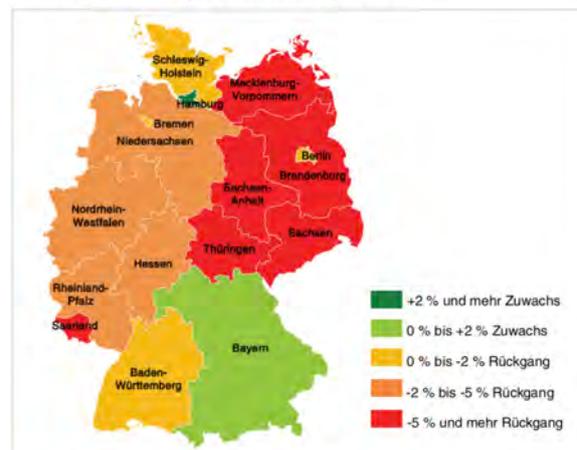
In den nächsten Jahren wird der Bevölkerungsrückgang insgesamt weiter voran schreiten. Nach der Vorausberechnung bis zum Jahr 2025<sup>(1)</sup> wird er in den östlichen Ländern anhalten bzw. sich sogar noch verstärken und dort grundsätzlich bei über 5 % liegen.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung von 2000 bis 2007



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden (2012): Bevölkerung nach Ländern 2000 bis 2007 (jeweils Stand 31.12. des Jahres); eigene Berechnungen und Darstellung.

Abbildung 2: Bevölkerungsvorausberechnung bis 2025



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden (2012): Bevölkerung Deutschlands bis 2060. 12. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung nach Ländern; eigene Darstellung.

Eine vergleichbare Entwicklung wird darüber hinaus im Saarland erwartet. Aber auch alle anderen Länder mit Ausnahme von Bayern und Hamburg werden an Einwohnern verlieren, was seine Spuren auch im Kleingartenwesen hinterlassen und sich insbesondere auf den zukünftigen Bestand und Bedarf an Kleingärten auswirken wird.

(1) Statistisches Bundesamt (2009): Bevölkerung Deutschlands bis 2060. 12. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, ebenda (2012): Bevölkerungsvorausberechnung, nach Ländern, Wiesbaden.

### 3.2 Kleingartenbestand und Bestandsentwicklung

Die künftigen Entwicklungen im Kleingartenwesen hängen darüber hinaus jedoch stark davon ab, wie groß der Kleingartenbestand in den einzelnen Regionen ist. Auch hierbei unterscheiden sich die Länder und Regionen deutlich. Dabei interessiert neben der absoluten Zahl an Gärten vor allem die Relation zwischen der Einwohnerzahl und der Anzahl an Gärten (Kleingartendichte: Anzahl an Gärten je 100 Einwohner).

Mehr als 50 % aller Kleingärten befinden sich in den östlichen Ländern, obwohl hier nur ca. 15 % der Gesamtbevölkerung der Bundesrepublik leben. Die Kleingartendichte in den östlichen Ländern ist mit im Durchschnitt ca. 4 Gärten/100 Einwohner im Unterschied zur Ausstattung in den westlichen Ländern (weniger als 1 Garten/100 Einwohner) besonders hoch. Hier stehen von fast 3 (Brandenburg) bis mehr als 9 Gärten/100 Einwohner (Sachsen-Anhalt) zur Verfügung. In den Stadtstaaten Hamburg, Bremen mit Bremerhaven und Berlin ist die Ausstattung mit ca. 2 bis 3 Gärten ebenfalls vergleichsweise hoch. Ansonsten ist Schleswig-Holstein mit ca. 1,2 Gärten die westliche Flächenland mit der höchsten Kleingartendichte. Die niedrigsten Werte haben das Saarland und Rheinland-Pfalz mit weniger als 0,3 Gärten/100 Einwohner.

Die hohe Kleingartendichte in den östlichen Ländern wird zudem durch zwei weitere Aspekte bestimmt, die es in dieser Ausprägung in den westlichen Ländern nicht gegeben hat, und die neben der großen Zahl an Kleingärten das Entstehen von Leerstand unterstützt und beschleunigt haben: die Verbreitung des Kleingartenwesens bis tief in den ländlichen Raum hinein und die besonders große Entstehungswelle von Kleingartenanlagen vor allem in den 1970er und 1980er Jahren häufig im Kontext von Wohnungsneubau, in denen demnächst in besonderem Maße der Generationenwechsel bevorstehen wird.

Abbildung 3: Kleingartendichte nach Bundesländer



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden (2012), Bevölkerung nach Ländern (Stand 31.12.2010); aktuelle Befragung der Landesverbände im BDG (2011/2012), eigene Berechnung (Anzahl an Gärten/100 Einwohner des jeweiligen Bundeslandes) und eigene Darstellung.

Betrachtet man die bisherige Bevölkerungsentwicklung und die Kleingartendichte gemeinsam, offenbart sich, dass die Länder mit den stärksten Bevölkerungsverlusten – alle östlichen Länder und das Saarland – gleichzeitig auch diejenigen mit einer hohen bis sehr hohen Kleingartendichte sind, das Saarland ausgenommen. Hier ist also schon von der Ausgangslage her am ehesten und am umfangreichsten mit Nachfragerückgängen und in der Folge mit Leerstand von Kleingärten zu rechnen.

In allen Ländern – auch in den östlichen – stellt sich die Situation auf kommunaler Ebene jedoch differenzierter dar, weil sich Bevölkerungsentwicklung, Kleingartendichte, die Altersstruktur der jetzigen Nutzer und auch die Nachfrage nach Kleingärten jeweils unterscheiden können. Letztere wird zusätzlich durch die Attraktivität und Lage der Kleingartenanlagen in der Stadt und die spezifische Struktur lokaler Wohnungsmärkte mitbestimmt, beispielsweise durch unterschiedliche Anteile an gartenlosen Geschosswohnungen. Gerade in größeren Städten, die meist höhere Anteile solcher Wohnungen haben als Kleinstädte oder ländliche Gemeinden, kann daher selbst bei einem generellen Bevölkerungsrückgang eine Nachfrage nach Kleingärten erhalten bleiben.

Nach Angaben der Landesverbände des BDG gibt es in deren Bestand bundesweit derzeit insgesamt rund 966.000 Kleingärten in 14.800 Anlagen mit einer Gesamtfläche von rund 44.800 ha. In ca. 13.000 Vereinen sind rund 1 Mio. Mitglieder organisiert. Der Bestand hat sich ihren Angaben entsprechend seit 2006 um fast 30.000 Kleingärten (ca. 3 %) verringert. Bestandsverringerungen betreffen nicht alle Länder gleichermaßen. In ca. der Hälfte der Länder ist der Bestand an Kleingärten gleich geblieben, in der anderen Hälfte hat er sich verringert. Verringerungen gab es nach den Angaben der Landesverbände in allen östlichen Ländern, in Teilen Niedersachsens (Einzugsbereich des Landesverbandes Braunschweig) sowie in Berlin und Hamburg. Der Umfang der jeweiligen Reduzierungen bewegte sich zwischen ca. 500 Gärten in Hamburg und 600 Gärten in Niedersachsen bis hin zu rund 9.000 Gärten in Sachsen-Anhalt. Auch in Sachsen (ca. 6.000), Berlin und Brandenburg (ca. 3.800 bzw. 3.300 Gärten) sowie in Mecklenburg-Vorpommern (ca. 1.000) hat sich der Bestand in den letzten Jahren erheblich reduziert. Die Angaben der Landesverbände decken sich weitgehend mit den Beobachtungen und Informationen der jeweiligen Landesministerien.

Abbildung 4: Bestandsentwicklung in den Ländern

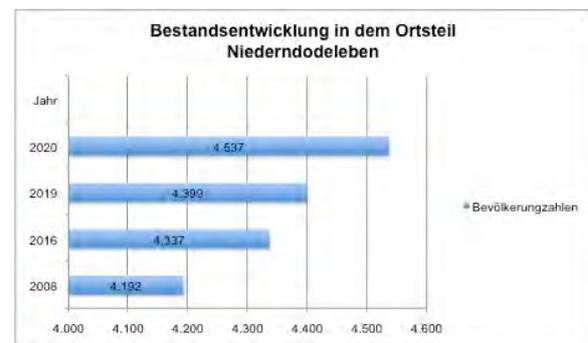


Quelle: Weeber+Partner 2011/2012, Befragung der Landesverbände im BDG (\*Rückgang in Niedersachsen betrifft nur den Landesverband Braunschweig), eigene Darstellung.

### Entwicklungen im Ortsteil Niederndodeleben

Entgegen dem allgemeinen Trend, dass im ländlichen Raum mit einem Rückgang der Bevölkerungszahlen zu rechnen ist, zeichnet sich im Ortsteil Niederndodeleben ein anderes Bild ab.

In den den letzten 10 Jahren ist ein kontinuierlicher Zuwachs der Bevölkerungszahlen im Ortsteil Niederndodeleben zu verzeichnen.



Von unter 3.000 Einwohnern in den Anfänglichen 2000'er Jahre ist inzwischen die Bevölkerungszahl auf über 4.500 Einwohner angewachsen. Die Ursachen hierfür sind sehr vielschichtig. Einige Beispiele verdeutlichen dies sehr anschaulich:

- Gute Verkehrsanbindung in Richtung Magdeburg und Wolfsburg
- Geringe Mietkosten und Wohnkosten für Pendler in Richtung Wolfsburg, jedoch eine Entlohnung nach „West-Tarif“.
- Ländlicher Charme eines Dorfes mit vielen Vereinen, guten Einkaufsmöglichkeiten, mehreren Kitas, eine Grund- und Sekundarschule, einen Allgemeinarzt, eine Apotheke, sowie ein Pflegeheim.

Dies sind örtliche Gegebenheiten, die dem Ortsteil Niederndodeleben in über 10. Jahren einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs bescheren.

### 3.3 Geologische Gegebenheiten der Kleingartensparte

Das Thema von geologischen Gegebenheiten in und um dem Bereich der Kleingartensparte wurde im Entwicklungskonzept der Gemeinde Hohe-Börde keiner Betrachtung unterzogen. Wir sind jedoch der Meinung dass dies ein sehr wichtiges Thema ist, da durch die evtl. Umnutzung von ehemals Gartenland in eventuelles Wohnbauland ein erhebliches Risiko für die Gemeinde Hohe-Börde bestünde.

Im Punkt 1.1 Historische Entwicklung der Kleingartensparte wird der Grund für die Lehensüberlassung des Landes nicht angesprochen. Dies möchten wir an dieser Stelle nachholen.

Ein wichtiger Grund für die Lehensüberlassung dieser Fläche durch Familie Pilz und Griesemann, bestand darin, dass diese Fläche aufgrund der tiefen geologischen Lage und damit ein her gehende Wasserüberschwemmung und Feuchte, nicht als Ackerfläche nutzbar gemacht werden konnte. Die technischen Arbeitsgeräte der Bauern versanken buchstäblich im Morast. In den 1920'er Jahren wurde daher mit dem Bau von Drainageleitungen in Nord-Süd-Richtung begonnen. Jedoch war eine spürbare Änderung der Situation und der Nutzung als Ackerland, nicht zu erkennen.

An dieser Situation hat sich bis zum heutigen Tage grundsätzlich nichts geändert.

Auch heute ist im Zufahrtsbereich zur Gartenanlage nach Regengüssen der gesamte Bereich durchnässt, da der Boden den Niederschlagsregen nicht aufnehmen, bzw. abführen kann.

Im Querschnitt der West-Ost-Achse steigt das Gelände der Gartenanlage an.

Im Querschnitt der Nord-Süd-Achse liegt der Eingangsbereich bis zur Mitte der Gartenanlage auf dem Höhengniveau des Bachlaufes der Schrote. Dieser Umstand wird im Verlauf dieser Betrachtung noch eine wichtige Rolle spielen.

Im ersten Teil dieser Betrachtungen werden wir die Situation um 1990 darstellen. Das Bauprojekt Lämmertal I. war noch nicht ausgeführt. Zu dieser Zeit war der Olvenstedter Weg eine gepflasterte Straße mit links- und rechtsseitigen Gräben entlang dem Olvenstedter Weg. Eine Hecke trennte die Gartenanlage von der Umgebung ab. Gegenüber der Gartenanlage lag die Arndtsche Plantage, die heute der Familie Glant gehört. In normalen Jahren führten die links- und rechtsseitigen Gräben immer Wasser.

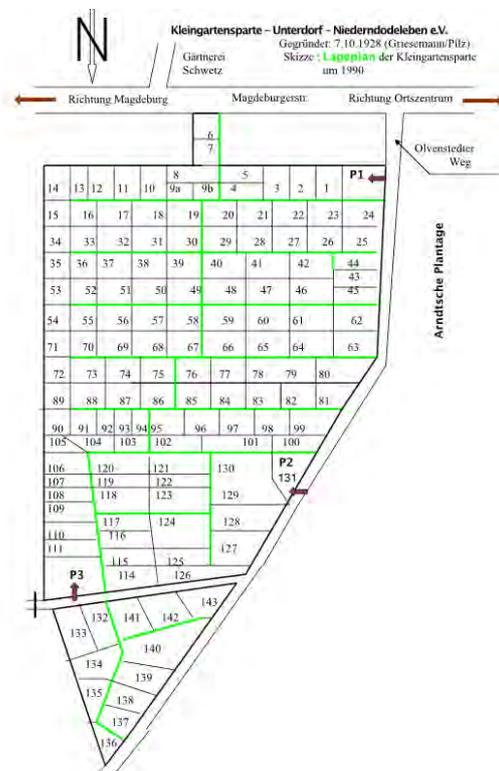
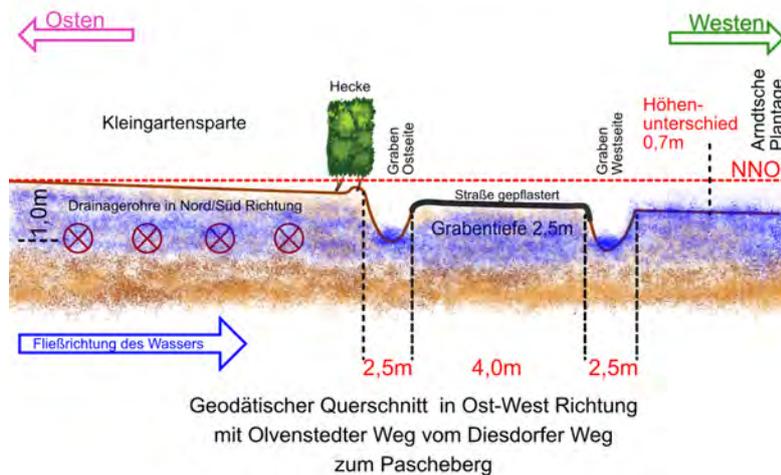


Abbildung Kleingartensparte um 1990 Süd-Nord-Richtung

## 1. Alt-Zustand bis 1990

Kleingartensparte - Unterdorf - Niedermodeleben e.V.



Zu sehen ist ein abfallendes Gelände von Ost nach Westrichtung mit einem Höhenunterschied von mind. 0,7 Meter. Im Untergrund befinden sich mehrere Adern die Schichtenwasser führen. Unter den wasserführenden Adern verläuft eine Tonsperrschicht, wie es für eine Endmoräne typisch ist.

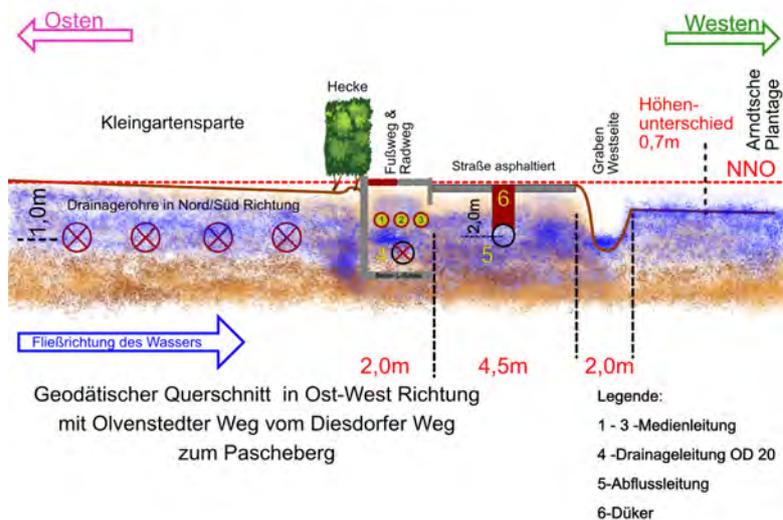
Dies ist auch der Grund warum das Oberflächen-Niederschlagswasser nicht in ausreichender Menge und Zeit abfließen kann.

Die Grabentiefe betrug zu dieser Zeit ca. 2,5 Meter.

Die Fließrichtung des Schichtenwassers ist in Ost-West Richtung.

Mit dem Bauprojekt Lämmertal I. um 1992 wurde die gepflasterte Straße entfernt und durch eine asphaltierte Straße ersetzt. Zur gleichen Zeit wurde die Arndtsche Plantage an einen Bauinvestor verkauft. Als die Bauarbeiten auf dieser Plantage begannen, wurde sehr schnell festgestellt, dass es kurz unter der Bodenoberfläche einen großen Bereich von wasserführenden Adern gibt. Die Errichtung von Wohnhäusern war an dieser Stelle ohne größeren Kostenaufwand nicht möglich. Die Fläche wurde an die Gemeinde wieder zurückgegeben. Bauunterlagen und Eigentumsübergänge belegen dies sehr deutlich.

## 2. Neuzustand ab Lämmertal 1992 Kleingartensparte - Unterdorf - Niedermodeleben e.V.



Um ein abbrechen der Hecke, in der Kleingartenanlage zu verhindern wurden Beton L-Schalen ins Erdreich eingelassen. Diese sollten zum einen die Hecke stabilisieren und zum anderen eine künstliche Barriere schaffen, damit der Straßenunterbau nicht ausgeschwemmt wird. Jedoch wurde dabei nicht bedacht, dass sich das Schichtenwasser an der östlichen Seite staut und sich unter der Straße seinen Weg sucht. Oberhalb der L-Schale wurden die Medienleitung und eine Drainageleitung gelegt. In der Straßenmitte befindet sich die Abwasserleitung und der Düker.



*Bau des Lämmertals 1992*

Mit dem Bauprojekt Lämmertal I. wurde der Olvenstedter Weg von einer Altstraße, aus Kopfsteinpflaster bestehend, zu einer asphaltierten Straße umgebaut. Als die Drainage- und Abwasserleitungen angeschlossen wurden, standen Teile des Lämmertal's und der Gartenanlage plötzlich unter Wasser.



*Bau des Olvenstedter Weges 1992  
Blickrichtung von der Magdeburger Straße  
In Richtung Lämmertal*



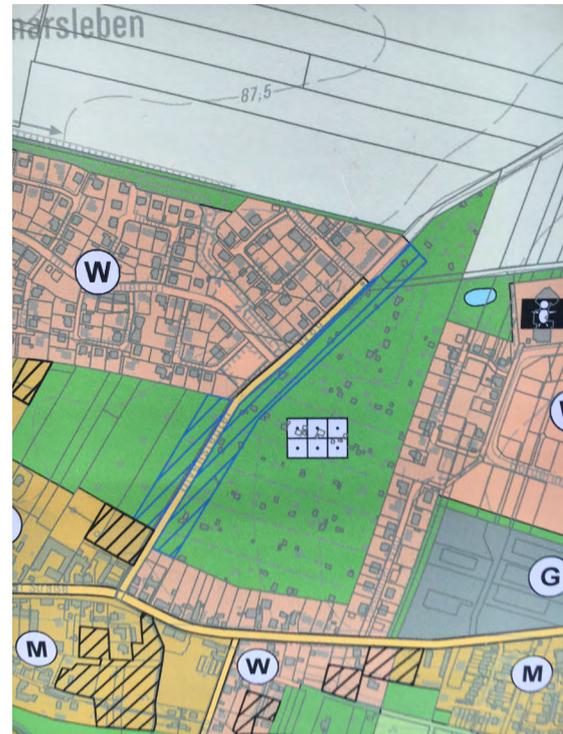
*Bau des Olvenstedter Weges 1992*

Was war geschehen?

In dem geologischen Höhenunterschied zwischen dem Bachlauf Schrote und dem Bereich Olvenstedter Weg / Lämmertal, liegt der Olvenstedter Weg und Teile des Lämmertals tiefer als die Schrote. Die Schrote war Rückwärts gelaufen. Aus diesem Grund ist die Hebe- und Sperranlage an der gegenüberliegenden Seite des Kinderspielplatzes entstanden. Es gibt dorthin eine direkte Verbindung.



Grafik aus dem Entwicklungskonzept  
der Gemeinde Hohe-Börde.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan  
der Gemeinde Hohe-Börde aus dem Jahr 2013

Auszug aus dem Entwicklungskonzept der  
Gemeinde Hohe-Börde.

Zitat:

„Die Anlage ist bis auf die Nordspitze sehr gut in die Ortslage integriert und teilweise durch den Olvenstedter Weg erschlossen. Aufgrund des erheblichen Wohnbauflächenbedarfes in Niederndodeleben besteht ein städtebaulicher Bedarf für die Inanspruchnahme von Teilflächen der Anlage für eine bauliche Nutzung. Der vorhandene Leerstand verteilt sich ungleichmäßig, so dass eine Steuerung der Neuverpachtung dringend erforderlich ist. Es wird vorgeschlagen, dass sich die Kleingartennutzung auf den Südosten konzentrieren soll und die erschlossenen Flächen im Westen und Norden als Wohnbauflächen entwickelt werden sollten. Im Bereich der Nordspitze könnte weiterhin die derzeit bereits ausgeübte Pferdehaltung im Übergang zur offenen Landschaft erhalten bleiben.“

Aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe-Börde vom Jahr 2013 ist ersichtlich, dass der Bereich der Gartenanlage und der „Arndtschen Plantage Überflutungsgebiet, bzw. Schemmsandgebiet ist (siehe blau-striffter Bereich).

Dieser entscheidende Sachverhalt, hier oben zu sehen, ist in das Entwicklungskonzept der Gemeinde Hohe-Börde nicht eingeflossen.

### 3.4 Risiken für Änderung der Flächennutzung

Wie schon erwähnt, sind wir der Meinung, dass für die Gemeinde Hohe-Börde ein erhebliches Risiko besteht, wenn Teile dieser Freiflächen in Wohnbauland umgewandelt wird.

#### *Allgemeine Risiken.*

- a. Um diese Fläche in geeignetes Wohnbauland umzuwandeln, sollte ein umfassendes Bodengutachten für diesen Bereich erstellt werden. Erst dann ist es durch Modellrechnungen möglich ein geologisches Tiefenprofil zu erstellen. Dieses Modell ermöglicht es, geeignete und wirkungsvolle Maßnahmen zu ergreifen um dies in Wohnbauland umzuwandeln, bzw. Bedingungen zu schaffen, damit dort Eigenheime errichtet werden können.
- b. Wird Punkt a. nicht berücksichtigt um Kosten zu sparen, besteht natürlich die Möglichkeit im Bebauungsplan festzulegen, was die Wohneigentümer für Maßnahmen ergreifen müssen.

Diese wären z.B.

- Keine Unterkellerung
- Unterkellerung nur in Wannenbauweise
- Geschlossenes Fundament mit Pfahlbauweise
- Geeignete Stärke der Bodenplatte
- Begrenzung der Gebäudegröße in Bezug auf Geschosshöhe-und breite Fundament OKF\* höher als Bodenniveau legen
- Auffüllung des Bodens auf dieses Niveau

All diese Maßnahmen und Auflagen bedeuten für den Käufer des Wohnbaulandes erhebliche Mehrkosten und ein gesteigertes Eigenrisiko.

\*OKF - Oberkante Fundament

#### *Eventuelle Belastungen für die Gemeinde Hohe-Börde*

- a. Attraktivität der zu verkaufenden Fläche wird unattraktiv für die Käufer. Ungenutzte Brachfläche entsteht, verbunden mit Folgekosten für die Gemeinde durch Pflegeaufwand.
- b. Durch fehlendes Bodengutachten wirken die Maßnahmen bei den Wohnungseigentümern nicht. Schadensersatzklagen und Bürgerinitiativen können für erhebliche Folgekosten und ein Imageverlust der Gemeinde sorgen.
- c. Wohnungseigentümer verlassen die Gebäude, da diese unbewohnbar geworden sind. Dies kann sich wie ein Krebsgeschwür ausbreiten. In anderen ländlichen Gegenden z.B. Radebeul ist dies sehr anschaulich zu erkennen. Erhebliche Folgekosten für die Gemeinde entstehen durch Abriss und den Ausfall von Grundsteuereinnahmen.
- d. Schadensersatzansprüche durch die Nachkommen / Erben der ursprünglichen Eigentümer können entstehen, da die Eigentumsverhältnisse nicht abschließend geklärt sind. Treuhänderische Verwaltung durch die Gemeinde. Dieser Punkt sollte unsere Ansicht nach durch die Gemeinde geklärt werden, bevor eine Änderung des Flächennutzungsplanes von Gartenland in Wohnbauland vollzogen wird.

### 3.5 Auswirkung auf den Ortsteil Niederndodeleben

Nachfolgend werden wir die Auswirkungen auf den Ortsteil Niederndodeleben betrachten.

Diesem Punkt wurde im Entwicklungskonzept der Gemeinde Hohe-Börde keine Aufmerksamkeit geschenkt. Wir erachten es als sinnvoll und hilfreich, da die Schaffung von Wohnbauland und der damit verbundene Bevölkerungsanstieg in diesem Ortsteil nur im gesamten Kontext gesehen werden kann. Es besteht die Gefahr, bei einer einzelnen Betrachtungsweise, die „nur“ aus der Umwandlung von Gartenland in Wohnbauland besteht, den gesamten Kontext mit all seinen Auswirkungen, aus dem Blickfeld zu verlieren. Dies ist am Entwicklungskonzept der Gemeinde Hohe-Börde recht deutlich zu erkennen.

- durch weitere Schaffung von Wohnbauland und der damit verbunden Neuansiedelung wird die Klimabelastung im Sinne von Staub, Lärm und Emissionsbelastung für die angesiedelte Bevölkerung weiter erhöht.
- durch den Leerstand in den Kleingartenanlagen konnten sich in den vergangenen Jahren die Flora, Fauna und Tierwelt in einem weitaus starken Maße positiv entwickeln. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen das im besonderen Maß hier den Bienen eine Schlüsselrolle bei der Bestäubung von Pflanzen, Obstbäumen und Blumen zu kommt. Diese bilden die existenziellen Grundlagen für die Nahrungsversorgung im allgemeinen und der ökologische Nahrungsversorgung in der Gemeinde Hohe Börde.
- dem Boden mit seiner hohen Ertragsfähigkeit und damit verbundenen Nutzung als Ackerfläche ist eine besondere Rolle zugeteilt. Hier, ist zu berücksichtigen, dass in den letzten Jahren Monokulturen angebaut werden. Durch Schaffung von geeigneten Streuobstwiesen und die damit verbundene Vermehrung von Bienen ist hier mit einer Ertragssteigerung der Ackerflächen und der damit verbundenen Sicherstellung der Lebensmittelversorgung der Bevölkerung eine bedeutendere Stellung beizumessen.
- Die von der Bundesregierung verhängten Quarantäne ausgelöst durch die Gefährdung des Covid 19 Erregers und der auch zukünftig zu erwartenden Gefährdung (siehe Aussage RKI), ist die Risikobewertung der Gemeinde Hohe-Börde den aktuellen Veränderung in Krisenzeiten anzupassen und neu zu bewerten. Hier kommt den Kleingärten eine besondere Rolle zu, da durch den Anbau von Obst- und Gemüse eine Selbstversorgung in Krisenzeiten gewährleistet ist. Durch diese Selbstversorgung entsteht ein Entlastungspotential für die örtlichen Lebensmittelverkäufer und Discounter.
- die Gemeinde Hohe-Börde sollte vordringlichst die Voraussetzungen für eine funktionieren Infrastruktur der derzeitigen Gemeindegroße sollte, bevor Expansionsbestrebungen im Bereich Schaffung von Wohnbauland vorangetrieben werden.

### *Auswirkungen auf den Ortsteil*

- bei Schaffung von Wohnbauland und der Veräußerung an private Wohnungseigentümer ist auch weiterhin damit zu rechnen, dass sich hier Familien mit Kindern aus städtischen Regionen, wie z.B. Magdeburg, ansiedeln werden. Die Situation im Ort Niederndodeleben für die Betreuung von Kleinkindern in Kitas ist äußerst schwierig, da zu wenig Kindergartenplätze vorhanden sind. Diese Situation wird sich dramatisch zuspitzen, durch weitere Neuansiedlungen.
- eine ähnlich katastrophale Situation stellt sich auch in der Betreuung und Beschulung von Kindern in der Grund- und Sekundarschule dar. Die Aula der Grundschule ist schon seit längerem an ihrer Kapazitätsgrenze angelangt. Bei weiterer Neuansiedlung würde das System, der Beschulung und der Essensversorgung der Schüler, kollabieren. Hier ist von weiten Teilen der Bevölkerung in Niederndodeleben mit massiven Widerständen und Protesten zu rechnen. Dies führt unter Umständen zu einer Abwanderung von Bürgern in Regionen mit besserer Versorgung und Betreuung ihrer Kinder.
- Im Entwicklungskonzept findet die Versorgung von Trinkwasser und die Entsorgung von Schmutzwasser keinerlei Berücksichtigung. Durch eine Zuwanderung und Ansiedlung von Bürgern in Niederndodeleben ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt das Versorgungsnetz überbelastet. Durch zusätzliche Ansiedlung und der damit verbundenen Kapazitätserhöhung ist mit einer Verschlechterung der Versorgung mit sauberen Trinkwasser auf der einen und der Entsorgung von Schmutzwasser auf der anderen Seite, zu rechnen.

Auch hier empfehlen wir der Gemeinde Hohe-Börde vorrangig die vorhandene Infrastruktur auszubauen.

- Momentan beträgt die Bevölkerungszahl von dem Ortsteil Niederndodeleben ca. 4.500 Einwohner. Ab einer Größe von 5.000 Einwohnern, hat der Ortsteil Niederndodeleben die Möglichkeit das Stadtrecht zu beantragen. Wir, der Kleingartenverein – Unterdorf Niederndodeleben e.V. drängen die Gemeinde Hohe-Börde dahin gehend, die genannte Einwohnerzahl und das damit verbunden Stadtrecht nicht anzustreben, da dies den dörflichen Charakter des Ortsteiles zerstören würde. Gerade weil dieser Ortsteil einen ländlichen Charakter und Charme, mit all seinen lebensnotwendigen Versorgungseinrichtungen, wie Apotheke, Arztpraxis, Kita und Schule etc. hat, wäre es fatal diesen zu zerstören und in einen städtischen Charakter umzuwandeln. Einwohner aus städtischen Bereichen suchen gerade solche Orte mit ländlichen Charakter zur Ansiedlung aus.

### 3.6 Meinungen der Bevölkerung in Niederndodeleben

Das Entwicklungskonzept der Gemeinde Hohe-Börde und deren Folgen hat Auswirkungen auf uns alle.

Aus diesem Grund haben wir uns entschieden die Meinung der Bevölkerung für unser Entwicklungskonzept zu berücksichtigen.



Die Kleingartensparte - Unterdorf - Niederndodeleben e.V. vertritt den Standpunkt, dass dieses Projekt Auswirkungen auch auf zukünftige Generationen hat. Damit solch ein Projekt auf einem soliden Fundament gebaut und Früchte trägt, ist es notwendig die Meinungen und die Unterstützungen der Bevölkerung in diesem Ortsteil zu berücksichtigen. Daher sind wir den Schritt gegangen und haben eine Unterschriftensammlung ins Leben gerufen.



Die aktuellen Zahlen belaufen sich auf 654 Unterschriften.

Werden die Unterschriften aus ortsfremden Gemeinden abgezogen, bleiben 524 Unterschriften bestehen.

Bei einer aktuellen Bevölkerung von 4.537 Einwohnern (Stand Juli 2020), ergibt sich eine Quote von 11,54% der Einwohner, die das Entwicklungskonzept der Gemeinde Hohe-Börde in seiner derzeitigen Fassung ablehnen und die Kleingartenanlage in seiner derzeitigen Form und Größe erhalten zu wollen.

Es ist auch anzuerkennen, dass sich 130 Einwohner aus ortsfremden Gemeinden mit dem Ortsteil Niederndodeleben identifizieren und ihre Stimme abgegeben haben. Dies verdeutlicht im besonderen Maß die Brisanz und Wichtigkeit dieses Themas.



Die Kopien der Unterschriftenlisten sind dem Anhang dieses Entwicklungskonzeptes beigelegt.

## 4. Nachfrageentwicklung und Leerstand der Kleingartensparte

### 4.1 Bestand und Bestandsentwicklung

Entgegen dem allgemeinen Trend des Bevölkerungsrückganges in ländlichen Regionen, gehen wir davon aus, dass sich die Bevölkerungszahl im Ortsteil Niederndodeleben bei unter 5.000 Einwohnern in den nächsten Jahren stabilisieren wird. Weitere Expansionsbestrebungen im Ortsteil Niederndodeleben sollten von der Gemeinde Hohe-Börde nicht angestrebt werden.

Vielmehr sollte in den Ausbau der lokalen Infrastruktur investiert werden, um einer Abwanderung oder auch zu erwartenden Widerstand aus der Bevölkerung, zu vermeiden.

Durch die Covid 19 Pandemie ist auch im Ortsteil Niederndodeleben, mit negativen Auswirkungen, bedingt durch Arbeitslosigkeit in den nächsten Jahren zu rechnen. Hier könnten u.a. Steuerausfälle die Folgen für die Gemeinde Hohe-Börde sein. Es ist damit zu rechnen, dass sich die Großindustrie nur langsam stabilisieren wird. Wir gehen davon aus, dass die lokalen Unternehmen für eine Stabilisierung wesentlich mehr Zeit benötigen, da die wirtschaftliche Talsole noch nicht erreicht ist.

Positive Auswirkungen der Covid 19 Pandemie sind für uns als Kleingartensparte, die erhöhte Nachfrage nach Pachtgärten. Den Trend des heimischen Anbaus von Obst- und Gemüse und der gleichzeitig verbundene Erholungseffekt, sowie die vergleichsweise geringen Kosten, begünstigen diesen Trend.

Da auch in Zukunft mit Pandemien und Reisebeschränkungen zu rechnen ist, gehen wir davon aus, dass diese Entwicklung über das Jahr 2021 anhalten wird.

Die Fläche der Kleingartensparte - Unterdorf - Niederndodeleben e.V. beträgt 89.040m<sup>2</sup>. Dieser Wert 89.040m<sup>2</sup> beinhaltet die Zuwegungen, Parkplätze und das Gelände um das Vereinsheim herum. Die durchschnittlichen Parzellengröße beträgt ca. 600m<sup>2</sup>. Aktuell sind 135 Parzellen vorhanden, davon stehen 38 Parzellen leer. 98 Parzellen sind in Pacht, wobei zwei Gartenfreunde je einen Garten zusätzlich gepachtet haben. Zu den 96 aktiven Mitgliedern kommt noch ein Fördermitglied hinzu, sodass wir 97 Mitglieder in unserer Gartensparte haben. Von den 38 leerstehenden Parzellen sind 17 Parzellen, Pflegegärten.



Leerstandsentwicklung in den letzten Jahren

### 4.2 Nachfrage und Nachfrageentwicklung

Seit Mitte des Jahres 2019, also vor der Covid 19 Pandemie, verzeichnen wir eine erhöhte Nachfrage nach Pachtgärten. Dieser positive Trend verstärkte sich durch die Covid 19 Pandemie im Jahr 2020. Dadurch ist die aktuelle Leerstandsquote auf annähernd dem Stand von 2015 gesunken. Dieses Ergebnis ist u.a. der aktiven Arbeit des vorangegangenen Vorstandes zu verdanken. Gegenwärtig erhalten wir pro Monat 3 - 4 Anfragen auf Pachtgärten.

### 4.3 Demographie der Kleingartensparte

In den letzten Jahren 2015 bis Anfang 2019 ist die Leerstandsquote kontinuierlich gestiegen. Ein wesentlicher Grund dafür war die Altersstruktur und die damit verbundenen Kündigungen. Meist waren die Kündigungen bedingt durch gesundheitliche Probleme der Pächter. Mitte 2019 konnten wir diesem Trend entgegenwirken und ihn sogar umkehren.

Aktuell wurden zwei Pachtgärten gekündigt, jedoch konnten für diese Gärten, Nachpächter gefunden werden. Erfreulich ist dabei, dass diese Neupächter junge Familien mit Kindern sind. Dies begünstigt unseren Altersdurchschnitt und schafft frische Kapazitäten in der Vereinsarbeit.

Das durchschnittliche Alter der Pächter in unserer Kleingartensparte beträgt 40 - 59 Jahre.

Die Angabe aus dem Entwicklungskonzept der Gemeinde Hohe-Börde, dass der überwiegende Teil der Pächter aus dem Ortsteil Niederndodeleben kommt, können wir nicht bestätigen. Der überwiegende Teil der Pächter stammt aus der Stadt Magdeburg und seiner Umgebung. Die Ursache dafür liegt darin, dass es in unserer Kleingartensparte noch viele Pächter gibt, die Ihren Garten zu DDR-Zeiten gepachtet haben. Zu dieser Zeit überstieg die Nachfrage das Angebot an Kleingärten in Magdeburg. Die Menschen zur damaligen Zeit waren bereit einen weiteren Weg zu Ihrer „Scholle“ zurück zulegen. Einen ähnlichen Trend können wir heute auch wieder erkennen. Jedoch liegt der Grund darin, dass die Stadt Magdeburg weiter nach aussen gewachsen ist und sich somit der Anfahrtsweg in unsere Gartenanlage verkürzt hat.

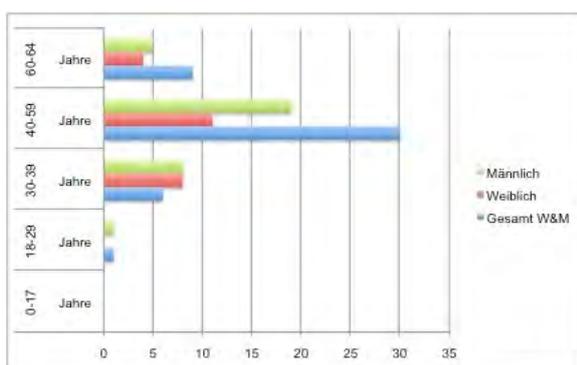


Abbildung Altersdurchschnitte

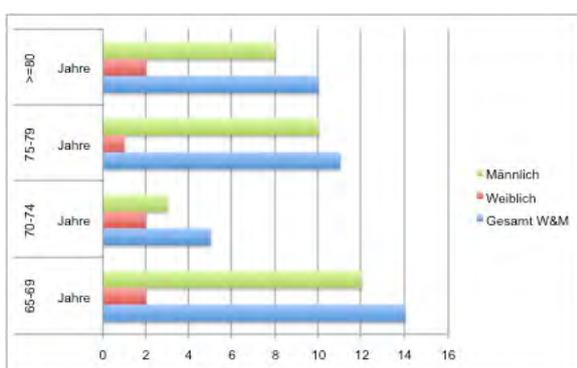


Abbildung Altersdurchschnitte

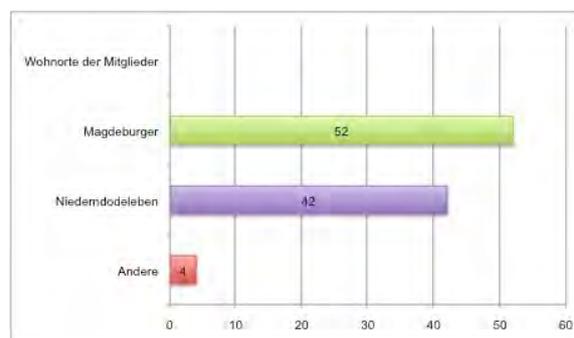


Abbildung Herkunft der Pächter

## 5. Bewältigung von Leerstand in der Kleingartensparte

### 5.1 Maßnahmen und Lösungsansätze zur Leerstandsbewältigung

Die Leerstandsentwicklung im Kleingartenwesen vollzieht sich regional und teilträumlich differenziert und durchläuft – in Abhängigkeit vom Umfang des vorhandenen oder erwarteten Leerstands – auch unterschiedliche Phasen. Dementsprechend haben Kleingärtnerorganisationen und Kommunen Bewältigungsstrategien und Lösungsansätze entwickelt, planen solche oder realisieren sie schon. Sie zielen vor allem auf:

- Wiederverpachtung, Pflege und Umnutzung leer stehender Gärten innerhalb von Kleingartenanlagen,
- Bestandsanpassungen durch Rückbau, Umnutzung und Teilrückgabe von Flächen,
- die Aufgabe von Kleingartenanlagen sowie deren Um- und Nachnutzung
- Erhalt von Leergärten als Ausgleichsflächen für versiegelte Böden und Flächen im Ortsteil Niederndodeleben.

Häufig bauen diese Strategien und Lösungen zeitlich aufeinander auf – je nach Umsetzungserfordernissen der Leerstandsentwicklung – und hängen wechselwirkend zusammen, so dass sie auch in der Analyse nicht immer scharf voneinander abzugrenzen sind.

Um der Leerstandsbewältigung zu begegnen, ist es notwendig unterschiedliche Lösungsansätze zu entwickeln, da es für ein solch komplexes Thema nicht „DIE LÖSUNG“ gibt.

Grundsätzlich sind wir uns darüber im klaren, dass wir zur Gewinnung von zukünftigen Pächtern, diese als potentielle Kunden betrachten sollten.

Es gibt sehr viele Möglichkeiten, der Leerstandsproblematik wirkungsvoll zu begegnen.

Wir haben diese Lösungsansätze auf ihre Verwertbar- und Umsetzungsfähigkeit geprüft und in unterschiedliche Themengebiete aufgeteilt.

Zwei Themengebiete spielen dabei eine sehr wichtige Rolle und sind unserer Einschätzung nach, sehr vielversprechend, um der Leerstandsproblematik effektiv begegnen zu können.

Zum Einen ist dies die Öffentlichkeitsarbeit und zum anderen ist es die Attraktivitätssteigerung der Kleingartenanlage.

Durch eine verstärkte Öffentlichkeitsarbeit und Steigerung des Bekanntheitsgrades der Kleingartenanlage in der Bevölkerung, rückt diese mehr und mehr in den Fokus der Öffentlichkeit.

Verbunden mit einer Steigerung der Attraktivität der Kleingartenanlage, für zukünftige Pächter, ist es möglich diese eher für die Pachtung einer Parzelle zu gewinnen.

Da diese Maßnahmen sehr umfangreich und zeitintensiv sind, wird der Vereinsvorstand um Beisitzer und Fachberater erweitert.

## 5.2 Öffentlichkeitsarbeit zur Nachfragebelegung

Die Öffentlichkeitsarbeit des Vereins soll optimiert und intensiviert werden, um den Bekanntheitsgrad und die Akzeptanz in der Bevölkerung zu erhöhen. Ein ganz wesentliches Ziel des Vereins ist die Wiederverpachtung von Gärten. Hauptziele sind ein aktives Vereinsleben zu gestalten, den Leerstand zu minimieren und die Öffentlichkeit, besonders die Niederndodelebener Bürger/Innen, mehr einzubeziehen. Besucher, Kooperationspartner und Unterstützer sollen in das Vereinsgeschehen mehr einbezogen werden, denn sie erhöhen Interesse und Zuspruch für unseren Gartenverein. Besonders wichtig ist dem Verein eine gute Zusammenarbeit mit der Hohen Börde OT Niederndodeleben und seinen Bürger/Innen, denn gute Nachbarschaft ist die beste Voraussetzung für ein zufriedenes



*Miteinander im Team*

### Optimierung der Website

- Angebot der aktuellen Leergärten
- Veranstaltungskalender
- Login-Bereich für Mitglieder
- Rückrufservice für Interessenten



*Neugestaltung & Serviceerweiterung der Webseite*

### Aktive Pressearbeit in lokalen Zeitungen wie

- Mitteilungsblatt der Hohen-Börde
- Volksstimme



*Jetzige Minister Webel, früher Landrat im Bördekreis in Verbindung mit Herrn Prellberg, damaliger Vorsitzender im Kreisverband (2007).*

Weitere Punkte der  
Öffentlichkeitsarbeit sind:



*Social Media*

#### Social Media

- Nutzung von Facebook & Co.
- Angebot von Leergärten bei Ebay
- Offensives Marketing durch:  
Aushänge, Flyer, Anzeigen,  
Präsentation des Vereins  
bei externen Veranstaltungen,  
Teilnahme an gärtnerischen  
Wettbewerben (mein schönster  
Garten)

#### Öffentliche Vereinsveranstaltungen

- Gartenfest
- Kinderfest
- Trödelmarkt
- Erntedankfest
- Tauschbörsen
- Verkostungen
- mobile Mosterei für Anwohner
- Vorträge im Vereinsheim

#### Öffentliche Sprechzeiten

- Sprechzeiten des Vorstands für  
Mitglieder, Interessierte,  
Einrichtungen

#### Kooperation/Patenschaften

- mit öffentlichen Einrichtungen, wie  
Schulen,  
Kinderbetreuungseinrichtungen  
Seniorenanlagen, z.B. Tafelgarten,  
Schulgarten,  
Schau-/Lehrgarten, Nutzung  
Streuobstwiesen , „Gärtnern mit  
Kindern“,  
„Bienenfreundlicher Garten“
- Mitwirkung bei der Kinder- &  
Jugendarbeit



*Zusammenarbeit mit Kita's & Schulen*

Weitere Punkte der  
Öffentlichkeitsarbeit sind:



*Kooperationen mit Senioreneinrichtungen*

## Attraktivitätssteigerung

Die Steigerung der Attraktivität und die Öffentlichkeitsarbeit sind nicht klar voneinander zu trennen, da die Arbeit in der Öffentlichkeit direkt zu einer Steigerung der Attraktivität führen kann.

Punkte für eine direkte Steigerung der Attraktivität wären.

- Kostenloses WLAN im Vereinsheim bei Veranstaltungen aller Art.
- Trink- und Abwasseranschluß im Vereinsheim.

## Sponsoring

- Suche von Sponsoren, Spendern, Unterstützern aller Art z.B. bei den Einrichtungen/Unternehmen in Niederrhedeleben

## Öffnung der Gartenanlage

- für Bewohner/Gäste
- Tag der offenen Tür
- Tag des Gartens
- feste Öffnungszeiten der Anlage für Senioren, Kinder
- Begegnungsgärten
- Kräutergärten

Weitere Punkte der

Öffentlichkeitsarbeit sind:

Gründung eines Vereinsstammtisch

- Regelmäßige Treffen mit anderen Vereinen aus Niederndodeleben, z.B. Wartbergverein, Heimatverein, Sportverein, Schwimmbadverein und der Feuerwehr

Werbekampagne

- Die Werbekampagne „Wir sind NDLe, hier blüht das Leben“ wurde gegründet.

**Ziel der Öffentlichkeitsarbeit ist es, den Verein und die Gartenanlage auch zukünftig zu erhalten und zu stärken, Aktivitäten im Interesse der Allgemeinheit zu intensivieren und diese beliebte „Grüne Oase“ in Niederndodeleben zu schützen, sowie der einheimischen und überregionalen Bevölkerung eine Möglichkeit zu geben sich für einen Kleingarten zu entscheiden.**



Logo & Slogan „Wir sind NDLe“

### 5.3 Umwelt- Klima- und Naturschutz

Mehr und mehr rückt der Umwelt- Klima- und Naturschutz in den Fokus der Öffentlichkeit. Viele Menschen sind sich darüber bewußt, dass ein „weiter so wie bisher“ nicht mehr zeitgemäß ist.

Wir alle leben in einer endlichen Welt mit begrenzten Ressourcen.

Umweltverschmutzung und Klimawandel sind mittlerweile Themen, die nicht mehr weit weg in der Welt geschehen, sondern in der Mitte der Gesellschaft angekommen sind.

Kleingartenvereine tragen seit je her einen wichtigen Beitrag zum Klima- und Umweltschutz bei.



*Natur pur.*

Die Flora und Fauna hat sich positiv entwickelt. Kleingärten sind ein bisschen wie die Miniaturausgabe des Eigenheimes. Die meisten parziellen Pächter leben in Wohnungen. In ihrem Kleingarten können sie zeitweise dem Großstadtgrau entfliehen und sich ein wenig Natur gönnen. Wir lieben unsere kleine umzäunte Freiheit. Wir pflegen und hegen sie.

Wir tragen einen Beitrag zur:

*Natürlichen Bodenfruchtbarkeit durch*

- Vielseitige Bodenbearbeitung und Nutzung
- Konsequenter Verzicht auf chemische Düngemittel (Glyphosateinsatz bei Großflächen)
- Anbau gesunder Pflanzen der heimischen Flora ohne Herbiziden, Insektiziden
- Vielfältiges Artenspektrum heimischer Pflanzen die als Nähr- und Nektarquellen dienen (Bienenwiese, Streuobstwiesen)
- Erzeugung gesunder Nahrungspflanzen für den eigenen Verbrauch (denk auch an deine Nachbarn/Freunde und Kollegen)
- Förderung der Artenvielfalt der Pflanzen- und Tierwelt im Garten



*Geschützte Tierarten*

Wir tragen einen Beitrag zur:

- Anbau alter Kulturpflanzenarten und Sorten (Äpfel / Kirschen ,etc.)
- Wiederherstellung eines Kreislaufes Kompostierung- Mulchen
- Gestaltung der Gärten mit Hecken, Büschen, Asthaufen, Gehölzgruppen oder Einzelbäume
- Verpflichtung zur Landschaftspflege- Umwelt- Natur
- Kombination mit Fruchtwechsel und Mischkultur schafft ideale Voraussetzung für das Gedeihen der Pflanzen



*Streuobstwiesen im Verein*



*Nützlinge der Tier- und Pflanzenwelt*

- Nisthilfen (Kästen, Hecken, Bäume, Sträucher)
- Der Anbau im heimischen Garten ist unabhängig von Vermarktungsvorschriften
- Auf Höchstertträge kann verzichtet werden
- Gezielte Auswahl von Pflanzen dadurch schaffen wir Lebensräume für Nützlinge

#### *Ansiedlung von Nützlingen*

- Stauden Nahrung für Wintervögel
- Nektarquelle für Insekten
- Vogelnist- und Vogelnährgehölze
- Kultur und Futterpflanzen für heimische Schmetterlinge die sehr rar geworden sind
- Laub liegen lassen ( Unterschlupf für Florfliegen , Marien- und Laubkäfer)
- Bade- und Trinkmöglichkeiten für Vögel



*Molch*

Wir tragen einen Beitrag zur:

- Die Schaffung von Kleinbiotopen fördert die Lebensgemeinschaften von Tieren und Pflanzen
- Vom Igel über die Erdkröte bis zum Marienkäfer halten die Schädlinge auf natürlichem Wege in Schach
- Totholzhecken als Unterschlupf für Igel, Singvögel, Reptilien und Lurche



*Igel in der Gartenanlage*

Kleingartenflächen tragen insgesamt zur Verbesserung der Ökobilanz bei.

Viele Flächen in Deutschland sind versiegelt, bebaut, asphaltiert, gepflastert oder anderweitig befestigt. Der Boden verliert seine Funktion. Deshalb ist jede Kleingartenanlage äußerst nutzbringend und elementar wichtig!

Durch Bebauung erfolgt Bodenversiegelung. Dies ist ein zentraler Punkt bei der Zerstörung von Umwelt und Natur.

- Wasserdurchlässigkeit und Bodenfruchtbarkeit gehen verloren
- Ein geringer Versiegelungsgrad wirkt sich unmittelbar auf den Wasserhaushalt aus
- Regenwasser kann gut abfließen und somit Grundwasservorräte auffüllen
- Bei Starkregen wird die Ableitung von Oberflächenwasser unterstützt
- Unversiegelte Oberflächen fungieren auch als Schattenspender und Wärmeregulator
- Verdunsten Wasser und tragen somit zur Kühlung der Luft bei



Umwelt- Klima- und Naturschutz haben von einen sehr hohen Stellenwert in den eine Kleingartenvereinen. Diese Nachhaltigkeit machen mehr und mehr die Attraktivität von Kleingartensiedlungen deutlich. Gewinnstreben und rücksichtsloses Wachstum sind Elemente des vorigen Jahrhunderts. Wie wollen wir Leben und welches Vermächtnis hinterlassen wir nachfolgenden Generationen?

## 5.4 Verkleinerung der Kleingartenanlage

Wenn alle Anstrengungen, Gärten wieder zu verpachten, andere Nutzungen und kreative Projekte zu entwickeln, nicht mehr ausreichen, den Leerstand abzubauen, wenn der strukturelle Leerstand innerhalb von unserer Anlage größer wird und auch mit weiteren, nicht aufzuhaltenden Nachfragerückgängen zu rechnen ist, bleiben der Rückbau von Gärten, eine Verringerung von Teilflächen in unserer Kleingartenanlagen alternativlos. Dann laufen die Anstrengungen des Vereins darauf hinaus, nicht mehr genutzte Kleingartenflächen an die Eigentümer zurückzugeben.

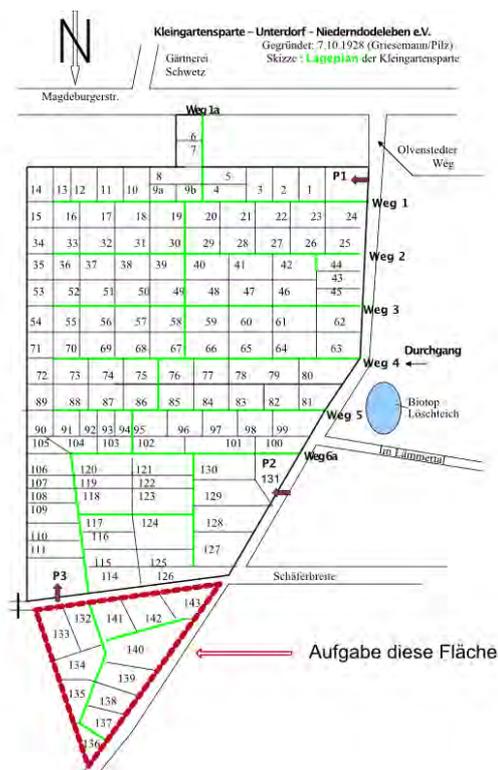
Der Leerstand unserer Anlage ist nicht konzentriert, sondern „wie ein Flickenteppich“ über die ganze Anlage verteilt. Insbesondere für eine Rückgabe ist es aber erforderlich, Flächen zu arrondieren und ggf. Umsetzungen von Pächtern innerhalb der Anlagen zu organisieren. Problematisch ist vor allem das Arrondieren der Flächen. Die dafür besonders geeigneten Randflächen sind teilweise verpachtet.

Die Strategie unseres Vereins zielt darauf ab, die verbliebenen und zu meist betagten Kleingärtner nicht zu bedrängen oder zu kündigen, ihre Parzellen aufzugeben oder „einzutauschen“. Bereiche die zur Rückgabe geeignet sind werden nicht mehr verpachtet. Hier hat der Verein direkte Steuerungsmöglichkeiten und nimmt diese schon jetzt wahr.

Darüber hinaus würde sich bei einem aktiven Umzugs- und Verlagerungsmanagement teilweise auch die Frage der Entschädigung der Pächter stellen. Hier erwarten wir von der Gemeinde Hohen-Börde eine aktive Unterstützung und Zusammenarbeit, im Sinne von Fachwissen, Bereitstellung von Technik, als auch finanzieller Unterstützung.

In diesem Sinne wird ein Belegungsmanagement angestrebt. Wie planmäßig und konfliktfrei oder konfliktfrei und in welchen Zeiträumen diese Entwicklung verlaufen wird, dafür gibt es noch keine Erfahrungen.

Werden Flächen zurückgegeben ist es von entscheidender Bedeutung das das Nachnutzungskonzept der Gemeinde Hohe-Börde an Akzeptanz gewinnt und von der Bevölkerung angenommen wird. Nur so ist ein Nachnutzungskonzept zukünftig tragbar. Auch hier haben wir, als Kleingartenverein eine Variante der Nachnutzung erarbeitet.



Aufgabe der Fläche im Norden der Anlage

Die Aufgabe bzw. Rückgabe von Flächen an die Gemeinde Hohe-Börde, im Norden der Anlage, ist zum Teil schon erfolgt. So sind die Parzellen 136 - 138 an die Gemeinde Hohe-Börde bereits abgegeben worden. Die einzelnen Parzellen haben eine Größe von ca. 600m<sup>2</sup>. Die Rückgabe aller Parzellen in diesem Bereich umfasst ca. 7.200m<sup>2</sup>.

Die Kleingartenanlage befände sich gesehen von den verpachteten Parzellen zum Stand heute bei ca. 131 Parzellen. Ausgehend, dass der Verpachtungsbestand so bleibt, würde die Leerstandsquote auf 25,2% sinken.

## **5.5 Umnutzung von freigewordenen Flächen**

Nutzung als Ackerfläche

Eine Nutzung als Ackerfläche ist sinnvoll, da die Bodenfruchtbarkeit sehr hoch ist. Der Boden ist mit keinerlei Chemikalien belastet. Kosten für die erste Bodensanierung würden entstehen. Auch ist in den ersten beiden Jahren mit weniger Ernteertrag zu rechnen.

Nutzung als Gewerbegebiet

Eine Nutzung als Gewerbegebiet bietet sich in diesem Bereich nicht an, da die Nähe zur Bevölkerung zu gering ist. Lärm- und Emissionsbelastungen wären die Folge.

Nutzung als zusammenhängende Grünfläche

Eine Nutzung als zusammenhängende Grünfläche macht unter Klima- und Umweltaspekten sehr viel Sinn. Jedoch ist dies mit Folgekosten für die Bewirtschaftung durch die Gemeinde Hohe-Börde verbunden.

Nutzung als Wohnbaufläche

Wird die zurückgegebene Fläche als Wohnbauland im B-Plan ausgewiesen, schlagen wir vor den bestehenden Plattenweg zu entfernen und ihn durch einen Fahrrad- und Jogingweg mit offenporigen Pflaster zu ersetzen. Auf der baulandseitigen Fläche sollte ein ca. 1 - 2 Meter breiter Grünstreifen geschaffen werden, den die Anlieger zu pflegen haben. Auf der Kleingartenseite sollte auch ein Grünstreifen von 1 - 2 Metern geschaffen werden. Zur Begrenzung der Grünstreifen bieten sich Hecken als Abschluss an.

## 5.6 Kosten für Nutzungsänderung

Diese beiden Grünstreifen mit anliegender jeweils abschließender Hecke dienen in ihrer Gesamtheit als Pufferzonen zwischen den beiden Bodennutzungsarten. Diese Pufferzone kann von Anwohner als Jogging- und Fahrradweg genutzt werden. Eine Zufahrt zu den Innenliegenden Baugrundstück müsste geschaffen werden, wie auch der asphaltierte Feldweg erneuert werden müsste. Für das eventuell zu erwartende Bauprojekt Lämmertal II, müsste diese Zufahrt zu diesem Zeitpunkt jedoch erneuert werden.

Die Kosten für die Nutzungsänderung der Gartenfläche sind vielschichtig und werfen viele Fragen und Probleme auf.

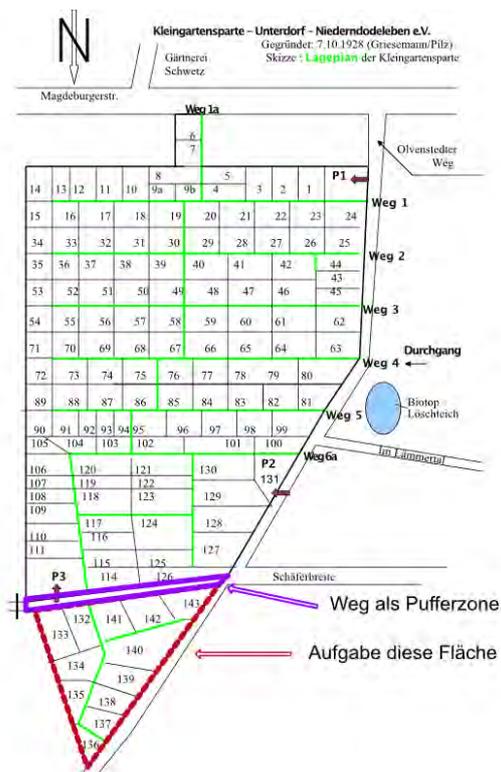
Die Kleingartensparte kann diese Nutzungsänderung nicht aus eigener Hand stemmen!

Da die Gemeinde Hohe-Börde nicht nur durch den Verkauf als Wohnbauland partizipiert, sondern auch von den langfristigen Steuereinnahmen profitiert, erwarten wir hier eine aktive und enge Zusammenarbeit mit dem Kreisverband, als auch mit der Gemeinde.

Diese Zusammenarbeit sollte nicht nur die technische Unterstützung mit z.B. Baggern, Entsorgungsfahrzeugen etc. Bestehen, sondern auch in finanzieller Hinsicht Unterstützung geben.

Auch bei Entschädigungszahlungen an Pächter die bereit sind „umzusiedeln“ erwarten wir eine faire finanzielle Unterstützung durch die Gemeinde. Diese Kosten sind planbar und können somit in den jeweiligen Jahreshaushalt eingestellt werden.

In diesem Zuge streben wir eine vorfristige Pachtvertragsverlängerung des aktuellen Pachtvertrages, mit der Gemeinde an. Dadurch wird dies komplexe und aufwändige Projekt auf ein Fundament der Planungssicherheit gestellt. Viele der Pächter sind durch dieses Entwicklungskonzept stark verunsichert und es sind auch dadurch Neupächter verloren gegangen. Daher ist es zwingend erforderlich für die Zukunft Planungssicherheit, sowohl für die Kleingartenanlage, als auch für die Gemeinde Hohe -Börde zu schaffen.



Baulandnutzung mit Pufferzone

## 6. Zusammenfassung und Willensbekundung der Kleingartensparte

Am 15.08.2020 fand eine außerordentliche Mitgliederversammlung in unserem Vereinsheim statt. Hier hat der Vorstand den Gartenfreunden dieses Entwicklungskonzept vorgestellt und darüber abstimmen lassen. Zusammenfassend geben wir eine Zusammenfassung unserer Willensbekundung ab.

Wir teilen die Auffassung, dass die Leerstandsquote zu groß ist und das wir uns verkleinern müssen, jedoch nicht in dem Ausmaß wie es im Entwicklungskonzept der Gemeinde Hohe-Börde angedacht ist.



Die Maßnahmen sind:

1. An der Öffentlichkeitsarbeit wird intensiv gearbeitet. Kurzfristige Mittel um die Leerstandsquote zu verringern sind:
  - Anzeigen zu verpachtende Gärten bei Ebay und Facebook.
  - Neugestaltung der Webseite inkl. Veröffentlichung Veranstaltungskalender
  - Aktive Pressearbeit und Start der Werbekampagne
2. Verpachtungsmanagement
  - Steuerung bei Neuverpachtungen. Verpachtungen nur noch im Kerngebiet der Gartenanlage.
3. Pächter die bereit sind „umzusiedeln“ werden sowohl von der Gemeinde Hohe-Börde, als auch von der Kleingartensparte unterstützt. Gespräche werden mit der Gemeinde dazu aufgenommen.
4. Erstellung Maßnahmenplan für das Gartenjahr 2021.
5. Vereinsstammtisch ins Leben rufen.

## **7. Anhang**

Kopien der Unterschriftensammlung aus dem Ortsteil Niederndodeleben.



Kleingartenverein Schnarsleben e.V.  
Grube 1  
39167 Hohe Börde OT Niederndodeleben

Niederndodeleben, 25.05.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersenden wir Ihnen unser Entwicklungskonzept des Kleingartenvereins  
Schnarsleben e.V.

Durch einen arbeitsreichen Jahresanfang sowie ab März die Covid 19 Pandemie,  
konnte ich dies erst jetzt fertig stellen.

Mit freundlichem Gruß

Vorstand  
Martin Möbius



PS: Ausfertigung für den Kreisverband Wolmirstedt e.V. sowie der Hohen Börde  
bereits per Post versendet.



# Entwicklungskonzept des Kleingartenvereins

## Inhalt:

1. Vorwort
2. Aufgabenstellung
3. Statistik / Leerstandskonzentration / Altersstruktur
4. Flächenüberblick der 3 Statistiken
5. Erläuterung der Statistiken
6. Konzept & Umsetzung Zielvorhaben 2025



## Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Kleingärtnerinnen und Kleingärtner,  
Werter Politiker & Mitentscheider,

Der Kleingartenverein Schnarsleben e.V. ist in den 30er Jahren des 20. Jahrhundert gegründet wurden. Nach noch nicht abgeschlossenen Recherchen wohl im Jahr 1932. Die damalige Gartenanlage umfasste nur 20-30 Gärten im Bereich hinter dem heutigen Vereinshaus. Ein Großbauer hatte damals dieses Land den Schrebergärten zur Verfügung gestellt, hieß es.

Im Laufe der Zeit, besonders nach dem Krieg wurde mehr Ackerfläche zu Gärten um genutzt und in der DDR eine wirtschaftliche Größe bei der Bereitstellung von Obst und Gemüse für die Bevölkerung. Mehr Gartenfläche wurde dem Verein zu Gartenland zuerkannt, so auch die Pachtfläche Flur 7 Flurstück 183/8.

Die Wende war der Erste Einbruch des Kleingartenwesens. Die Menschen verließen ihre Gärten aus unterschiedlichen Gründen. Auch der Anbau von Obst und Gemüse verlor an Attraktivität, denn Obst und Gemüse gab es nun preiswert in Supermärkten. Bestehende Gärten wurden mehr als Erholungsfläche angesehen und überlebende, vorwiegend ältere Gärtner nutzen weiter die Möglichkeit des Eigenanbaus.

Die Fluktuation stieg stetig an und besonders in den letzten Jahren war der Zugang wesentlich geringer als der Fortgang von Gartenpächtern. Diese Entwicklung fand und findet noch fast überall in den neuen Bundesländern statt und manifestiert sich vor allem im ländlichen Raum mit vielen Eigenheimen.

Traditionelle Kleingartenanlagen wie unsere Tragen nicht nur zum guten Miteinander bei, die gepflegten Kleingärten sind vor allem für die Allgemeinheit schön anzusehen. Unsere Kleingärtnerinnen und Kleingärtner verbindet die Freude an der Natur, dem gärtnerischen Gestalten, dem Obst & Gemüseanbau und dem Vereinsleben. Überall ist zu beobachten, dass sich die Nachfrage nach Kleingärten verändert. Der demografische und soziale Wandel wirkt sich auch auf das Kleingartenwesen aus und findet Zuspruch!

Vorstandsvorsitzender: Martin Möbius

25.5.2020



## 2. Aufgabenstellung

Unser Kleingartenverein erfüllt neben der kleingärtnerischen Nutzung eine wichtige Funktion für die nachhaltige Entwicklung des Ortsteil Niederndodeleben der Gemeinde Hohe Börde.

Die Vereinsflächen im Oberdorf des Ortsteils Niederndodeleben nehmen im Hinblick auf das Raum-Zeit-Mosaik der ländlichen Entwicklung eine gewichtige Rolle ein. Die zunehmende Versiegelung durch die Erschließung von Wohnraum erfordert ökologische Ausgleichflächen um den dörflichen Scharm des Niederndodelebens zu erhalten. Darüber hinaus nehmen die Grünflächen eine wichtige Funktion zur Regulierung der stadtklimatischen und lufthygienischen Bedingungen des angrenzenden Dorfgebietes ein. Demnach lässt sich neben der kleingärtnerischen Nutzung und den daraus gewonnenen Nahrungsmitteln als auch sozialen Aspekten, ein enormer ökologischer und entsprechend auch ökonomischer Wert abgeleiten.

Durch die günstige Lage der Stadt Niederndodeleben wurde in den vergangenen Jahren massiv viel Bauland erschlossen um vorwiegend Wohnhäuser zu bauen. Dieser Trend zeichnet sich noch weitere Jahre im Ort ab.

Unser Kleingartenverein bietet als Ort der Freizeitgestaltung, des Natur und Gemeinschaftslebens sowie der Selbstversorgung mit Obst und Gemüse wichtige städtebauliche, soziale und Biologische Vielfalt. Daher ist die Wichtigkeit um den Erhalt des gesamten Gartenvereins sehr Wichtig.

In den Jahren nach 1989 waren die Mitgliederzahlen noch einigermaßen stabil obwohl die Fluktuation zugenommen hatte. Im Jahr 2008 hatte der Verein noch 108 Mitglieder und insgesamt 106 Gärten verpachtet. Trotz Anstrengungen und Mitgliederwerbung sank die Anzahl der verpachteten Gärten. Immer mehr leere Gärten waren die Folge, Flächen, die sauber zu halten sind und dem Verein Geld kosten. Auch das verpachten der hinteren Gärten Richtung Irxleben war durch den nicht nutzbaren motorisierten Zugang schwierig. Seit 2017 können wir die Mitgliederzahl stabil halten.

Neue Mitglieder, vor allem jüngere Menschen sehen einen Pachtgarten eher als Erholung und müssen mehr über das Bundeskleingartengesetz informiert werden. Diese Arbeit trägt jedoch Früchte und die Einsicht vermehrt Obst und Gemüse anzubauen ist gewollt. Dies zeigen auch unzählige Statistiken, dass junge Menschen gärtnern wollen und auch durchhalten.

Das sog. urban gardening / farming ist ein zunehmender Trend in urbanen Ballungsräumen. Dennoch ist es wichtig für eine ökologisch nachhaltige Gestaltung von urbanen und suburbanen Räumen nebenst der Gewinnung von Nahrungsmittel v.a. habitat für heimische Flora und Fauna zu schaffen. Um ein Beispiel für die Auswirkungen der anthropogenen Nutzung auf die heimische Fauna zu nennen, sei auf den Rückgang an Biomasse von Fluginsekten um 70 % in den letzten 30 Jahren verwiesen. Welche große Rolle die Insekten auf die Leistungsfähigkeit von Ökosystemen und entsprechend auch auf die Ertragsfähigkeit von landwirtschaftlichen Gütern haben ist allseits bekannt.

Das vorliegende Konzept soll die Chancen und Möglichkeiten als auch den Nutzen des Kleingartenvereins für die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Niederndodeleben aufzeigen.



### 3. Statistik / Leerstandskonzentration / Altersstruktur

Statistik vom Januar 2020 des gesamten Kleingartenverein Schnarsleben e.V.

Dies umfasst das Pachtgelände der Niederen Börde, dem Pachtland von Privat sowie dem Eigenland des Vereins!

Parzellen Gesamt	124	100 %
Belegt	-	-
Leerstand	-	-

**Statistik A**

Statistik zeigt den jetzigen IST Stand des Vereins.

Parzellen Gesamt	105	100 %
Belegt	68	65 %
Leerstand	37	35 %

**Statistik B**

Zielführende Statistik für 2025

Parzellen Gesamt	80	100 %
Belegt	64	80
Leerstand	16	20

**Statistik C**

Altersstruktur der Mitglieder im Januar 2020 und 68 Mitglieder

Bis 25 Jahre	0	0 %
26 – 45 Jahre	24	35 %
46 – 60 Jahre	17	25 %
61 – 70 Jahre	13	19 %
71 – 80 Jahre	12	18 %
81 - älter	2	3 %



## 4. Flächenüberblick der 3 Statistiken

124	81	80		38
123	82	79	39	37
122	83	78	40	36
121	84	77	41	35
120	85	76	42	34
119	86	75	43	33
118	87	74	44	32
117	88	73	45	31
116	89	72	46	30
115	90	71	47	29
114	91	70	48	28
113	92	69	49	27
112	93	68	50	26
111	94	67	51	25
110	95	66	52	24
109	96	65	53	23
108	97	64	54	22
107	98	63	55	21
106	99	62	56	20
105	100	61	57	19
104	101	60		
103	102	59	58	
Parkplatz				
<b>Plan 4</b>		<b>Plan 3</b>	<b>Plan 2</b>	
Niedere Börde: 46305 m <sup>2</sup>			Privat: Kokotkiewicz	

## Statistik A

<b>Plan 1</b>		
Privathäuser	11	10
Privathäuser		
Privathäuser	12	9
Privathäuser		
Privathäuser	13	8
Privathäuser		
Privathäuser	14	7
Privathäuser		
Privathäuser	15	6
Privathäuser		
Privathäuser	16	5
Privathäuser		
Privathäuser	17	4
Privathäuser		
Privathäuser	18	3
Privathäuser		
		2
		1
<b>Eigentum Verein</b>		



Plätze u. Wege		leere Gärten	
124	81	80	38
123	82	79	39
122	83	78	40
121	84	77	41
120	85	76	42
119	86	75	43
118	87	74	44
117	88	73	45
116	89	72	46
115	90	71	47
			28
114	91	70	48
			27
113	92	69	49
			26
112	93	68	50
			25
111	94	67	51
			24
110	95	66	52
			23
109	96	65	53
			22
108	97	64	54
			21
107	98	63	55
			20
106	99	62	56
			19
105	100	61	57
104	101	60	
103	102	59	58

Parkplatz

Plan 4      Plan 3      Plan 2

Niedere Börde: 46305 m<sup>2</sup>      Privat: Kokotkiewicz

## Statistik B

	Plan 1	
Privathäuser	11	10
Privathäuser		
Privathäuser	12	9
Privathäuser		
Privathäuser	13	8
Privathäuser		
Privathäuser	14	7
Privathäuser		
Privathäuser	15	6
Privathäuser		
Privathäuser	16	5
Privathäuser		
Privathäuser	17	4
Privathäuser		
Privathäuser	18	3
Privathäuser		
		2
		1

Eigentum Verein



Plätze u. Wege		leere Gärten	
124	81	80	38
123	82	79	39
122	83	78	40
121	84	77	41
120	85	76	42
119	86	75	43
118	87	74	44
117	88	73	45
116	89	72	46
115	90	71	47
114	91	70	48
113	92	69	49
112	93	68	50
111	94	67	51
110	95	66	52
109	96	65	53
108	97	64	54
107	98	63	55
106	99	62	56
105	100	61	57
104	101	60	58
103	102	59	58
Parkplatz			
Plan 4 Niedere Börde: 46305 m <sup>2</sup>		Plan 2 Privat: Kokotkiewicz	

## Statistik C

	Plan 1	
Privathäuser	11	10
Privathäuser	12	9
Privathäuser	13	8
Privathäuser	14	7
Privathäuser	15	6
Privathäuser	16	5
Privathäuser	17	4
Privathäuser	18	3
		2
		1
Eigentum Verein		



## 5. Erläuterung der Statistik

Statistik A - **ALT** Zustand – Gründung Verein 1932 bis ca. Jahr 1995

Die Statistik A umfasst das Pachtgelände der Niederen Börde, dem Pachtland von Privat sowie dem Eigenland des Vereins. Also alle 3 Parteien zusammen. Diese Statistik zeigt die eigentliche Aufteilung der gesamten Pachtgärten.

Im Zeitraum der DDR bis zur Wende konnte der Verein fast alle Pachtgärten als „Belegt“ verzeichnen. Ab der Wende fing der Leerstand langsam an.

Statistik B - **IST** Zustand – Jahr 1995 bis Jahr 2020

Im Jahre 1967 wurde das Vereinsheim laut Übersicht auf der Parzelle 58 gebaut und wird seit daher genutzt. Des Weiteren wurden vor Jahrzehnten Parzelle 59, 102 und die Hälfte von 103 als weitere Parkfläche ausgebaut. Seit Anfang 2019 wurde der Strang Parzelle 115 – 124 geschlossen. Hier fanden sich seit Jahren keine neuen Pächter. Die Parzellen 47, 70, 71, 90 und 91 ebenfalls und als Wiese genutzt. Die Parzelle 57 ist seit 2019 als Gemeinschaftsfläche für Gartenmitglieder vorgesehen.

Statistik C - **Zukunft** – Jahr 2025 bis offen

Vorausgesetzt die aktuellen Mitgliederzahlen bleiben unverändert!

Der Plan 1 im Memmdorfer Weg wird keine neuen Pächter finden. Es wird damit gerechnet, dass bis ca. 2025 kein Pächter mehr auf dem Eigentumsland des Vereins sein wird.

Des Weiteren werden die Parzellen 61, 63, 72, 80, 104, 106 und 110 umfunktioniert. Diese Flächen der Parzellen sollen für Ökologische Zwecke wie z.B. Bienen/Blumenwiese, Förderung von Insekten und Nistplätze für Vögel genutzt werden.

Im Plan 1 werden ebenfalls die o.g. Ökologischen Zwecke verfolgt und durch extensive Beweidung mit Schafen in einer traditionellen Form der Pflege von Kulturlandschaften umgesetzt. In Planung ist auch ein Ortsansässiger Imker. Des Weiteren sollen Naturbelassene Ecken geschaffen werden und evtl. ein kleines Biotop. Mit der extensiven saisonalen Schafsbeweidung auf Plan 1 sowie oberen Teil des Plan 4 werden schneller wachsende Gräser und Gehölze zurückgehalten und das Wachstum von Blütenpflanzen gefördert. Hieraus lassen sich die Ansiedlung von insbesondere Bienen und weiteren Insektenarten ableiten.



## 6. Konzept zur Bewältigung des Leerstandes sowie Umsetzung Zielvorhaben 2025

In den vergangenen Jahrzehnten wurden versucht neue Mitglieder in Form von Mundpropaganda bzw. Hinweisschilder von leeren Gärten in den Aushängen der Gartenvereine betrieben. Ausschließlich diese Möglichkeit der Gewinnung von neuen Mitgliedern ist in der heutigen Zeit zum Scheitern verurteilt. Unser Vorstand inkl. Kommissionen des Gartenvereins hat sich in den letzten 5 Jahren sehr verjüngt. Dementsprechend wird und soll nach neuen Methoden ein Gartenverein geführt werden.

Wir haben als Vorstand erkannt, dass die „alte Zeit“ von Schrebergärten natürlich nie zu vergessen ist, seine Vorteile aber auch Nachteile hatte. Ein sehr großer Vorteil bis zu den 90er Jahren war der Zusammenhalt und das Gemeinschaftsgefüge in dem Verein stark geprägt. Außer den bewirtschaften der eigenen Gärten mit Anbau von Obst und Gemüse war z.B. das Errichten von unserem Vereinsheim, der Wasser und Stromversorgung sowie dem „Geben und Nehmen“ untereinander.

Diese „alte Zeit“ wollen wir versuchen in „die Moderne“ mit einzubringen.

Sicherlich hat das Sterben der Schrebergärten mit der Wende angefangen. Schon damals wie heute kann man im Einzelhandel Obst und Gemüse billiger und ohne Arbeit kaufen. Auch die Freizeitgestaltung ist ab der Wende anders geworden und Schrebergärten verloren nach und nach das Interesse. Dieser Werdegang ist kein Problem, sondern es muss eine Lösung sowie ein Umdenken stattfinden! Der Vorteil unseres Gartenvereins ist, dass wir es geschafft haben unseren Vorstand bzw. erweiterten Vorstand zu verjüngen und somit ganz andere Lösungsansätze gefunden werden. Ich persönlich als Vorstand des Gartenvereins möchte keine älteren Vorstände in anderen Gartenvereinen diskriminieren oder ihre Aufgaben/Lösungsansätze verurteilen. Aber: Es kann heutzutage im Jahre 2020 nicht mehr so gehandelt werden wie in den Jahren 1930 – 1990!

In den letzten 8 Jahren haben wir unsere leeren Gärten auf digitalen Plattformen wie Ebay Kleinanzeigen, Facebook und unserer modernen Homepage platziert und angeboten. Die Resonanz war beindruckend. Viele Interessenten, vorwiegend junge Menschen und junge Familien haben Interesse an Schrebergärten. Als man bei den Gartenbesichtigungen in das Gespräch gekommen ist, erfuhr man auch warum das Interesse an Schrebergärten vorhanden ist. Viele Menschen möchten ihr Obst und Gemüse selber anbauen, sehen wo es herkommt. Bei Familien mit kleinen Kindern auch zeigen wieviel Arbeit Obst und Gemüseanbau macht und vor allem das es ursprünglich aus der Erde kommt. Des Weiteren wurden Interessenten auch befragt, was Sie sich noch von einem Gartenverein vorstellen. Die Antworten wie soziale Kontakte knüpfen, Gemeinschaftsgefüge finden, meine Kinder können hier wunderbar an der frischen Luft spielen sowie „mal mit Freunden im Garten Feiern bzw. an Feierlichkeiten vom Verein mitmachen sind hier nur Beispiele. Als ich von diesen Aussagen von jungen Garteninteressenten vorwiegend bei älteren Mitgliedern erzählte wurde oft nur plump gesagt „Ja Ja die wollen nur Party im Garten machen“. Mal ganz ehrlich, wurde dies nicht früher auch gemacht?

Uns als Gartenverein ist bewusst, dass wir wohl nicht mehr an alte Mitgliederzahlen von 110+ anknüpfen können und sehen daher unsere Aufgaben wie folgt beschrieben.



Unser Kleingartenverein soll weiterhin als Gartenverein fungieren und das Bundeskleingartengesetz inne halten. Jedoch müssen wir einen Großteil der leerstehenden Pachtflächen umfunktionieren.

Das Thema Naturschutz, aussterbende oder bedrohte Insektenarten mehr Lebensraum bieten, alte Obstbaumsorten in Form einer Streuobstwiese anlegen, Vögeln Nistplätze schaffen, Insektenhotels bauen bzw. einen Bienenstock anlegen uvm. sind nur unsere derzeitigen Aufgaben.

Im Jahr 2019 haben wir begonnen mit dem Verein Baumschutzfreunde aus Niederndodeleben zu sprechen und die Gartenanlage besichtigt. Bereits im Herbst 2019 wurde angefangen einen Blühstreifen anzulegen und demnächst soll das pflanzen von Bäumen beginnen.

Darüber hinaus wird im Jahr 2020 durch eine Kooperation mit der Hochschule Magdeburg eine wissenschaftliche Betrachtung der Chancen und Möglichkeiten von 3 Revitalisierungs- / Restaurierungsmaßnahmen für die brachliegenden Flächen erarbeitet. Die Varianten sollen sowohl vereinbar mit dem Bundeskleingartengesetz als auch der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet Hohe Börde sein. Dadurch soll der Vereinbarkeit von Maßnahmen mit gegenwärtiger Gesetzgebung als auch zukunftsweisender ökologischer Raumgestaltung Rechnung getragen werden.

Das Unternehmerische Ziel des Gartenvereins ist es Einnahmen zu generieren. Nur wer investiert kann in Zukunft überleben! Dies kann jedoch Dauerhaft nicht nur durch Mitgliedsbeiträge geleistet werden. Zurzeit zahlen unsere Mitglieder nicht nur den Mitgliedsbeitrag sondern auch einen Rückbaucent und eine Vorstandsentschädigung. Selbst eine Strom & Wassererneuerung im Verein müsste über Mitglieder finanziert werden und ist nach Angebotseinholungen aus 2019 nicht alleine von Mitgliedern und Verein stemmbar.

Unser Vereinsheim wurde in den vergangenen Jahren bereits öfters für Feierlichkeiten gebucht. Um bessere Einnahmen zu generieren wurde Ende 2019/Anfang 2020 unser Vereinheim modernisiert um noch atraktiver für Buchungen von Feierlichkeiten von Mitgliedern und Gäste zu sein. Auch öffentliche Veranstaltungen fanden bereits statt und wurden in der Bevölkerung von Niederndodeleben und Umkreis als sehr positiv empfunden.

Weiterhin können wir gute Einnahmen aus der Verleihung von Bierzeltgarnituren gewinnen. Diese Partyausstattung soll weiterhin ausgebaut werden.

Ein uns sehr wichtiges Konzept ist die Verbindung Kleingartenverein mit Naturschutz. In unserer Gartenanlage wurden bereits Insektenarten & Vögel gesichtet welche zu den bedrohten Arten zählen sowie welche die vom Aussterben bedroht sind. Durch die Sperrung der Pachtgärten 115 – 124 (siehe Statistik B) sind wir dennoch mit Vereinsarbeit konfrontiert. Denn diese Flächen müssen teilweise sauber gehalten werden oder zum Rückbau vorgesehen werden. Um uns diese Arbeit zu erleichtern bzw. Naturnah zu arbeiten, haben wir seit 2019 Schafe grasen lassen. Durch diese natürliche Bereinigung des Geländes schaffen wir wieder neuen Lebensraum für Insekten, Würmer etc. welche Wiederrum Nahrung für Vögel und andere Tiere sind. Der Kreis schließt sich somit.

Um den Naturschutz weiter zu fördern sind wir bereits mit einem Gartenmitglied, welcher selber in diesem Bereich Beruflich tätig ist am Kommunizieren was noch alles so Möglich ist.

Nutzen Sie uns als Kleingartenverein daher als „Grüne Lunge“ von Niederndodeleben und setzten Sie gegen den Trend von Bauland ein Zeichen von Naturschutz.