

Mitteilung des Senats vom 18. Juni 2013**Wohnen in Kleingartengebieten (Kaisern-Häuser) rechtlich absichern**

Die Fraktion DIE LINKE hat unter Drucksache 18/883 eine Große Anfrage zu obigem Thema an den Senat gerichtet.

Der Senat beantwortet die vorgenannte Große Anfrage wie folgt:

1. Wie viele Kleingartengebiete mit wie vielen Parzellen gibt es in Bremen und in Bremerhaven?
2. Welche Kleingartenvereine gibt es in Bremen und in Bremerhaven? Bei welchen handelt es sich um Pächtervereine, bei welchen um Eigentümervereine, und bei welchen um Mischformen?

In den in der Antwort zu Frage 5 näher bezifferten Kleingartengebieten der Stadt Bremen gibt es 89 im Landesverband der Gartenfreunde e. V. organisierte Kleingartenvereine sowie vier sogenannte Eigentümervereine, die nicht Mitglied im Landesverband sind.

In der Stadt Bremerhaven gibt es zehn Kleingartenvereine, die sämtlich Mitglieder des Bezirksverbandes der Gartenfreunde Bremerhaven-Wesermünde e. V. sind.

In der Anlage 1a (Stadt Bremen) und in der Anlage 1b (Stadt Bremerhaven) sind die Kleingartenvereine aufgeführt, jeweils mit Angaben darüber, ob es sich um Pächtervereine, Eigentümervereine oder Mischformen handelt.

Die Gesamtzahl der Kleingärten in der Stadt Bremen beträgt ca. 18 000. In der Stadt Bremerhaven gibt es insgesamt 1 341 Parzellen.

3. Bei welchen Pachtvereinen ist die Stadt Grundeigentümerin, bei welchen sind andere Eigentümer die Verpächter? Bestehen auch Pachtverträge über Kleingärten mit der jeweiligen Stadtgemeinde außerhalb von Kleingartengebieten?

In der Stadt Bremen gibt es bei 17 der in der Anlage 1a gekennzeichneten Vereine auch private Verpächter. Es bestehen auch einzelne Pachtverträge außerhalb von Kleingartengebieten.

In der Stadt Bremerhaven gibt es drei Vereine, deren Flächen nicht der Stadt gehören (siehe Anlage 1b). Pachtverträge über Flächen, die außerhalb von Kleingartengebieten liegen, gibt es in der Stadt Bremerhaven nicht.

4. Bei welchen Pächtervereinen ist der Verein Zwischenpächter, bei welchen nicht? Zwischenpächter sind alle Vereine, bei denen die Stadtgemeinden Eigentümerinnen der kleingärtnerisch genutzten Flächen sind und über diese einen Generalpachtvertrag mit dem Landesverband der Gartenfreunde e. V. bzw. mit dem Bezirksverband der Gartenfreunde Bremerhaven-Wesermünde e. V. abgeschlossen haben. Die Vereine sind in den Anlagen 1a und 1b entsprechend gekennzeichnet.
5. Sind alle bestehenden Kleingartengebiete im Flächennutzungsplan und in Bebauungsplänen als Dauerkleingärten ausgewiesen? Gibt es dabei Unterschiede in der Ausgestaltung?

In der Stadt Bremen gibt es 55 durch Bebauungspläne festgesetzte Dauerkleingartengebiete und 19 Kleingartengebiete, die bisher lediglich im Flächennut-

zungsplan entsprechend dargestellt sind. Außerdem werden 14 Flächen ohne entsprechende bauplanungsrechtliche Festsetzung bzw. Darstellung kleingärtnerisch oder als sogenannte Grabelandfläche genutzt.

In der Stadt Bremerhaven sind nicht alle bestehenden Kleingartengebiete im Flächennutzungsplan und durch Bebauungspläne als Dauerkleingärten ausgewiesen.

Unterschiedliche Festsetzungen in den Bebauungsplänen gibt es nicht.

6. Welche Funktionen nehmen die Kleingartenvereine für ihre Mitglieder wahr? Welche ehrenamtlichen Leistungen werden durch die Mitglieder für die Öffentlichkeit erbracht (Instandhaltung, Entsorgung etc.)?

Die Vereine organisieren die Gemeinschaft, betreuen die Mitglieder und leisten erhebliche Pflege- und Unterhaltungsarbeiten an den Allgemeinflächen, Gartenwegen, Gemeinschaftsgrünflächen und Biotopen in den Kleingartenanlagen, die der Bevölkerung als Räume der Erholung und des Erlebens von Natur dienen.

Zahlreiche Projekte, darunter die Teilnahme am Lerngartennetzwerk des Landesverbandes in Kooperation mit Kindertageseinrichtungen und Schulen, Behindertengärten, Streuobstwiesen etc. richten sich an die Öffentlichkeit und werden stark nachgefragt. Viele Vereine stellen Kindergärten, Seniorenverbänden und ähnlichen Institutionen Gartenparzellen zur Verfügung.

7. Wie ist die Nachfragesituation? Bei welchen Kleingartengebieten gibt es Wartelisten, bei welchen Leerstände?

In der Stadt Bremen gibt es im Bremer Westen aufgrund des Überangebotes Leerstände, die in den letzten Jahren zugenommen haben. Einzelne Leerstände im Bremer Süden sind zu vernachlässigen. Im Osten und Norden sowie in Mitte gibt es keine Leerstände. Auf dem Stadtwerder besteht eine größere Nachfrage, sodass hier Bewerberlisten vorhanden sind.

In den Kleingartenvereinen der Stadt Bremerhaven gibt es keine Wartelisten. Die Leerstände in den einzelnen Vereinen sind in der Anlage 1b angegeben.

8. Wie hat sich in Bremen und Bremerhaven, wie bundesweit der Altersdurchschnitt der Pächterinnen/Pächter in Kleingartengebieten entwickelt? Wie bewertet der Senat die Bedeutung von Wochenend- oder Ferienwohnnutzung im Kleingarten gerade für junge Familien?

Der Altersdurchschnitt der Pächterinnen/Pächter von Kleingärten hat sich in den letzten Jahren in allen Bundesländern erhöht und stellt sich bundesweit zurzeit wie folgt dar:

3 % unter 55 Jahre,

40 % 55 bis 59 Jahre,

48 % 60 bis 64 Jahre,

9 % 65 und mehr Jahre.

Trotz der weiter eindeutigen demografischen Entwicklung hat in letzter Zeit ein positiver Trend mit sinkendem Altersdurchschnitt eingesetzt. Kleingärten werden durch junge Familien und Familien mit Migrationshintergrund wegen des hohen Freizeitwertes oder im Interesse des eigenen Anbaus von Obst und Gemüse verstärkt nachgefragt.

Ebenso wie bei der Wohnraumversorgung hält der Senat grundsätzlich eine bedarfsorientierte Versorgung der Bremer Bevölkerung und damit auch junger Familien mit Kleingartenflächen für geboten. Entsprechendes gilt für die Versorgung mit Wochenendhausflächen. Der Senat geht davon aus, dass für die wohnortnahe Erholungsnutzung junger Familien beide Nutzungen, sowohl die Kleingartennutzung als auch die Wochenendhausnutzung, eine hohe Bedeutung haben. Eine generelle Freigabe von Kleingärten zur Wochenend- und Freizeitwohnnutzung lehnt der Senat jedoch ab. Ein gelegentlicher mehrtägiger Aufenthalt auf Kleingärten über das Wochenende oder während der Ferienzeit bewertet der Senat jedoch nicht als Wohnnutzung, weil derart gelegentliche

Übernachtungen die Nutzung eines Kleingartens nicht prägen, auch nicht im Sinne einer in einem Kleingartengebiet bauplanungsrechtlich unzulässigen Wochenendhaus- oder Ferienhausnutzung.

9. Wie viele Kaisen-Häuser gibt es noch, die unmittelbar nach dem Krieg, d. h. während der Geltungsdauer des Kaisen-Erlasses errichtet wurden?

Nach dem Zweiten Weltkrieg sind die Behörden der Stadt Bremen nicht nur während der Gültigkeit des bereits 1949 wieder aufgehobenen sogenannten Kaisen-Erlasses gegen den Bau von maximal 30 m² großen Behelfsheimen in den Kleingartengebieten und im sonstigen Außenbereich nicht eingeschritten. Tatsächlich wurde der Bau von Behelfsheimen noch bis 1955 geduldet. Es gibt heute noch ca. 1 000 von den in dieser Zeit errichteten „Kaisen-Häusern“, wobei viele allerdings durch spätere Um- und Erweiterungsbauten ihre Identität als maßlich begrenzte Kaisenhäuser verloren haben.

10. Wer ist jeweils Eigentümer der auf der Parzelle befindlichen Lauben und Häuser? Besteht beim Pächterwechsel ein Anspruch des bisherigen Pächters auf Ablöse für errichtete Bauten oder durchgeführte Erweiterungen? Besteht beim Pächterwechsel ein Bestandsschutz für übergroße Lauben fort?

Der jeweilige Pächter ist Eigentümer der Laube und Pflanzen. Im Pachtvertrag wird das Verfahren bei Aufgabe/Weitergabe der Parzelle unter Hinweis auf die Wertabschätzungsrichtlinien des Landesverbandes geregelt. Bei einem Pächterwechsel wird durch eine Schätzkommission der aktuelle Wert ermittelt. Ein Bestandsschutz für ungenehmigte übergroße Lauben besteht beim Pächterwechsel nicht.

11. Mit wie vielen Bewohnerinnen/Bewohnern besteht eine Vereinbarung nach den Vorgaben des runden Tisches 2002 (Auswohnrecht bei gleichzeitiger Abriss-einwilligung nach Aufgabe der Bewohnung)?

In der Stadt Bremen wurden bisher insgesamt 88 Vereinbarungen für die beschriebene Fallgruppe geschlossen.

12. Wie viele Aufforderungen zum Auszug bzw. wie viele Aufforderungen zum Rückbau sind nach dem 12. März 2013 an Pächter bzw. Eigentümer in Kleingartengebieten ergangen bzw. angemahnt worden?

Nach dem 12. März 2013 ist durch die Bauaufsicht der Stadt Bremen die Beseitigung eines Schrottplatzes und der Rückbau von sechs übergroßen Gartenlauben verfügt worden. Der Abriss/Rückbau von Behelfsheimen oder die Untersagung einer Wohnnutzung ist seit diesem Datum weder verfügt noch durch Maßnahmen des Verwaltungszwangs betrieben worden.

13. Wäre eine Erteilung von Befreiungen nach § 31 Absatz 2 Baugesetzbuch rechtlich möglich, mit der die Bewohnung im Einzelfall als Ausnahme von der Festsetzung des Bebauungsplans erlaubt wird,

- a) in Kleingartengebieten,
- b) in Wochenendgebieten?

Die Bewohnung kann in den genannten Gebieten auch nicht im Einzelfall genehmigt werden.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplans nur befreit werden, wenn u. a. die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Abweichung darf also dem planerischen Grundkonzept nicht zuwiderlaufen.

Die Zulassung einer Dauerwohnnutzung würde sowohl in einem Dauerkleingartengebiet als auch in einem Wochenendhausgebiet aufgrund der negativen Vorbildwirkung auch im Einzelfall die jeweilige planerische Grundkonzeption berühren, weil konzeptionell beide Gebiete nicht dem dauerhaften Wohnen dienen. Dies bedarf hinsichtlich der auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als Dauerkleingärten festgesetzten Grünflächen keiner weiteren Erläuterung, weil es sich insoweit nicht um Baugebiete handelt. Aber auch bei Wochenendhäu-

sern in festgesetzten Wochenendhausgebieten berührt eine dauerhafte, nicht zeitlich begrenzte Wohnnutzung den Charakter als Erholungsgebiet und damit einen wesentlichen Grundzug der Planung.

14. Wäre es rechtlich möglich, für ein Wohnen im Kleingarten oder im Wochenendgebiet in die betreffenden Bebauungspläne generell Ausnahmen nach § 31 Absatz 1 BauGB aufzunehmen („die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind“)? Wie wäre in diesem Fall das Verfahren der Erteilung der Ausnahmegenehmigung
 - a) in Kleingartengebieten,
 - b) in Wochenendgebieten?

Die Gemeinde hat kein Festsetzungsfindungsrecht und darf deshalb keine neuen in der Baunutzungsverordnung nicht vorgesehenen Baugebiete definieren, auch nicht über Ausnahmen, die im Übrigen als Regelungsinhalt in die Bebauungspläne nur aufgenommen werden dürfen, wenn das Baugesetzbuch oder die Baunutzungsverordnung entsprechende Rechtsgrundlagen enthalten. Dies ist jedoch hinsichtlich der hinterfragten Ausnahmen für Wohnnutzungen in Kleingartengebieten und Wochenendhausgebieten nicht der Fall. Die ausnahmsweise Zulässigkeit einer dauerhaften Wohnnutzung ist mit dem Gebietscharakter eines Dauerkleingartengebiets oder eines Wochenendhausgebiets nicht vereinbar. Deshalb wäre eine Ausnahme für das Dauerwohnen nicht durch die Rechtsgrundlagen für die Festsetzung von Dauerkleingartengebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) und Wochenendhausgebieten (§ 10 BauNVO) gedeckt. Auch § 31 Abs. 1 BauGB stellt keine (allgemeine) Ermächtigungsgrundlage zur Festsetzung von Ausnahmen dar. Vielmehr knüpft § 31 Abs. 1 BauGB lediglich daran an, dass die Gemeinde – zulässigerweise – Ausnahmen im Bebauungsplan festgesetzt hat.

15. Welche rechtlichen Möglichkeiten zur Duldung bestehender Wohnnutzungen bzw. nicht genehmigter Bauten gibt es?

Die Bauaufsichtsbehörden sind gemäß § 58 Abs. 2 der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) verpflichtet, bei der Errichtung und Nutzung von baulichen Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Im Rahmen dieser gesetzlichen Aufgabenwahrnehmung liegt es insbesondere im pflichtgemäßen Ermessen, in den besonders schutzwürdigen sogenannten Außenbereichen der Stadt gegen die dort vielfach vorhandenen unzulässigen Bauten und Nutzungen einzuschreiten. Dabei sind die Bauaufsichtsbehörden zur Wahrung des Gleichheitsgrundsatzes gehalten, ihr bauaufsichtliches Einschreiten nicht willkürlich oder systemlos, sondern auf der Grundlage eines in sich schlüssigen Sanierungs- bzw. Beseitigungskonzeptes auszuüben, das ein systematisches Einschreiten gewährleistet und nach sachlichen Gesichtspunkten differenziert. Bei der Dienstanweisung Nr. 422 des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr handelt es sich um ein solches schlüssiges Handlungssystem, welches auf der Grundlage einer abschnittsweisen Bereinigung und flankiert durch zwei unterschiedliche „Auswohn-Stichtage“ nach sachgerechten Kriterien differenziert. Nach der Rechtsprechung des OVG Bremen muss jedoch nicht nur das Konzept, sondern auch dessen Umsetzung, eine grobe Abschätzung des Zeitrahmens zulassen, in dem mit einem erfolgreichen Abschluss der Gesamtbereinigung gerechnet werden kann.

Auch wenn das bestehende Konzept durch die Verwaltungsgerichte als schlüssig und mit dem Gleichheitsgrundsatz vereinbar beurteilt wird, bedeutet dies nicht, dass nicht eine Änderung bzw. Modifizierung des Konzeptes denkbar ist. Um bauordnungsrechtlich handlungsfähig zu bleiben muss jedoch auch ein geändertes Konzept auf eine absehbare Beendigung der Wohnnutzung ausgerichtet sein.

Vor dem Hintergrund dieses Rechtsrahmens hat die Stadtbürgerschaft den Senat mit Beschluss vom 12. März 2013 aufgefordert, das bestehende Konzept zur Vermeidung unbilliger Härten und der Ermöglichung alternativer Lebens- und Wohnformen außerhalb der Kleingartengebiete sowie der vorgezogenen Beseitigung bereits unbewohnter Bauten zu überdenken und der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie bis zum 31. Dezember 2013 über das Ergebnis zu berichten (siehe im Einzelnen Drucksache 18/296 S).

16. Ist es für die Erteilung von Duldungen für Wohnnutzungen bzw. von nicht genehmigten Bauten im Einzelfall erforderlich, auf kommunaler oder Landesebene bestehende Gesetze oder Verordnungen zu ändern? Könnten sie umgekehrt auf dem Weg von Gesetzen oder Verordnungen generell nach definierten Kriterien vorgesehen werden?

Eine gesetzliche Einschränkung der gemäß § 58 Abs. 2 BremLBO grundsätzlich bestehenden Verpflichtung der Bauaufsichtsbehörden, für die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften zu sorgen und gegen rechtswidrige Zustände einzuschreiten, ist zugunsten der in den Kleingartengebieten vorhandenen formell und materiell unzulässigen Bauten und Wohnnutzungen nicht möglich.

Eine derartige gesetzliche Regelung käme einer unbeschränkten Duldung von formell und materiell illegalen baulichen Anlagen und Nutzungen und damit in ihrer Wirkung einer Baugenehmigung gleich und würde so in einer mit dem Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung (Artikel 20 Abs. 3 GG) nicht zu vereinbarenden Weise die – verfahrensrechtlichen und materiellrechtlichen – Voraussetzungen der Genehmigung baulicher Anlagen umgehen.

17. Welche nicht genehmigten Bauten in welchen Gebieten könnten nach Auffassung des Senats Anspruch auf Gleichbehandlung erheben, wenn nicht genehmigte Bauten in Kleingartengebieten nicht zwangsabgerissen würden? Würden sich solche vom Senat befürchteten Rechtsfolgen auch auf Lagen außerhalb von Kleingartengebieten erstrecken, oder wären sie auf die Kleingärten beschränkt?
18. Welche möglichen oder befürchteten Rechtsfolgen in welchen Gebieten befürchtet der Senat, wenn gegen das Bewohnen von Bauten in Kleingartengebieten nicht vorgegangen wird?

Die durch eine Vielzahl von materiell unzulässigen baulichen Anlagen und unzulässigen Nutzungen geprägte städtebauliche Fehlentwicklung beschränkt sich nicht nur auf die Kleingartengebiete, sondern erstreckt sich auch auf die übrigen Außenbereichsgebiete der Stadt Bremen. Aus diesem Grund bezieht sich das aktuell bestehende Konzept der Dienstanweisung Nr. 422 unterschiedslos auch auf die Außenbereichsgebiete, die nicht kleingärtnerisch genutzt werden. Weil unzulässige bauliche Anlagen und Nutzungen in den kleingärtnerisch genutzten und beplanten Außenbereichsgebieten einerseits und solche im übrigen Außenbereich andererseits bodenrechtlich nicht von so unterschiedlichem Gewicht sind, dass sie ohne Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes auch einer unterschiedlichen bauaufsichtlichen Ermessensentscheidung zugänglich wären, spricht viel dafür, dass auch im sonstigen Außenbereich nicht mehr gegen unzulässige Wohnnutzungen bauaufsichtlich eingeschritten werden kann, wenn gegen diese in den Kleingartengebieten nicht mehr vorgegangen wird.

19. Nach welchem Zeitraum der Duldung tritt ein Bestandschutz ein?

Unabhängig vom Zeitraum erzeugt Duldung keinen Bestandschutz.

20. Welche Wochenendgebiete nach § 10 Baunutzungsverordnung gibt es in Bremen und Bremerhaven?

In der Stadt Bremen gibt es elf durch Bebauungsplan festgesetzte Wochenendhausgebiete, drei Wochenendhausgebiete sind lediglich im Flächennutzungsplan dargestellt. Für zwei Gebiete werden zurzeit Bebauungspläne aufgestellt (im Einzelnen siehe Anlage 2).

In der Stadt Bremerhaven gibt es nur das Wochenendhausgebiet Fehrmoor, Bebauungsplan Nr. 247.

21. Wie viele Anträge auf Umwidmung von Kleingartengebieten in Wochenendhausgebiete nach § 10 BauNVO liegen den Stadtgemeinden vor?

In der Stadt Bremen liegen drei Anträge vor.

In der Stadt Bremerhaven gibt es keine Anträge.

22. Wovon macht die Behörde die Entscheidung über diese Anträge abhängig?

Die Umwandlung bedeutet eine Änderung des Planungsrechts von öffentlicher Grünfläche (Dauerkleingartengebiet) zu Baufläche (Wochenendhausgebiet).

Dabei sind in den erforderlichen Bebauungsplanverfahren alle Belange gegeneinander abzuwägen und relevante Anforderungen zu berücksichtigen, wie z. B. Immissionsschutz, Erschließung.

23. Bestehen auch für Wochenendhausgebiete Höchstgrenzen für die Pacht (entsprechend den Regelungen im Bundeskleingartengesetz), oder können solche kommunal festgesetzt werden?

Nein, es bestehen keine Höchstgrenzen und diese können auch kommunal nicht festgesetzt werden. Dies gilt nicht für Gebiete, die im Eigentum der Kommunen stehen.

24. Welche Kleinsiedlungsgebiete nach § 2 BauNVO gibt es in Bremen und Bremerhaven?

In den Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven gibt es keine Kleinsiedlungsgebiete.

25. Liegen den Stadtgemeinden aktuell Anträge auf Umwidmung von Kleingartengebieten in Kleinsiedlungsgebiete vor?

Nein, den Stadtgemeinden liegen keine Anträge vor.

26. Inwieweit sind in früherer Zeit Kleingartengebiete in Kleinsiedlungsgebiete umgewidmet worden, und wie hat sich die Situation daraufhin baulich und nutzungsmäßig verändert?

Es gab keine Umwidmungen von Kleingartengebieten in Kleinsiedlungsgebiete. Im Zuge der Kleingartenordnung in den Nachkriegsjahren sind in der Stadt Bremen solche Gebiete, die bereits so weit und zahlreich mit Wohnbebauung durchsetzt waren, dass es zweckmäßiger erschien, statt einer Sanierung (Bereinigung) eine Legalisierung dieser Bebauung vorzunehmen (Gebiet An der Wolfskuhle), als Baugebiet mit den Festsetzungen Baustaffel 1 a und Gewerbeklasse IV (entspricht einem allgemeinen Wohngebiet) in Verbindung mit einer neuen Erschließungskonzeption und einer Grundstücksneuordnung überplant worden. Diese Festsetzungen sind gewählt worden, weil das verfolgte Planungsziel eines „Gartenheimgebietes“ nach der damals gültigen Staffelnbauordnung als Baugebiet nicht festgesetzt werden konnte.

Heute unterscheidet sich das Gebiet in seiner städtebaulichen Struktur nicht von einem nach der Baunutzungsverordnung festgesetzten allgemeinen Wohngebiet.

27. Wäre es rechtlich möglich, über die in § 10 Absatz 1 BauNVO ausdrücklich beispielhaft genannten hinaus, weitere „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ zu definieren?

Es ist rechtlich zulässig, auf der Grundlage des § 10 Absatz 1 BauNVO weitere „Sondergebiete, die der Erholung dienen“, zu definieren. Die aufgeführten Beispiele Wochenendhaus-, Ferienhaus- und Campingplatzgebiete bilden jedoch den Rahmen und begrenzen den Handlungsspielraum der Gemeinde. Die Vorschrift gestattet es den Gemeinden lediglich, den Regelungsgegenstand – das temporäre Freizeitwohnen – weiter zu konkretisieren. Nicht in den Anwendungsbereich des § 10 fallen danach Baugebiete für das dauernde Wohnen.

28. Wäre es also rechtlich nach § 10 Absatz 1 BauNVO möglich, im Flächennutzungsplan ein Sondergebiet „Kleingartengebiet mit eingeschränkter Wohnnutzung“ („Kleingartengebiet plus“) zu definieren und dafür „Zweckbestimmung und Art der Nutzung“ so festzulegen, dass Wohnen in diesen Gebieten zulässig ist, wenn bestimmte bauliche Grenzen eingehalten sind, keine Vermietung stattfindet, es die Kleingärtnergemeinschaft nicht wesentlich stört oder der kleingärtnerischen Nutzung widerspricht?

Nein, dies wäre aus den zu Frage 27 ausgeführten Gründen nicht möglich. Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist es im Übrigen, für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Flächennutzungsplan bildet die Grundlage, um daraus Bebauungspläne zu

entwickeln. Er ändert nicht bestehende Bebauungspläne mit der Festsetzung Dauerkleingarten. Dazu bedarf es der Umsetzung durch die verbindliche Bauleitplanung. Dauerhaftes Wohnen kann aber auch auf diese Weise nicht in Kleingartengebieten etabliert werden.

29. In welcher Weise wäre in diesem Fall das Verfahren der Erteilung von Genehmigungen vorstellbar, und wie könnten dabei auch die Kleingartenvereine einbezogen werden?

Genehmigungen für Wohnnutzungen könnten nicht erteilt werden, weil „Kleingartengebiete plus“ im Sinne der Frage 28 – wie vorstehend ausgeführt – nicht planbar sind.

30. Welche Kleingartengebiete werden von der Feuerwehr nicht in der in Bremen und Bremerhaven vorgesehenen Hilfsfrist erreicht? Besteht die rechtliche Möglichkeit, für Kleingartengebiete abweichende Hilfsfristen zu definieren?

In der Stadt Bremen können die Kleingartengebiete

- „In den Wischen“ nördlich der BAB 27 (Gröpelingen),
- „Kopernikusstraße (Horn-Lehe),
- „Wolfskuhlenweg“ (Kattenesch) und
- weitere Kleingartengebiete, soweit sie in den Orts- bzw. Stadtteilen Borgfeld, Lehesterdeich, Horn-Lehe, Oberneuland und Kattenesch liegen

nicht immer in der vorgesehenen Hilfsfrist erreicht werden.

In der Stadt Bremerhaven kann das Schutzziel in den Kleingartengebieten

- „Erika e. V.“ und
- „Wulsdorf e. V.“

nicht eingehalten werden.

Innerhalb der Kleingartengebiete ist die Situation für die Feuerwehr, verglichen mit Wohn- und Gewerbegebieten, regelmäßig ungünstig.

Für alle Einsätze gilt die in § 28 Abs. 2 Bremisches Hilfeleistungsgesetz festgelegte Regel, dass die zeitliche Messung der Hilfsfrist mit Eintreffen der Feuerweereinheiten „an befestigter Straße“, also dem Eingangsbereich des Kleingartengebietes, endet. Hierdurch sollen Zeitverzögerungen, die dem spezifischen Objekt geschuldet sind, z. B. vertikale Wege in Hochhäusern, verschlossene Türen, ausgedehnte Objekte oder gar Grundstücke nicht in die Hilfsfrist einfließen. So ist die Gesamtsituation in Kleingartengebieten unübersichtlich, die Feuermeldungen beziehen sich oft auf das Gebiet und selten auf eine konkrete Parzelle, die Ausschilderung der Wege ist oft unzureichend, die Wege sind mit Schranken verschlossen und für die Löschfahrzeuge oft zu schmal bzw. nicht oder nur eingeschränkt befahrbar.

Eine andere Hilfsfrist für Kleingartengebiete festzulegen, würde diesem bestehenden Problem nicht Rechnung tragen und ist daher nicht vorgesehen.

31. Würden sich durch eine Zulassung von eingeschränkten Wohnnutzungen in Kleingartengebieten auf einem der beschriebenen Wege (Ausnahmen und Befreiungen; Duldung, Umwidmung zu Wochenendhausgebieten; Umwidmung zu Kleinsiedlungsgebieten; Umwidmung zu eigens definierten Erholungs-sondergebieten) rechtlich begründete Ansprüche (z. B. auf Erschließungsleistungen) an die jeweilige Stadtgemeinde ergeben, die bislang nicht bestanden? Wenn ja, welche?

Eine dauerhafte Wohnnutzung von in Dauerkleingartengebieten vorhandenen Behelfsheimen könnte nur durch die Ausweisung der Dauerkleingartengebiete als Baugebiete (z. B. Kleinsiedlungsgebiete) mit zumindest optimierten neuen Erschließungsstrukturen – und gegebenenfalls auch veränderten Grundstücksstrukturen – ermöglicht werden. Vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen Wohnnutzungen und der vorhandenen mangelhaften Erschließungssituation könnte sich durch die Aufstellung eines Bebauungsplans, der auf die Legalisierung dieser Nutzung hinwirkt, die allgemeine Erschließungsaufgabe der Gemeinde zu einer Erschließungspflicht verdichten.

32. Welche Erfahrungen anderer Kommunen mit der Legalisierung von bestehenden Wohnnutzungen in Kleingartengebieten sind dem Senat bekannt, und wie bewertet er diese?

Dem Senat sind Erfahrungen anderer Kommunen mit der Legalisierung von in Kleingartengebieten bestehenden Wohnnutzungen nicht bekannt.

Anlage 1 a)

Folgende Kleingärtnervereine gibt es in der Stadt Bremen:

- Bei allen rot und kursiv markierten Vereinen sind auch private Grundeigentümer Verpächter

Verein	Vereinsname	Nutzer
Kleingärtnerverein	Am Eichenhain e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	Am Franziusweg e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	Am Krähenberg e.V.	Pächter
Verein der Gartenfreunde	<i>Am Mittelwischweg e.V.</i>	Pächter- und Eigentümergeärten
Kleingärtnerverein	Am Reedeich e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	Am Schmugglerweg e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	Am Werdersee e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	Am Westerdeich e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	Am Wiesenpfad e.V.	Pächter
Verein d. Kleingärtner u. Gartenheimer	An der Wolfskuhle e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	Asbrook e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein Gartenfreunde	Auetal e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	<i>Auf den Ruten e.V.</i>	Pächter- und Eigentümergeärten
Kleingärtnerverein	Aumund e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	Bauernweide e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	Beim Kuhhirten e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	Blockdiek e.V.	Pächter
Kleingärtner- u. Kleinsiedlerverein	<i>Blockland e.V.</i>	Pächter- und Eigentümergeärten
Kleingärtnerverein	<i>Blüh' auf e.V.</i>	Pächter- und Eigentümergeärten
Kleingärtnerverein Gartenfreunde	Bremen-Süd e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	Eggesruh e.V.	Pächter
Kleingärtner-gemeinschaft	<i>Eiche e.V.</i>	Pächter- und Eigentümergeärten
Kleingärtnerverein	Einigkeit e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	Feldmark-Hastedt e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	Flora e.V.	Pächter
Kleingartenverein	Fortschritt e.V.	Pächter
Parzellenverein	<i>Freie Vereinigung e.V.</i>	Pächter- und Eigentümergeärten
Kleingärtnerverein	Fresenbulten e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	Frohes Wochenende e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	Fuchsberg e.V.	Pächter
Türkischer Kleingartenverein	Glückliche Gartenfreunde e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	Grambke e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	Grüne Oase am Hodenberger Deich e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	Gute Ernte e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	Gute Frucht e.V.	Pächter

Kleingärtnerverein	Gute Gemeinschaft e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	Harmonie e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	Hasenheide e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	Hastedter Bulten e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	Helgoland-Westerland e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	Heumarsch e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	Hohe-Feld-Huchting e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	Hohenhorster Park e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	Horner Gartenfreunde e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	<i>Hufe e.V.</i>	Pächter- und Eigentümergeärten
Kleingärtnerverein	Im Holterfeld e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	Im Rahland e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	<i>Im stillen Frieden e.V.</i>	Pächter- und Eigentümergeärten
Kleingärtnerverein	Juliushöhe e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	Kamphof e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	Kiebitzweide e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	Klein-Holland e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	<i>Kornblume e.V.</i>	Pächter- und Eigentümergeärten
Kleingärtnerverein	Langeoog e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	Lebensfreude-Kattenesch e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	Lesum e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	Marienblume am Werdersee e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	<i>Morgenland e.V.</i>	Pächter- und Eigentümergeärten
Kleingärtnerverein	Neue Vahr e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	Neuenland e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	Neustadt-Süd e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	Niederblockland e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	<i>Nürnberg e.V.</i>	Pächter- und Eigentümergeärten
Kleingärtnerverein	Ochtum-Warfeld e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein Gartenfreunde	Osterholz e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	<i>Pagentorn e.V.</i>	Pächter- und Eigentümergeärten
Kleingärtnerverein	Peterswerder	Pächter
Kleingärtnerverein	Rablinghausen-Lankenau e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	Rose am See e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	Schwachhausen e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	Sebaldsbrück e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	Sommerdeich e.V.	Pächter
Verein der Gartenfreunde	Stieglitz e.V.	Pächter
Verein der Gartenfreunde	Südwenje e.V.	Pächter
Verein der	<i>Tannenberg e.V.</i>	Pächter und

Gartenfreunde		Eigentümer
Kleingärtnerverein	<i>Thurmkamp e.V.</i>	Pächter und Eigentümer
Kleingärtnerverein	<i>Tulpe e.V.</i>	Pächter und Eigentümer
Kleingärtnerverein	Türkisch Sozialer Klvg. e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	<i>Union e.V.</i>	Pächter und Eigentümer
Kleingärtner-u. Gartenheimerverein	<i>Walle e.V.</i>	Pächter und Eigentümer
Kleingärtnerverein	Waller Marsch e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	Wardamm-Woltmershausen e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	Weißenburg e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	Werder e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	Werderland e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein Gartenfreunde	Weserlust e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	Weserwehr e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	Zur grünen Insel e.V.	Pächter
Kleingärtnerverein	Zur Hansekogge e.V.	Pächter

Anlage 1 b)

Folgende Kleingärtnervereine gibt es in der Stadt Bremerhaven:

Kleingärten in Bremerhaven	Anzahl Parzellen	Pachtverein	Eigentümerverein	Eigentümer	Leerstände
Gemeinnütziger Schrebergartenverein	312	X		Stadt BHV	10
Kleingärtnerverein Reuterhamm e.V.	227	X		Stadt BHV Teilflächen	14
Kleingartenverein "Erika" e.V.	145	X		Stadt BHV	5
Kleingärtnerverein Bremerhaven Lehe e.V.	147		X	Verein	2
Geestheller Damm/Bremerhaven	120	X		Stadt BHV	keine
Kleingärtnerverein Geestemünde-Süd e.V.	131	X		Stadt BHV	9
Verein der Gartenfreunde Süd-Lehe e.V.	104	X		Verein Bremerhaven Lehe	6
Verein der Gartenfreunde Grünhöfe e.V.	83	X		Stadt BHV	keine
Verein der Gartenfreunde Wulsdorf e.V.	49	X			6
Kleingärtnerverein Schiffdorfer Damm e.V.	23	X		Schützenverein Geestemünde	4
Summen	1341				56

Anlage 2

Folgende Wochenendhausgebiete gibt es in der Stadt Bremen:

In Bebauungsplänen festgesetzte Wochenendhausgebiete	
Am Großen Dinge	Bebauungsplan Nr. 1851
Blockland/Dammsiel (östlich)	Bebauungsplan Nr. 2207
Blockland/Dammsiel (westlich)	Bebauungsplan Nr. 2208
Blockland/Dammsiel bis Bavendamm	Bebauungsplan Nr. 2209
Blockland/Leestkämpen	Bebauungsplan Nr. 2210
Blockland Hemmstraße	Bebauungsplan Nr. 2211
Niederblockland	Bebauungsplan Nr. 2212
Oberblockland	Bebauungsplan Nr. 2213
Hamfhofsweg	Bebauungsplan Nr. 1850
Meiermoorweg	Bebauungsplan Nr. 1134
Zu den Holzackern	Bebauungsplan Nr. 1342
In Aufstellung befindliche Bebauungspläne für Wochenendhausgebiete	
Hinterm Moorlande	Bebauungsplan Nr. 1852
Hinterm Moorlande	Bebauungsplan Nr. 2394
Wochenendhausgebiete nach Flächennutzungsplan	
Am Hexenberg	
Kuhsiel/Schöpfwerk	
Wasserhorst	