



Richtlinien für die Errichtung von Dauerkleingartenanlagen in Oberösterreich



Abteilung Raumordnung, Land Oberösterreich

Linz, Dezember 1998

Richtlinien für die Errichtung von Dauerkleingartenanlagen in Oberösterreich

Einleitung

Grundsätzlich wird festgehalten, dass Kleingartenanlagen gesundheits- und sozialpolitisch wie volkswirtschaftlich gleichermaßen wichtig sind. Sie stellen ein wesentliches Element der Grünordnung in Ballungszentren dar und sind von besonderer Bedeutung für Erholung und Freizeitgestaltung weiter Bevölkerungskreise, insbesondere der in Geschosswohnbauten lebenden Menschen. Allerdings haben auffällig zunehmende Anträge bzw. Anfragen zur Widmung von Dauerkleingärten in peripheren Lagen weit außerhalb von Siedlungsgebieten dazu geführt u.a. die Standortvoraussetzungen neu zu überdenken.

Weiters wird mit der Oö. Bauordnungsnovelle 1998 u.a. das Oö. Dauerkleingartengesetz aufgehoben. Ab diesem Zeitpunkt treten die Artikel I § 27b und Artikel II Abs.7. u. 8. mit Sonderbestimmungen für Dauerkleingärten in Kraft (siehe Pkt. 6.1)

Um nunmehr allgemein gültige Beurteilungskriterien für die Neuanlage von Dauerkleingartenanlagen im Zusammenhang mit der Flächenwidmung zu erhalten, wurden die Standortvoraussetzungen neu überdacht. Weiters wurde eine Grundlage für die zukünftigen Verordnungen der Gemeinden betreffend die Bebauung und Gestaltung der Dauerkleingärten unter besonderer Berücksichtigung der Erfahrungswerte seitens der Planungsstellen der Statutarstädte und der Vertreter der Oö. Kleingartenvereine erarbeitet. Darüber hinaus ist hinsichtlich der Verpachtung oder Anpachtung von Kleingartenanlagen bzw. von Kleingärten auf die Möglichkeit der Hilfestellung der vereinsmäßig aufgebauten Kleingartenvereine sowie deren im Kleingartengesetz des Bundes verankerten Aufgaben hinzuweisen (siehe dazu die in der Tabelle 1 angeführten Kleingartenvereine in Oberösterreich).

Zur Klarstellung wird festgehalten, dass es sich bei diesen ausgearbeiteten Richtlinien nicht um einen „Verordnungsentwurf“ bezüglich der gemäß § 27b Abs. 2 Oö. Bauordnung 1998 neu zu erlassenden Verordnung der Gemeinde handelt.

Begriffsbestimmungen

1. Kleingartenanlagen sind Verbände von mindestens fünf örtlich zusammenhängenden Kleingärten mit den dazugehörigen Wegen und Gemeinschaftsanlagen.
2. Kleingärten sind Grundflächen, die auf Dauer (jedenfalls länger als 1 Jahr) für eine nicht erwerbsmäßige gärtnerische Nutzung oder für Zwecke der individuellen Erholung bestimmt sind. *In den einschlägigen rechtlichen Bestimmungen des Landes Oberösterreich wird etwas unverständlich und einmalig für „Kleingarten“ der Begriff „Dauerkleingarten“ verwendet. Bei diesen Richtlinien wird der Begriff Dauerkleingarten nur im Zusammenhang mit rechtlichen Bestimmungen angeführt.*
3. Zeitgärten sind Kleingärten, die als zwischenzeitliche Nutzung auf gewidmeten Bauland- oder Verkehrsflächen und auf Grundflächen für die im Flächenwidmungsplan Planungen des Bundes oder des Landes ersichtlich gemacht sind, errichtet wurden.
4. Gemeinschaftsanlagen sind Grundflächen und Anlagen, die gemeinschaftlichen, mit der widmungsgemäßen Nutzung der Kleingartenanlage zusammenhängenden Zwecken der Nutzungsberechtigten dienen (Spielplatz, Vereinshaus, Parkplätze u.ä.)

5. Grünzüge aus städteplanerischer Sicht, sind Teile eines Systems öffentlicher und privater Grünflächen mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten (Sportanlagen, Friedhof, Parkanlagen, Promenaden etc.)

Allgemeine Kriterien für die Ausweisung von Dauerkleingartenanlagen im örtlichen Entwicklungskonzept sowie im Flächenwidmungsplan

1. Die Voraussetzung für eine Ausweisung von Dauerkleingartenanlagen ist eine entsprechende Grundlagenforschung. Diese hat insbesondere die Aspekte örtlicher Bedarf, Lage (landschafts- und siedlungsräumliche Integration), Belastbarkeit für den Natur- und Landschaftshaushalt und Erreichbarkeit zu enthalten. Nachfrage nach Kleingärten entsteht insbesondere bei Bewohnern von gartenlosen Geschosswohnungen. Für die Bedarfsermittlung kann von einem städtebaulichen Erfahrungswert von 1 Kleingarten auf 10 Geschosswohnungen ausgegangen werden.
2. Die Zuordnung von Kleingartenstandorten zu Wohnstandorten sollte so erfolgen, dass ein tägliches Aufsuchen ohne unzumutbaren Wege- und Zeitaufwand möglich ist. Als Orientierungswert kann eine maximale Anreisezeit (Gehzeit und/oder Fahrzeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln) von 30 Minuten als zumutbar angenommen werden.
3. Kleingartenanlagen als Erholungsflächen sind nach Möglichkeit in Grünzüge aus städteplanerischer Sicht (siehe Begriffsbestimmungen) zu integrieren. Kleingartenanlagen sollen in Teilbereichen für die Allgemeinheit zugänglich sein. Eine Situierung unmittelbar an hochrangigen Verkehrsträgern als „Puffer“, etwa zu Wohngebieten, ist zu vermeiden.
4. Kleingartenanlagen sollen unter dem Gesichtspunkt der Erreichbarkeit und einer allfälligen Anbindung an örtliche Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen vornehmlich an bestehende Baugebiete anschließen.
5. Innerhalb der 50 m Kanalstrangdistanz (50 m Zone) besteht die Verpflichtung zum Kanalanschluss auch für Dauerkleingartenanlagen. Für Kleingartenparzellen die außerhalb der 50 m Kanalstrangdistanz liegen, ist der Nachweis für eine entsprechende Entsorgung zu erbringen. Alternativen zu technischen Entsorgungslösungen (Senkgruben, Ortskanal), etwa Pflanzenkläranlagen sind bei Sicherstellung des Nachweises einer anhaltenden Funktionstüchtigkeit möglich.
6. Gemeinnützig anerkannte Kleingärtnerorganisationen bieten eine Gewähr dafür, dass die Aufgaben, die ein Zwischenpächter zu erfüllen hat, sachgerecht und im Interesse der Kleingärtner und des Kleingartenwesens wahrgenommen werden. Aus diesem Grund soll weiterhin der Landesverband der Kleingärtner Oberösterreichs organisatorisch eingebunden werden. Bei privaten Kleingartenanlagen, die sich hinsichtlich der Pachtverträge, Höhe des Pachtschillings, allfälliger Aufschließungsbeiträge nicht an vergleichbare Regelungen des Landesverbandes der Kleingärtner in Oberösterreich orientieren, sollen nur in Ausnahmefällen zugelassen werden und dürfen maximal 10 Parzellen umfassen.

Rechtliche Voraussetzungen für die Errichtung von Dauerkleingartenanlagen

1. Dauerkleingärten dürfen nur in der Widmung „Grünland – Dauerkleingärten“ und nach Maßgabe einer Verordnung der Gemeinde errichtet und bebaut werden (§27b, Abs. 2, Oö. BauO 1998).

2. Die ausnahmsweise *Errichtung* von Zeitgartenanlagen auf Grundflächen, die im Flächenwidmungsplan als Bauland oder Verkehrsfläche gewidmet und auf Grundflächen für die im Flächenwidmungsplan Planungen des Bundes oder des Landes (z.B. ÖBB od. Bundesstraßenplanungsgebiet, für Landesstraßen vorgesehene Grundflächen) ersichtlich gemacht sind, ist ab dem 1. 1.1999 nicht mehr möglich. Sofern bestehende Flächen nicht durch eine Änderung des Flächenwidmungsplanes der Widmung Grünland-Dauerkleingärten zugeführt werden, sind diese Anlagen ab dem 1. 1.2009 nicht mehr rechtmäßig (vgl. Artikel I § 27b Abs 2 i. Zh.mit Artikel II Abs. 7 Oö. BauO 1998).

Aufschließung von Dauerkleingartenanlagen

1. Kleingartenanlagen müssen unmittelbar an das öffentliche Straßennetz angeschlossen sein oder eine der zu erwartenden Beanspruchung genügende durch Eintragung ins Grundbuch gesicherte Verbindung zum öffentlichen Straßennetz in einer Mindestbreite von 3 Meter erhalten.
2. Aufschließungswege innerhalb der Kleingartenanlagen sollen in der Regel mindestens 1,20 Meter breit sein.
3. Kleingartenanlagen sind zumindest über eine gemeinschaftliche Wasserzapfstelle an das örtliche Wasserleitungsnetz anzuschließen.

Anzahl und Größe der Dauerkleingärten

1. Kleingartenanlagen sollten im Schnitt 60 Gärten umfassen, wobei die Anzahl von 40 nicht unter-, die Anzahl von 100 nicht überschritten werden sollte.
2. Die Anzahl der Gärten in Zeitgartenanlagen ist abhängig von den zur Verfügung stehenden Flächen.
3. Die Nettogröße des Einzelgartens sollte mindestens 250 m² betragen und eine Größe von 400 m² nicht überschreiten.

Bauliche Anlagen

1. In Dauerkleingartenanlagen dürfen nur bauliche Anlagen errichtet werden, die ausschließlich für die bestimmungsgemäße Nutzung (§ 27 b Abs.1 Oö. BauO 1998) der Gärten oder der Gemeinschaftsanlagen notwendig sind. Die Errichtung und die Verwendung von Gebäuden für Wohnzwecke ist absolut unzulässig.
2. Gebäude müssen von der Grenze der Dauerkleingartenanlage mindestens drei Meter entfernt sein, sofern nicht in der Verordnung nach § 27b Abs.2 Oö. BauO 1998 etwas anderes festgelegt ist.
3. Die Gesamthöhe der Gebäude darf 4,5 Meter, gemessen vom tiefsten Punkt des Naturgeländeanschnittes, nicht überschreiten.
4. Das Ausmaß der bebauten Fläche (siehe §2, Z.9 Oö. BauTG) des einzelnen Gartens darf max. 15.v.H. der Gartenfläche, keinesfalls jedoch mehr als 40 m² betragen. Vordächer, Dachvorsprünge und überdachte Sitzbereiche, Kellerabgänge und eventuell Schwimmbecken sind einzurechnen. Das Ausmaß der bebauten Fläche der „Gartenhütte“ allein, darf keinesfalls mehr als 20 m² betragen.
5. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind als Abstellplätze auszuführen, wobei für jeden Kleingarten mindestens ein Stellplatz vorzusehen ist. Bei Neuerrichtung von

Dauerkleingartenanlagen müssen Abstellplätze in Form von Gemeinschaftsanlagen errichtet werden.

Kleingartenordnung

Das Recht des über die Dauerkleingartenanlage Verfügungsberechtigten, in einer Kleingartenordnung nähere Regelungen über Nutzung und Erhaltung der Anlage zu treffen, bleibt unberührt.

Mindestanforderung für die Beurteilung

Als Grundlage für die Widmung einer Dauerkleingartenanlage ist eine Vorstudie vorzulegen, die eine naturschutzfachliche und raumordnerische Beurteilung ermöglicht. Diese Vorstudie ist nach den unter Pkt.5 beschriebenen „Planerischen Voraussetzungen“ zu erarbeiten und skizzenhaft darzustellen.

Planung und Gestaltung der Dauerkleingartenanlagen

Planerische Voraussetzungen

Die Widmung bzw. Errichtung von Dauerkleingartenanlagen setzt auch im Zusammenhang mit den erforderlichen rechtlichen Bewilligungen (Raumordnung, Naturschutz, etc) zumindest einen Vorentwurf voraus. Darin sind insbesondere die Einbindung der Anlage in die Umgebung und in das öffentliche Verkehrsnetz, die Aufteilung und die Begrünung der Gemeinschaftsflächen, die Wegeführung, die Parzellierung der einzelnen Kleingärten sowie die Lage, Anordnung, Größe und Gestaltung der Gartenhütten und Gemeinschaftsanlagen festzulegen.

Es wird empfohlen, zusätzlich zu der derzeit üblichen rasterartigen bzw. linearen Anordnung der Kleingartenhütten, Bebauungsmöglichkeiten in gekuppelter oder Gruppenbauweise u. dgl. zuzulassen.

Durch eindeutige Festsetzungen ist die Zweckentfremdung der Anlage (Nutzung als Wochenendhaus oder als Standplatz für Zelte und Wohnwagen) auszuschließen.

Planung der Anlage

Eine Dauerkleingartenanlage soll sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Der natürliche Geländeverlauf soll in eine abwechslungsreiche Gestaltung der Anlage einbezogen werden. Vorhandene Baumbestände sind möglichst zu erhalten. Eine entsprechende funktionsgerechte und ökologisch sinnvolle Gestaltung ist unter Einbeziehung geeigneter Fachleute zu gewährleisten.