

Verteiler:

- a) SUBV, Abteilung 6
- b) Bauamt Bremen-Nord

nachrichtlich:

- c) S, SV-UZ, SV-BV
- d) Sammlung Hauptregistratur
- e) Architektenkammer der Freien Hansestadt Bremen
- f) Ingenieurkammer der Freien Hansestadt Bremen
- g) Landesverband der Gartenfreunde

als elektronische Post

Dienstanweisung Nr. 421

(Aufgabenbereich 7.2 - Bauordnungsangelegenheiten)

Bestimmungen über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Nutzung von Dauerkleingärten oder Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes

1. Vorbemerkungen

Soweit diese Dienstanweisung auf natürliche Personen Bezug nimmt, gilt sie für weibliche und männliche Personen.

2. Regelungszweck:

Die stadtbremischen Dauerkleingartengebiete sind als solche im Flächennutzungsplan dargestellt und ganz überwiegend auch durch einfache Bebauungspläne festgesetzt. Sie liegen sämtlich außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (sog. Außenbereich).

Soweit die zulässige bauliche Nutzung dieser Gebiete nicht durch die Festsetzungen einfacher Bebauungspläne geregelt ist, kommt es (ergänzend oder ausschließlich) für die Zulässigkeit von Vorhaben darauf an, ob sie öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB beeinträchtigen.

Vor diesem rechtlichen Hintergrund enthält die bisherige DA 263 zur Konkretisierung der öffentlichen Belange im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB sehr differenzierte Bestimmungen über die zulässige Bebauung und Nutzung dieser Gebiete, deren Einhaltung bis zum 1. Mai 2003 (Inkraft-Treten der BremLBO 2003) in Baugenehmigungsverfahren präventiv geprüft worden sind.

Die komplexen Regelungen der bisherigen DA 263 sind jedoch mit der jetzt möglichen verfahrensfreien Errichtung von Gartenlauben nicht mehr vereinbar. Sie sollen deshalb unter Berücksichtigung dieser gesetzgeberischen Entscheidung im Wesentlichen auf die Tatbestände zurückgeführt werden, die nach der Bremischen Landesbauordnung Voraussetzung für die verfahrensfreie Errichtung von Gartenlauben sind.

Auch die bisherigen bauaufsichtlichen Vorgaben zur Bestimmung zulässiger Nebenanlagen sind weitgehend verzichtbar, weil die behördliche Bauaufsicht bereits seit 1995 im Wesentlichen auf Gebäude beschränkt ist.

Da Gartenlauben nicht nur in den durch Bebauungsplan festgesetzten Dauerkleingärten, sondern - unabhängig von der planungsrechtlichen Ausweisung - auch in den Kleingärten im Sinne

des § 1 Absatz 1 Nr. 2 Bundeskleingartengesetz (Kleingärten innerhalb einer Kleingartenanlage) verfahrensfrei hergestellt werden können, sind die Regelungen der bisherigen DA Nr. 332 über die Genehmigung von Kleingartenlauben auf nicht zur dauernden kleingärtnerischen Nutzung bestimmten Grundflächen nicht mehr regelungsrelevant. Die DA Nr. 332 entfällt somit ersatzlos.

Vor diesem Hintergrund werden die folgenden Bestimmungen über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Nutzung von Dauerkleingärten oder Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes erlassen:

3. Die **zulässige bauliche Nutzung** von Dauerkleingärten und Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes beschränkt sich auf spezielle, für deren wesensmäßige Nutzung erforderliche oder mit ihr zumindest zu vereinbarende bauliche Anlagen.
 - 3.1 Zu diesen zulässigen baulichen Anlagen zählen Gartenlauben (Hauptanlagen) und Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten (Schuppen), Kleingewächshäuser und Kinderspielhäuser sowie Nebenanlagen wie Freisitze, Pflanzenschutzstände, Gerätekisten, Gehwegpflasterungen und sonstige bauliche Anlagen, die eindeutig der Gartengestaltung dienen.
 - 3.2 Eine Bienenhaltung ist im Einzelfall zulässig, wenn von ihr nach Lage und Umfang nicht Belästigungen oder Gefahren ausgehen, die für die Umgebung unzumutbar sind. Im Übrigen sind bauliche Anlagen für die Tierhaltung unzulässig.
 - 3.3 Die nach Nummer 3 zulässigen Gebäude dürfen nur ohne Unterkellerung und ohne ortsfeste Feuerstätten errichtet werden.

Zulässig sind

 - 3.3.1 Wasseranschlüsse mit Entwässerungseinrichtungen nach den Vorgaben des Entwässerungsortsgesetzes (siehe auch Ziffer 8.3),
 - 3.3.2 eine Versorgung mit elektrischer Energie durch Anschluss an eine vorhandene öffentliche Stromversorgung.
4. Das **zulässige Maß der baulichen Nutzung** ist auf eine **Grundfläche** von max. 24 m² sowie eine **Firsthöhe** von max. 3,50 m und eine **Traufhöhe** von max. 2,50 m begrenzt.
 - 4.1 Auf die zulässige Grundfläche ist anzurechnen:
 - die Grundfläche der **Gartenlaube**,
 - die Grundflächen überdachter **Freisitze**,
 - die Grundflächen von **Nebengebäuden** mit Ausnahme eines max. 5 m² großen Gewächshauses sowie eines max. 2,5 m³ großen Kinderspielhauses, jeweils mit einer Firsthöhe von max. 2 m.
 - 4.2 Die Größenangaben dieser Dienstanweisung errechnen sich aus den Außenmaßen der Gebäude (Brutto-Rauminhalt). Dabei bleiben max. 50 cm tiefe Dachüberstände unberücksichtigt.
 - 4.3 Die First- und Traufhöhe wird ab Fußbodenoberkante gemessen, die max. bis zu 30 cm über Erdgleiche des gewachsenen Bodens liegen darf.
5. Gartenlauben sollen eine **Abstandsfläche** mit einer Tiefe von mindestens 2,50 m gegenüber den Grenzen benachbarter Parzellen einhalten.
6. Hinweise zur **Genehmigungspflicht**:
 - 6.1 **Gartenlauben und Nebengebäude**, die den Bestimmungen der Nummern 4 und 5 dieser Dienstanweisung entsprechen, erfüllen auch die tatbestandlichen Voraussetzungen für eine verfahrensfreie Herstellung. gem. § 61 Absatz 1 Nummer 1 Buchstabe k) BremLBO.
 - 6.2 **Nebenanlagen** im Sinne der Nummer 3 sind mit Ausnahme von Einfriedigungen als bauliche Anlagen, die der Gartennutzung oder Gartengestaltung dienen, verfahrensfrei gem. § 61 Absatz 1 Nummer 9 Buchstabe e) BremLBO.

7. Sofern die unter Nummer 6 genannten baulichen Anlagen nicht verfahrensfrei sind, weil sie von den tatbestandlichen Voraussetzungen abweichen, kann nach § 59 Absatz 1 Satz 2 BremLBO auf die **Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens wegen Geringfügigkeit** verzichtet werden. Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden, bei
- 7.1 **Gartenlauben**, wenn
- die Abweichungen von den Bestimmungen dieser Dienstanweisung Bauart bedingt sind (z.B. Nur-Dach-Lauben), oder
 - der Zuschnitt der Parzelle die Einhaltung der Abstandsfläche nach Nummer 3 nicht zulässt und ein Abstand von 5 m zu angrenzenden Gartenlauben eingehalten wird,
- 7.2 max. 1,10 m hohen **Einfriedigungen**, die als sockellose Holzlatten- oder Maschendrahtzäune hergestellt werden.
8. Hinweise zu **wasserrechtlichen Vorschriften** mit eigenständigem Verfahren durch die Wasserbehörde:
- 8.1 An Gewässern dürfen bauliche Anlagen im Sinne des § 36 des Wasserhaushaltsgesetzes wie beispielsweise Gebäude, zu denen auch Gartenlauben und Nebengebäude zählen, Brücken, Stege und Anlegestellen nur mit Genehmigung der Wasserbehörde errichtet, wesentlich geändert oder beseitigt werden (§ 20 Absatz 1 Bremisches Wassergesetz).
- 8.2 Die Bebauung von Kleingärten in festgesetzten Überschwemmungsgebieten sowie festgesetzten hochwassergefährdeten Gebieten im tidebeeinflussten Bereich der Weser einschließlich der Nebengewässer bedarf einer wasserbehördlichen Genehmigung. In dieser Genehmigung können aus Gründen des Hochwasserschutzes besondere Anforderungen an die Bebauung gestellt werden (§ 78 Absatz 3 Wasserhaushaltsgesetz, § 57 Absatz 1 Bremisches Wassergesetz).
- 8.3 Wird auf einem Kleingartengrundstück Wasser direkt oder indirekt aus der öffentlichen Wasserversorgung bezogen, ist der Nutzungsberechtigte des Grundstücks nach § 6a Absatz 2 bis 5 des Entwässerungsortsgesetzes zur Abwasserbeseitigung verpflichtet, wenn sich in der Gartenlaube oder in den Nebengebäuden an die Wasserversorgung angeschlossene Anlagen oder Geräte befinden, deren regelmäßige Benutzung einen nicht unerheblichen Anfall von Abwasser erwarten lässt. Die Errichtung, Änderung oder Beseitigung der Abwassersammelbehälter auf einem Kleingartengrundstück ist der Wasserbehörde spätestens einen Monat vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzuzeigen (§ 6a Entwässerungsortsgesetz).
- 8.4 Über die in den Nummern 8.1. bis 8.3. genannten Regelungen hinaus können in festgesetzten Wasserschutzgebieten von der Wasserbehörde bestimmte Handlungen verboten oder für nur eingeschränkt zulässig (genehmigungspflichtig) erklärt werden.

Inkrafttreten

Diese Dienstanweisung tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft und ersetzt die bisherige Dienstanweisung Nummer 421 vom 28. September 2012; sie tritt mit Ablauf des 30.09.2020 außer Kraft.

Bremen, den 27.09.2017

Staatsrat

- Jens Deutschendorf -

