

Laubenordnung

des Verbandes der Gartenfreunde e.V. Hansestadt Rostock
Beschluss der Delegiertenversammlung vom 23.11.2024



1. Geltungsbereich

Die Laubenordnung ist die verbindliche Bauvorschrift für die Pächter in den Mitgliedsvereinen des Verbandes der Gartenfreunde e.V. Hansestadt Rostock bei Errichtung/Veränderung/Erweiterung/Erneuerung von Gartenlauben und anderen baulichen Anlagen. Sie ist Bestandteil des Kleingartenpachtvertrages und für die Vertragspartner verbindlich. Werterhaltungsmaßnahmen unterliegen nicht dieser Ordnung.

2. Rechtsgrundlagen bzw. Rechtsvorschriften

Grundlage dieser Laubenordnung sind das Bundeskleingartengesetz, die Landesbauordnung M/V und das Baugesetzbuch, das Wasserhaushaltsgesetz und das Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern, die Kehr- und Prüfungsordnung Mecklenburg-Vorpommern sowie die Generalpachtverträge, das Verwaltungsabkommen und die Satzung des Verbandes der Gartenfreunde Hanse- und Universitätsstadt Rostock in der jeweils gültigen Fassung.

3. Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften

Gartenlauben in Kleingartenanlagen nach dem BKleingG sind genehmigungsfreie sonstige Vorhaben gemäß § 61 LBauO. Die Genehmigungsfreiheit lässt aber die Pflicht zur Einhaltung öffentlicher Vorschriften unberührt.

Der Verband der Gartenfreunde e.V. Hansestadt Rostock prüft vor Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne dieser Ordnung die Vereinbarkeit mit den genannten gesetzlichen Rechtsgrundlagen sowie Festlegungen und erteilt mit der Registrierung die Zustimmung.

4. Gartenlaube

4.1 Größe und Ausstattung

Im Kleingarten ist eine Gartenlaube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche - einschließlich überdachtem Freisitz - zulässig. Ist die Parzelle kleiner als 240 m², sind 10 % der Parzellenfläche als Laubengröße nicht zu überschreiten. Für neu gegründete Kleingartenanlagen gelten die bestätigten Parzellenpläne, Genehmigungen nach Baurecht sowie die Festlegungen dieser Ordnung.

4.1.1 Grundfläche und Höhe

Die Grundfläche ist die mit einer Gartenlaube - einschließlich überdachtem Freisitz - überbaute Fläche des Kleingartens. Sie ist die Fläche, die durch senkrechte Grundrissprojektion der Gartenlaube bedeckt wird. Dachvorsprünge, die ausschließlich dazu dienen, den Regen von der Laube fernzuhalten, sind nicht anzurechnen, (d.h. 30 cm und im Bereich der Haupteingangstür der Laube max. 60 cm).

Die Firsthöhe darf bei Pultdächern nicht mehr als 3,25 m und bei Satteldächern nicht mehr als 3,60 m betragen. Die Traufhöhen bei Pult- und Satteldächern dürfen 2,75 m nicht überschreiten (siehe Skizze Anlage 1).

4.1.2 Einfache Ausführung

Erlaubt ist nur eine Gartenlaube in einfacher Ausführung, d. h. unter Verwendung kostengünstiger Baustoffe und Bauteile mit konstruktiv einfachen, auf die Funktion der Gartenlaube abgestellten Ausbaumaßnahmen (z. B. Holz oder Mauerstein). Die Wandstärke kann maximal einem 24er Mauerwerk entsprechen. Gartenlauben sind nur eingeschossig zulässig. Unzulässig ist die Unterkellerung einer Laube. Eine nicht begehbare Grube von 1 m³ Grubeninhalt bei einer Tiefe von max. 0,5 m ist zulässig.

4.1.3 Funktion und Ausstattung

Die Funktion einer Gartenlaube besteht in der Sicherung der kleingärtnerischen Nutzung der Kleingartenparzelle. Sie dient

- der Aufbewahrung von Geräten und Materialien für die Gartenbearbeitung sowie von Gartenerzeugnissen
- den kurzfristigen vorübergehenden Aufhalten des Pächters und seiner Familie im Garten.

Diese Funktion der Gartenlaube bestimmt, was an Ausstattung und Einrichtung zulässig und nicht zulässig ist. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein [§ 3 (2) BKleingG].

Im Einzelnen sind unzulässig:

- überdachte Terrassen über die zulässigen 24m² Grundfläche hinaus. Die betreffenden Terrassenflächen können mit einer einrollbaren Markise oder Ähnlichem versehen werden, um einen gewünschten Sonnenschutz zu erreichen.
- eine Einhausung der Terrasse zum Zwecke der Schaffung eines zusätzlichen Raumes
- der Anschluss der Gartenlaube an Anlagen zur Versorgung mit Gas, Fernwärme
- der Anschluss der Gartenlaube an das öffentliche Abwassernetz
- abflusslose Gruben oder Kleinkläranlagen, wenn keine wasserrechtliche Genehmigung durch das Amt für Umweltschutz, Abteilung Wasserwirtschaft vorliegt
- der Betrieb von Chemietoiletten
- die Errichtung und der Betrieb von Duschen und Badewannen
- der Einbau und Betrieb von Waschmaschinen und Geschirrspülern
- Antennenanlagen höher als 4,5 m über Oberkante Gelände
- ortsfeste Feuerungsanlagen, Schornsteine und Abgasanlagen zur Wärme- oder Warmwasserversorgung.

Zulässig sind:

- der Anschluss der Gartenlaube an das Wassernetz des Kleingartenvereins
- der Anschluss der Gartenlaube an das Elektrizitätsnetz des Kleingartenvereins
- eine Trockentoilette, wie z. B. eine Streutoilette - wenn eine sorgfältige Kompostierung verrottbarer Stoffe durchgeführt wird - oder eine Verdunstungstoilette für die beschleunigte biologische Umsetzung von Fäkalien in Trockensubstanz
- eine örtlich zugelassene Kleinkläranlage oder eine abflusslose Grube mit örtlich zulässiger Entsorgung bei Erteilung einer wasserrechtlichen Stellungnahme / Erlaubnis durch das Amt für Umweltschutz, Abt. Wasserwirtschaft für den Kleingartenverein hinsichtlich der Abwasserentsorgung
- der Einsatz von Thermo-Solaranlagen bis zu einer Größe von 2 m² zur Erwärmung von Brauchwasser

Laubenordnung

des Verbandes der Gartenfreunde e.V. Hansestadt Rostock
Beschluss der Delegiertenversammlung vom 23.11.2024



4.1.4 Abstandsflächen für Gartenlauben (ersatzweise Gerätehaus etc.)

Der Abstand von Gartenlaube zu Gartenlaube muss mindestens 5 m betragen. Dies entspricht den Brandschutzanforderungen der Landesbauordnung. Der Abstand zwischen Gartenlaube und Gartengrenze sollte 2,50 m nicht unterschreiten. Sind diese geforderten 2,50 m objektiv nicht einzuhalten, ist ein Mindestabstand zur Gartengrenze von 1,0 m unerlässlich. Bei jeder Unterschreitung des Mindestabstandes von 2,50 m zwischen Gartenlaube und Gartengrenze ist die Zustimmung des jeweiligen Nachbarpächters nachzuweisen.

5. Sonstige bauliche Anlagen

Eine bauliche Anlage ist eine auf Dauer mit dem Erdboden verbundene künstliche, d.h. aus Bauprodukten bestehende Anlage mit planungsrechtlicher Relevanz.

- 5.1 Gerätehäuser sind bei Vorhandensein von Gartenlauben unzulässig. Gartengeräte sind in der Gartenlaube aufzubewahren. Unberührt von dieser Regelung sind zulässige Anbauten an die Laube innerhalb der gesetzlichen Gesamtgröße von 24 m².
- 5.2 Partyzelte, Pavillons oder vergleichbare Einrichtungen führen bei langer Standdauer zu einer zusätzlichen baulichen Anlage innerhalb der Kleingartenparzelle. Das ganzjährige Aufstellen derartiger Einrichtungen ist deshalb nicht zulässig.
- 5.3 Kleintierställe und Vogelvolieren dienen nicht der kleingärtnerischen Nutzung und sind daher nicht gestattet.
- 5.4 Kleingewächshäuser (max. 12 m² bei max. 2,5 m Höhe) und Frühbeetkästen (max. 6 m²) sind zulässig, wenn sie der Erzeugung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf dienen. Der Abstand zur Gartengrenze muss mindestens 2 m betragen. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarpächters kann er unterschritten werden. Die Errichtung eines Kleingewächshauses erfordert die Zustimmung des Vereinsvorstandes.
- 5.5 Spiel- bzw. Baumhäuser sind in der Regel für einen befristeten Zeitraum von 5 Jahren auf der Parzelle zulässig (Ausnahmen beschließt der Vereinsvorstand). Ihre Grundfläche darf 2,5 m², die Deckenhöhe innerhalb des Spielhauses 1,6 m und die Gesamthöhe der Konstruktion 3,0 m nicht überschreiten. Der Abstand zur Gartengrenze darf 1,0 m nicht unterschreiten. Die Errichtung erfordert die Zustimmung des Vereinsvorstandes. Vor Inkrafttreten dieser Ordnung bereits bestehende Spielhäuser bzw. Spieltürme sind spätestens nach Ablauf von 5 Jahren zurückzubauen.

6. Bestandsschutz von Lauben und sonstigen baulichen Anlagen

Der Bestandsschutz erstreckt sich nur auf rechtmäßig errichtete bauliche Anlagen und gilt nur für die Dauer seines Bestandes und die ursprüngliche Nutzung. Er gilt nicht für den Ersatz durch eine neue bauliche Anlage.

6.1 Bestandsschutz von Lauben und sonstigen baulichen Anlagen vor dem 03.10.1990 (§ 20 a Nr. 7 u. 8 BKleingG)

Die vor dem Wirksamwerden des Einigungsvertrages (03.10.1990) rechtmäßig errichteten Gartenlauben, die die in § 3 (2) BKleingG vorgesehene Höchstgröße von 24 m² überschreiten, können unverändert genutzt werden. Sonstige bauliche Anlagen, die rechtmäßig vor dem 03.10.1990 errichtet wurden, können unverändert genutzt werden.

Rechtmäßig im Sinne dieser Ordnung heißt:

- Vor 1977 waren mehrere Baukörper möglich. Die Baugenehmigung bzw. Einwilligung oder Zustimmung dafür ist vorzulegen. Einer Übergangsperiode bis 1980 wird zugestimmt
- Ab Januar 1981 wird nur noch ein Baukörper als rechtmäßig errichtet anerkannt. Nicht darunter fallen Gewächshäuser und Kleintierställe, wenn sie genehmigt wurden und als solche weiter genutzt werden.
- Baukörper im Sinne der Genehmigungspflicht waren
 - a) Gartenlauben in verschiedenen Ausführungen und Typen bis max. 40 m²
 - b) Schuppen und Gerätehäuser
 - c) Gewächshäuser und gemauerte Frühbeete
 - d) Kleintierställe und Bienenhäuser

Ausnahme: Bauliche Anlagen, die vor dem 03.10.1990 unrechtmäßig errichtet wurden, können unverändert nur bis zum Pächterwechsel genutzt werden.

6.2 Gartenlauben und sonstige bauliche Anlagen nach dem 03.10.1990 (§ 3 Abs. 2 BKleingG)

Nach dem 03.10.1990 errichtete Gartenlauben und zusätzliche bauliche Anlagen, soweit sie nicht Punkt 4 und 5 entsprechen, sind rechtswidrig. Rechtswidrig im Sinne dieser Ordnung heißt, dass die Gartenlauben bzw. die sonstigen baulichen Anlagen entgegen der zum Bauzeitpunkt geltenden Gesetze errichtet wurden. Der Verband als Generalverpächter fordert bei Feststellung umgehenden Rückbau und gewährt in Rechtsstreitigkeiten, die rechtswidrig errichtete Bauten betreffen, keinen Rechtsbeistand.

7. Antrag zur Registrierung

Der Pächter einer Kleingartenparzelle legt die in der Anlage 2 geforderten Unterlagen (in einfacher Ausfertigung) mit Befürwortung durch den Vorstand des Kleingartenvereins in der Geschäftsstelle des Verbandes der Gartenfreunde e.V. Hansestadt Rostock, Viergewerkerstrasse 2 a, 18057 Rostock vor. Der Verband der Gartenfreunde e.V. Hansestadt Rostock bestätigt dem Kleingärtner mit der Registrierung seines Vorhabens (Muster Anlage 3) die Prüfung auf Rechtmäßigkeit und Zustimmung. Eine Kopie der Registrierung einschließlich Anlagen erhält der Vorstand des Kleingartenvereins für seine Unterlagen und eine vollständige Kopie wird in der Geschäftsstelle in der jeweiligen Vereinsakte abgelegt. Anträge, die den Vorgaben dieser Ordnung nicht entsprechen, werden mit Angabe der Gründe abgelehnt.

8. Aufgaben der Vereinsvorstände

Die Vereinsvorstände sichern in ihren Vereinen die Einhaltung der Laubenordnung. Bauwilligen bzw. bauinteressierten Pächtern ist der Verfahrensweg zur Registrierung der Bauvorhaben (Neubauten bzw. Anbauten) beim Verband der Gartenfreunde e.V. Hansestadt Rostock zu erläutern. Der Vorstand prüft den Antrag auf Rechtmäßigkeit (entsprechend Punkt 4 ff dieser Ordnung) und Vollständigkeit, zeichnet die Unterlagen bei Einhaltung der Laubenordnung, als befürwortet ab und gibt sie an den Pächter zurück. Für das Einreichen der Unterlagen zur Registrierung in der Geschäftsstelle des Verbandes der Gartenfreunde e.V. Hansestadt Rostock ist der jeweilige Pächter selbst verantwortlich.

Nach erfolgter Registrierung im Verband kontrolliert der Vorstand die Ausführung der Arbeiten. Abweichungen von den Bauunterlagen sind durch das Aussprechen eines Baustopps vom Vereinsvorstand zu unterbinden. Die Geschäftsstelle des Verbandes der Gartenfreunde e.V. Hansestadt Rostock ist zur Einleitung der erforderlichen Maßnahmen unverzüglich zu

unterrichten. Der gleiche Verfahrensweg ist anzuwenden, wenn der Vereinsvorstand Bauten/Anbauten bzw. Bauaktivitäten feststellt, die nicht von ihm befürwortet und nicht beim Verband der Gartenfreunde e.V. Hansestadt Rostock registriert wurden.

9. Aufgaben der Pächter

Bei der Errichtung/Veränderung/Erweiterung/Erneuerung von Baulichkeiten ist entsprechend Punkt 7 (Anlage 2 und 3) zu verfahren. Wird eine Parzelle aufgegeben, muss der abgebende Pächter alle Baulichkeiten, die nicht den Punkten 4 bis 6 entsprechen, zu seinen Lasten bis Pächterwechsel entfernen. Bei der Schätzung hat der abgebende Pächter den Nachweis über die Rechtmäßigkeit der Baulichkeiten auf der Parzelle den Schätzern vorzulegen. Bei Pächterwechsel sind alle Nachweise/Genehmigungen/Zustimmungen/Registrierungen an den Nachpächter zu übergeben.

10. Aufgaben der Wertermittler

Bei der Wertermittlung ist der Nachweis über die Rechtmäßigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen vom abgebenden Pächter zu verlangen. Ist dieser Nachweis nicht zu erbringen, ist das Objekt nicht zu bewerten und im Wertermittlungsprotokoll darauf hinzuweisen. Eine Kopie des Wertermittlungsprotokolls ist dazu durch die Wertermittler/den Vorstand unverzüglich der Geschäftsstelle des Verbandes der Gartenfreunde e.V. Hansestadt Rostock zur Einleitung der erforderlichen Maßnahmen zu übergeben. Diese entscheidet in Zusammenarbeit mit dem Vorstand über das weitere Vorgehen.

11. Schlussbestimmungen

11.1 Die Laubenordnung wurde durch die Delegiertenversammlung am 23.11.2024 beschlossen.

11.2 Die Laubenordnung des Verbandes der Gartenfreunde e.V. Hansestadt Rostock ist die verbindliche Ordnung für alle Mitgliedsvereine und Pächter im Verband der Gartenfreunde e.V. Hansestadt Rostock. Sie tritt mit Beschlussfassung in Kraft.

11.3 Mit Inkrafttreten der Laubenordnung werden nachfolgende Beschlüsse aufgehoben: Laubenordnung vom 31.03.2007 sowie Änderung der Laubenordnung vom 04. Mai 2013.

11.4 Soweit nach Inkrafttreten dieser Laubenordnung gesetzliche Regelungen geändert werden bzw. höchstrichterliche Entscheidungen ergehen, sollen die Regelungen gelten, die dieser Laubenordnung sinngemäß entsprechen.

11.5 Diese Laubenordnung entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die sich aus Gesetzen und weiteren Rechtsvorschriften ergeben.

Anlagen: 1. Begriffe und Maße / 2. Inhalte des Antrages zur Registrierung / 3. Registrierbescheinigung