



**Dringliche Vorlage zur  
Kenntnisnahme  
und Beschlussempfehlung  
von Ausschüssen**

Drs. Nr: **1008/II**  
Status: öffentlich  
Datum: 16.12.2003  
Verfasser: Bezirksamt

Vom / der  
Bezirksamt

**Bebauungsplan-Verfahren XII - 285 (Kleingartenanlage 'Am  
Pfarracker' - Wienroder Pfad')**

Beratungsfolge:

<u>Datum</u>	<u>Sitzung</u>	<u>Ausschuss</u>	<u>Erledigungsart</u>
17.12.2003	22.	BVV	Überwiesen
27.01.2004	22.	Stapl	Kenntnis genommen
18.02.2004	24.	BVV	Kenntnis genommen

1. Gegenstand der Vorlage: **Bebauungsplan-Verfahren XII – 285**  
[Kleingartenanlage ‚Am Pfarracker – Wienroder Pfad‘]
2. Berichterstatter: Bezirksstadtrat Stäglin
3. Die Bezirksverordnetenversammlung wird gebeten, von nachfolgendem Kenntnis zu nehmen:

---

Das Bezirksamt hat in seiner heutigen Sitzung beschlossen,

- a) Das **Bebauungsplan-Verfahren XII – 285** für die Grundstücke Wienroder Pfad 4, 16, Am Pfuhl 33 und Am Pfarracker 22 (Kolonie Pfarracker - Wienroder Pfad) im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde **einzustellen** sowie
- b) **Die städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes des Baunutzungsplanes in Verbindung mit den beigefügten Verträge fortzuführen.**

Auf die beigefügte Begründung einschließlich der Vertragsentwürfe sowie der Flächenübersicht wird verwiesen.

Weber  
Bezirksbürgermeister

Stäglin  
Bezirksstadtrat

---

Die Vorlage zur Kenntnisnahme wurde am 27.01.2004 in der 22. Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Naturschutz und Landschaftspflege beraten und zur Kenntnis genommen. Der Bezirksverordnetenversammlung wird die Kenntnisnahme der Vorlage empfohlen.

Dreyer  
Ausschussvorsitzender

## Begründung zur Einstellung des

## Bebauungsplan [B-Plan] – Verfahrens XII – 285

für die Grundstücke Wienroder Pfad 4, 16, Am Pfuhl 33 und Am Pfarracker 22 (Kolonie Pfarracker - Wienroder Pfad) im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde.



### Inhaltsübersicht

		Seite
A	Erläuterungen zur Einstellung des B-Plan-Verfahrens XII – 285	1
B	Unterrichtung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung	4
C	Auswirkungen auf die Umwelt	4
D	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung	4
1.	Maßnahmen / Kostenrisiken, deren Finanzierung noch nicht gesichert sind	4
a)	Ausgaben	4
b)	Einsparungen / Aufgabe von Maßnahmen	4
2.	Personalwirtschaftliche Auswirkungen	4
E	Rechtsgrundlagen	4

### A Erläuterungen zur Einstellung des B-Plan-Verfahrens XII – 285

Das B-Plan-Verfahren XII – 285 wurde vom ehemaligen Bezirksamt Steglitz [BA Stegl.] mit Beschluss Nr. 42 / 86 vom 17. März 1986 als Bestandteil des Sammel-B-Plan-Verfahrens XII – D 3 eingeleitet. Ziel des Verfahrens ist die Aufhebung des derzeit geltenden Planungsrechtes des Bau-nutzungsplans [BNP] –,allgemeines Wohngebiet' der Baustufe II / 3– und die planungsrechtliche Sicherung der seit dem Jahre 1938 auf den privaten Grundstücken der Kirchengemeinde ‚Petrus -

Giesensdorf' existierenden Kleingartenanlage ‚Am Pfarracker – Wienroder Pfad‘ durch die Festsetzung als ‚Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten‘.

Das B-Plan-Verfahren hat die gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte der frühzeitigen Bürgerbeteiligung [Anhörung] gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchlaufen.

Im Rahmen der sich an diese Verfahrensschritte anschließenden Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 6 BauGB musste aufgrund neuerer bzw. ergänzender Rechtsprechung eine erneute Prüfung und Bewertung des mit dem B-Plan-Verfahren verbundenen Eingriffes in das Privateigentum vorgenommen werden.

Änderungen bzw. Aufhebungen von Nutzungen können gemäß §§ 40 ff BauGB zu Entschädigungsansprüchen des Eigentümers führen, soweit ihm dadurch unzumutbare Vermögensnachteile entstehen. Bei der Aufhebung zulässiger Nutzungen, wie im vorliegenden Verfahren, räumt § 42 Abs. 9 BauGB in Verbindung mit § 40 Abs. 2 BauGB dem betroffenen Eigentümer einen Übernahmeanspruch ein, soweit es ihm mit Rücksicht auf die Festsetzung oder Durchführung des B-Planes wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen.

Voraussetzung für die Geltendmachung und Bewertung des Anspruches ist der Abschluss des B-Plan-Verfahrens und die vom Eigentümer vorgetragene Gründe für seinen wirtschaftlichen Nachteil aufgrund der vorgenommenen Festsetzungen.

Mit der Aufhebung des bestehenden Baurechtes zu Gunsten der langfristigen kleingärtnerischen Nutzung ist nach vorherrschender Auffassung eine erhebliche Einschränkung der Verfügbarkeit über das Eigentum verbunden, die einen Übernahmeanspruch sehr wahrscheinlich erscheinen lässt. Der konkrete Entschädigungsanspruch wäre allein in einem Gerichtsverfahren abschließend zu klären.

Nach derzeitiger Einschätzung würden sich als mögliche Forderungen bzw. Belastungen für den Bezirk je nach zugrundegelegter Nutzungsart gemäß Bodenrichtwert-Katalog vom 01. Januar 2003 ein Betrag in der Größenordnung von

5.026.340,00 €	bei Wohnnutzung	[310 € / m <sup>2</sup> ] bzw.
583.704,00 €	bei Grünlandnutzung	[36 € / m <sup>2</sup> ]

ergeben.

Der Eigentümer hat in Gesprächen bereits darauf hingewiesen, dass er seine Entschädigungsforderungen im Falle der Festsetzung des B-Planes im Rahmen einer gerichtlichen Auseinandersetzung auf der Grundlage des bestehenden Baurechtes geltend machen würde.

Durch die vor Gericht notwendig werdende anwaltliche Vertretung entstehen weitere, zusätzliche Kosten.

Ansichts der finanziellen Situation des Landes Berlin sowie des Bezirkes Steglitz-Zehlendorf und des bestehenden Risikos der Zahlung der Entschädigungsleistungen, wie hoch sie auch immer ausfallen mögen, ist die Fortführung und der Abschluss des B-Plan-Verfahrens nicht mehr zu verantworten, da die finanziellen Belastungen durch den Plangeber, hier den Bezirk, zu tragen wären. Nachfragen bei den vom angestrebten Planungsrecht Begünstigten, dem Bezirksverband der Kleingärtner Steglitz e.V., den entsprechenden Betrag zu übernehmen, wurden jeweils mit dem Hinweis auf die Höhe des Betrages und die eigenen begrenzten Finanzierungsmöglichkeiten abgelehnt.

Der Bezirk hat daher mit dem betroffenen Eigentümer und dem derzeitigen Pächter nach einer einvernehmlichen Kompromisslösung gesucht. Die Gespräche haben zu nachfolgenden, von den jeweils zuständigen Beschlussorganen [Gemeindegemeinderat bzw. Bezirksverband der Kleingärtner Steglitz e.V. / Mitgliederversammlung der Kleingärtner] zugestimmten Regelungen geführt:

1. Aufgabe der kleingärtnerischen Nutzung im südlichen Bereich der Kleingartenanlage ‚Am Pfarracker - Wienroder Pfad‘ zugunsten einer künftigen Bebauung mit Einzel-, Doppel- bzw. Reihenhäuser auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes des BNP [allgemeines Wohngebiet der Baustufe II / 3]. Räumung dieses Bereiches in 2 Phasen zum 31. März 2004

bzw. 31. Dezember 2004 entsprechend den Eintragungen des beiliegenden Übersichtsplanes und Entschädigung der betroffenen Kleingärtner.

2. **Bebauung des sogenannten ‚Engelmann-Grundstückes‘ in entsprechender Art und Weise;**
3. **Abgabe des im Landeseigentum befindlichen Flurstückes Gemarkung Steglitz Flur 5 - Flurstücksnummer 3738 / 15 [Grundbuch von Lichterfelde – Blatt 7333] an die evangelische Kirchengemeinde ‚Petrus – Giesensdorf‘ zur weiteren Nutzung als Bauland und Übernahme einer gleichgroßen und wertgleichen Fläche der evangelischen Kirchengemeinde ‚Petrus – Giesensdorf‘ zur Erweiterung des westlichen Bürgersteiges des ‚Wienroder Pfades‘ ;**
4. **Erhalt der kleingärtnerischen Nutzung auf der verbleibenden Restfläche für 30 Jahre;**
5. **Aufgabe der Errichtung des bisher vorgesehenen ‚öffentlichen Kinderspielplatzes‘ in diesem Bereich und Verzicht auf den Ankauf einer dafür erforderlichen Fläche.**

Voraussetzung für die Verwirklichung bzw. Umsetzung dieses Ergebnisses ist die Beibehaltung des bestehenden Planungsrechtes des BNP und demzufolge die Einstellung des B-Plan-Verfahrens XII – 285.

Städtebauliche Planungen sollen nach dem Willen des Gesetzgebers im Grundsatz durch ein B-Plan-Verfahren betrieben werden. Dies schließt jedoch nicht aus, dass sie auch auf andere Weise geregelt werden können. Für den Bereich der Kleingartenanlage ‚Am Pfarracker – Wienroder Pfad‘ wurden von den Beteiligten die beigefügten, aufeinander abgestimmten Vertragsentwürfe erarbeitet, die die entwickelten städtebaulichen Zielvorstellungen langfristig sicherstellen. Einer Fortführung des B-Plan-Verfahrens bedarf es insoweit nicht.

Die vorliegenden Vertragsentwürfe betreffen nachfolgende Vertragsparteien sowie Regelungsinhalte:

- a) **der „Vertrag über die Räumung eines Teils der Kleingartenanlage ‚Am Pfarracker – Wienroder Pfad‘ (Vertrag 1)“ zwischen der evangelischen Kirchengemeinde ‚Petrus – Giesensdorf‘ und dem Bezirksverband der Kleingärtner Steglitz e.V. regelt die Reduzierung der Pachtfläche und das Räumungsverfahren einschließlich der Behandlung der Entschädigungsfragen;**
- b) **der „Pachtvertrag für die Kleingartenanlage ‚Am Pfarracker – Wienroder Pfad‘ (Vertrag 2)“ zwischen der evangelischen Kirchengemeinde ‚Petrus – Giesensdorf‘ und dem Bezirksverband der Kleingärtner Steglitz e.V. enthält die Regelungen zur langfristigen Sicherung der kleingärtnerischen Nutzung auf dem verbleibenden Teil der heutigen Kleingartenanlage, basierend auf dem Zwischenpachtvertrag der Berliner Verwaltung;**
- c) **der Rahmenvertrag zwischen der Kirchengemeinde ‚Petrus – Giesensdorf‘ und dem Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf beinhaltet neben der Präambel die Einstellung des B-Plan-Verfahrens und die Zulassung von Wohnungsbau auf der Grundlage des BNP sowie die entschädigungslose Rücknahme bzw. Einstellung der derzeit laufenden Widerspruchsverfahren.**

Weitergehende Einzelheiten sind den jeweiligen Vertragstexten zu entnehmen.

Über den flächen- und wertgleichen Tausch des landeseigenen ‚Straßen-Grundstückes‘ gegen Flächen der Kirchengemeinde für die Erweiterung des Bürgersteiges am ‚Wienroder Pfad‘ besteht zwischen der Kirchengemeinde und der Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz Einvernehmen. Abschließend zu klären ist die Form und Abwicklung dieses Grundstücksgeschäftes mit den ausführenden Verwaltungen, der Abteilung Finanzen – Fachbereich Grundstücke bzw. mit dem Liegenschaftsfonds Berlin. Auf Anregungen des Liegenschaftsfonds Berlin wird derzeit angestrebt, die Übertragung des im Landeseigentum befindlichen Flurstückes an die evangelische Kirchengemeinde ‚Petrus – Giesensdorf‘ zur weiteren Nutzung als Bauland unter Einräumung eines Rechtsanspruches für Berlins auf Verlangen unentgeltlich eine gleichgroße und wertgleiche Fläche der evangelischen Kirchengemeinde zur Erweiterung des westlichen Bürgersteiges des ‚Wienroder Pfades‘ zu erhalten.

Mit den vorliegenden, von allen Betroffenen getragenen Regelungen wird die Existenz für die Hälfte der Kleingartenanlage ‚Am Pfarracker – Wienroder Pfad‘ für 30 Jahre sichergestellt und insoweit für eine weitere Generation Kleingärtner Vertrags- und Investitionssicherheit geschaffen.

Darüber hinaus entfallen zusätzliche Belastungen für den Bezirkshaushalt bzw. Entschädigungsforderungen gegenüber dem Bezirk.

Das B-Plan-Verfahren XII – 285 ist insoweit einzustellen.

## **B Unterrichtung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung**

Der Bezirk hat mit Schreiben Stapl Jur 1 vom 12. September 2003 die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung [Sen Stadt] gemäß den Ausführungsvorschriften zur Mitteilung der Planungsabsicht [AV Mitteilung] von der beabsichtigten Einstellung des B-Plan-Verfahrens und künftigen Bebauung der Kleingartenanlage unterrichtet. Sen Stadt erkennt in der Einstellung des B-Plan-Verfahrens und damit verbundenen Folgewirkungen keinen Widerspruch zu den im FNP enthaltenen Grünzug-Darstellungen, da der Grünzug bereits an mehreren Stellen über bebaute Grundstücke führt und an der Bahntrasse endet. Mit der Gestaltung des Vorgartenbereiches werden die Voraussetzungen für einen Grünzug weiterhin gewahrt. Da eine Änderung des geltenden Planungsrechts durch einen neuen B-Plan nunmehr gerade nicht erfolgen soll, bestehen insoweit auch keine Mitwirkungsrechte für Sen Stadt bezüglich der Verfahrenseinstellung.

Gleichwohl hat Sen Stadt der Einstellung des B-Plan-Verfahrens mit Schreiben I D 28 – 6142 / XII – 285 vom 02. Oktober 2003 zugestimmt.

## **C Auswirkungen auf die Umwelt**

Mit der Einstellung des B-Plan-Verfahrens und der Zulassung von Baumaßnahmen auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes des BNP entstehen nach § 1 a Abs. 3 BauGB keine auszugleichenden Eingriffe in Natur und Landschaft, da gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz [BNatSchG] die Eingriffsregelung nicht gilt für Vorhaben, die aufgrund eines B-Planes vorgenommen werden.

## **D Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung**

### **1. Maßnahmen / Kostenrisiken, deren Finanzierung noch nicht gesichert sind**

#### **a) Ausgaben:**

- **Kosten für die Herstellung von Bürgersteigen in den Erschließungsstraßen**

„Am Pfuhl“ [1. Bauabschnitt]	27.720,00 €	
„Wienroder Pfad“ [2. Bauabschnitt]	42.000,00 €	
	insgesamt	69.720,00 €

#### **b) Einsparungen / Aufgabe von Maßnahmen:**

- **Aufgabe der Errichtung eines „öffentlichen Spielplatzes“**

● Räumung des Geländes	35.790,00 €	
● Neuanlage des öffentlichen Spielplatzes	153.388,00 €	
● Kosten für den Erwerb der Spielfläche auf der Grundlage des Bodenrichtwert-Katalogs vom 01. Januar 2003 sowie der derzeitigen Nutzung [36 € / m <sup>2</sup> ]	56.160,00 €	
	insgesamt	245.338,00 €

### **2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:**

Keine

## **E Rechtsgrundlagen**

- a) **Baugesetzbuch [BauGB] in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141; 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850/2852)**

- 4 [ 5 ] -

- b) **Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs [AG BauGB]** in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578)
- c) **Bezirksverwaltungsgesetz [BezVG]** in der Fassung vom 28. Februar 2001 (GVBl. S. 61), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 27. September 2001 (GVBl. S. 521).

Berlin, den 08. Dezember 2003

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

  
Stäglich  
Bezirksstadtrat

  
Lappe  
Fachbereichsleiterin Stadtplanung

## Öffentlich-rechtliche Vereinbarung

zwischen

dem Land Berlin,

vertreten durch das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin,  
Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz,  
Kirchstraße 1 / 3 in 14 163 Berlin,

im folgenden: Berlin

und

der evangelischen Kirchengemeinde Petrus Giesensdorf,  
Ostpreußendamm in 12207 Berlin,

im folgenden: Gemeinde

### Präambel

(1) Ziel der Vereinbarung ist es, für das Gebiet des Bebauungsplanentwurfs XII - 285 eine städtebauliche Konzeption und die künftige Nutzung der Fläche näher zu bestimmen. Gemäß den nachstehend näher bezeichneten privatrechtlichen Verträgen soll ein Teil der vertragsgegenständlichen Fläche für einen festgelegten Zeitraum als Kleingartenfläche genutzt und erst nach Ablauf dieses Zeitraumes mit Wohnhäusern bebaut, der andere Teil dagegen auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts alsbald einer baulichen Nutzung für Wohnhäuser zugeführt werden. Einer Fortführung des Bebauungsplanverfahrens bedarf es nach Abschluss dieser Vereinbarung sowie der nachstehend näher aufgeführten Verträge nicht mehr.

(2) Neben dieser Vereinbarung ist der Abschluss folgender Verträge vorgesehen:

1. Privatrechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Bezirksverband der Kleingärtner Steglitz e.V. (nachfolgend Kleingartenverband) über die anteilige privatrechtliche Sicherung der Kleingartenanlage sowie die anteilige einvernehmliche Räumung der Baufläche durch den Kleingartenverband (Vertrag 1)
2. Pachtvertrag bezüglich des verbleibenden gemeindeeigenen Teils der Kleingartenfläche zwischen Gemeinde und Kleingartenverband (Vertrag 2)
3. Grundstückstauschvertrag bezüglich des z.Zt. Berlin gehörenden Flurstückes 3738 / 15 der Flur 5 der Gemarkung Lichterfelde (Tauschfläche) gegen Fläche entlang des westlichen Fußgängerwegs des Wienroder Pfades (Straßenerweiterungsfläche, Vertrag 3)

4. Pachtvertrag zwischen Berlin und Kleingartenverband bezüglich der Straßenerweiterungsfläche, die einstweilen Teil der Kleingartenfläche sein soll (Vertrag 4)

Je eine Abschrift dieser Verträge ist als **Anlage 1 bis 4** dieser Vereinbarung beigelegt.

## **§ 1 Gegenstand des Vertrages**

(1) Gegenstand dieses Vertrags (Vertragsgebiet) sind die folgenden Grundstücke im Grundbuchbezirk Lichterfelde (Nr. 110202), Amtsgericht Schöneberg (Nr. 1106), Gemarkung Lichterfelde, Flur 5:

	Flurstück	Eigentümer
1.	3738 / 15	Berlin
2.	3737 / 15	Gemeinde
3.	3889 / 15	Gemeinde

(2) Das Vertragsgebiet teilt sich gemäß Anlage 5 in folgende Teilgebiete auf:

	Gebietsnutzung	Markierung	Anmerkung
1.	Kleingartenfläche	grün	
2.	Baufläche	rot	in Karte verzeichnete Nummerierung 1 - 3 hier unerheblich
3.	Straßenerweiterungsfläche	braun	
4.	Tauschfläche	braun	

## **§ 2 Verbindung zu ergänzenden Vereinbarungen und Aufhebung des Bebauungsplanverfahrens**

(1) Der Abschluss der Verträge 1 - 4 erfolgt nach Möglichkeit in der in der Präambel angegebenen Reihenfolge.

(2) Die Wirksamkeit der Verträge 1 - 4 soll durch aufschiebende Bedingungen von der Wirksamkeit dieser Vereinbarung abhängig gemacht werden.

(3) Berlin wird das Bebauungsplanverfahren in dem dafür gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren einstellen.

(4) Auf dem Gelände wird kein öffentlicher Spielplatz entstehen. Berlin hält für das Vertragsgebiet an der planungsrechtlichen Festsetzung des Baunutzungsplans als allgemeines Wohngebiet fest.

### **§ 3 Bebauung der Baufläche**

- (1) Die Bebauung der Baufläche soll auf der Grundlage des Nutzungskonzept des Architekten von Bohr (Anlage 6) erfolgen. Das Konzept sieht für die Baufläche eine Mischung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vor. Die konkrete Lage der verschiedenen Haustypen sowie die Grundstücksgrößen und -zuschnitte können noch nach der konkreten Nachfrage einzelner künftiger Erwerber der noch zu parzellierenden Grundstücke angepasst werden. Eine Festlegung auf bestimmte Baufelder und Baulinien erfolgt durch das Nutzungskonzept noch nicht.
- (2) Berlin erklärt, dass auf der Grundlage des Baunutzungsplans die Umsetzung des Nutzungskonzepts möglich ist und keinen Bebauungsplan erfordert.
- (3) Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, die beispielhaft im Nutzungskonzept wiedergegebene Planung durchzuführen, insbesondere kann sie andere Grundstücksgrößen und -zuschnitte beantragen.
- (4) Berlin wird eine veränderte Planung aufgrund der Festsetzungen des Baunutzungsplans prüfen.

### **§ 4 Straßenerweiterungsfläche**

- (1) Die Parteien beabsichtigen, in einem gesondert abzuschließenden notariellen Grundstückstauschvertrag die Tauschfläche mit der Straßenerweiterungsfläche zu tauschen. Sollte es aus Gründen des Haushaltsrechts notwendig sein, statt eines Tauschvertrags zwei Kaufverträge abzuschließen, so werden die Parteien den Grundstückstausch auf diese Weise durchführen.
- (2) Die Auflassungen erfolgen nach Wirksamkeit der darauf gerichteten Verpflichtungsgeschäfte.
- (3) Berlin beabsichtigt, die Straßenerweiterungsfläche entlang der Kleingartenfläche dem Kleingartenverband durch den gesondert abzuschließenden Vertrag 4 zur kleingärtnerischen Nutzung zu verpachten. Berlin verpflichtet sich, jede Verlängerung von Vertrag 4 oder den Neuabschluss eines Pachtvertrags mit dem Kleingartenverband oder einem Dritten über die Straßenerweiterungsfläche nur mit Zustimmung der Gemeinde zu vereinbaren.
- (4) Berlin ist sich bewusst, dass die Gemeinde nach der Beendigung von Vertrag 2 die Kleingartenfläche wirtschaftlich verwerten will. Berlin wird es daher nach Möglichkeit unterlassen diese wirtschaftliche Verwertung zu erschweren. Insbesondere wird Berlin der Gemeinde und ihren Rechtsnachfolgern nach Beendigung von Vertrag 2 den Zugang zu der Kleingartenfläche über die Straßenerweiterungsfläche soweit rechtlich zulässig kostenfrei gestatten.

(5) Die Parteien beabsichtigen im gesondert abzuschließenden Vertrag 3 ein Recht der Gemeinde zum Rückkauf der Straßenerweiterungsfläche für den Fall zu vereinbaren, dass Berlin das Ziel der Wegverbreiterung endgültig aufgibt und Vertrag 4 beendet ist.

(6) Die Absiedlung der Kleingärten sowie der Abriss der Aufbauten und Pflanzungen auf der Tauschfläche werden in Vertrag 1 zwischen der Gemeinde und dem Kleingartenverband näher geregelt.

## **§ 5 Erschließung**

(1) Die Parteien gehen davon aus, dass die Straßenerweiterungsfläche zur Verbreiterung des derzeitigen Straßenquerschnitts des Wienroder Pfads von 6,50 m auf 7,50 m zur Anlegung eines ca. 75 cm breiten Fußwegs am westlichen Straßenrand genutzt wird.

(2) Berlin beabsichtigt, die Wegverbreiterung entsprechend § 4 Abs. 3 dieser Vereinbarung in zwei Bauabschnitten durchzuführen.

(3) Berlin beabsichtigt, die Straßenerweiterungsfläche auszubauen und danach dem öffentlichen Verkehr zu widmen. Sofern die Voraussetzungen der §§ 123ff BauGB erfüllt sind, wird der entstehende Erschließungsbeitragsanspruch - gegebenenfalls unter Anrechnung schon geleisteter Vorauszahlungen - gegenüber den Beitragspflichtigen geltend gemacht. Ein Anspruch auf Erschließung entsteht nicht.

(4) Berlin erklärt, dass die derzeit gegebene Anbindung an den öffentlichen Straßenraum für die Teilung der Grundstücke und die Erteilung von Baugenehmigungen auf der Grundlage des Nutzungskonzeptes ausreichend ist.

## **§ 6 Verzicht auf Entschädigung**

Die Gemeinde verzichtet nach Aufhebung des Bebauungsplanverfahrens und Abschluss dieser Vereinbarung auf sämtliche wegen dieses Verfahrens bestehenden Entschädigungsansprüche. Berlin wird keine Ansprüche aus dem Umstand herleiten, dass die Gemeinde in der Vergangenheit die Tauschfläche an den Kleingartenverband verpachtet hat.

## **§ 7 Regelungen zur Beendigung des laufenden Widerspruchsverfahrens**

Die Gemeinde nimmt den Antrag auf Erlass eines Bauvorbescheides vom 08. Mai 2002, AZ Berlin Bausf 25670/02 Hasselfelder Weg zurück, sobald dieser Vertrag wirksam geworden ist.

## **§ 8 Allgemeine Pflichten der Gemeinde**

Die Gemeinde verpflichtet sich alles dafür zu tun und nichts zu unterlassen, um einen rechtzeitigen Abschluss der übrigen Vereinbarungen zu ermöglichen.

## **§ 9 Allgemeine Pflichten des Landes Berlin**

Berlin wird die Gemeinde bei den Verhandlungen mit dem Kleingartenverband sowie bei der Klärung der Bebaubarkeit der Grundstücke unterstützen, insbesondere den Abstimmungsprozess mit den jeweils zuständigen Ämtern unverzüglich in die Wege leiten.

## **§ 10 Aufschiebende Bedingung**

Diese Vereinbarung wird erst wirksam, wenn

1. die Verträge 1 - 4 bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Formerfordernisse von den jeweils Vertragsschließenden unterzeichnet wurden,
2. das Konsistorium der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg dieser Vereinbarung zustimmt und
3. der Beschluss des Bezirksamts Steglitz-Zehlendorf von Berlin über die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens XII-285 im Amtsblatt von Berlin bekanntgemacht ist.

Treten die aufschiebenden Bedingungen 2. und 3. nicht bis zum 31. März 2004 ein, wird dieser Vertrag nicht wirksam.

## **§ 11 Schlussbestimmungen**

- (1) Dieser Vertrag ist ein Vertrag öffentlichen Rechts. Gerichtsstand ist Berlin.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts. Die Vertragsparteien verpflichten sich, im Zuge einer Vereinbarung solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Bestimmungen zu ersetzen.
- (3) Sollten bei der Durchführungen des Vertrags ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen in dem Sinne, in welchem sie bei Abschluss des Vertrages getroffen worden wären. Das gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrags späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- (4) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrags berühren, bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist.

Für die Gemeinde

Berlin, den

Für Berlin

Berlin, den

(Detlef Lutze)

Vorsitzender des Gemeindegemeinderats  
der Ev. Kirchengemeinde Petrus - Giesensdorf

(Uwe Stägin)

Bezirksstadtrat  
Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz  
Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Kenntnis genommen:

(Name)

Ältester des Gemeindegemeinderates

(Name)

Ältester des Gemeindegemeinderates

(Name)

Ältester des Gemeindegemeinderates

**Vertrag über die Räumung eines Teils der Kleingartenanlage  
,Am Pfarracker - Wienroder Pfad' (Vertrag 1)**

Zwischen

Evangelische Kirchengemeinde Petrus – Giesendorf  
Ostpreußendamm 64  
12207 Berlin

im folgenden: Gemeinde

und

Bezirksverband der Kleingärtner Steglitz e.V.  
Drakestraße 5a  
12205 Berlin

im folgenden: Kleingartenverband

**Präambel**

- (1) Die Vertragsparteien haben gemeinsam mit dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, im folgenden: Berlin, das Ziel, durch Abschluss dieses Vertrags (Vertrag 1) sowie der nachstehend näher bezeichneten Vereinbarungen die zeitlich befristete Fortführung der Kleingartenanlage "Am Pfarracker" auf einem Teil seiner jetzigen Fläche zu sichern und die Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit der eines anderen Teils der Fläche zu schaffen.
- (2) Neben dem hiermit geschlossenen Vertrag ist der Abschluss folgender Verträge vorgesehen:
1. Pachtvertrag bezüglich der verbleibenden gemeindeeigenen Fläche der Kleingartenfläche zwischen Gemeinde und Kleingartenverband (Vertrag 2)
  2. Grundstückstauschvertrag zum Tausch des z.Zt. Berlin gehörenden Flurstückes 3738/15 der Flur 5 der Gemarkung Lichterfelde, gegen Fläche entlang des westlichen Bürgersteigs des Wienroder Pfades (Vertrag 3)
  3. Pachtvertrag zwischen Berlin und Kleingartenverband bezüglich der von Berlin in Vollzug von Vertrag 3 zu erwerbenden Fläche zur Wegverbreiterung (Vertrag 4)

4. Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen Berlin und Gemeinde über die Aufgabe der Weiterführung Bebauungsplanverfahrens XII-285 und die Schaffung der öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen für die Bebaubarkeit der Bauflächen.

### § 1 Gegenstand des Vertrags

- (1) Gegenstand dieses Vertrags (Vertragsgebiet) sind die folgenden Grundstücke im Grundbuchbezirk Lichterfelde (Nr. 110202), Amtsgericht Schöneberg (Nr. 1106), Gemarkung 110052, Flur 5, die in Anlage 5 zur öffentlich-rechtlichen Vereinbarung näher dargestellt sind:

	Flurstück	Eigentümer
1.	3738 / 15	Berlin
2.	3737 / 15	Gemeinde
3.	3889 / 15	Gemeinde

- (2) Das Vertragsgebiet soll sich in folgende Teilgebiete aufteilen, die ebenfalls in Anlage 5 zur öffentlich-rechtlichen Vereinbarung näher dargestellt sind:

	Gebietsnutzung	Markierung	Anmerkung
1.	Kleingartenfläche	grün	
2.	Baufläche	rot	in Karte verzeichnete Nummerierung 1 - 3 hier unerheblich
3.	Straßenerweiterungsfläche	braun	
4.	Tauschfläche	braun	

### § 2 Pachtvertrag für die Kleingartenfläche

Die Gemeinde verpflichtet sich in einem gesondert zu schließenden Pachtvertrag, die Kleingartenfläche für einen Zeitraum von 30 Jahren an den Kleingartenverband zu verpachten und so die privatrechtliche Sicherung der Kleingartennutzung für diese Zeit zu gewährleisten.

### § 3 Räumung und Übergabe der Bauflächen

- (1) Der Kleingartenverband verpflichtet sich unbeschadet der im Jahre 2000 erfolgten Kündigung die Unterpachtverträge gegenüber den Unterpächtern, die Teile der Bauflächen gepachtet haben, spätestens mit Wirkung zum 31. März 2004 zu kündigen bzw. entsprechende Aufhebungsverein-

barungen mit den Unterpächtern zu schließen. Ferner verpflichtet sich der Kleingartenverband, bis spätestens zu diesem Zeitpunkt den unmittelbaren und mittelbaren Besitz an der Baufläche 1 der Gemeinde zu übergeben und alle Schlüssel zu den übergebenen Parzellen an einen Vertreter der Gemeinde auszuhändigen. Der Kleingartenverband garantiert, dass die Unterpächter jeglichen Besitz an den Parzellen einschließlich der dort bei Besitzübergabe noch vorhandenen Baulichkeiten und des Anpflanzungen aufgegeben haben werden.

(2) Entsprechendes gilt für die Baufläche 2 zum 31. Dezember 2004.

(3) Die Baufreimachung des Grundstücks ist Angelegenheit der Gemeinde und erfolgt auf ihre Kosten.

(4) Eine vorzeitige Räumung und Übergabe auch von einzelnen Parzellen nach Maßgabe von Abs. 1 ist statthaft. Der Kleingartenverband trägt jedoch die Betriebs- und Versorgungskosten (u.a. Wasser, Elektrizität, Abwasser) für die Baufläche 1 bis zum 31. März 2004 und für die Baufläche 2 bis zum 31. Dezember 2004, soweit diese Kosten nicht durch Baumaßnahmen verursacht werden.

(5) Sollte sich herausstellen, dass der Boden durch Schadstoffe verunreinigt ist, so haftet der Kleingartenverband für daraus während der Nutzung des Geländes durch den Kleingartenverband bzw. seine Rechtsvorgänger entstandene Schäden. Die Gemeinde ist berechtigt nach Rücksprache mit dem Kleingartenverband, die Verunreinigung auf dessen Kosten beseitigen zu lassen.

#### **§ 4 Entschädigung**

(1) Die Gemeinde entschädigt den Kleingartenverband für Lauben und Anpflanzungen auf der Baufläche und sämtliche sonstige Ansprüche bzw. Aufwendungen mit einer pauschalen Entschädigung.

(2) Die Höhe dieser Entschädigung wird durch eine ordnungsgemäße Abschätzung der Lauben und Anpflanzungen gemäß den Richtlinien für die Abschätzung von Baulichkeiten, Außenanlagen und Aufwuchs bei Unterpächterwechsel in Kleingärten des Landesverbands Berlin der Gartenfreunde e.V., 4. Auflage - gültig ab 1. Januar 2002, durch vom Kleingartenverband beauftragte Gutachter ermittelt. Nach Fertigstellung der Gutachten erhält die Gemeinde die Gutachten für einen Zeitraum von höchstens einem Monat zur Prüfung. Die Gemeinde ist berechtigt in begründeten Fällen eine Begehung der untersuchten Pachtflächen durchzuführen, gegebenenfalls einen nicht ordnungsgemäß berechneten Teilbetrag durch Dritte überprüfen zu lassen und -soweit der Betrag nicht berechtigt ist- die Entschädigung entsprechend zu reduzieren. Die Kosten der Gutachter trägt die Gemeinde.

(3) Entschädigte Anpflanzungen können vom Unterpächter bei Räumung von der Pachtfläche mitgenommen werden. Lauben oder wesentliche Teile von Lauben, die der Unterpächter künftig weiter verwenden will, werden nicht entschädigt. Entschädigte Lauben bzw. entschädigte Teile dieser Lauben dürfen nur nach Zustimmung der Gemeinde von der Pachtfläche entfernt werden. Sonstige auf den Pachtflächen befindliche Gegenstände oder Anlagen werden nicht entschädigt.

(4) Die Aufteilung der Entschädigung ist Aufgabe des Kleingartenverbands.

(5) Die Entschädigungen für die Bauflächen werden fällig Zug um Zug bei ihrer Übergabe entsprechend § 3.

(6) Der Kleingartenverband stellt die Gemeinde von Ansprüchen frei, die den Unterpächtern durch die Räumung und Baufreimachung entstehen könnten. Er stellt sie auch frei von Ansprüchen, die dadurch entstehen könnten, dass Sachen, die sich auf den übergebenen Parzellen befinden, im Zuge der Baufreimachung beschädigt oder zerstört werden.

(7) Die Parteien stimmen darin überein, dass die Entschädigung bei Beendigung des Pachtvertrages für die beibehaltene Kleingartenfläche nach den gleichen Grundsätzen wie unter § 4 Abs. 1 bis 5 dieser Vereinbarung geregelt wird.

## **§ 5 Aufschiebende Bedingung**

Dieser Vertrag wird erst wirksam, wenn

1. die Verträge 2, 3 und 4 bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Formerfordernisse von den jeweils Vertragsschließenden unterzeichnet wurden,
2. das Konsistorium der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg diesem Vertrag zustimmt und
3. der Beschluss des Bezirksamts Steglitz-Zehlendorf von Berlin über die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens XII-285 im Amtsblatt von Berlin veröffentlicht wird.

Treten die aufschiebenden Bedingungen 2. und 3. nicht bis zum 31. März 2004 ein, wird dieser Vertrag nicht wirksam.

## **§ 6 Allgemeine Pflichten**

Die Parteien verpflichten sich alles zu tun und nichts zu unterlassen, um die in der Präambel genannten Ziele dieses Vertrags zu erreichen. Insbesondere unterlassen die Parteien politische Einflussnahmen, die den Vertragszweck gefährden könnten.

## § 7 Schlussbestimmungen

- (1) Dieser Vertrag ist ein Vertrag Bürgerlichen Rechts. Gerichtsstand ist Berlin.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts. Die Vertragsparteien verpflichten sich, im Zuge einer Vereinbarung solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Bestimmungen zu ersetzen.
- (3) Sollten bei der Durchführung des Vertrags ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen in dem Sinne, in welchem sie bei Abschluss des Vertrags getroffen worden wären. Das gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrags späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- (4) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrags berühren, bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist.

Für die Gemeinde

Für den Kleingartenverband

Berlin, den

Berlin, den

(Detlef Lutze)

(Ralf-Jürgen Krüger)

Vorsitzender des Gemeindegemeinderats  
der Ev. Kirchengemeinde Petrus - Giesensdorf

Vorsitzender des Bezirksverbands  
der Kleingärtner Steglitz e.V.

Kenntnis genommen:

(Name)

Ältester des Gemeindegemeinderates

(Name)

Ältester des Gemeindegemeinderates

(Name)

Ältester des Gemeindegemeinderates

# Pachtvertrag für die Kleingartenanlage „Am Pfarracker - Wienroder Pfad“ (Vertrag 2)

Zwischen

der Evangelischen Kirchengemeinde Petrus-Giesendorf,

Ostpreußendamm 64,  
12207 Berlin

im folgenden „Verpächter“ genannt,

und dem

Bezirksverband der Kleingärtner Steglitz e. V.

Drakestraße 5a  
12205 Berlin

im folgenden „Pächter“ genannt,

wird folgender Vertrag geschlossen:

## § 1 Pachtgrundstück

Der Verpächter verpachtet an den Pächter von dem in Berlin-Lichterfelde, Wienroder Pfad gelegenen Grundstück die in Anlage 5 des zwischen den Parteien zu schließenden Vertrags über die Räumung eines Teils der Kleingartenkolonie „Am Pfarracker“ (Vertrag 1, Räumungsvertrag) grün markierte Fläche von ca. 7.996 m<sup>2</sup> (Pachtgrundstück) zum Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung.

## § 2 Pachtzins und Erstattung der öffentlich-rechtlichen Lasten

(1) Der Pachtzins sowie die Erstattungsbeträge für die öffentlich-rechtlichen Lasten werden gemäß den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetz (BKleingG) erhoben. Der Pachtzins beträgt zur Zeit 0,3571 €/m<sup>2</sup>/Jahr, derzeit also insgesamt 2.855,37 €.

(2) Der Pachtzins ist halbjährlich im Voraus bis spätestens zum 10. Werktag des 1. Monats eines Halbjahrs zu entrichten. Tritt der Vertrag erst nach dem 1. Januar 2004 in Kraft, so ist eine anteilige Zahlung der Pacht bis zum 30. Juni 2004 10 Tage nach Inkrafttreten fällig. Die Pacht bis zum 31. Januar 2004 gilt als bezahlt. Die Zahlung ist an den Verpächter auf dessen Konto bei der Evangelischen Darlehensgenossenschaft eG, Filiale Berlin, ....., Kontonummer: ....., 776475, BLZ: ....., 100 602 37, zum unter Angabe des Verwendungszwecks Petrus-Giesendorf, Pacht Am Pfarracker ..... zu leisten.

(3) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf das Absenden, sondern auf den Eingang des Geldes auf den genannten Konten an. Bei einer Mahnung werden Mahnkosten in Höhe von 20 € erhoben, es sei denn der Pächter weist einen geringeren Schaden nach. Bei Verzug des Pächters ist der Verpächter zur Erhebung von Verzugszinsen in Höhe von 3 % über dem jeweils geltenden Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank berechtigt.

### **§ 3 Dauer des Vertrages**

Das Pachtverhältnis beginnt am 1. Dezember 2003 und endet am 30. November 2033.

### **§ 4 Benutzung der Anlage**

(1) Das Benutzen des Pachtgrundstückes zu kleingärtnerischen Zwecken schließt jede gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung aus.

(2) Das Befahren der Wege sowie das Abstellen und Parken von Kraftfahrzeugen, Anhängern, Wohnwagen und Booten auf den Wegen des Pachtgrundstückes und in Kleingärten ist unzulässig. Kraftfahrzeuge dürfen nur auf den im Lageplan gekennzeichneten und vom Verpächter ausdrücklich genehmigten Stellen geparkt werden. Um diese Parkplätze zu erreichen, ist das Befahren der hierfür vorgesehenen Zufahrtswege zulässig. Darüber hinaus bedarf das Befahren der Wege mit Kraftfahrzeugen – auch in Ausnahmesituationen – der Zustimmung des Pächters. Soweit erforderlich, können mit Zustimmung des Verpächters Wege mit geeigneten Einrichtungen abgesperrt werden.

(3) Das Aufstellen und Anbringen von Werbeanlagen jeder Art - auch zu politischen Zwecken - auf dem Pachtgrundstück und an den Einfriedungen ist nicht gestattet. Hinweisschilder auf Namen von Kleingartenanlagen und auf Vereinsheime sind gestattet.

(4) Auf Gemeinschaftsflächen (z. B. Vereinsplätze, Spielplätze) sowie auf Stellplätzen können durch den Verpächter Bäume jeder Art gepflanzt werden, soweit die kleingärtnerische Nutzung in den Kleingärten nicht beeinträchtigt wird. Die Pflege dieser Bäume ist Aufgabe des Verpächters.

(5) Die Anwendung von Herbiziden (Unkrautbekämpfungsmitteln) sowie sonstige Pflanzenschutzmittel im Sinne des Pflanzenschutzgesetzes, die nach der Gefahrstoffverordnung als sehr giftig oder giftig eingestuft wurden oder eine Wasserschutzgebietsauflage haben, ist verboten. Ausnahmen können nur vom Pflanzenschutzamt, Berlin in besonderen Fällen auf Antrag zugelassen werden. Die Grundsätze des integrierten Pflanzenschutzes sind zu beachten.

(6) Pflanzenschutzmittel, die nicht als sehr giftig oder giftig eingestuft werden, dürfen nur nach vorheriger Beratung durch das Pflanzenschutzamt, Berlin oder nach Beratung durch einen Kleingartenfachberater mit Sachkundenachweis angewendet werden. Eine Verpflichtung zur Anwendung von Pflanzenschutzmitteln besteht allein bei behördlicher Anordnung (§ 19 Abs. 1 dieses Vertrages).

Der Pächter wird die Unterpächter über den neuesten Stand des integrierten Pflanzenschutzes, der ökologischen Anbauweisen und über die jeweils geltenden gesetzlichen Regelungen informieren.

## **§ 5 Versorgungsanschlüsse**

(1) Die Errichtung von Fernsprechan schlüssen bedarf der Zustimmung des Verpächters. Sofern eine Zustimmung erteilt wird, sind sämtliche Kosten einschließlich der Kosten der Unterhaltung vom Pächter zu tragen. An einer für jeden Kleingärtner zugänglichen Stelle des Pachtgrundstückes kann ein gemeinschaftlicher Fernsprechan schluss hergestellt werden.

(2) Stromanschlüsse bzw. Solaranlagen bedürfen der Zustimmung des Verpächters. Sofern eine Zustimmung erteilt wird, sind sämtliche Kosten einschließlich der Kosten der Unterhaltung vom Pächter zu tragen.

(3) Bei Unterpächterwechsel dürfen die Kosten für die in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten Anlagen nicht mit abgeschätzt werden. Ein Übernahmewang für den neuen Unterpächter besteht nicht. Ferner verzichtet der Pächter für diese Anlagen im Falle einer Kündigung und Räumung des Pachtgrundstückes auf etwaige Entschädigungsansprüche.

(4) Das Pachtgrundstück ist durch den Verpächter an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Die Errichtung der Wasserversorgungsanlage innerhalb des Pachtgrundstückes ist, wenn nicht bereits vom Verpächter vorgenommen, Sache des Pächters. Die zusätzliche Errichtung von Brunnen neben einer Wasserleitung ist nicht gestattet. Bei dauerhaftem Versiegen oder gesundheitsgefährdender Verschmutzung vorhandener Brunnen durch Maßnahmen, die vom Verpächter zu vertreten sind, wird dieser das Pachtgrundstück mit einer Wasserleitung bis 1 m in die Kleingärten ausstatten. Alle mit dem Wasserverbrauch verbundenen Kosten gehen zu Lasten des Pächters. Neuerlegungen und Veränderungen von Wasserleitungen bedürfen der Zustimmung des Verpächters; diesem ist ein Lageplan auszuhändigen.

(5) Die Unterhaltung und die Erneuerung der im Absatz 4 bezeichneten Einrichtungen sind Aufgaben des Pächters.

## **§ 6 Entsorgungsanlagen**

(1) Außerhalb von Wasserschutzgebieten sind grundsätzlich Humustoiletten anzustreben. Sofern jedoch Abwässer und Fäkalien anfallen und in Wasserschutzgebieten sind diese in vom Deutschen Institut für Bautechnik (DIBT) zugelassenen und vom Verpächter genehmigten Abwassersammelgruben zu sammeln und ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Pächter hat die ordnungsgemäße Errichtung und Dichtheit der Gruben durch Sachverständige bestätigen zu lassen. Sachverständiger ist, wer von der Industrie- und Handelskammer oder der Handwerkskammer anerkannt wurde oder

wer Mitglied der Gütegemeinschaft Kanalbau ist oder vergleichbare Qualifikationen aufweist und diese durch externe Kontrollmaßnahmen sicherstellt. Die Dichtheitsnachweise sind beim Pächter für eine gegebenenfalls erforderliche Vorlage bei der Wasserbehörde zu sammeln. Die schadlose Beseitigung der Abwässer und Fäkalien ist auf Verlangen dem Verpächter nachzuweisen. Im Falle der Abfuhr darf diese nur mit geeigneten Fahrzeugen erfolgen. Für Schäden an Einrichtungen der Kleingartenanlage haftet der Pächter gegenüber dem Verpächter. Für Kleingärten in Wasserschutzgebieten gelten ergänzend die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnungen und die Regelungen des Berliner Wassergesetzes.

(2) Für die Errichtung von abflusslosen Abwassersammelgruben sind neben der Zustimmung des Verpächters die gesetzlich vorgeschriebenen Genehmigungen einzuholen.

## **§ 7 Müllbeseitigung und Kompostierung**

(1) Die Müllbeseitigung obliegt dem Pächter entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften.

(2) Gesunde Pflanzenabfälle und anderes kompostierfähiges Material sind in den einzelnen Kleingärten oder auf einer Gemeinschaftsfläche zu kompostieren. Sie dürfen nicht im Rahmen der Müllbeseitigung zur Abfuhr (Absatz 1) gegeben werden.

## **§ 8 Einfriedungen und Hecken**

(1) Das Pachtgrundstück ist, wenn nicht bereits durch den Verpächter eingefriedet, durch den Pächter einzufrieden, soweit der Verpächter nicht als Nachbar gemäß §§ 21 bis 26 des Berliner Nachbarrechtsgesetzes (NachbG Bln) einfriedungspflichtig ist. Die Höhe der Einfriedung soll 1,50 m nicht überschreiten und ist von der Zustimmung des Verpächters abhängig. Die Einfriedung darf zur Errichtung von Eingängen zu Kleingärten, die von Wegen der Kleingartenanlage zu erreichen sind, nicht durchbrochen werden. Einfahrten für Kraftfahrzeuge sind in jedem Fall verboten.

(2) Innerhalb des Pachtgrundstückes sind die Kleingärten entlang der Wege, wenn nicht bereits durch den Verpächter eingefriedet, durch den Pächter einzufrieden. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten. Die Auswahl der Zaunart und -form bleibt dem Pächter überlassen, wobei auf wertvolle Ausführung (z. B. Zäune aus Schmiedeeisen) zu verzichten ist. Mauern oder ähnliche Einfriedungen sind nicht zulässig.

(3) Das Aufstellen und Anbringen von sichtbehindernden Materialien auf dem Pachtgrundstück und an den Einfriedungen ist nicht gestattet. Die Verwendung von Stacheldraht ist untersagt.

(4) Hecken entlang der äußeren Begrenzung und entlang der Wegeflächen dürfen die für die Einfriedung zugelassene Höhe nicht überschreiten. Ist die Einfriedung niedriger, darf eine Hecke den-

noch bis zu 1,25 m hoch sein. Bei äußeren Begrenzungen an verkehrsreichen Straßen und an Parkplätzen dürfen mit Zustimmung des Verpächters Hecken bis zu 2,50 m hoch sein.

(5) Die Unterhaltung und die Erneuerung der im Absatz 1 bezeichneten Einrichtungen sind Aufgaben des Pächters.

### **§ 9 Gemeinschafts- und Wegeflächen**

(1) Die im Lageplan ausgewiesenen Gemeinschafts- und Wegeflächen sind, wenn nicht bereits angelegt, vom Pächter nach Zustimmung des Verpächters herzurichten. Die Durchgangswege sind vom Pächter kenntlich zu machen und für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten.

(2) Die Unterhaltung und die Erneuerung der im Absatz 1 bezeichneten Einrichtungen sind Aufgaben des Pächters.

### **§ 10 Brandschutz**

(1) Die Auflagen der Bauaufsicht bezüglich des vorbeugenden Brandschutzes sind vom Pächter zu beachten.

(2) Die im Lageplan als Feuerwehrezufahrten ausgewiesenen Wege müssen vom Pächter ständig für die Feuerwehr befahrbar gehalten werden.

### **§ 11 Veränderung (Zusammenlegung und Teilung) von Kleingärten, Kleingartenkennzeichnung, Grenz- und Höhenmarken**

Kleingärten dürfen nur mit Zustimmung des Verpächters zusammengefasst werden. Alle Kleingärten sind durch Nummernschilder an der vorderen Begrenzung (Gartentor) zu kennzeichnen.

### **§ 12 Unterverpachtung**

(1) Der Pächter ist berechtigt und verpflichtet, das Pachtgrundstück für den in § 1 bezeichneten Zweck unter Einhaltung der Bestimmungen dieses Vertrages unterzuverpachten.

(2) Der Vertrag mit den Unterpächtern darf nur nach dem vom Verpächter genehmigten Muster des Unterpachtvertrages einschließlich Gartenordnung abgeschlossen werden. Auf Wunsch von Ehegatten ist der Vertrag mit beiden gemeinschaftlich abzuschließen.

(3) Unterpachtverträge müssen so gestaltet sein, dass sie bis zum Ende der Laufzeit dieses Vertrags ohne weiteres beendet sind.

### **§ 13 Vergabe von Kleingärten**

Der Pächter ist verpflichtet, Kleingärten an Bewerber nach der zeitlichen Reihenfolge ihrer Bewerbung unterzuverpachten. Der Pächter hat für seinen Geschäftsbereich eine Bewerberliste zu führen. Bewerber mit besonderen sozialen Voraussetzungen sind zu bevorzugen. Dabei sind zum Beispiel ältere Bewerber und kinderreiche Familien möglichst in der Nähe ihrer Wohnung unterzubringen. Die Vergabe von Kleingärten erfolgt ausschließlich durch den Pächter. Jede gewerbliche Vermittlung ist unzulässig.

### **§ 14 Benutzung der Kleingärten**

- (1) Der Pächter hat dafür zu sorgen, dass die Kleingärten angemessen bepflanzt werden. Bei der Bepflanzung ist auf die Kulturen der Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Das Anpflanzen hochwachsender und besonders ausladender Bäume, zum Beispiel Waldbäume, Pappeln, Trauerweiden, Walnussbäume, ist verboten. Bevorzugt sind standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Laubgehölzen ist der Vorrang zu geben. Nadelgehölze dürfen in einem Kleingarten nicht mehr als 10 m<sup>2</sup> Grundfläche einnehmen. Wildpflanzen sind dort, wo sie die kleingärtnerische Nutzung nicht stören, zu erhalten.
- (2) Ortsfeste Funk- und Fernsehantennen sowie Windgeneratoren sind nicht zugelassen. Das Aufstellen von Zelten, Sonnenzelten und Pavillons ist nur zeitbegrenzt bei besonderen Gelegenheiten mit Zustimmung des Pächters gestattet.
- (3) Neben der zulässigen Laube darf in jedem Kleingarten ein Gewächshaus mit einer Grundfläche bis zu 7 m<sup>2</sup> und einer Höhe bis zu 2,20 m errichtet sowie ein Kinderspielhaus als Spielgerät bis zu einer Größe von 2 m<sup>2</sup> Grundfläche und bis zu einer Höhe von 1,25 m aufgestellt werden. Das Gewächshaus und das Kinderspielhaus dürfen nur für den Zweck ihrer Bestimmung genutzt werden. Eine Nutzung als Abstellraum für Geräte und Materialien o. a. ist untersagt. Bei zweckentfremdeter Nutzung sind diese Einrichtungen unverzüglich zu beseitigen.
- (4) Zusätzlich zu der für den Laubenbau erforderlichen bebauten Grundfläche von 24 m<sup>2</sup> dürfen höchstens 6 % der verbleibenden Kleingartenfläche versiegelt werden.
- (5) In den Kleingärten sind als Wasserbehälter bis zu 2 abgepflanzte und abgedeckte Wassertonnen, ein gemauertes Wasserbecken mit einer Fläche bis zu 2 m<sup>2</sup> und einer Tiefe bis 0,5 m und ein handelsübliches leicht transportables Becken mit höchstens 3 m Durchmesser zulässig. Das transportable Becken ist in den Wintermonaten abzubauen.
- (6) In den Kleingärten ist ein Teich bis zu einer Größe von 3 % der Kleingartenfläche jedoch höchstens 10 m<sup>2</sup> mit flachen Randbereichen zulässig. Die Teiche dürfen nicht aus Beton oder sonstigem Mauerwerk errichtet werden. Sie müssen für eine Bepflanzung geeignet sein.

(7) Der Arten- und Biotopschutz ist vom Pächter, soweit die kleingärtnerische Nutzung nicht beeinträchtigt wird, zu fördern. Das gilt insbesondere für den Vogelschutz. Bienenhaltung ist nur mit Zustimmung des Verpächters gestattet.

(8) Der Pächter ist verpflichtet, die Regeln der Absätze 1 bis 7 einzuhalten und für deren Einhaltung durch den Unterpächter einzustehen.

(9) Für die Anwendung von Herbiziden sowie sonstigen Pflanzenschutzmitteln gilt § 4 Abs. 5 entsprechend.

## § 15 Lauben

(1) Der Pächter ist berechtigt, nach folgenden Regelungen Lauben zu errichten, zu ändern oder deren Errichtung oder Änderung durch Unterpächter zu erlauben.

(2) Lauben dürfen nur nach Maßgabe der geltenden Gesetze in einfacher Ausführung errichtet werden. Sie dürfen nach ihrer Beschaffenheit und nach ihren Ausstattungen und Einrichtungen nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Lauben dürfen einschließlich Abort, Geräteraum und überdachtem Laubenvorplatz 24 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht überschreiten. Die Lauben dürfen nur eingeschossig sein. Das Unterkellern der Lauben sowie die Einrichtung von offenen Feuerstellen (Herde, Öfen, Kamine) in Lauben und auf den Parzellen ist nicht gestattet.

(3) Die Lauben dürfen folgende Höhen nicht überschreiten:

Pultdach, Flachdach: 2,60 m

Sattel-, Zelt- und Walmdach: Traufhöhe (unterste Kante der Dachfläche) höchstens 2,25 m;  
Dach- oder Firsthöhe höchstens 3,50 m.

(4) Die Maße gelten ab Fußbodenoberkante. Die Fußbodenoberkante darf bis zu 0,25 m über dem Erdboden liegen. Anbauten, Dachgauben oder Nebenanlagen (z. B. Aborte, geschlossene Veranden, überdachte Sitzplätze) sind unzulässig. Ein Vorratsraum (Fläche nicht größer als 2 m<sup>2</sup>, Tiefe nicht über 0,80 m) mit Einstiegsklappe darf innerhalb der Laube angelegt werden.

(5) Für die Errichtung von Lauben und Änderungen am Baukörper einer genehmigten Laube sind neben der Zustimmung des Verpächters die gesetzlich vorgeschriebenen Genehmigungen einzuholen.

(6) Rechtmäßig im Sinne des § 18 Abs. 1, § 20 a Nr. 7 BKleingG errichtete Lauben dürfen, auch wenn sie die in § 15 Abs. 1 vorgesehene Größe überschreiten, unverändert genutzt werden; dies gilt auch für genehmigte Kellerräume sowie für rechtmäßig errichtete Gewächshäuser, die die Regelung des § 14 Abs. 4 überschreiten. Diese Baulichkeiten dürfen weiterhin vom Pächter mit unterver-

pachtet oder veräußert und entsprechend genutzt werden. Erforderliche Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen am vorhandenen Baukörper sind zulässig, soweit sie der Erhaltung und Nutzung dienen. Als rechtmäßig im Sinne des § 18 Abs. 1, § 20 a Nr. 7 BKleingG gelten zwischen den Parteien die in der Anlage 6 aufgeführten Baulichkeiten.

(7) Der Pächter ist verpflichtet, bestehende und künftige rechts- und vertragswidrig errichtete Baulichkeiten unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen oder so zu verändern, dass die Baulichkeit den Regelungen dieses Vertrages entspricht (Reduzierung). Es bleibt ihm überlassen, ob er dazu entweder von den betroffenen Unterpächtern die Reduzierung oder den Abriss verlangt oder selbst die Baulichkeit auf die zulässige Größe reduziert oder abreißt. Falls der Pächter an der Herstellung rechtmäßiger Zustände durch den Unterpächter gehindert ist, hat er ein gesetzliches Kündigungsrecht – auch mit gerichtlicher Hilfe – durchzusetzen.

(8) Der Pächter bleibt zur Herstellung vertragsgemäßer Zustände auch dann verpflichtet, wenn eine Baulichkeit nur deswegen Bestandschutz genießt und damit als rechtmäßig errichtet gilt, weil die Baulichkeit über längere Zeit aktiv oder passiv geduldet wurde. In diesen Fällen trifft den Pächter die Pflicht zur Reduzierung oder zum Abriss der Laube mit Beendigung des im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bestehenden Unterpachtverhältnisses.

(9) Der Pächter ist berechtigt, mit dem Unterpächter eine Vereinbarung zu treffen, wonach der Unterpächter die Kosten der Reduzierung oder des Abrisses trägt.

### **§ 16 Verkehrssicherungspflicht**

Die Verkehrssicherungspflicht für das gesamte Pachtgrundstück obliegt dem Pächter. Ausgenommen sind die vom Verpächter gepflanzten Bäume (§ 4 Abs. 4), soweit sie nach Abschluss dieses Vertrages oder eines Zwischenpachtvertrages, der nach dem 1. Juli 1988 im Westteil Berlins und nach dem 3. Oktober 1990 im Ostteil Berlins abgeschlossen wurde, gepflanzt wurden.

### **§ 17 Straßenreinigungspflicht**

Der Pächter ist verpflichtet, alle Verpflichtungen des Verpächters hinsichtlich der Schnee- und Eisglättebeseitigung nach den geltenden Vorschriften zu erfüllen und die Übernahme der Räum- und Streupflicht dem Landeseinwohneramt Berlin mitzuteilen. Streusalze und andere Auftaumittel dürfen nicht verwendet werden.

### **§ 18 Behördliche Anordnungen**

(1) Der Pächter ist verpflichtet, allen in Bezug auf das Pachtgrundstück und seine Nutzung ergehenden behördlichen Anordnungen auf eigene Kosten und Gefahr nachzukommen (z. B. Rattenbekämpfung, Bekämpfung etwaiger Pflanzenschädlinge und Krankheitserreger, Reinigung der Gräben

und Wasserabflüsse) und diese Anordnung auf Verlangen der zuständigen Stellen auf dem Pachtgrundstück an deutlich sichtbarer und vor Witterungseinflüssen geschützter Stelle durch Aushang bekannt zu machen.

(2) Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft, die im Zusammenhang mit dem Pachtgrundstück stehen, sind mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

### **§ 19 Haftpflichtversicherung**

Der Pächter ist verpflichtet, zur Sicherung gegenüber allen Risiken aus diesem Vertrag eine Haftpflichtversicherung in angemessener Höhe abzuschließen und die Prämienquittungen dem Verpächter auf Verlangen vorzulegen.

### **§ 20 Verunreinigung von Boden und Grundwasser (Vertragsverletzung)**

(1) Handlungen, die zu schädlichen Verunreinigungen von Boden und Grundwasser führen, sind zu unterlassen. Der Pächter haftet für Schäden aus Bodenverunreinigungen. Soweit der zur Verunreinigung führende Schadstoffeintrag nicht aus dem Pachtgebiet erfolgte, gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

(2) Der Verpächter ist bei Verzug des Pächters berechtigt, die Beseitigung der Mängel auf Kosten des Pächters vornehmen zu lassen.

(3) Bei schwerwiegenden oder nicht unerheblichen Pflichtverletzungen ist der Verpächter nach Maßgabe der Bestimmungen des BKleingG zur Kündigung berechtigt.

### **§ 21 Haftung für Mängel**

Der Pächter übernimmt das Pachtgrundstück in dem bei Vertragsabschluß vorhandenen Zustand.

### **§ 22 Betretungsrecht**

(1) Die Beauftragten des Verpächters sind jederzeit zum Betreten und zur Besichtigung des Pachtgrundstückes berechtigt, soweit es zugänglich ist. Der Pächter verpflichtet sich, den Zugang zu den einzelnen Kleingärten auf Wunsch des Verpächters zu gewährleisten.

(2) Falls im öffentlichen Interesse (z. B. für Vermessungen, Bohrungen, Kabeln und Ähnliches) das Betreten des Pachtgrundstückes sowie die Durchführung von Maßnahmen erforderlich sein sollte, hat der Pächter dieses zu dulden. Hierbei entstehende Schäden oder Folgeschäden sind vom Verpächter zu beseitigen.

## **§ 23 Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrechte**

Der Pächter verzichtet auf das Geltendmachen von Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrechten gegenüber den Ansprüchen des Verpächters aus diesem Vertrag.

## **§ 24 Kündigung**

Der Pächter verpflichtet sich, nach einer vom Verpächter ausgesprochenen Kündigung seinerseits unverzüglich zum nächstmöglichen Termin die Unterpachtverträge mit den betroffenen Unterpächtern zu kündigen. Sein Recht, der Kündigung des Zwischenpachtvertrages zu widersprechen, bleibt davon unberührt.

## **§ 25 Aufschiebende Bedingung**

(1) Dieser Vertrag wird erst wirksam, wenn

1. der Räumungsvertrag zwischen den Parteien dieses Vertrags und die darin genannten Verträge 3 und 4 bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Formerfordernisse von den jeweils Vertragsschließenden unterzeichnet wurden,
2. das Konsistorium der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg dieser Vereinbarung zustimmt und
3. der Beschluss des Bezirksamts Steglitz-Zehlendorf von Berlin über die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens XII-285 im Amtsblatt von Berlin veröffentlicht wird.

Treten die aufschiebenden Bedingungen 2. und 3. nicht bis zum 31. März 2004 ein, wird dieser Vertrag nicht wirksam.

(2) Dieser Vertrag wird nur wirksam, wenn der Räumungsvertrag zwischen den Parteien dieses Vertrags sowie die darin genannten Verträge 3 und 4 und die öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen dem Land Berlin und dem Verpächter bei Einhaltung der gesetzlichen Formerfordernisse von den jeweils vertragsschließenden Parteien unterzeichnet wurden und der Beschluss des Bezirksamts Steglitz-Zehlendorf von Berlin über die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens XII-285 und die Aufhebung des diesbezüglichen Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt von Berlin veröffentlicht wird. Erfolgt diese Veröffentlichung nicht bis zum 31. März 2004, wird dieser Vertrag nicht wirksam.

## **§ 26 Schlussbestimmungen**

(1) Nebenabreden, nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

(2) Alle das Pachtgrundstück betreffenden früheren General- bzw. Zwischenpachtverträge und sonstigen Vereinbarungen zwischen den Parteien werden aufgehoben.

(3) Soweit einzelne Regelungen dieses Vertrages nichtig sein sollten, bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Nichtige Regelungen sind in gesetzlich zulässiger Weise so zu ändern, wie es ihrem Sinn und Zweck entspricht.

Für die Gemeinde

Für den Kleingartenverband

Berlin, den

Berlin, den

(Detlef Lutze)

(Ralf-Jürgen Krüger)

Vorsitzender des Gemeindegemeinderates  
der Ev. Kirchengemeinde Petrus - Giesensdorf

Vorsitzender des Bezirksverbands  
der Kleingärtner Steglitz e.V.

Kenntnis genommen:

(Name)

Ältester des Gemeindegemeinderates

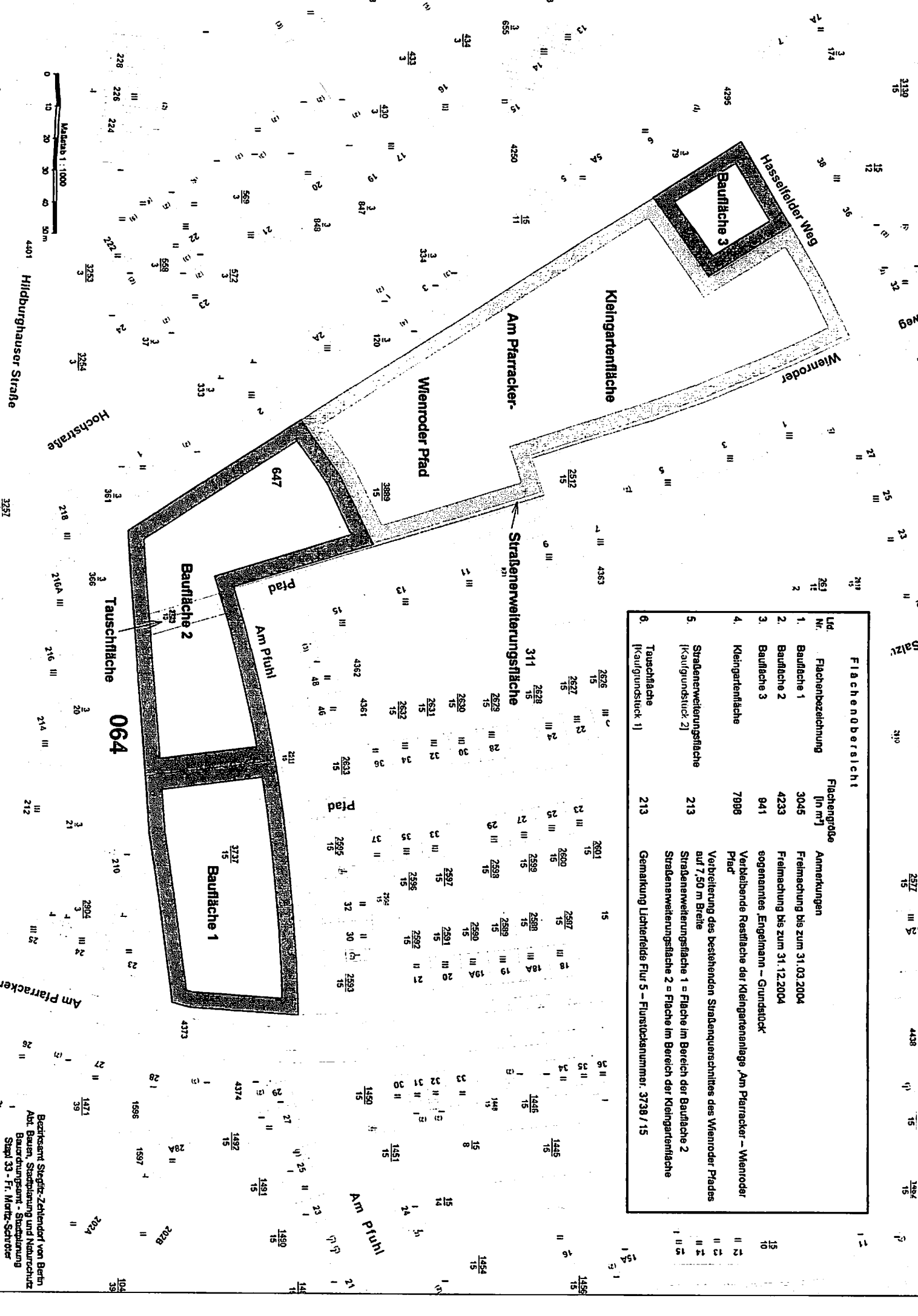
(Name)

Ältester des Gemeindegemeinderates

(Name)

Ältester des Gemeindegemeinderates

Flächenbereich		Flächengröße (in m²)	Anmerkungen
1.	Baufläche 1	3045	Freimachung bis zum 31.03.2004
2.	Baufläche 2	4233	Freimachung bis zum 31.12.2004
3.	Baufläche 3	941	sogenanntes „Engelmann – Grundstück“
4.	Kleingartenfläche	7996	Verbleibende Restfläche der Kleingartenanlage „Am Parracker – Wienroder Pfad“
5.	Straßenverweiterungsfläche (Kaufgrundstück 2)	213	Verbreiterung des bestehenden Straßenschnittes des Wienroder Pfades auf 7,50 m Breite
6.	Tauschfläche (Kaufgrundstück 1)	213	Straßenverweiterungsfläche 2 = Fläche im Bereich der Kleingartenfläche Gemaukung Lichtenfelde Flur 5 – Flurstückennummer. 3738 / 15



Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin  
 Amt. Bauren, Stadtplanung und Naturschutz  
 Bauordnungsamt - Stadtplanung  
 Stapf 33 - Fr. Maritz-Schröder

## Begründung zur Einstellung des

## Bebauungsplan [B-Plan] – Verfahrens XII – 285

für die Grundstücke Wienroder Pfad 4, 16, Am Pfuhl 33 und Am Pfarracker 22 (Kolonie Pfarracker - Wienroder Pfad) im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde.



### Inhaltsübersicht

		Seite
A	Erläuterungen zur Einstellung des B-Plan-Verfahrens XII – 285	1
B	Unterrichtung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung	4
C	Auswirkungen auf die Umwelt	4
D	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung	4
1.	Maßnahmen / Kostenrisiken, deren Finanzierung noch nicht gesichert sind	4
a)	Ausgaben	4
b)	Einsparungen / Aufgabe von Maßnahmen	4
2.	Personalwirtschaftliche Auswirkungen	4
E	Rechtsgrundlagen	4

### A Erläuterungen zur Einstellung des B-Plan-Verfahrens XII – 285

Das B-Plan-Verfahren XII – 285 wurde vom ehemaligen Bezirksamt Steglitz [BA Stegl.] mit Beschluss Nr. 42 / 86 vom 17. März 1986 als Bestandteil des Sammel-B-Plan-Verfahrens XII – D 3 eingeleitet. Ziel des Verfahrens ist die Aufhebung des derzeit geltenden Planungsrechtes des Bau-nutzungsplans [BNP] –,allgemeines Wohngebiet' der Baustufe II / 3– und die planungsrechtliche Sicherung der seit dem Jahre 1938 auf den privaten Grundstücken der Kirchengemeinde ‚Petrus -

Giesensdorf' existierenden Kleingartenanlage ‚Am Pfarracker – Wienroder Pfad‘ durch die Festsetzung als ‚Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten‘.

Das B-Plan-Verfahren hat die gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte der frühzeitigen Bürgerbeteiligung [Anhörung] gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchlaufen.

Im Rahmen der sich an diese Verfahrensschritte anschließenden Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 6 BauGB musste aufgrund neuerer bzw. ergänzender Rechtsprechung eine erneute Prüfung und Bewertung des mit dem B-Plan-Verfahren verbundenen Eingriffes in das Privateigentum vorgenommen werden.

Änderungen bzw. Aufhebungen von Nutzungen können gemäß §§ 40 ff BauGB zu Entschädigungsansprüchen des Eigentümers führen, soweit ihm dadurch unzumutbare Vermögensnachteile entstehen. Bei der Aufhebung zulässiger Nutzungen, wie im vorliegenden Verfahren, räumt § 42 Abs. 9 BauGB in Verbindung mit § 40 Abs. 2 BauGB dem betroffenen Eigentümer einen Übernahmeanspruch ein, soweit es ihm mit Rücksicht auf die Festsetzung oder Durchführung des B-Planes wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen.

Voraussetzung für die Geltendmachung und Bewertung des Anspruches ist der Abschluss des B-Plan-Verfahrens und die vom Eigentümer vorgetragenen Gründe für seinen wirtschaftlichen Nachteil aufgrund der vorgenommenen Festsetzungen.

Mit der Aufhebung des bestehenden Baurechtes zu Gunsten der langfristigen kleingärtnerischen Nutzung ist nach vorherrschender Auffassung eine erhebliche Einschränkung der Verfügbarkeit über das Eigentum verbunden, die einen Übernahmeanspruch sehr wahrscheinlich erscheinen lässt. Der konkrete Entschädigungsanspruch wäre allein in einem Gerichtsverfahren abschließend zu klären.

Nach derzeitiger Einschätzung würden sich als mögliche Forderungen bzw. Belastungen für den Bezirk je nach zugrundegelegter Nutzungsart gemäß Bodenrichtwert-Katalog vom 01. Januar 2003 ein Betrag in der Größenordnung von

5.026.340,00 €	bei Wohnnutzung	[310 € / m <sup>2</sup> ] bzw.
583.704,00 €	bei Grünlandnutzung	[36 € / m <sup>2</sup> ]

ergeben.

Der Eigentümer hat in Gesprächen bereits darauf hingewiesen, dass er seine Entschädigungsforderungen im Falle der Festsetzung des B-Planes im Rahmen einer gerichtlichen Auseinandersetzung auf der Grundlage des bestehenden Baurechtes geltend machen würde.

Durch die vor Gericht notwendig werdende anwaltliche Vertretung entstehen weitere, zusätzliche Kosten.

Ansichts der finanziellen Situation des Landes Berlin sowie des Bezirkes Steglitz-Zehlendorf und des bestehenden Risikos der Zahlung der Entschädigungsleistungen, wie hoch sie auch immer ausfallen mögen, ist die Fortführung und der Abschluss des B-Plan-Verfahrens nicht mehr zu verantworten, da die finanziellen Belastungen durch den Plangeber, hier den Bezirk, zu tragen wären. Nachfragen bei den vom angestrebten Planungsrecht Begünstigten, dem Bezirksverband der Kleingärtner Steglitz e.V., den entsprechenden Betrag zu übernehmen, wurden jeweils mit dem Hinweis auf die Höhe des Betrages und die eigenen begrenzten Finanzierungsmöglichkeiten abgelehnt.

Der Bezirk hat daher mit dem betroffenen Eigentümer und dem derzeitigen Pächter nach einer einvernehmlichen Kompromisslösung gesucht. Die Gespräche haben zu nachfolgenden, von den jeweils zuständigen Beschlussorganen [Gemeindegemeinderat bzw. Bezirksverband der Kleingärtner Steglitz e.V. / Mitgliederversammlung der Kleingärtner] zugestimmten Regelungen geführt:

1. Aufgabe der kleingärtnerischen Nutzung im südlichen Bereich der Kleingartenanlage ‚Am Pfarracker - Wienroder Pfad‘ zugunsten einer künftigen Bebauung mit Einzel-, Doppel- bzw. Reihenhäuser auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes des BNP [allgemeines Wohngebiet der Baustufe II / 3]. Räumung dieses Bereiches in 2 Phasen zum 31. März 2004

bzw. 31. Dezember 2004 entsprechend den Eintragungen des beiliegenden Übersichtsplanes und Entschädigung der betroffenen Kleingärtner.

2. **Bebauung des sogenannten ‚Engelmann-Grundstückes‘ in entsprechender Art und Weise;**
3. **Abgabe des im Landeseigentum befindlichen Flurstückes Gemarkung Steglitz Flur 5 - Flurstücksnummer 3738 / 15 [Grundbuch von Lichterfelde – Blatt 7333] an die evangelische Kirchengemeinde ‚Petrus – Giesensdorf‘ zur weiteren Nutzung als Bauland und Übernahme einer gleichgroßen und wertgleichen Fläche der evangelischen Kirchengemeinde ‚Petrus – Giesensdorf‘ zur Erweiterung des westlichen Bürgersteiges des ‚Wienroder Pfades‘ ;**
4. **Erhalt der kleingärtnerischen Nutzung auf der verbleibenden Restfläche für 30 Jahre;**
5. **Aufgabe der Errichtung des bisher vorgesehenen ‚öffentlichen Kinderspielplatzes‘ in diesem Bereich und Verzicht auf den Ankauf einer dafür erforderlichen Fläche.**

Voraussetzung für die Verwirklichung bzw. Umsetzung dieses Ergebnisses ist die Beibehaltung des bestehenden Planungsrechtes des BNP und demzufolge die Einstellung des B-Plan-Verfahrens XII – 285.

Städtebauliche Planungen sollen nach dem Willen des Gesetzgebers im Grundsatz durch ein B-Plan-Verfahren betrieben werden. Dies schließt jedoch nicht aus, dass sie auch auf andere Weise geregelt werden können. Für den Bereich der Kleingartenanlage ‚Am Pfarracker – Wienroder Pfad‘ wurden von den Beteiligten die beigefügten, aufeinander abgestimmten Vertragsentwürfe erarbeitet, die die entwickelten städtebaulichen Zielvorstellungen langfristig sicherstellen. Einer Fortführung des B-Plan-Verfahrens bedarf es insoweit nicht.

Die vorliegenden Vertragsentwürfe betreffen nachfolgende Vertragsparteien sowie Regelungsinhalte:

- a) **der „Vertrag über die Räumung eines Teils der Kleingartenanlage ‚Am Pfarracker – Wienroder Pfad‘ (Vertrag 1)“ zwischen der evangelischen Kirchengemeinde ‚Petrus – Giesensdorf‘ und dem Bezirksverband der Kleingärtner Steglitz e.V. regelt die Reduzierung der Pachtfläche und das Räumungsverfahren einschließlich der Behandlung der Entschädigungsfragen;**
- b) **der „Pachtvertrag für die Kleingartenanlage ‚Am Pfarracker – Wienroder Pfad‘ (Vertrag 2)“ zwischen der evangelischen Kirchengemeinde ‚Petrus – Giesensdorf‘ und dem Bezirksverband der Kleingärtner Steglitz e.V. enthält die Regelungen zur langfristigen Sicherung der kleingärtnerischen Nutzung auf dem verbleibenden Teil der heutigen Kleingartenanlage, basierend auf dem Zwischenpachtvertrag der Berliner Verwaltung;**
- c) **der Rahmenvertrag zwischen der Kirchengemeinde ‚Petrus – Giesensdorf‘ und dem Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf beinhaltet neben der Präambel die Einstellung des B-Plan-Verfahrens und die Zulassung von Wohnungsbau auf der Grundlage des BNP sowie die entschädigungslose Rücknahme bzw. Einstellung der derzeit laufenden Widerspruchsverfahren.**

Weitergehende Einzelheiten sind den jeweiligen Vertragstexten zu entnehmen.

Über den flächen- und wertgleichen Tausch des landeseigenen ‚Straßen-Grundstückes‘ gegen Flächen der Kirchengemeinde für die Erweiterung des Bürgersteiges am ‚Wienroder Pfad‘ besteht zwischen der Kirchengemeinde und der Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz Einverständnis. Abschließend zu klären ist die Form und Abwicklung dieses Grundstücksgeschäftes mit den ausführenden Verwaltungen, der Abteilung Finanzen – Fachbereich Grundstücke bzw. mit dem Liegenschaftsfonds Berlin. Auf Anregungen des Liegenschaftsfonds Berlin wird derzeit angestrebt, die Übertragung des im Landeseigentum befindlichen Flurstückes an die evangelische Kirchengemeinde ‚Petrus – Giesensdorf‘ zur weiteren Nutzung als Bauland unter Einräumung eines Rechtsanspruches für Berlins auf Verlangen unentgeltlich eine gleichgroße und wertgleiche Fläche der evangelischen Kirchengemeinde zur Erweiterung des westlichen Bürgersteiges des ‚Wienroder Pfades‘ zu erhalten.

Mit den vorliegenden, von allen Betroffenen getragenen Regelungen wird die Existenz für die Hälfte der Kleingartenanlage ‚Am Pfarracker – Wienroder Pfad‘ für 30 Jahre sichergestellt und insoweit für eine weitere Generation Kleingärtner Vertrags- und Investitionssicherheit geschaffen.

Darüber hinaus entfallen zusätzliche Belastungen für den Bezirkshaushalt bzw. Entschädigungsforderungen gegenüber dem Bezirk.

Das B-Plan-Verfahren XII – 285 ist insoweit einzustellen.

## **B Unterrichtung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung**

Der Bezirk hat mit Schreiben Stapl Jur 1 vom 12. September 2003 die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung [Sen Stadt] gemäß den Ausführungsvorschriften zur Mitteilung der Planungsabsicht [AV Mitteilung] von der beabsichtigten Einstellung des B-Plan-Verfahrens und künftigen Bebauung der Kleingartenanlage unterrichtet. Sen Stadt erkennt in der Einstellung des B-Plan-Verfahrens und damit verbundenen Folgewirkungen keinen Widerspruch zu den im FNP enthaltenen Grünzug-Darstellungen, da der Grünzug bereits an mehreren Stellen über bebaute Grundstücke führt und an der Bahntrasse endet. Mit der Gestaltung des Vorgartenbereiches werden die Voraussetzungen für einen Grünzug weiterhin gewahrt. Da eine Änderung des geltenden Planungsrechts durch einen neuen B-Plan nunmehr gerade nicht erfolgen soll, bestehen insoweit auch keine Mitwirkungsrechte für Sen Stadt bezüglich der Verahreenseinstellung.

Gleichwohl hat Sen Stadt der Einstellung des B-Plan-Verfahrens mit Schreiben I D 28 – 6142 / XII – 285 vom 02. Oktober 2003 zugestimmt.

## **C Auswirkungen auf die Umwelt**

Mit der Einstellung des B-Plan-Verfahrens und der Zulassung von Baumaßnahmen auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes des BNP entstehen nach § 1 a Abs. 3 BauGB keine auszugleichenden Eingriffe in Natur und Landschaft, da gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz [BNatSchG] die Eingriffsregelung nicht gilt für Vorhaben, die aufgrund eines B-Planes vorgenommen werden.

## **D Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung**

### **1. Maßnahmen / Kostenrisiken, deren Finanzierung noch nicht gesichert sind**

#### **a) Ausgaben:**

- **Kosten für die Herstellung von Bürgersteigen in den Erschließungsstraßen**

„Am Pfuhl“ [1. Bauabschnitt]	27.720,00 €	
„Wienroder Pfad“ [2. Bauabschnitt]	42.000,00 €	
	insgesamt	69.720,00 €

#### **b) Einsparungen / Aufgabe von Maßnahmen:**

- **Aufgabe der Errichtung eines „öffentlichen Spielplatzes“**

● Räumung des Geländes	35.790,00 €	
● Neuanlage des öffentlichen Spielplatzes	153.388,00 €	
● Kosten für den Erwerb der Spielfläche auf der Grundlage des Bodenrichtwert-Katalogs vom 01. Januar 2003 sowie der derzeitigen Nutzung [36 € / m <sup>2</sup> ]	56.160,00 €	
	insgesamt	245.338,00 €

### **2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:**

Keine

## **E Rechtsgrundlagen**

- a) **Baugesetzbuch [BauGB] in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141; 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850/2852)**

- 4 [ 5 ] -

- b) **Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs [AG BauGB]** in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578)
- c) **Bezirksverwaltungsgesetz [BezVG]** in der Fassung vom 28. Februar 2001 (GVBl. S. 61), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 27. September 2001 (GVBl. S. 521).

Berlin, den 08. Dezember 2003

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

  
Stägl  
Bezirksstadtrat

  
Lappe  
Fachbereichsleiterin Stadtplanung

## Öffentlich-rechtliche Vereinbarung

zwischen

dem Land Berlin,

vertreten durch das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin,  
Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz,  
Kirchstraße 1 / 3 in 14 163 Berlin,

im folgenden: Berlin

und

der evangelischen Kirchengemeinde Petrus Giesensdorf,  
Ostpreußendamm in 12207 Berlin,

im folgenden: Gemeinde

### Präambel

(1) Ziel der Vereinbarung ist es, für das Gebiet des Bebauungsplanentwurfs XII - 285 eine städtebauliche Konzeption und die künftige Nutzung der Fläche näher zu bestimmen. Gemäß den nachstehend näher bezeichneten privatrechtlichen Verträgen soll ein Teil der vertragsgegenständlichen Fläche für einen festgelegten Zeitraum als Kleingartenfläche genutzt und erst nach Ablauf dieses Zeitraumes mit Wohnhäusern bebaut, der andere Teil dagegen auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts alsbald einer baulichen Nutzung für Wohnhäuser zugeführt werden. Einer Fortführung des Bebauungsplanverfahrens bedarf es nach Abschluss dieser Vereinbarung sowie der nachstehend näher aufgeführten Verträge nicht mehr.

(2) Neben dieser Vereinbarung ist der Abschluss folgender Verträge vorgesehen:

1. Privatrechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Bezirksverband der Kleingärtner Steglitz e.V. (nachfolgend Kleingartenverband) über die anteilige privatrechtliche Sicherung der Kleingartenanlage sowie die anteilige einvernehmliche Räumung der Baufläche durch den Kleingartenverband (Vertrag 1)
2. Pachtvertrag bezüglich des verbleibenden gemeindeeigenen Teils der Kleingartenfläche zwischen Gemeinde und Kleingartenverband (Vertrag 2)
3. Grundstückstauschvertrag bezüglich des z.Zt. Berlin gehörenden Flurstückes 3738 / 15 der Flur 5 der Gemarkung Lichterfelde (Tauschfläche) gegen Fläche entlang des westlichen Fußgängerwegs des Wienroder Pfades (Straßenerweiterungsfläche, Vertrag 3)

4. Pachtvertrag zwischen Berlin und Kleingartenverband bezüglich der Straßenerweiterungsfläche, die einstweilen Teil der Kleingartenfläche sein soll (Vertrag 4)

Je eine Abschrift dieser Verträge ist als **Anlage 1 bis 4** dieser Vereinbarung beigelegt.

## **§ 1 Gegenstand des Vertrages**

(1) Gegenstand dieses Vertrags (Vertragsgebiet) sind die folgenden Grundstücke im Grundbuchbezirk Lichterfelde (Nr. 110202), Amtsgericht Schöneberg (Nr. 1106), Gemarkung Lichterfelde, Flur 5:

	Flurstück	Eigentümer
1.	3738 / 15	Berlin
2.	3737 / 15	Gemeinde
3.	3889 / 15	Gemeinde

(2) Das Vertragsgebiet teilt sich gemäß Anlage 5 in folgende Teilgebiete auf:

	Gebietsnutzung	Markierung	Anmerkung
1.	Kleingartenfläche	grün	
2.	Baufläche	rot	in Karte verzeichnete Nummerierung 1 - 3 hier unerheblich
3.	Straßenerweiterungsfläche	braun	
4.	Tauschfläche	braun	

## **§ 2 Verbindung zu ergänzenden Vereinbarungen und Aufhebung des Bebauungsplanverfahrens**

(1) Der Abschluss der Verträge 1 - 4 erfolgt nach Möglichkeit in der in der Präambel angegebenen Reihenfolge.

(2) Die Wirksamkeit der Verträge 1 - 4 soll durch aufschiebende Bedingungen von der Wirksamkeit dieser Vereinbarung abhängig gemacht werden.

(3) Berlin wird das Bebauungsplanverfahren in dem dafür gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren einstellen.

(4) Auf dem Gelände wird kein öffentlicher Spielplatz entstehen. Berlin hält für das Vertragsgebiet an der planungsrechtlichen Festsetzung des Baunutzungsplans als allgemeines Wohngebiet fest.

### **§ 3 Bebauung der Baufläche**

- (1) Die Bebauung der Baufläche soll auf der Grundlage des Nutzungskonzept des Architekten von Bohr (Anlage 6) erfolgen. Das Konzept sieht für die Baufläche eine Mischung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vor. Die konkrete Lage der verschiedenen Haustypen sowie die Grundstücksgrößen und -zuschnitte können noch nach der konkreten Nachfrage einzelner künftiger Erwerber der noch zu parzellierenden Grundstücke angepasst werden. Eine Festlegung auf bestimmte Baufelder und Baulinien erfolgt durch das Nutzungskonzept noch nicht.
- (2) Berlin erklärt, dass auf der Grundlage des Baunutzungsplans die Umsetzung des Nutzungskonzepts möglich ist und keinen Bebauungsplan erfordert.
- (3) Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, die beispielhaft im Nutzungskonzept wiedergegebene Planung durchzuführen, insbesondere kann sie andere Grundstücksgrößen und -zuschnitte beantragen.
- (4) Berlin wird eine veränderte Planung aufgrund der Festsetzungen des Baunutzungsplans prüfen.

### **§ 4 Straßenerweiterungsfläche**

- (1) Die Parteien beabsichtigen, in einem gesondert abzuschließenden notariellen Grundstückstauschvertrag die Tauschfläche mit der Straßenerweiterungsfläche zu tauschen. Sollte es aus Gründen des Haushaltsrechts notwendig sein, statt eines Tauschvertrags zwei Kaufverträge abzuschließen, so werden die Parteien den Grundstückstausch auf diese Weise durchführen.
- (2) Die Auflassungen erfolgen nach Wirksamkeit der darauf gerichteten Verpflichtungsgeschäfte.
- (3) Berlin beabsichtigt, die Straßenerweiterungsfläche entlang der Kleingartenfläche dem Kleingartenverband durch den gesondert abzuschließenden Vertrag 4 zur kleingärtnerischen Nutzung zu verpachten. Berlin verpflichtet sich, jede Verlängerung von Vertrag 4 oder den Neuabschluss eines Pachtvertrags mit dem Kleingartenverband oder einem Dritten über die Straßenerweiterungsfläche nur mit Zustimmung der Gemeinde zu vereinbaren.
- (4) Berlin ist sich bewusst, dass die Gemeinde nach der Beendigung von Vertrag 2 die Kleingartenfläche wirtschaftlich verwerten will. Berlin wird es daher nach Möglichkeit unterlassen diese wirtschaftliche Verwertung zu erschweren. Insbesondere wird Berlin der Gemeinde und ihren Rechtsnachfolgern nach Beendigung von Vertrag 2 den Zugang zu der Kleingartenfläche über die Straßenerweiterungsfläche soweit rechtlich zulässig kostenfrei gestatten.

(5) Die Parteien beabsichtigen im gesondert abzuschließenden Vertrag 3 ein Recht der Gemeinde zum Rückkauf der Straßenerweiterungsfläche für den Fall zu vereinbaren, dass Berlin das Ziel der Wegverbreiterung endgültig aufgibt und Vertrag 4 beendet ist.

(6) Die Absiedlung der Kleingärten sowie der Abriss der Aufbauten und Pflanzungen auf der Tauschfläche werden in Vertrag 1 zwischen der Gemeinde und dem Kleingartenverband näher geregelt.

## **§ 5 Erschließung**

(1) Die Parteien gehen davon aus, dass die Straßenerweiterungsfläche zur Verbreiterung des derzeitigen Straßenquerschnitts des Wienroder Pfads von 6,50 m auf 7,50 m zur Anlegung eines ca. 75 cm breiten Fußwegs am westlichen Straßenrand genutzt wird.

(2) Berlin beabsichtigt, die Wegverbreiterung entsprechend § 4 Abs. 3 dieser Vereinbarung in zwei Bauabschnitten durchzuführen.

(3) Berlin beabsichtigt, die Straßenerweiterungsfläche auszubauen und danach dem öffentlichen Verkehr zu widmen. Sofern die Voraussetzungen der §§ 123ff BauGB erfüllt sind, wird der entstehende Erschließungsbeitragsanspruch - gegebenenfalls unter Anrechnung schon geleisteter Vorauszahlungen - gegenüber den Beitragspflichtigen geltend gemacht. Ein Anspruch auf Erschließung entsteht nicht.

(4) Berlin erklärt, dass die derzeit gegebene Anbindung an den öffentlichen Straßenraum für die Teilung der Grundstücke und die Erteilung von Baugenehmigungen auf der Grundlage des Nutzungskonzeptes ausreichend ist.

## **§ 6 Verzicht auf Entschädigung**

Die Gemeinde verzichtet nach Aufhebung des Bebauungsplanverfahrens und Abschluss dieser Vereinbarung auf sämtliche wegen dieses Verfahrens bestehenden Entschädigungsansprüche. Berlin wird keine Ansprüche aus dem Umstand herleiten, dass die Gemeinde in der Vergangenheit die Tauschfläche an den Kleingartenverband verpachtet hat.

## **§ 7 Regelungen zur Beendigung des laufenden Widerspruchsverfahrens**

Die Gemeinde nimmt den Antrag auf Erlass eines Bauvorbescheides vom 08. Mai 2002, AZ Berlin Bausf 25670/02 Hasselfelder Weg zurück, sobald dieser Vertrag wirksam geworden ist.

## **§ 8 Allgemeine Pflichten der Gemeinde**

Die Gemeinde verpflichtet sich alles dafür zu tun und nichts zu unterlassen, um einen rechtzeitigen Abschluss der übrigen Vereinbarungen zu ermöglichen.

## **§ 9 Allgemeine Pflichten des Landes Berlin**

Berlin wird die Gemeinde bei den Verhandlungen mit dem Kleingartenverband sowie bei der Klärung der Bebaubarkeit der Grundstücke unterstützen, insbesondere den Abstimmungsprozess mit den jeweils zuständigen Ämtern unverzüglich in die Wege leiten.

## **§ 10 Aufschiebende Bedingung**

Diese Vereinbarung wird erst wirksam, wenn

1. die Verträge 1 - 4 bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Formerfordernisse von den jeweils Vertragsschließenden unterzeichnet wurden,
2. das Konsistorium der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg dieser Vereinbarung zustimmt und
3. der Beschluss des Bezirksamts Steglitz-Zehlendorf von Berlin über die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens XII-285 im Amtsblatt von Berlin bekanntgemacht ist.

Treten die aufschiebenden Bedingungen 2. und 3. nicht bis zum 31. März 2004 ein, wird dieser Vertrag nicht wirksam.

## **§ 11 Schlussbestimmungen**

- (1) Dieser Vertrag ist ein Vertrag öffentlichen Rechts. Gerichtsstand ist Berlin.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts. Die Vertragsparteien verpflichten sich, im Zuge einer Vereinbarung solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Bestimmungen zu ersetzen.
- (3) Sollten bei der Durchführungen des Vertrags ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen in dem Sinne, in welchem sie bei Abschluss des Vertrages getroffen worden wären. Das gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrags späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- (4) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrags berühren, bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist.

Für die Gemeinde

Für Berlin

Berlin, den

Berlin, den

(Detlef Lutze)

Vorsitzender des Gemeindegemeinderats  
der Ev. Kirchengemeinde Petrus - Giesensdorf

(Uwe Stägin)

Bezirksstadtrat  
Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz  
Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Kenntnis genommen:

(Name)

Ältester des Gemeindegemeinderates

(Name)

Ältester des Gemeindegemeinderates

(Name)

Ältester des Gemeindegemeinderates

**Vertrag über die Räumung eines Teils der Kleingartenanlage  
,Am Pfarracker - Wienroder Pfad' (Vertrag 1)**

Zwischen

Evangelische Kirchengemeinde Petrus – Giesendorf  
Ostpreußendamm 64  
12207 Berlin

im folgenden: Gemeinde

und

Bezirksverband der Kleingärtner Steglitz e.V.  
Drakestraße 5a  
12205 Berlin

im folgenden: Kleingartenverband

**Präambel**

- (1) Die Vertragsparteien haben gemeinsam mit dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, im folgenden: Berlin, das Ziel, durch Abschluss dieses Vertrags (Vertrag 1) sowie der nachstehend näher bezeichneten Vereinbarungen die zeitlich befristete Fortführung der Kleingartenanlage "Am Pfarracker" auf einem Teil seiner jetzigen Fläche zu sichern und die Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit der eines anderen Teils der Fläche zu schaffen.
- (2) Neben dem hiermit geschlossenen Vertrag ist der Abschluss folgender Verträge vorgesehen:
1. Pachtvertrag bezüglich der verbleibenden gemeindeeigenen Fläche der Kleingartenfläche zwischen Gemeinde und Kleingartenverband (Vertrag 2)
  2. Grundstückstauschvertrag zum Tausch des z.Zt. Berlin gehörenden Flurstückes 3738/15 der Flur 5 der Gemarkung Lichterfelde, gegen Fläche entlang des westlichen Bürgersteigs des Wienroder Pfades (Vertrag 3)
  3. Pachtvertrag zwischen Berlin und Kleingartenverband bezüglich der von Berlin in Vollzug von Vertrag 3 zu erwerbenden Fläche zur Wegverbreiterung (Vertrag 4)

4. Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen Berlin und Gemeinde über die Aufgabe der Weiterführung Bebauungsplanverfahrens XII-285 und die Schaffung der öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen für die Bebaubarkeit der Bauflächen.

### § 1 Gegenstand des Vertrags

- (1) Gegenstand dieses Vertrags (Vertragsgebiet) sind die folgenden Grundstücke im Grundbuchbezirk Lichterfelde (Nr. 110202), Amtsgericht Schöneberg (Nr. 1106), Gemarkung 110052, Flur 5, die in Anlage 5 zur öffentlich-rechtlichen Vereinbarung näher dargestellt sind:

	Flurstück	Eigentümer
1.	3738 / 15	Berlin
2.	3737 / 15	Gemeinde
3.	3889 / 15	Gemeinde

- (2) Das Vertragsgebiet soll sich in folgende Teilgebiete aufteilen, die ebenfalls in Anlage 5 zur öffentlich-rechtlichen Vereinbarung näher dargestellt sind:

	Gebietsnutzung	Markierung	Anmerkung
1.	Kleingartenfläche	grün	
2.	Baufläche	rot	in Karte verzeichnete Nummerierung 1 - 3 hier unerheblich
3.	Straßenerweiterungsfläche	braun	
4.	Tauschfläche	braun	

### § 2 Pachtvertrag für die Kleingartenfläche

Die Gemeinde verpflichtet sich in einem gesondert zu schließenden Pachtvertrag, die Kleingartenfläche für einen Zeitraum von 30 Jahren an den Kleingartenverband zu verpachten und so die privatrechtliche Sicherung der Kleingartennutzung für diese Zeit zu gewährleisten.

### § 3 Räumung und Übergabe der Bauflächen

- (1) Der Kleingartenverband verpflichtet sich unbeschadet der im Jahre 2000 erfolgten Kündigung die Unterpachtverträge gegenüber den Unterpächtern, die Teile der Bauflächen gepachtet haben, spätestens mit Wirkung zum 31. März 2004 zu kündigen bzw. entsprechende Aufhebungsverein-

barungen mit den Unterpächtern zu schließen. Ferner verpflichtet sich der Kleingartenverband, bis spätestens zu diesem Zeitpunkt den unmittelbaren und mittelbaren Besitz an der Baufläche 1 der Gemeinde zu übergeben und alle Schlüssel zu den übergebenen Parzellen an einen Vertreter der Gemeinde auszuhändigen. Der Kleingartenverband garantiert, dass die Unterpächter jeglichen Besitz an den Parzellen einschließlich der dort bei Besitzübergabe noch vorhandenen Baulichkeiten und des Anpflanzungen aufgegeben haben werden.

(2) Entsprechendes gilt für die Baufläche 2 zum 31. Dezember 2004.

(3) Die Baufreimachung des Grundstücks ist Angelegenheit der Gemeinde und erfolgt auf ihre Kosten.

(4) Eine vorzeitige Räumung und Übergabe auch von einzelnen Parzellen nach Maßgabe von Abs. 1 ist statthaft. Der Kleingartenverband trägt jedoch die Betriebs- und Versorgungskosten (u.a. Wasser, Elektrizität, Abwasser) für die Baufläche 1 bis zum 31. März 2004 und für die Baufläche 2 bis zum 31. Dezember 2004, soweit diese Kosten nicht durch Baumaßnahmen verursacht werden.

(5) Sollte sich herausstellen, dass der Boden durch Schadstoffe verunreinigt ist, so haftet der Kleingartenverband für daraus während der Nutzung des Geländes durch den Kleingartenverband bzw. seine Rechtsvorgänger entstandene Schäden. Die Gemeinde ist berechtigt nach Rücksprache mit dem Kleingartenverband, die Verunreinigung auf dessen Kosten beseitigen zu lassen.

#### **§ 4 Entschädigung**

(1) Die Gemeinde entschädigt den Kleingartenverband für Lauben und Anpflanzungen auf der Baufläche und sämtliche sonstige Ansprüche bzw. Aufwendungen mit einer pauschalen Entschädigung.

(2) Die Höhe dieser Entschädigung wird durch eine ordnungsgemäße Abschätzung der Lauben und Anpflanzungen gemäß den Richtlinien für die Abschätzung von Baulichkeiten, Außenanlagen und Aufwuchs bei Unterpächterwechsel in Kleingärten des Landesverbands Berlin der Gartenfreunde e.V., 4. Auflage - gültig ab 1. Januar 2002, durch vom Kleingartenverband beauftragte Gutachter ermittelt. Nach Fertigstellung der Gutachten erhält die Gemeinde die Gutachten für einen Zeitraum von höchstens einem Monat zur Prüfung. Die Gemeinde ist berechtigt in begründeten Fällen eine Begehung der untersuchten Pachtflächen durchzuführen, gegebenenfalls einen nicht ordnungsgemäß berechneten Teilbetrag durch Dritte überprüfen zu lassen und -soweit der Betrag nicht berechtigt ist- die Entschädigung entsprechend zu reduzieren. Die Kosten der Gutachter trägt die Gemeinde.

(3) Entschädigte Anpflanzungen können vom Unterpächter bei Räumung von der Pachtfläche mitgenommen werden. Lauben oder wesentliche Teile von Lauben, die der Unterpächter künftig weiter verwenden will, werden nicht entschädigt. Entschädigte Lauben bzw. entschädigte Teile dieser Lauben dürfen nur nach Zustimmung der Gemeinde von der Pachtfläche entfernt werden. Sonstige auf den Pachtflächen befindliche Gegenstände oder Anlagen werden nicht entschädigt.

(4) Die Aufteilung der Entschädigung ist Aufgabe des Kleingartenverbands.

(5) Die Entschädigungen für die Bauflächen werden fällig Zug um Zug bei ihrer Übergabe entsprechend § 3.

(6) Der Kleingartenverband stellt die Gemeinde von Ansprüchen frei, die den Unterpächtern durch die Räumung und Baufreimachung entstehen könnten. Er stellt sie auch frei von Ansprüchen, die dadurch entstehen könnten, dass Sachen, die sich auf den übergebenen Parzellen befinden, im Zuge der Baufreimachung beschädigt oder zerstört werden.

(7) Die Parteien stimmen darin überein, dass die Entschädigung bei Beendigung des Pachtvertrages für die beibehaltene Kleingartenfläche nach den gleichen Grundsätzen wie unter § 4 Abs. 1 bis 5 dieser Vereinbarung geregelt wird.

## **§ 5 Aufschiebende Bedingung**

Dieser Vertrag wird erst wirksam, wenn

1. die Verträge 2, 3 und 4 bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Formerfordernisse von den jeweils Vertragsschließenden unterzeichnet wurden,
2. das Konsistorium der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg diesem Vertrag zustimmt und
3. der Beschluss des Bezirksamts Steglitz-Zehlendorf von Berlin über die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens XII-285 im Amtsblatt von Berlin veröffentlicht wird.

Treten die aufschiebenden Bedingungen 2. und 3. nicht bis zum 31. März 2004 ein, wird dieser Vertrag nicht wirksam.

## **§ 6 Allgemeine Pflichten**

Die Parteien verpflichten sich alles zu tun und nichts zu unterlassen, um die in der Präambel genannten Ziele dieses Vertrags zu erreichen. Insbesondere unterlassen die Parteien politische Einflussnahmen, die den Vertragszweck gefährden könnten.

## § 7 Schlussbestimmungen

- (1) Dieser Vertrag ist ein Vertrag Bürgerlichen Rechts. Gerichtsstand ist Berlin.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts. Die Vertragsparteien verpflichten sich, im Zuge einer Vereinbarung solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Bestimmungen zu ersetzen.
- (3) Sollten bei der Durchführung des Vertrags ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen in dem Sinne, in welchem sie bei Abschluss des Vertrags getroffen worden wären. Das gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrags späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- (4) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrags berühren, bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist.

Für die Gemeinde

Für den Kleingartenverband

Berlin, den

Berlin, den

(Detlef Lutze)

(Ralf-Jürgen Krüger)

Vorsitzender des Gemeindegemeinderats  
der Ev. Kirchengemeinde Petrus - Giesensdorf

Vorsitzender des Bezirksverbands  
der Kleingärtner Steglitz e.V.

Kenntnis genommen:

(Name)

Ältester des Gemeindegemeinderates

(Name)

Ältester des Gemeindegemeinderates

(Name)

Ältester des Gemeindegemeinderates

# Pachtvertrag für die Kleingartenanlage „Am Pfarracker - Wienroder Pfad“ (Vertrag 2)

Zwischen

der Evangelischen Kirchengemeinde Petrus-Giesendorf,

Ostpreußendamm 64,  
12207 Berlin

im folgenden „Verpächter“ genannt,

und dem

Bezirksverband der Kleingärtner Steglitz e. V.

Drakestraße 5a  
12205 Berlin

im folgenden „Pächter“ genannt,

wird folgender Vertrag geschlossen:

## § 1 Pachtgrundstück

Der Verpächter verpachtet an den Pächter von dem in Berlin-Lichterfelde, Wienroder Pfad gelegenen Grundstück die in Anlage 5 des zwischen den Parteien zu schließenden Vertrags über die Räumung eines Teils der Kleingartenkolonie „Am Pfarracker“ (Vertrag 1, Räumungsvertrag) grün markierte Fläche von ca. 7.996 m<sup>2</sup> (Pachtgrundstück) zum Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung.

## § 2 Pachtzins und Erstattung der öffentlich-rechtlichen Lasten

(1) Der Pachtzins sowie die Erstattungsbeträge für die öffentlich-rechtlichen Lasten werden gemäß den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetz (BKleingG) erhoben. Der Pachtzins beträgt zur Zeit 0,3571 €/m<sup>2</sup>/Jahr, derzeit also insgesamt 2.855,37 €.

(2) Der Pachtzins ist halbjährlich im Voraus bis spätestens zum 10. Werktag des 1. Monats eines Halbjahrs zu entrichten. Tritt der Vertrag erst nach dem 1. Januar 2004 in Kraft, so ist eine anteilige Zahlung der Pacht bis zum 30. Juni 2004 10 Tage nach Inkrafttreten fällig. Die Pacht bis zum 31. Januar 2004 gilt als bezahlt. Die Zahlung ist an den Verpächter auf dessen Konto bei der Evangelischen Darlehensgenossenschaft eG, Filiale Berlin, ....., Kontonummer: ....., 776475, BLZ: ....., 100 602 37, zum unter Angabe des Verwendungszwecks Petrus-Giesendorf, Pacht Am Pfarracker ..... zu leisten.

(3) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf das Absenden, sondern auf den Eingang des Geldes auf den genannten Konten an. Bei einer Mahnung werden Mahnkosten in Höhe von 20 € erhoben, es sei denn der Pächter weist einen geringeren Schaden nach. Bei Verzug des Pächters ist der Verpächter zur Erhebung von Verzugszinsen in Höhe von 3 % über dem jeweils geltenden Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank berechtigt.

### **§ 3 Dauer des Vertrages**

Das Pachtverhältnis beginnt am 1. Dezember 2003 und endet am 30. November 2033.

### **§ 4 Benutzung der Anlage**

(1) Das Benutzen des Pachtgrundstückes zu kleingärtnerischen Zwecken schließt jede gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung aus.

(2) Das Befahren der Wege sowie das Abstellen und Parken von Kraftfahrzeugen, Anhängern, Wohnwagen und Booten auf den Wegen des Pachtgrundstückes und in Kleingärten ist unzulässig. Kraftfahrzeuge dürfen nur auf den im Lageplan gekennzeichneten und vom Verpächter ausdrücklich genehmigten Stellen geparkt werden. Um diese Parkplätze zu erreichen, ist das Befahren der hierfür vorgesehenen Zufahrtswege zulässig. Darüber hinaus bedarf das Befahren der Wege mit Kraftfahrzeugen – auch in Ausnahmesituationen – der Zustimmung des Pächters. Soweit erforderlich, können mit Zustimmung des Verpächters Wege mit geeigneten Einrichtungen abgesperrt werden.

(3) Das Aufstellen und Anbringen von Werbeanlagen jeder Art - auch zu politischen Zwecken - auf dem Pachtgrundstück und an den Einfriedungen ist nicht gestattet. Hinweisschilder auf Namen von Kleingartenanlagen und auf Vereinsheime sind gestattet.

(4) Auf Gemeinschaftsflächen (z. B. Vereinsplätze, Spielplätze) sowie auf Stellplätzen können durch den Verpächter Bäume jeder Art gepflanzt werden, soweit die kleingärtnerische Nutzung in den Kleingärten nicht beeinträchtigt wird. Die Pflege dieser Bäume ist Aufgabe des Verpächters.

(5) Die Anwendung von Herbiziden (Unkrautbekämpfungsmitteln) sowie sonstige Pflanzenschutzmittel im Sinne des Pflanzenschutzgesetzes, die nach der Gefahrstoffverordnung als sehr giftig oder giftig eingestuft wurden oder eine Wasserschutzgebietsauflage haben, ist verboten. Ausnahmen können nur vom Pflanzenschutzamt, Berlin in besonderen Fällen auf Antrag zugelassen werden. Die Grundsätze des integrierten Pflanzenschutzes sind zu beachten.

(6) Pflanzenschutzmittel, die nicht als sehr giftig oder giftig eingestuft werden, dürfen nur nach vorheriger Beratung durch das Pflanzenschutzamt, Berlin oder nach Beratung durch einen Kleingartenfachberater mit Sachkundenachweis angewendet werden. Eine Verpflichtung zur Anwendung von Pflanzenschutzmitteln besteht allein bei behördlicher Anordnung (§ 19 Abs. 1 dieses Vertrages).

Der Pächter wird die Unterpächter über den neuesten Stand des integrierten Pflanzenschutzes, der ökologischen Anbauweisen und über die jeweils geltenden gesetzlichen Regelungen informieren.

## **§ 5 Versorgungsanschlüsse**

(1) Die Errichtung von Fernsprechan schlüssen bedarf der Zustimmung des Verpächters. Sofern eine Zustimmung erteilt wird, sind sämtliche Kosten einschließlich der Kosten der Unterhaltung vom Pächter zu tragen. An einer für jeden Kleingärtner zugänglichen Stelle des Pachtgrundstückes kann ein gemeinschaftlicher Fernsprechan schluss hergestellt werden.

(2) Stromanschlüsse bzw. Solaranlagen bedürfen der Zustimmung des Verpächters. Sofern eine Zustimmung erteilt wird, sind sämtliche Kosten einschließlich der Kosten der Unterhaltung vom Pächter zu tragen.

(3) Bei Unterpächterwechsel dürfen die Kosten für die in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten Anlagen nicht mit abgeschätzt werden. Ein Übernahmewang für den neuen Unterpächter besteht nicht. Ferner verzichtet der Pächter für diese Anlagen im Falle einer Kündigung und Räumung des Pachtgrundstückes auf etwaige Entschädigungsansprüche.

(4) Das Pachtgrundstück ist durch den Verpächter an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Die Errichtung der Wasserversorgungsanlage innerhalb des Pachtgrundstückes ist, wenn nicht bereits vom Verpächter vorgenommen, Sache des Pächters. Die zusätzliche Errichtung von Brunnen neben einer Wasserleitung ist nicht gestattet. Bei dauerhaftem Versiegen oder gesundheitsgefährdender Verschmutzung vorhandener Brunnen durch Maßnahmen, die vom Verpächter zu vertreten sind, wird dieser das Pachtgrundstück mit einer Wasserleitung bis 1 m in die Kleingärten ausstatten. Alle mit dem Wasserverbrauch verbundenen Kosten gehen zu Lasten des Pächters. Neuerlegungen und Veränderungen von Wasserleitungen bedürfen der Zustimmung des Verpächters; diesem ist ein Lageplan auszuhändigen.

(5) Die Unterhaltung und die Erneuerung der im Absatz 4 bezeichneten Einrichtungen sind Aufgaben des Pächters.

## **§ 6 Entsorgungsanlagen**

(1) Außerhalb von Wasserschutzgebieten sind grundsätzlich Humustoiletten anzustreben. Sofern jedoch Abwässer und Fäkalien anfallen und in Wasserschutzgebieten sind diese in vom Deutschen Institut für Bautechnik (DIBT) zugelassenen und vom Verpächter genehmigten Abwassersammelgruben zu sammeln und ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Pächter hat die ordnungsgemäße Errichtung und Dichtheit der Gruben durch Sachverständige bestätigen zu lassen. Sachverständiger ist, wer von der Industrie- und Handelskammer oder der Handwerkskammer anerkannt wurde oder

wer Mitglied der Gütegemeinschaft Kanalbau ist oder vergleichbare Qualifikationen aufweist und diese durch externe Kontrollmaßnahmen sicherstellt. Die Dichtheitsnachweise sind beim Pächter für eine gegebenenfalls erforderliche Vorlage bei der Wasserbehörde zu sammeln. Die schadlose Beseitigung der Abwässer und Fäkalien ist auf Verlangen dem Verpächter nachzuweisen. Im Falle der Abfuhr darf diese nur mit geeigneten Fahrzeugen erfolgen. Für Schäden an Einrichtungen der Kleingartenanlage haftet der Pächter gegenüber dem Verpächter. Für Kleingärten in Wasserschutzgebieten gelten ergänzend die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnungen und die Regelungen des Berliner Wassergesetzes.

(2) Für die Errichtung von abflusslosen Abwassersammelgruben sind neben der Zustimmung des Verpächters die gesetzlich vorgeschriebenen Genehmigungen einzuholen.

## **§ 7 Müllbeseitigung und Kompostierung**

(1) Die Müllbeseitigung obliegt dem Pächter entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften.

(2) Gesunde Pflanzenabfälle und anderes kompostierfähiges Material sind in den einzelnen Kleingärten oder auf einer Gemeinschaftsfläche zu kompostieren. Sie dürfen nicht im Rahmen der Müllbeseitigung zur Abfuhr (Absatz 1) gegeben werden.

## **§ 8 Einfriedungen und Hecken**

(1) Das Pachtgrundstück ist, wenn nicht bereits durch den Verpächter eingefriedet, durch den Pächter einzufrieden, soweit der Verpächter nicht als Nachbar gemäß §§ 21 bis 26 des Berliner Nachbarrechtsgesetzes (NachbG Bln) einfriedungspflichtig ist. Die Höhe der Einfriedung soll 1,50 m nicht überschreiten und ist von der Zustimmung des Verpächters abhängig. Die Einfriedung darf zur Errichtung von Eingängen zu Kleingärten, die von Wegen der Kleingartenanlage zu erreichen sind, nicht durchbrochen werden. Einfahrten für Kraftfahrzeuge sind in jedem Fall verboten.

(2) Innerhalb des Pachtgrundstückes sind die Kleingärten entlang der Wege, wenn nicht bereits durch den Verpächter eingefriedet, durch den Pächter einzufrieden. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten. Die Auswahl der Zaunart und -form bleibt dem Pächter überlassen, wobei auf wertvolle Ausführung (z. B. Zäune aus Schmiedeeisen) zu verzichten ist. Mauern oder ähnliche Einfriedungen sind nicht zulässig.

(3) Das Aufstellen und Anbringen von sichtbehindernden Materialien auf dem Pachtgrundstück und an den Einfriedungen ist nicht gestattet. Die Verwendung von Stacheldraht ist untersagt.

(4) Hecken entlang der äußeren Begrenzung und entlang der Wegeflächen dürfen die für die Einfriedung zugelassene Höhe nicht überschreiten. Ist die Einfriedung niedriger, darf eine Hecke den-

noch bis zu 1,25 m hoch sein. Bei äußeren Begrenzungen an verkehrsreichen Straßen und an Parkplätzen dürfen mit Zustimmung des Verpächters Hecken bis zu 2,50 m hoch sein.

(5) Die Unterhaltung und die Erneuerung der im Absatz 1 bezeichneten Einrichtungen sind Aufgaben des Pächters.

## **§ 9 Gemeinschafts- und Wegeflächen**

(1) Die im Lageplan ausgewiesenen Gemeinschafts- und Wegeflächen sind, wenn nicht bereits angelegt, vom Pächter nach Zustimmung des Verpächters herzurichten. Die Durchgangswege sind vom Pächter kenntlich zu machen und für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten.

(2) Die Unterhaltung und die Erneuerung der im Absatz 1 bezeichneten Einrichtungen sind Aufgaben des Pächters.

## **§ 10 Brandschutz**

(1) Die Auflagen der Bauaufsicht bezüglich des vorbeugenden Brandschutzes sind vom Pächter zu beachten.

(2) Die im Lageplan als Feuerwehrezufahrten ausgewiesenen Wege müssen vom Pächter ständig für die Feuerwehr befahrbar gehalten werden.

## **§ 11 Veränderung (Zusammenlegung und Teilung) von Kleingärten, Kleingartenkennzeichnung, Grenz- und Höhenmarken**

Kleingärten dürfen nur mit Zustimmung des Verpächters zusammengefasst werden. Alle Kleingärten sind durch Nummernschilder an der vorderen Begrenzung (Gartentor) zu kennzeichnen.

## **§ 12 Unterverpachtung**

(1) Der Pächter ist berechtigt und verpflichtet, das Pachtgrundstück für den in § 1 bezeichneten Zweck unter Einhaltung der Bestimmungen dieses Vertrages unterzuverpachten.

(2) Der Vertrag mit den Unterpächtern darf nur nach dem vom Verpächter genehmigten Muster des Unterpachtvertrages einschließlich Gartenordnung abgeschlossen werden. Auf Wunsch von Ehegatten ist der Vertrag mit beiden gemeinschaftlich abzuschließen.

(3) Unterpachtverträge müssen so gestaltet sein, dass sie bis zum Ende der Laufzeit dieses Vertrags ohne weiteres beendet sind.

### **§ 13 Vergabe von Kleingärten**

Der Pächter ist verpflichtet, Kleingärten an Bewerber nach der zeitlichen Reihenfolge ihrer Bewerbung unterzuverpachten. Der Pächter hat für seinen Geschäftsbereich eine Bewerberliste zu führen. Bewerber mit besonderen sozialen Voraussetzungen sind zu bevorzugen. Dabei sind zum Beispiel ältere Bewerber und kinderreiche Familien möglichst in der Nähe ihrer Wohnung unterzubringen. Die Vergabe von Kleingärten erfolgt ausschließlich durch den Pächter. Jede gewerbliche Vermittlung ist unzulässig.

### **§ 14 Benutzung der Kleingärten**

- (1) Der Pächter hat dafür zu sorgen, dass die Kleingärten angemessen bepflanzt werden. Bei der Bepflanzung ist auf die Kulturen der Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Das Anpflanzen hochwachsender und besonders ausladender Bäume, zum Beispiel Waldbäume, Pappeln, Trauerweiden, Walnussbäume, ist verboten. Bevorzugt sind standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Laubgehölzen ist der Vorrang zu geben. Nadelgehölze dürfen in einem Kleingarten nicht mehr als 10 m<sup>2</sup> Grundfläche einnehmen. Wildpflanzen sind dort, wo sie die kleingärtnerische Nutzung nicht stören, zu erhalten.
- (2) Ortsfeste Funk- und Fernsehantennen sowie Windgeneratoren sind nicht zugelassen. Das Aufstellen von Zelten, Sonnenzelten und Pavillons ist nur zeitbegrenzt bei besonderen Gelegenheiten mit Zustimmung des Pächters gestattet.
- (3) Neben der zulässigen Laube darf in jedem Kleingarten ein Gewächshaus mit einer Grundfläche bis zu 7 m<sup>2</sup> und einer Höhe bis zu 2,20 m errichtet sowie ein Kinderspielhaus als Spielgerät bis zu einer Größe von 2 m<sup>2</sup> Grundfläche und bis zu einer Höhe von 1,25 m aufgestellt werden. Das Gewächshaus und das Kinderspielhaus dürfen nur für den Zweck ihrer Bestimmung genutzt werden. Eine Nutzung als Abstellraum für Geräte und Materialien o. a. ist untersagt. Bei zweckentfremdeter Nutzung sind diese Einrichtungen unverzüglich zu beseitigen.
- (4) Zusätzlich zu der für den Laubenbau erforderlichen bebauten Grundfläche von 24 m<sup>2</sup> dürfen höchstens 6 % der verbleibenden Kleingartenfläche versiegelt werden.
- (5) In den Kleingärten sind als Wasserbehälter bis zu 2 abgepflanzte und abgedeckte Wassertonnen, ein gemauertes Wasserbecken mit einer Fläche bis zu 2 m<sup>2</sup> und einer Tiefe bis 0,5 m und ein handelsübliches leicht transportables Becken mit höchstens 3 m Durchmesser zulässig. Das transportable Becken ist in den Wintermonaten abzubauen.
- (6) In den Kleingärten ist ein Teich bis zu einer Größe von 3 % der Kleingartenfläche jedoch höchstens 10 m<sup>2</sup> mit flachen Randbereichen zulässig. Die Teiche dürfen nicht aus Beton oder sonstigem Mauerwerk errichtet werden. Sie müssen für eine Bepflanzung geeignet sein.

(7) Der Arten- und Biotopschutz ist vom Pächter, soweit die kleingärtnerische Nutzung nicht beeinträchtigt wird, zu fördern. Das gilt insbesondere für den Vogelschutz. Bienenhaltung ist nur mit Zustimmung des Verpächters gestattet.

(8) Der Pächter ist verpflichtet, die Regeln der Absätze 1 bis 7 einzuhalten und für deren Einhaltung durch den Unterpächter einzustehen.

(9) Für die Anwendung von Herbiziden sowie sonstigen Pflanzenschutzmitteln gilt § 4 Abs. 5 entsprechend.

## § 15 Lauben

(1) Der Pächter ist berechtigt, nach folgenden Regelungen Lauben zu errichten, zu ändern oder deren Errichtung oder Änderung durch Unterpächter zu erlauben.

(2) Lauben dürfen nur nach Maßgabe der geltenden Gesetze in einfacher Ausführung errichtet werden. Sie dürfen nach ihrer Beschaffenheit und nach ihren Ausstattungen und Einrichtungen nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Lauben dürfen einschließlich Abort, Geräteraum und überdachtem Laubenvorplatz 24 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht überschreiten. Die Lauben dürfen nur eingeschossig sein. Das Unterkellern der Lauben sowie die Einrichtung von offenen Feuerstellen (Herde, Öfen, Kamine) in Lauben und auf den Parzellen ist nicht gestattet.

(3) Die Lauben dürfen folgende Höhen nicht überschreiten:

Pultdach, Flachdach: 2,60 m

Sattel-, Zelt- und Walmdach: Traufhöhe (unterste Kante der Dachfläche) höchstens 2,25 m;  
Dach- oder Firsthöhe höchstens 3,50 m.

(4) Die Maße gelten ab Fußbodenoberkante. Die Fußbodenoberkante darf bis zu 0,25 m über dem Erdboden liegen. Anbauten, Dachgauben oder Nebenanlagen (z. B. Aborte, geschlossene Veranden, überdachte Sitzplätze) sind unzulässig. Ein Vorratsraum (Fläche nicht größer als 2 m<sup>2</sup>, Tiefe nicht über 0,80 m) mit Einstiegsklappe darf innerhalb der Laube angelegt werden.

(5) Für die Errichtung von Lauben und Änderungen am Baukörper einer genehmigten Laube sind neben der Zustimmung des Verpächters die gesetzlich vorgeschriebenen Genehmigungen einzuholen.

(6) Rechtmäßig im Sinne des § 18 Abs. 1, § 20 a Nr. 7 BKleingG errichtete Lauben dürfen, auch wenn sie die in § 15 Abs. 1 vorgesehene Größe überschreiten, unverändert genutzt werden; dies gilt auch für genehmigte Kellerräume sowie für rechtmäßig errichtete Gewächshäuser, die die Regelung des § 14 Abs. 4 überschreiten. Diese Baulichkeiten dürfen weiterhin vom Pächter mit unterver-

pachtet oder veräußert und entsprechend genutzt werden. Erforderliche Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen am vorhandenen Baukörper sind zulässig, soweit sie der Erhaltung und Nutzung dienen. Als rechtmäßig im Sinne des § 18 Abs. 1, § 20 a Nr. 7 BKleingG gelten zwischen den Parteien die in der Anlage 6 aufgeführten Baulichkeiten.

(7) Der Pächter ist verpflichtet, bestehende und künftige rechts- und vertragswidrig errichtete Baulichkeiten unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen oder so zu verändern, dass die Baulichkeit den Regelungen dieses Vertrages entspricht (Reduzierung). Es bleibt ihm überlassen, ob er dazu entweder von den betroffenen Unterpächtern die Reduzierung oder den Abriss verlangt oder selbst die Baulichkeit auf die zulässige Größe reduziert oder abreißt. Falls der Pächter an der Herstellung rechtmäßiger Zustände durch den Unterpächter gehindert ist, hat er ein gesetzliches Kündigungsrecht – auch mit gerichtlicher Hilfe – durchzusetzen.

(8) Der Pächter bleibt zur Herstellung vertragsgemäßer Zustände auch dann verpflichtet, wenn eine Baulichkeit nur deswegen Bestandschutz genießt und damit als rechtmäßig errichtet gilt, weil die Baulichkeit über längere Zeit aktiv oder passiv geduldet wurde. In diesen Fällen trifft den Pächter die Pflicht zur Reduzierung oder zum Abriss der Laube mit Beendigung des im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bestehenden Unterpachtverhältnisses.

(9) Der Pächter ist berechtigt, mit dem Unterpächter eine Vereinbarung zu treffen, wonach der Unterpächter die Kosten der Reduzierung oder des Abrisses trägt.

### **§ 16 Verkehrssicherungspflicht**

Die Verkehrssicherungspflicht für das gesamte Pachtgrundstück obliegt dem Pächter. Ausgenommen sind die vom Verpächter gepflanzten Bäume (§ 4 Abs. 4), soweit sie nach Abschluss dieses Vertrages oder eines Zwischenpachtvertrages, der nach dem 1. Juli 1988 im Westteil Berlins und nach dem 3. Oktober 1990 im Ostteil Berlins abgeschlossen wurde, gepflanzt wurden.

### **§ 17 Straßenreinigungspflicht**

Der Pächter ist verpflichtet, alle Verpflichtungen des Verpächters hinsichtlich der Schnee- und Eisglättebeseitigung nach den geltenden Vorschriften zu erfüllen und die Übernahme der Räum- und Streupflicht dem Landeseinwohneramt Berlin mitzuteilen. Streusalze und andere Auftaumittel dürfen nicht verwendet werden.

### **§ 18 Behördliche Anordnungen**

(1) Der Pächter ist verpflichtet, allen in Bezug auf das Pachtgrundstück und seine Nutzung ergehenden behördlichen Anordnungen auf eigene Kosten und Gefahr nachzukommen (z. B. Rattenbekämpfung, Bekämpfung etwaiger Pflanzenschädlinge und Krankheitserreger, Reinigung der Gräben

und Wasserabflüsse) und diese Anordnung auf Verlangen der zuständigen Stellen auf dem Pachtgrundstück an deutlich sichtbarer und vor Witterungseinflüssen geschützter Stelle durch Aushang bekannt zu machen.

(2) Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft, die im Zusammenhang mit dem Pachtgrundstück stehen, sind mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

### **§ 19 Haftpflichtversicherung**

Der Pächter ist verpflichtet, zur Sicherung gegenüber allen Risiken aus diesem Vertrag eine Haftpflichtversicherung in angemessener Höhe abzuschließen und die Prämienquittungen dem Verpächter auf Verlangen vorzulegen.

### **§ 20 Verunreinigung von Boden und Grundwasser (Vertragsverletzung)**

(1) Handlungen, die zu schädlichen Verunreinigungen von Boden und Grundwasser führen, sind zu unterlassen. Der Pächter haftet für Schäden aus Bodenverunreinigungen. Soweit der zur Verunreinigung führende Schadstoffeintrag nicht aus dem Pachtgebiet erfolgte, gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

(2) Der Verpächter ist bei Verzug des Pächters berechtigt, die Beseitigung der Mängel auf Kosten des Pächters vornehmen zu lassen.

(3) Bei schwerwiegenden oder nicht unerheblichen Pflichtverletzungen ist der Verpächter nach Maßgabe der Bestimmungen des BKleingG zur Kündigung berechtigt.

### **§ 21 Haftung für Mängel**

Der Pächter übernimmt das Pachtgrundstück in dem bei Vertragsabschluß vorhandenen Zustand.

### **§ 22 Betretungsrecht**

(1) Die Beauftragten des Verpächters sind jederzeit zum Betreten und zur Besichtigung des Pachtgrundstückes berechtigt, soweit es zugänglich ist. Der Pächter verpflichtet sich, den Zugang zu den einzelnen Kleingärten auf Wunsch des Verpächters zu gewährleisten.

(2) Falls im öffentlichen Interesse (z. B. für Vermessungen, Bohrungen, Kabeln und Ähnliches) das Betreten des Pachtgrundstückes sowie die Durchführung von Maßnahmen erforderlich sein sollte, hat der Pächter dieses zu dulden. Hierbei entstehende Schäden oder Folgeschäden sind vom Verpächter zu beseitigen.

## **§ 23 Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrechte**

Der Pächter verzichtet auf das Geltendmachen von Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrechten gegenüber den Ansprüchen des Verpächters aus diesem Vertrag.

## **§ 24 Kündigung**

Der Pächter verpflichtet sich, nach einer vom Verpächter ausgesprochenen Kündigung seinerseits unverzüglich zum nächstmöglichen Termin die Unterpachtverträge mit den betroffenen Unterpächtern zu kündigen. Sein Recht, der Kündigung des Zwischenpachtvertrages zu widersprechen, bleibt davon unberührt.

## **§ 25 Aufschiebende Bedingung**

(1) Dieser Vertrag wird erst wirksam, wenn

1. der Räumungsvertrag zwischen den Parteien dieses Vertrags und die darin genannten Verträge 3 und 4 bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Formerfordernisse von den jeweils Vertragsschließenden unterzeichnet wurden,
2. das Konsistorium der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg dieser Vereinbarung zustimmt und
3. der Beschluss des Bezirksamts Steglitz-Zehlendorf von Berlin über die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens XII-285 im Amtsblatt von Berlin veröffentlicht wird.

Treten die aufschiebenden Bedingungen 2. und 3. nicht bis zum 31. März 2004 ein, wird dieser Vertrag nicht wirksam.

(2) Dieser Vertrag wird nur wirksam, wenn der Räumungsvertrag zwischen den Parteien dieses Vertrags sowie die darin genannten Verträge 3 und 4 und die öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen dem Land Berlin und dem Verpächter bei Einhaltung der gesetzlichen Formerfordernisse von den jeweils vertragsschließenden Parteien unterzeichnet wurden und der Beschluss des Bezirksamts Steglitz-Zehlendorf von Berlin über die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens XII-285 und die Aufhebung des diesbezüglichen Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt von Berlin veröffentlicht wird. Erfolgt diese Veröffentlichung nicht bis zum 31. März 2004, wird dieser Vertrag nicht wirksam.

## **§ 26 Schlussbestimmungen**

(1) Nebenabreden, nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

(2) Alle das Pachtgrundstück betreffenden früheren General- bzw. Zwischenpachtverträge und sonstigen Vereinbarungen zwischen den Parteien werden aufgehoben.

(3) Soweit einzelne Regelungen dieses Vertrages nichtig sein sollten, bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Nichtige Regelungen sind in gesetzlich zulässiger Weise so zu ändern, wie es ihrem Sinn und Zweck entspricht.

Für die Gemeinde

Für den Kleingartenverband

Berlin, den

Berlin, den

(Detlef Lutze)

(Ralf-Jürgen Krüger)

Vorsitzender des Gemeindegemeinderats  
der Ev. Kirchengemeinde Petrus - Giesensdorf

Vorsitzender des Bezirksverbands  
der Kleingärtner Steglitz e.V.

Kenntnis genommen:

(Name)

Ältester des Gemeindegemeinderates

(Name)

Ältester des Gemeindegemeinderates

(Name)

Ältester des Gemeindegemeinderates

Salzweg

Lfd. Nr.	Flächenbezeichnung	Flächengröße [in m <sup>2</sup> ]	Anmerkungen
1.	Baufläche 1	3045	Freimachung bis zum 31.03.2004
2.	Baufläche 2	4233	Freimachung bis zum 31.12.2004
3.	Baufläche 3	841	sogenanntes „Engelmann – Grundstück“
4.	Kleingartenfläche	7998	Verbleibende Restfläche der Kleingartenanlage „Am Pfarracker – Wienroder Pfad“
5.	Straßenweiterungsfläche [Kaufgrundstück 2]	213	Verbreiterung des bestehenden Straßenquerschnittes des Wienroder Pfades auf 7,50 m Breite
6.	Tauschfläche [Kaufgrundstück 1]	213	Straßenweiterungsfläche 1 = Fläche im Bereich der Baufläche 2 Straßenweiterungsfläche 2 = Fläche im Bereich der Kleingartenfläche Gemarkung Lichterfelde Flur 5 – Flurstücknummer. 3738 / 15

