



Fortschreibung Kleingartenentwicklungskonzept
Stadt Cottbus/Chóсібuz



Impressum

Auftraggeber



Stadt Cottbus/Chóšebuz

Geschäftsbereich II Stadtentwicklung, Mobilität & Umwelt
Fachbereich Stadtentwicklung

Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus

Berlin, 30.04.2026
Stand der Planungsunterlagen: 30.09.2025

Alle nicht weiter gekennzeichneten Fotos und Abbildungen unterliegen dem Copyright von gruppe F. Freiraum für alle GmbH. Die als Kartengrundlage verwendeten Geobasisdaten und Orthophotos sind Eigentum des Stadtplanungsamts Cottbus/Chóšebuz.

Auftragnehmer



gruppe F | Freiraum für alle GmbH

Geschäftsführung: Gabriele Pütz, ThoMi Bauermeister, Gerd Kleyhauer, Martina Kant,
Andreas Kurths, Christine Schwemmer, Bettina Walther
Lützowstraße 102–104 | 10785 Berlin

gruppef.com | info@gruppef.com | 030 6112334

Ansprechpartnerin:
Maren Meier | meier@gruppef.com | 030 6112334

Projektteam:
Gabriele Pütz, Maren Meier, Monika Pfau, Brigitta Enyedi, Ellie Ulich, Markus Zöllner

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
1. Einleitung.....	5
1.1 Anlass.....	5
1.2 Aufgabe.....	7
1.3 Datengrundlagen und Vorgehensweise.....	7
1.4 Methodik	9
2. Aktuelle Situation.....	12
2.1 Gartenformen / Begriffsdefinition.....	13
2.2 Rechtliche Grundlagen und andere Vorgaben	16
2.3 Strukturen des Kleingartenwesens in Cottbus/ Chóseebuz	18
2.4 Gesamtstädtische Analyse der Kleingartenanlagen und Grabelandflächen	24
3. Vereinsstrukturen und Pächterdaten	34
3.1 Erfassung der Kleingarten-Daten über Fragebögen	34
4. Bewertung des Kleingartenbestands in Cottbus.....	38
4.1 Bewertungsmatrix.....	38
4.2 Bedeutsamkeit der Kleingartenanlagen.....	39
5. Entwicklungen, Prognosen bis 2040	42
5.1 Bevölkerungsentwicklung in Cottbus	42
5.2 Zukünftige Versorgung der Stadt mit Kleingärten	42
5.3 Städtebauliche Entwicklung.....	44
5.4 FNP-Änderungen und B-Pläne.....	44
5.5 Kompensation und Entschädigung.....	47
5.6 Ersatzstandorte.....	48
6. Leitbild und Umsetzungsstrategie	50
6.1 Handlungsfelder und Maßnahmen.....	51
6.2 Räumliches Leitbild	57
6.3 Handlungsschwerpunkt Verlagerung	59

6.4	Handlungsschwerpunkt Umstrukturierung	65
6.5	Handlungsschwerpunkt Neuausweisung.....	71
7.	Zusammenfassung und Ausblick	77
8.	Anlagenverzeichnis.....	79
9.	Abbildungsverzeichnis	79

1. Einleitung

Kleingärten sind wohnungsnahe Grünräume mit hoher stadtökologischer und sozialer Bedeutung: Sie bieten generationenübergreifende Erholungs- und Nutzungsmöglichkeiten, stärken das soziale Miteinander und leisten einen wichtigen Beitrag zum Stadtklima sowie zur biologischen Vielfalt. Vor dem Hintergrund zunehmender klimatischer Herausforderungen, wachsender Flächennutzungskonkurrenzen und sich wandelnder Freizeitgewohnheiten gewinnen Kleingartenanlagen zusätzlich an Relevanz, da sie als ökologische Trittsteine wirken, zur lokalen Versorgung beitragen und Orte gemeinschaftlicher Aktivität und unmittelbarer Naturerfahrung schaffen.

In Cottbus/Chósebus spielt das Kleingartenwesen seit über 100 Jahren eine prägende Rolle im Stadtgefüge. Die ersten Anlagen entstanden hier Ende des 19. Jahrhunderts im Zuge des starken Bevölkerungswachstums und der industriellen Entwicklung, insbesondere durch die aufblühende Textilindustrie. Viele Arbeiterfamilien lebten damals in beengten Wohnverhältnissen und hatten nur eingeschränkten Zugang zu Grün- und Erholungsflächen. Die Stadt reagierte darauf, indem sie brachliegende oder noch unbebaute Flächen für Gartenkolonien bereitstellte. Diese dienten der Selbstversorgung und boten dringend benötigte Orte der Erholung im Grünen. Mit der Gründung erster Kleingartenvereine zu Beginn des 20. Jahrhunderts entwickelten sich die Anlagen schnell zu wichtigen sozialen Treffpunkten und prägten nachhaltig das städtische Gefüge.

Bis heute ist diese Tradition in Cottbus/Chósebus lebendig und die Kleingärten bilden darüber hinaus einen zentralen Bestandteil der grünen Infrastruktur der Stadt. Die besondere Mischung aus urbanen und ländlichen Landschaftsräumen, umgeben von Natur- und Landschaftsschutzgebieten, macht Kleingartenanlagen zu Pufferzonen, wodurch auch biodiverse Lebensräume für Flora und Fauna gefördert werden. Die Lage vieler Kleingärten – teils am Übergang zu offenen Landschaften, teils eingebettet in Wohnquartiere – macht sie zu wichtigen Elementen für Luftaustausch, Kaltluftentstehung und wohnungsnahe Erholung. In Zeiten zunehmender Urbanisierung und des Klimawandels sind diese grünen Oasen essenziell für die Sicherung von Lebensräumen und die Verbesserung des Stadtklimas. Mit einem im Vergleich zur Stadtgröße überdurchschnittlich großen Bestand an Kleingartenflächen leisten diese deshalb einen bedeutenden Beitrag der grünen Infrastruktur.

1.1 Anlass

Während Kleingärten in Cottbus/Chósebus ursprünglich vor allem der Selbstversorgung und der wohnungsnahen Erholung für Arbeiterfamilien dienten, haben sich ihre Funktionen und Rahmenbedingungen deutlich gewandelt. Die reine Nutzgartenfunktion ist in den Hintergrund getreten; stattdessen werden Freizeit, Gesundheit und Naturerlebnis im Kleingarten als ebenso wichtig erachtet. Gleichzeitig hat die ökologische Bedeutung der Anlagen erheblich zugenommen. Kleingärten gelten inzwischen als wichtige Bausteine der grünen Infrastruktur und tragen zur Biodiversität, zur Frischluftentstehung und zur Klimaanpassung bei¹.

Zugleich steht die Stadt vor besonderen Herausforderungen, wie der Transformation der Energieregion Lausitz, dem demografischen Wandel und der Notwendigkeit, innerstädtische Flächen auch mit Blick auf den Klimawandel weiterzuentwickeln.

Trotz vergleichsweise stabiler Bevölkerungszahlen führt der Strukturwandel zu zunehmender **Flächenkonkurrenz**. Mit dem städtebaulichen Wandel und dem steigenden Nutzungsdruck auf innerstädtische Flächen wächst die Notwendigkeit, Kleingärten langfristig zu sichern und strategisch weiterzuentwickeln. Um weiterhin ein attraktiver Wirtschaftsstandort in der Region zu bleiben, sollen neue Flächen für die Neuausrichtung des Gewerbe-, Forschungs- und Industrie-Sektors in Anspruch genommen werden. Im Entwurf des neuen

¹ <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2025/handreichung-kleingartenparks.html>

Flächennutzungsplans ist bereits erkennbar, dass dies zum Teil die **Verdrängung** bestehender Kleingartenanlagen zur Folge haben wird. Für diese Kleingartenanlagen müssen Lösungen und gegebenenfalls Ersatzstandorte gefunden werden, um trotz wirtschaftlicher Neuausrichtung die Anzahl und Flächengröße der Cottbuser/Chósebuzer Kleingärten nicht zu reduzieren. Vor diesem Hintergrund kann das vorliegende Konzept zugleich als fachliches Gutachten und fachliche Entscheidungsgrundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans herangezogen werden.

Auch die **Nutzergruppen** sind vielfältiger geworden – von Familien über Senioren bis hin zu jungen Gärtnerinnen und Gärtnern – und spiegeln damit die gesellschaftliche Öffnung der Kleingartenkultur wider. Diese Veränderungen prägen die heutige Rolle der Kleingärten in Cottbus/Chósebuz und bilden die Grundlage für ihre zukunftsorientierte Weiterentwicklung.

Gleichzeitig ist es wichtig, die **Multifunktionalität** (Erholung, Gesundheit, Naturerfahrung, Biotopverbund, Klima, etc.) von Kleingartenanlagen aufzuzeigen und diese weiter zu fördern.

Daraus ergeben sich vielschichtige Fragestellungen, u. a.:

- Wie kann die Versorgung mit Kleingärten auch in Zukunft gesichert werden?
- Wie können sich Kleingärten in die Stadtgesellschaft öffnen?
- Wie können sich Anlagen für neue Gartenformen öffnen?
- Wie wirkt sich der demographische Wandel auf das Kleingartenwesen aus?
- Wie kann die Kommunikation und Öffentlichkeitswirksamkeit von Kleingartenvereinen verbessert werden?

Angesichts dieser spezifischen Herausforderungen und Chancen ist es für die Stadt Cottbus/Chósebuz entscheidend, die Entwicklung der Kleingartenanlagen aktiv zu gestalten. Die zukünftige Entwicklung der Kleingartenanlagen in Cottbus/Chósebuz ist von großer Bedeutung für die Lebensqualität der Bürger:innen und das städtische Grünsystem. Ein durchdachtes Kleingartenentwicklungskonzept bildet dafür die Basis.

Zuletzt wurde ein solches Konzept für die Stadt Cottbus/Chósebuz im Jahr 2012 erstellt.² Die veränderten Rahmenbedingungen (steigende Anforderungen an Freiräume und neue städtebauliche Entwicklungen) verlangen nach einer gezielten Überarbeitung und Anpassung dieses Konzepts.

Ziel der Fortschreibung des Kleingartenentwicklungskonzepts ist es, eine strategische Grundlage für die zukünftige Ausrichtung und Entwicklung der Kleingartenanlagen in Cottbus/Chósebuz zu schaffen. Mit dem Konzept sollen vorhandene Potenziale nachhaltig gesichert, neue Nutzungsperspektiven eröffnet sowie die Cottbuser/Chósebuzer Kleingartenlandschaft zukunftsfähig ausgerichtet und so strategisch in die städtebauliche Entwicklung integriert werden. Mit der Bereitstellung von konkreten Handlungsempfehlungen wird sichergestellt, dass Kleingärten weiterhin einen wertvollen Beitrag zum sozialen und ökologischen Gefüge der Stadt leisten.

² https://cottbus.de/wp-content/uploads/2025/05/.files_oparl_file_de7f48b9-8659-424b-b59a-5e7328794565_vorlage_6417_Dokument_2.pdf.pdf

1.2 Aufgabe

Die Aufgabe der Fortschreibung des Kleingartenentwicklungskonzepts für Cottbus/Chóse-buz besteht darin, eine verlässliche und zukunftsorientierte Grundlage für die strategische Weiterentwicklung des städtischen Kleingartenwesens zu schaffen.

Das Konzept stellt auf Basis einer umfassenden Bestandsanalyse auf Gesamtstadtebene (vgl. Kap. 2 und 3) dar, welche Rolle die Kleingärten heute im städtischen Grünsystem einnehmen und welche Anforderungen künftig an sie gestellt werden. Dazu dient die Bewertung der Anlagen (vgl. Kap. 4) hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Naherholung und ihrer Klima- und Biotopfunktion. Ergänzend wird das Vereinsleben in den unterschiedlichen Anlagen miteinander verglichen. Ebenso werden auf der Grundlage einer Versorgungsanalyse Defizite und Entwicklungschancen identifiziert und der demografischen und städtebaulichen Entwicklung (vgl. Kap. 5) gegenübergestellt.

Darauf aufbauend werden konkrete Leitlinien und ein räumliches Leitbild entwickelt (vgl. Kap. 6), die eine nachhaltige Sicherung der Kleingartenflächen ermöglichen und gleichzeitig die Integration neuer Nutzungsformen, verbesserter Strukturen sowie alternativer Gartenangebote berücksichtigen. Dafür werden in diesem Zusammenhang auch konkrete Handlungsempfehlungen (Handlungsfelder und Maßnahmen) ausgearbeitet. Ein besonderes Augenmerk liegt hierbei auf der Frage, wie die Kleingärten trotz steigenden Nutzungsdrucks räumlich gesichert, auf zukünftige Bedarfe ausgerichtet und in gesamtstädtische Entwicklungsprozesse eingebunden werden können.

In einer Zusammenfassung inklusive Ausblick (vgl. Kap. 7) werden abschließend die Kernpunkte des Konzepts komprimiert dargestellt.

Das Konzept bildet somit eine wichtige Grundlage für politische Entscheidungen, für die Zusammenarbeit zwischen Verwaltung, Kleingartenvereinen, Verbänden und der Stadtgesellschaft sowie für die zukünftige Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Es dient damit als strategisches Instrument, um die vielfältigen Funktionen der Kleingärten zu erhalten, weiterzuentwickeln und an die Anforderungen einer wachsenden, sich wandelnden und klimabewussten Stadt anzupassen.

1.3 Datengrundlagen und Vorgehensweise

Für die Analysen standen verschiedene Datengrundlagen zur Verfügung, die jeweils spezifische Informationen zum Untersuchungsraum bereitstellen.

Eine der wichtigsten Grundlagen stellte der **Bericht des Kleingartenentwicklungskonzepts von 2012, einschließlich der zugehörigen Steckbriefe** dar. Dieser lieferte einen umfassenden Überblick sowie eine qualitative Einschätzung über die Situation der Kleingärten in Cottbus/Chósebuz zum Zeitpunkt der Konzept-Erstaufstellung vor über 13 Jahren. Ergänzend dazu wurde der damals erstellte **GIS-Datensatz der Kleingärten von 2012** genutzt. Entsprechend durchgeführte Anpassungen und Ergänzungen des Datensatzes gemäß den Hinweisen von Vertreter:innen der Cottbuser/Chósebuzer Stadtverwaltung ermöglichten eine präzise räumliche Verortung und Quantifizierung der Kleingartenflächen zum Zeitpunkt der Fortschreibung.

Darüber hinaus flossen in die Aktualisierung des KEK verschiedene Planwerke und weitere Daten in die Auswertungen ein:

- Dazu gehörten unter anderem die **aktuellen Bevölkerungszahlen** (Stand Dez. 2024) **sowie** die **Bevölkerungsprognose**. Letztere bildet die erwarteten demografischen Entwicklungen in drei unterschiedlichen Szenarien ab und stellt damit eine wichtige Grundlage für die Abschätzung zukünftiger Bedarfe und Planungsnotwendigkeiten dar. Sie wurde – in Kombination mit den aktuellen

Bevölkerungsdaten - für die Prognose der Versorgung der Stadt Cottbus/Chóse-buz mit Kleingärten bis 2040 verwendet (vgl. Kap. 5.2).

- Für die Bestandsanalyse und Bewertung der Lage der jeweiligen Kleingartenanlagen sowie ihrer Einbettung in die Umgebung wurden **kartenbasiert** diverse umwelt- und freiraumrelevante Daten ausgewertet. Neben **Informationen zur Lage von Verbundsystemen** (Biotopverbund und Freiraumverbund sowie Cottbus/Chóse-buz Grüne Ringe) wurden des Weiteren die Verteilung von **Schutzgebieten** (NSG, LSG, FFH, SPS), **klimatisch entlastenden Grünräumen** (Grün- und Freiflächen mit klimatischer Ausgleichsfunktion und Frischluftentstehungsgebiete) sowie das **Ertragspotenzial der Böden** und die **wasserbezogenen Risikogebiete** (Hochwasserbereiche & Grundwasserverschmutzungsfahne) im Zusammenhang mit der Verteilung der Kleingartenanlagen im Stadtgebiet betrachtet (vgl. Kap. 2.4).
- Darüber hinaus wurden auch Angaben aus den an die Vereine übermittelten **Fragebögen** zur **Auslastung** (Angebot und Nachfrage, demografische Struktur) sowie zur **Ausstattung** der Anlagen (Infrastrukturen, u.a. Wasser und Abwasser, Strom; aber auch Spielplätze, Vereinsheim, etc.) und zum **Vereinsleben** (Vereinsfeste, spezifische Herausforderungen) genutzt, um ein umfassendes Bild über die Merkmale, Besonderheiten und Herausforderungen der einzelnen Kleingartenanlagen zu sammeln (vgl. Kap. 3). Kombiniert wurden die Aussagen des Fragebogens bezüglich der **öffentlichen Zugänglichkeit** der Kleingartenanlagen mit kartenbasierten Informationen zur **Lage von Haltestellen** des öffentlichen Personennahverkehrs. Mit diesen Angaben war es möglich, auch die Erreichbarkeit einer Anlage zu bewerten und dieses Kriterium ebenfalls in das Gesamtbild einzubinden.
- Ergänzt wurden die Fragebogen-Informationen und Kartengrundlagen durch eine **öffentliche Bürger:innen-Beteiligung** im Rahmen einer Informationsveranstaltung am PZNU (Pädagogischen Zentrum für Natur und Umwelt), zu dem alle interessierten Gärtner:innen eingeladen waren. Hier gab es für sie die Möglichkeit Fragen zu stellen und weitere Hinweise für das KEK zu geben. Die Beteiligungsergebnisse sind in das Konzept eingearbeitet worden.
- Zur Überprüfung der rechtlichen Sicherung der Bestandskleingärten wurden insbesondere der **Flächennutzungsplan (FNP)** und in Aufstellung befindliche und festgesetzte **Bebauungspläne (B-Pläne)** gesichtet. Dabei bot der FNP einen übergeordneten Überblick über die geplante städtebauliche Entwicklung. Bei der Auswertung lag der Fokus darauf, ob sich die aktuell vorhandenen Kleingärten in ausgewiesenen Grünflächen befinden und dadurch eine langfristige Nutzung gesichert ist. Für Kleingärten, die dagegen in Bereichen liegen, die im FNP für eine andere Nutzung (z.B. Wohnen, Gewerbe) vorgesehen werden, ist es vor auszusehen, dass die Anlage mittelfristig aufgegeben werden muss. Welche Anlagen davon betroffen sind, kann im Kapitel 5.4 eingesehen werden. Wichtig zu erwähnen ist an dieser Stelle, dass für das KEK der 1. Änderungsentwurf des FNP (Stand 2023) verwendet und in der Karte dargestellt wird, da dieser zum Zeitpunkt der Berichtslegung die aktuellste veröffentlichte Version darstellte. Parallel zur Bearbeitung des KEK wurde schon ein 2. FNP-Änderungsentwurf erarbeitet, welcher allerdings erst nach Veröffentlichung des KEK in Kraft treten wird. Da jedoch vereinzelt bereits Informationen aus dem 2. Entwurf zur Verfügung standen, wurden diese textlich an geeigneten Stellen in das KEK eingearbeitet und als Entwurfsstand gekennzeichnet.

Die 17 B-Pläne, die Kleingartenanlagen beinhalten, gaben darüber hinaus detaillierte Auskunft über rechtsverbindliche Festsetzungen zur Nutzung einzelner Entwicklungsgebiete. Daraus konnten sowohl einige vorangeschrittene Kleingarten-Überplanungen, aber auch die Sicherung einer solchen Nutzung auf ganz konkreten Flächen festgestellt werden (vgl. Kap. 5.4).

- **Eigentumsdaten** gaben Auskunft darüber, auf welche Kleingärten die Stadtverwaltung stärkeren Einfluss nehmen kann (kommunale Anlagen) bzw. bei welchen Anlagen erhöhte Abstimmung und ggf. Flächenankäufe nötig wären (private oder landeseigene Flächen, vgl. Kapitel 2.3).
- Ergänzend wurden schließlich **aktuelle Luftbilder** verwendet, um selektiv Plausibilitätschecks durchzuführen.
- Das **Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK)** diene als strategischer Rahmen für langfristige Entwicklungsziele der Kommune. Aktuell befindet sich das INSEK in der Fortschreibung. Der **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP-HR)** stellte übergeordnete räumliche Vorgaben und Leitlinien auf Landesebene bereit. Beide Planwerke flossen in die Entwicklung des Leitbilds für das Kleingartenkonzept für Cottbus/Chósebuz ein (vgl. Kap. 5).
- Darüber hinaus unterstützten auch die drei **Kleingartenverbände** (Kreisverband der Kleingärtner CB e.V. und Regionalverband der Kleingärtner e.V. CB und Umgebung sowie die Bahn-Landwirtschaft) sowohl bei der Verteilung und Einsammlung der Fragebögen als auch durch ihre Expertise auf ihrem Gebiet.

1.4 Methodik

Im Folgenden wird detaillierter darauf eingegangen werden, wie die Ergebnisse des KEK zustande gekommen sind. Beginnend mit der Beschreibung des Vorgehens bei der Grundlagenauswertung wird ein Überblick gegeben, wie die vorhandenen gartenbezogenen Daten aktualisiert wurden. Anschließend erfolgt eine Erläuterung zum Vorgehen bei der Feststellung der aktuellen Versorgungssituation sowie des Trends für die kommenden Jahre bezüglich der flächenmäßigen Verfügbarkeit von Kleingärten für die Cottbuser/Chósebuzer Stadtgesellschaft. Wie die Kleingartenvereine und Gärtner:innen vor Ort in den Erarbeitungsprozess des KEK eingebunden wurden, wird unter dem Punkt „Beteiligung“ erläutert. Nicht zuletzt wird außerdem dargestellt, wie die systematische Auswertung und kartografische Darstellung räumlicher, qualitativer und quantitativer Informationen vorgenommen wurden. Abschließend wird erläutert, wie sich aus all den zuvor genannten Schritten die Empfehlungen des Kleingartenentwicklungskonzepts für Cottbus/Chósebuz zusammensetzen.

Grundlagenauswertung

Zu Beginn wurde die **Flächenkulisse der Kleingartenanlagen geschärft und aktualisiert**. Hierzu wurde der vorhandene GIS-Datensatz von 2012 gemeinsam im Austausch mit Vertreter:innen der Stadtverwaltung überprüft, mit aktuellen Planwerken und Luftbildern abgeglichen und entsprechend angepasst. Beispielsweise ist aufgefallen, dass vereinzelt Anlagen inzwischen nicht mehr existieren. Diese wurden aus dem Datensatz entfernt. Insbesondere bei den Grabeland-Flächen wurden einige aussortiert, weil auf ihnen inzwischen bauliche Anlagen vorhanden sind. Darüber hinaus mussten die Namen der Kleingartenanlagen – mit Unterstützung der Kleingartenverbände – teilweise überarbeitet werden. Auch wurde eine gänzlich neu entstandene Anlage mit in den Datensatz aufgenommen. Weitere Anlagen wurden in der Zwischenzeit erweitert, sodass auch diese Ergänzungen in den Datensatz aufgenommen werden mussten. Auf diese Weise konnte eine konsolidierte, verlässliche Datengrundlage zur räumlichen Ausdehnung, Lage und Struktur der einzelnen Anlagen geschaffen werden.

Ähnlich wurde bei der Flächenkulisse der **Ersatzstandorte** vorgegangen. Auch hier wurden die von der Stadtverwaltung vorgeschlagenen Flächen, auf Plausibilität überprüft und auf Grundlage von Hinweisen aus der Stadtplanung die Flächenkulisse **angepasst**. Insbesondere sind einige Flächen aus der Betrachtung herausgefallen, da sie inzwischen mit Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen belegt sind. Ebenfalls wurden zusätzliche Potenzialflächen für die Prüfung auf Eignung als Ersatz für wegfallende Kleingartenanlagen hinzugenommen.

Versorgungsanalyse

Um zu ermitteln, ob es in Cottbus/Chósebus ausreichend Kleingärten für die Bevölkerung gibt, wurde eine Versorgungsanalyse durchgeführt. Diese unterscheidet zwischen der **aktuellen Versorgungssituation** und der **künftigen Versorgung bis zum Jahr 2040**. Ziel war es, die vorhandenen Kleingartenflächen in Bezug zur Einwohnerentwicklung zu setzen und daraus Aussagen über bestehende sowie künftig zu erwartende Versorgungsüberschüsse oder -defizite abzuleiten.

Zunächst wurde die **aktuelle Versorgung** untersucht. Hierfür wurden die **Flächengrößen der vorhandenen Kleingartenanlagen (KGA)** mit den **Einwohnerzahlen zum Jahresende 2024** abgeglichen. Die Auswertung erfolgte differenziert auf **Ortsteilebene**, um räumliche Unterschiede in der Verteilung von Angebot und Nachfrage sichtbar zu machen. Die Gesamtausdehnung der Kleingartenflächen in jedem Ortsteil wurde der jeweiligen Bevölkerungszahl gegenübergestellt.

Für die Bewertung der Versorgung wurde sich am **Richtwert** der GALK (Gartenamtsleiterkonferenz 1996) orientiert. Die GALK sieht vor, dass ein Ort ausreichend mit Kleingärten versorgt ist, wenn jedem Einwohner eine Kleingartenfläche von mindestens zehn bis zwölf Quadratmeter zur Verfügung steht. Dieser seit Jahrzehnten in vielen kommunalen Grün- und Kleingartenkonzepten etablierte, bewährte und somit weit verbreitete Orientierungswert wurde für das KEK Cottbus/Chósebus geringfügig angepasst, um heutigen Stadtentwicklungsrealitäten gerecht zu werden. Genauso wie im Kleingartenentwicklungskonzept von Frankfurt am Main (Stand 2023)³ wurde deshalb die Versorgung in Form der nötigen **Kleingartenfläche pro Einwohner (KG/EW)** nach der **Einwohnerdichte (EW/ha)** gestaffelt untersucht. Um als versorgt zu gelten, werden dementsprechend bei:

- ≥ 85 EW/ha mindestens 12m² KG/EW benötigt.
- 60 bis 84 EW/ha mindestens 10m² KG/EW benötigt.
- ≤ 59 EW/ha mindestens 8m² KG/EW benötigt.

Ortsteile, deren Verhältnis aus Kleingartenfläche und Einwohnerzahl oberhalb des Richtwerts liegt, gelten als ausreichend **versorgt**. Ortsteile, die unterhalb liegen, wurden als **unterversorgt** eingestuft. Und Ortsteile, in denen gar keine Kleingartenflächen vorhanden sind, gelten als **nicht versorgt**.

Aufbauend auf dieser Momentaufnahme wurde anschließend die **zukünftige Versorgungssituation** betrachtet. Grundlage hierfür bildete die **Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2040**. Die Prognose liegt unterteilt in **drei Szenarien** vor („stagnierendes Oberzentrum Cottbus“, „Cottbus auf Wachstumskurs“, „Boomtown Cottbus – Lausitzmetropole“) und liefert Werte für jedes Jahr und jeden Ortsteil.

Im Gegensatz zur aktuellen Analyse erfolgte die Bewertung der Zukunftsszenarien auf **Stadtgebietsebene**, da Prognosen auf kleinmaßstäblicher Ebene oftmals mit größeren Unsicherheiten verbunden sind.

In jedem Szenario wurde wieder die **Gesamtflächengröße der bestehenden Kleingartenanlagen** unverändert zugrunde gelegt und erneut der prognostizierten Einwohnerzahl gegenübergestellt. Dadurch konnte ermittelt werden, wie sich die Versorgungslage unter verschiedenen Zukunftsannahmen entwickelt. Daraus lässt sich schließen, ob perspektivisch Über- oder Unterversorgung auftritt.

Die Ergebnisse dieser Analyse (vgl. Kap. 5.2) bilden eine wesentliche Grundlage für strategische Entscheidungen. Sie erlauben eine Einschätzung darüber, ob und in welchem Umfang zukünftig zusätzliche Flächenbedarfe entstehen können. Es ermöglicht auch Rückschlüsse darauf, ob und wo bestehende Anlagen langfristig gesichert werden sollten, um den Bedarf an Kleingärten nicht nur heute, sondern auch in Zukunft zu decken.

³ <https://frankfurt.de/themen/umwelt-und-gruen/aktivitaeten/gaertnern/kleingaerten/kleingartenentwicklungskonzept>

Kartenerstellung

Im nächsten Schritt wurden **alle verfügbaren Informationen in thematischen Karten zusammengeführt** (vgl. Kap. 2.4). Die unterschiedlichen Datenquellen – darunter raumbezogene Planwerke, naturräumliche Informationen, demografische Daten und stadtentwicklungspolitische Vorgaben – wurden in einem GIS-System überlagert. Dadurch wurden die **Lagebesonderheiten der Kleingärten**, wie beispielsweise in Entwicklungsbereichen, Schutzgebieten, Vorrangflächen oder städtebaulich relevanten Zonen, analysiert und bewertet. Diese kartografischen Auswertungen bildeten die Grundlage für erste Einschätzungen zu Nutzungskonflikten, Potenzialen und Restriktionen.

Beteiligung

Zur Ergänzung dieser objektiven Datenbasis wurden **Fragebögen an die Kleingartenverbände versendet**, mit der Bitte, diese an sämtliche dem Verband angehörige Kleingartenvereine weiterzuleiten. Der Fragebogen wurde gemeinsam mit der Stadtverwaltung erarbeitet und anschließend im Cottbuser/Chósebuzer **Arbeitskreis Kleingartenwesen** abgestimmt. Die Rückmeldungen, die von etwa der Hälfte der angefragten Kleingartenvereine eingingen, lieferten zusätzliche Informationen zu Ausstattung, Nutzungsdruck, sozialen Strukturen, besonderen Herausforderungen vor Ort sowie bestehenden Entwicklungsbedarfen. Die Ergebnisse wurden systematisch ausgewertet und in die weitere Analyse integriert.

Darüber hinaus wurden die Ergebnisse der vorangegangenen Datenauswertung und Kartenerstellung bei einem **Infonachmittag** vor Ort interessierten Gärtner:innen der Stadt Cottbus/Chósebuz vorgestellt. Anschließend hatten die Teilnehmenden Gelegenheit, ihr Hintergrundwissen selbst einzubringen, indem sie an unterschiedlichen Stationen zu den verschiedenen Themen der Kleingartenentwicklung in Cottbus/Chósebuz mit dem Planungsteam und der Stadtverwaltung ins Gespräch kamen.

Informations- und Beteiligungsveranstaltung

Im Zuge der Fortschreibung des Kleingartenentwicklungskonzepts wurde in Kooperation mit der Stadt Cottbus am 19.09.2025 eine Informations- und Beteiligungsveranstaltung im Pädagogischen Zentrum für Natur und Umwelt (PZNU) durchgeführt. Die Veranstaltung erfreute sich reger Beteiligung seitens der Cottbuser Bevölkerung und stieß auf großes Interesse an der zukünftigen Entwicklung der KGA in der Stadt. Etwa 100 Kleingärtner:innen sowie interessierte Bürger:innen informierten sich über den aktuellen Stand des Projektes und brachten durch verschiedene Beteiligungsangebote ihre eigenen Perspektiven in den Planungsprozess ein. Nach einer Einführung in die Zielsetzungen und bisherigen Arbeitsschritte des Konzepts verlagerte sich die Veranstaltung in den Außenbereich des PZNU, wo mehrere thematische Stationen eingerichtet wurden.

Die Karten, die im Rahmen der Bestandsanalyse eingesetzt wurden, dienten den Cottbuser:innen als Informationsquelle. Sie enthielten u.a. Inhalte zu Versorgungsanalyse, zu Eigentumsverhältnissen, zur Lage in Grünverbindungen und zur Verbandszugehörigkeit. Neben den Karten gab es eine Reihe interaktiver Stationen. An diesen konnten die Teilnehmenden ihre eigenen Wünsche und Anregungen zu verschiedenen Themen wie Ausstattung, Organisation und Öffnung der Gemeinschaft niederschreiben und so in einen offenen Dialog treten. Durch diese Methodik wurde sowohl ein intensiver Austausch als auch eine strukturierte Sammlung von Anregungen ermöglicht.

Ein besonderes Interesse wurde in Bezug auf die planungsrechtliche Situation der KGA bekundet. Die Teilnehmenden äußerten ihre Sorgen über die langfristige Sicherung ihrer KGA. In Gesprächen konnten offene Fragen geklärt werden und weiterhin Zusammenhänge zwischen Stadtentwicklung, Strukturwandel und rechtlichen Vorgaben dargestellt werden.

Die im Rahmen der Veranstaltung gewonnenen Erkenntnisse und Einschätzungen waren ein wesentlicher Beitrag für die weitere Ausarbeitung der Fortschreibung des KEK Cottbus.



Abbildung 1: Einladungsplakat für die öffentliche Informationsveranstaltung



Abbildung 2: Wünsche und Hinweise wurden gesammelt



Abbildung 3: Die Besuchenden konnten sich an den Stationen im PZNU informieren und einbringen

Bewertende Zusammenfassung

Aufbauend auf den Ergebnissen der Kartenanalyse und der ausgefüllten Fragebögen wurde eine **Bewertungsmatrix entwickelt**, die eine vergleichbare und transparente Einschätzung der einzelnen Anlagen ermöglicht. In der Matrix wurden zentrale Kriterien – wie Nutzung, städtebauliche Bedeutung, ökologische Funktion, Erreichbarkeit und vorhandene Konfliktlagen – operationalisiert. Die Bewertung erfolgte sowohl auf Basis der erhobenen GIS-Daten als auch der Rückmeldungen aus den Fragebögen (vgl. Kap. 4).

Für jede Kleingartenanlage wurden anschließend **Steckbriefe erstellt**, in denen alle relevanten Informationen zusammengeführt, kartografisch dargestellt und anhand der Bewertungsmatrix eingeordnet wurden. Die Steckbriefe stellen damit die verdichtete Darstellung des Bestands und der jeweiligen Besonderheiten jeder einzelnen Kleingartenanlage dar.

Ersatzstandort-Analyse

Parallel dazu wurden **mögliche Ersatzstandorte hinsichtlich ihrer Eignung überprüft** (vgl. Kap. 5.6). Diese Prüfung basierte sowohl auf planungsrechtlichen Rahmenbedingungen als auch auf Umweltaspekten, Erreichbarkeitsanalysen und Flächenverfügbarkeiten. Die Eignungsprüfung diente dazu, potenzielle Alternativen zu identifizieren, für den Fall, dass Verlagerungsbedarfe entstehen – was aufgrund der Informationen aus den B-Plänen (und dem FNP) bereits absehbar ist.

Erarbeitung von Empfehlungen

Im Zuge der Entwicklung des **Leitbilds** und der **Umsetzungsstrategie** wurden sieben **Handlungsfelder** identifiziert (Versorgung mit Kleingärten, Infrastruktur, Vereinsarbeit, Ökologie und Klima, Öffnung und Vernetzung, Kommunikation, Finanzierung) zu denen **Ziele und Umsetzungsmaßnahmen** vorgeschlagen werden (vgl. Kap. 6.1).

Für die drei **Handlungsschwerpunkte** Verlagerung, Umstrukturierung und Neuausweisung wurden allgemeingültige **Handlungsleitfäden** erarbeitet. Diese bauen auf den Ergebnissen der Bestandsanalyse auf und geben der Stadtverwaltung ein Instrument an die Hand, mit dem sie die anstehenden Veränderungen im Kleingartenwesen besser steuern und Gärtner:innen-orientiert durchführen können. Sie enthalten Empfehlungen für den Umgang mit bestehenden Herausforderungen, zeitliche Abläufe, Hinweise zur Weiterentwicklung von Anlagen, Kriterien für Priorisierungen sowie Vorschläge für mögliche Maßnahmen im Sinne einer strategischen Kleingartenentwicklung. Zu jedem der drei Handlungsschwerpunkte wurde ein **Vertiefungsraum** näher betrachtet. Ausgehend von der spezifischen Ausgangslage wurden Planungsziele und ein zeitlich-inhaltlicher Ablauf für die Fläche vorgeschlagen.

2. Aktuelle Situation

Dieses Kapitel legt den Grundstein für die Analyse der bestehenden Strukturen und Vorgaben im Hinblick auf das Kleingartenwesen in Cottbus/Chóšebuz. Es zeigt auf, welche rechtlichen, organisatorischen und institutionellen Rahmenbedingungen aktuell bestehen. Diese Rahmenbedingungen bilden die Basis für die Ableitung von Handlungsfeldern, Entwicklungsoptionen und Strategien zur langfristigen Sicherung und Weiterentwicklung der Kleingartenlandschaft in Cottbus/Chóšebuz.

Zunächst wird darauf eingegangen, wie sich die klassische Kleingartenanlage von anderen Gartenformen unterscheidet (vgl. Kap. 2.1), welchen spezifischen Rahmenbedingungen, Nutzungsmöglichkeiten und rechtlichen Vorgaben sie unterliegt (vgl. Kap. 2.2) und durch welche Strukturen die Kleingärten der Stadt miteinander vernetzt sind (vgl. Kap. 2.3). Anschließend werden die Ergebnisse der Bestandsanalyse in Kartenform dargestellt und beschrieben (vgl. Kap. 2.4).

2.1 Gartenformen / Begriffsdefinition

Wie in vielen anderen Städten auch, weist Cottbus/Chósebus eine Vielzahl an unterschiedlichen Gartenformen auf (vgl. Abb. 4). Der Fokus dieses Konzepts liegt auf **Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes**, die in Kleingartenvereinen organisiert sind. Für diese Gartenform sind Pachtverhältnisse, Parzellengrößen sowie Art und Umfang der Nutzung im Bundeskleingartengesetz verbindlich geregelt und bilden den rechtlichen Rahmen für die kleingärtnerische Nutzung. Für die Nutzer:innen ergeben sich daraus klare Vorgaben und Einschränkungen – etwa zur gärtnerischen Nutzung mit einem Mindestanteil für den Anbau von Obst und Gemüse oder zum Ausschluss eines dauerhaften Wohnens. Gleichzeitig sichert dieser gesetzliche Rahmen die Flächen langfristig für die Nutzung als Kleingarten.

Grabelandflächen sind demgegenüber als temporäre Gartenflächen einzuordnen. Sie bieten in der Regel eine größere Flexibilität in der Nutzung, sind jedoch weniger formalisiert und dadurch besonders anfällig für die zunehmende Flächenkonkurrenz. Entsprechend den vertraglichen Regelungen dürfen sie ausschließlich mit einjährigen Pflanzen bestellt werden.

Darüber hinaus gibt es in Cottbus/Chósebus einige **Urban-Gardening-Projekte**. Das sind gemeinschaftlich genutzte gärtnerische Angebote, wie beispielsweise im Pädagogischen Zentrum für Natur und Umwelt (PZNU)⁴, sowie der Stadtgarten Cottbus⁵ oder Schulgärten, in innenstadtnahen Bereichen. Sie weisen in der Regel eine (Umwelt-)Bildungs- und Integrationsfunktion auf und fördern nachbarschaftliche Zusammenkünfte und damit den sozialen Zusammenhalt in der Stadt in besonders hohem Maße. Im Verhältnis zu anderen Städten verfügt Cottbus/Chósebus über wenige öffentlich bekannte Urban-Gardening-Projekte.

Nicht weniger wichtig für das städtische Mikroklima und die Biodiversität sind neben den zuvor genannten Gartenformen auch **Privatgärten**. Diese sind jedoch in der Regel im Besitz einzelner Eigentümer:innen und nicht öffentlich zugänglich. Da die Stadt auf solche Gärten keinen oder nur geringen Einfluss über die Bauordnung nehmen kann, sind sie nicht Bestandteil des vorliegenden Kleingartenentwicklungskonzepts.

Jede Gartenform hat dementsprechend eigene Nutzungsmöglichkeiten, Rahmenbedingungen und rechtliche Vorgaben, die in der Planung, Weiterentwicklung und Sicherung berücksichtigt werden müssen. Für die strategische Planung des Kleingartenwesens ist es entscheidend, diese Vielfalt als Ganzes zu berücksichtigen, auch wenn aus genannten Gründen lediglich für die klassischen Kleingärten und in Teilen das Grabeland Empfehlungen ausgesprochen werden können.

⁴ <https://www.pznu-cottbus.de/>

⁵ <https://stadtgartencottbus.wordpress.com/>

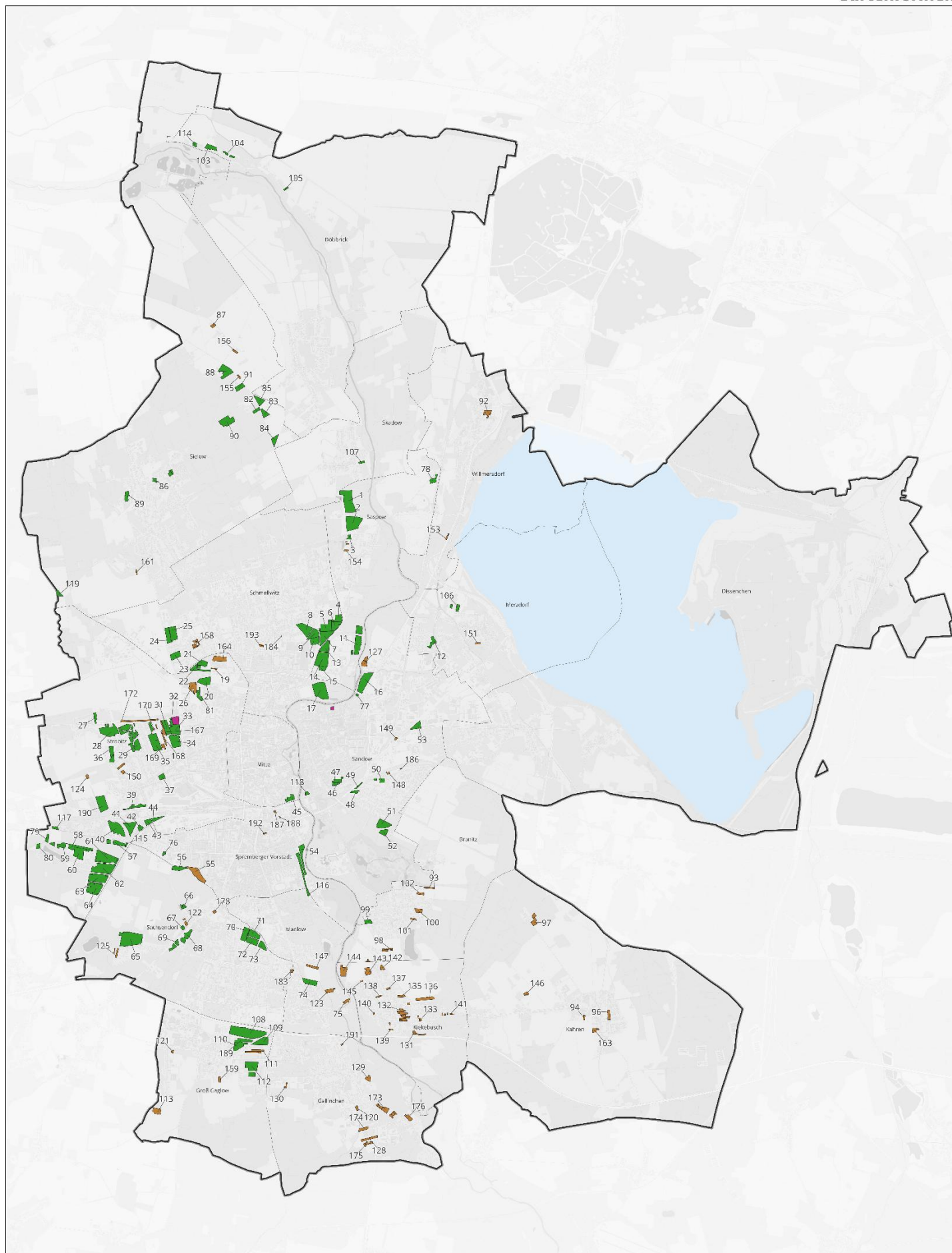


Abb. 4: Übersichtskarte der verschiedenen Gartenformen in Cottbus/Chósebus

Nr.	Name der KGA	Nr.	Name der KGA	Nr.	Grabeland
1	Brandenburg e.V.	66	An der Sachsendorfer Hauptstraße e.V.	120	Ackerstraße
2	Nowinka e.V.	67	Sachsendorf e.V.	121	Sedlerstraße
3	Spreebrücke e.V.	68	Immergrün e.V.	122	Sachsendorfer Wiesen I
4	Friedenseck III e.V.	69	Am Wasserturm e.V.	123	An der Kirche
5	Friedenseck e.V.	70	Am Eichenhain e.V.	124	Zur flotten Quecke
6	Saspower Eck e.V.	71	Am Neuhausener Weg e.V.	125	Lerchenidyll
7	Gerhard Hauptmann e.V.	72	1960 e.V.	127	Großes Spreewehr
8	Garteneck e.V.	73	Zum grünen Eck e.V.	128	Hauptstraße Gallinchen
9	Zweite Heimat e.V.	74	An der Madlower Hauptstraße e.V.	129	Friedensplatz Gallinchen
10	Zweite Heimat e.V.	76	Freundschaft e.V.	130	Grenzstraße Groß Gaglow
11	Spreebogen e.V.	77	Zwischen den Spreebrücken e.V.	131	Neue Friedhofstraße Kiekebusch
12	Sonnenland e.V.	78	Am Stadtrand Willmersdorf e.V.	132	Waldstraße Kiekebusch
13	Einigkeit e.V.	79	An der Steinteichmühle e.V.	133	Waldstraße Kiekebusch II
14	Wochenend-Nord e.V.	80	Am Anglerteich e.V.	134	Beethovenstraße Kiekebusch
15	Vom Wiesengrund e.V.	81	An den Eichen e.V.	135	Gartenstraße Kiekebusch I
16	Am grünen Strand der Spree e.V.	82	Sonnenblick e.V.	136	Kiefernweg Kiekebusch
17	Fleißige Hand e.V.	83	Waldeck Sielow e.V.	137	Gartenstraße Kiekebusch II
20	Windmühlenuaue e.V.	84	Am Skadower Weg Sielow e.V.	138	Spreestraße Kiekebusch I
21	Am Mühlberg e.V.	85	Am Fließ e.V.	139	Anglersteg Kiekebusch
22	Roseneck e.V.	86	Am Sportplatz Sielow e.V.	140	Spreestraße Kiekebusch II
23	Heiterer Blick e.V.	88	Am Waldrand e.V.	141	Bahnhofstraße Kiekebusch
24	An der Spreewaldbahn e.V.	89	Kieferneck Sielow e.V.	142	Gartenstraße Kiekebusch III
25	An der Rennbahn e.V.	90	Waldfrieden Sielow e.V.	143	Spreestraße Kiekebusch III
27	Fichte-Sportplatz (Ubz 304-01)	91	Rehwiese Sielow e.V.	144	Luft- und Waldbad Kiekebusch
28	Alt Ströbitz e.V.	99	Kleingärtner Branitz e.V.	145	Spreestraße / Madlower Straße
29	Am Landgraben e.V.	103	Maiberger Heide e.V.	146	Sportplatz Kahren
30	Blütenfreunde e.V.	104	Am Maiberg e.V.	147	Spreestraße Madlow
31	Herrmann e.V.	105	Am Birkenwäldchen Maiberg e.V.	148	Selbsthilfesiedlung Sandow
32	Dr. Schreiber/Glück auf e.V.	106	Am Hammerstrom Merzdorf e.V.	149	Gubener Straße
33	Dr. Schreiber e.V.	107	Spreeaue Skadow e.V.	150	Landgrabenstraße Ströbitz
34	Reiche Ernte e.V.	108	Energie e.V.	151	Merzdorfer Weg
35	Frischer Wind e.V.	109	Sonnenschein e.V.	153	Lakoma
36	Friedensruh e.V.	110	Am Wassermann e.V.	154	Skadower Straße
37	Aufbau e.V.	112	Sonneneck e.V.	155	Dissener Weg I
39	Mittelstraße (Ubz 304-01)	114	Maiberger Pfuhl e.V.	156	Erlengrund
40	Gartenfreunde Klein Ströbitz e.V.	115	Priorgraben (Ubz 302-02)	158	Meisenweg
41	Im Dreieck e.V.	116	Bautzener Straße (Ubz 303-02)	159	Gartenstraße
42	Bahndreieck (Ubz 303-01)	117	Exklave Steinteich e.V.	161	Straße der Bodenreform
43	Frischgrün e.V.	118	An der Buga e.V.	163	Kahrener Dorfstraße
44	Im Bahndreieck e.V.	119	Am Waldeck e.V.	164	Goyatzer Weg Schmellwitz
45	8. Mai e.V.	165	Kleingartenanlage Schmellwitz I e.V.	167	Barlachstraße Ströbitz I
46	Flotter Wuchs e.V.	189	Am Birkenwäldchen e.V.	168	Barlachstraße Ströbitz II
47	Unser Hobby e.V.	190	An der Neuen Werkstatt (Ubz 300-00)	169	Barlachstraße Ströbitz III
48	An den Weinbergen e.V.	Nr.	Grabeland	170	Blütenfreunde
49	Sonneneck e.V.	19	An der Windmühle	172	Dahlitzer Straße Ströbitz III
50	Akazienhain e.V.	26	Jamlitzer Straße	173	Frauendorfer Straße Gallinchen
51	Sonnenaufgang e.V.	55	Heinrichs Ruh	174	Spremberger Ring Gallinchen
52	Parkidyll e.V.	75	Große Mühle	175	Schorbuser Weg Gallinchen
53	Märkische Heide e.V.	87	Erlengrund	176	Karl-Marx-Siedlung
54	Sonniger Süden e.V.	92	Kleingartenanlage Willmersdorf	178	Saarbrücker Straße
56	Sachsendorfer Wiesen e.V.	93	Kleingartenanlage Branitz	183	Priorstraße II
57	Am Hechtgraben e.V.	94	Kleingartenanlage Kahren	184	Thälmannstraße
58	Zum Wiesengrund e.V.	96	Kleingartenanlage Kahren	186	Heinrich-Zille-Straße
59	Badesee Ströbitz e.V.	97	Kleingartenanlage Nutzberg	187 + 188	Bautzener Straße 21 + 24
60	Am Steinteich e.V.	98	Kleingartenanlage Branitz Süd	191	Gallinchen
61	Sommerau e.V.	100	Kleingartenanlage Branitz I	192	Spremberger Vorstadt
62	Südwestau e.V.	101	Kleingartenanlage Branitz II	193	Eigene Scholle
63	Tiefe Wiesen e.V.	102	Kleingartenanlage Branitz III	Nr.	Urban Gardening
64	Am Moorgraben e.V.	111	Kirschallee		Pädagogische Zentrum für Natur
65	Badesee Sachsendorf e.V.	113	Am Bruderberg		und Umwelt (PZNU)

Tab. 1: Übersicht der Kleingartenvereine und der Grabelandflächen in Cottbus/Chóšebuz. Die Nummerierung wurde aus dem KEK 2012 übernommen und aktualisiert. Da einige Kleingartenanlagen nicht mehr bestehen, entstehen Lücken in der Nummerierung.

2.2 Rechtliche Grundlagen und andere Vorgaben

Zentral für das städtische Kleingartenwesen sind die rechtlichen Grundlagen und weitere Vorgaben, die die Nutzung, Organisation und Verwaltung der Kleingartenanlagen regeln. Die rechtliche Basis wird durch verschiedene Ebenen bestimmt, auf die im Folgenden eingegangen wird. Sie sichert ein geordnetes Funktionieren der Kleingartenlandschaft und schafft Planungssicherheit für Stadt, Vereine und Pächter:innen.

2.2.1 Bundeskleingartengesetz

Das Bundeskleingartengesetz (BKleingG, Stand 2006)⁶ bildet die übergeordnete gesetzliche Grundlage für Kleingartenanlagen, insbesondere in Bezug auf Pachtverhältnisse, Nutzung und Schutz der Flächen. Es schützt so die Flächen vor unbegründeter Auflösung und legt Standards für Parzellen und Anlagen fest.

Kernaussagen des BKleingG:

- **Zweck der Kleingärten:** Kleingärten dienen in erster Linie der nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung durch die Kleingärtner, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, sowie der Erholung. Sie tragen damit zur Freizeitgestaltung, Gesunderhaltung und Erholung der Stadtbevölkerung bei.
- **Organisation und Ordnungsrahmen:** Kleingartenanlagen sind in der Regel in Vereinen organisiert. Die Vereine erstellen Gartenordnungen, die die jeweiligen Parzellennutzung, Pflegepflichten, Gemeinschaftsflächen und bauliche Maßnahmen regeln. Das Gesetz unterstützt eine geregelte Selbstverwaltung innerhalb der Vereine.
- **Pachtverhältnisse:** Kleingärten werden in der Regel verpachtet, nicht verkauft. Pachtverhältnisse richten sich nach dem Gesetz, mit geregelten Kündigungsfristen, geringem Pachtzins und Parzellengröße. Ziel ist die langfristige Sicherung der Flächen für die Allgemeinheit.
- **Nutzung und Pflegepflichten:** Pächter:innen müssen die Kleingärten ordnungsgemäß nutzen und pflegen. Die Nutzung darf den kleingärtnerischen Zweck nicht gefährden und muss im Einklang mit der Gemeinschaft der Kleingartenanlage stehen. Eine dauerhafte Wohnnutzung ist grundsätzlich untersagt.
- **Flächenschutz:** Kleingartenanlagen dürfen nicht ohne triftigen Grund aufgelöst werden. Flächen, die nach dem BKleingG verpachtet sind, sind gesetzlich geschützt, insbesondere gegen Umwandlung in Wohn- oder Gewerbeflächen ohne Ersatzlösung.

Sonderregelung für die neuen Bundesländer:

Der §20a des Bundeskleingartengesetzes („Überleitungsregelungen aus Anlass der Herstellung der Einheit Deutschlands“) ist ein spezieller Paragraf, der für die neuen Bundesländer (ehemalige DDR-Gebiete) nach der Wiedervereinigung 1990 eingeführt wurde. Er regelt Übergangs- und Anpassungsfragen für Kleingärten, die aus der DDR-Zeit (vor 1990) übernommen wurden. So stellt er die rechtliche Integration der Kleingärten in das bundesweite System sicher.

- **Zielsetzung:** Nach der Wiedervereinigung mussten die Rechtsverhältnisse der Kleingärten in den neuen Bundesländern an das westdeutsche Bundeskleingartengesetz angepasst werden. Flächen und Vereinssatzungen mussten in Einklang mit dem BKleingG gebracht werden, ohne bestehende Rechte abrupt aufzuheben.

⁶ <https://www.gesetze-im-internet.de/bkleingg/BJNR002100983.html>

- **Erhalt von bestehenden Pachtverhältnissen:** Bestehende Kleingärten und Vereinssatzungen konnten zunächst weitergeführt werden, auch wenn sie formal nicht allen Vorgaben des BKleingG entsprachen. Pächter:innen und Vereine erhielten Übergangsfristen, um die Anpassung an die bundesdeutschen Regelungen vorzunehmen.
- **Flexibilität bei Anpassungen:** einzelne Regelungen können abweichen, z. B. bei Parzellengröße, Nutzung oder organisatorischen Fragen, solange die grundlegenden Ziele des BKleingG – Erholung, Freizeit, Selbstversorgung – gewahrt bleiben.
- **Integration in die bundesweite Gesetzesstruktur:** Es wird dafür gesorgt, dass die Kleingärten in den neuen Bundesländern rechtlich gesichert werden, aber gleichzeitig in das bundesweite System der Kleingartenpolitik und -verwaltung integriert werden

Konsequenzen:

Kleingartennutzungsverhältnisse, die vor dem Wirksamwerden des Beitritts begründet wurden und noch bestehen, unterliegen ab diesem Zeitpunkt den Regelungen des entsprechenden Gesetzes. Vor dem Beitritt geschlossene Nutzungsverträge über Kleingärten sind dabei grundsätzlich wie Kleingartenpachtverträge über Dauerkleingärten zu behandeln, sofern die Gemeinde bei Inkrafttreten Eigentümerin der Flächen ist oder das Eigentum daran später erwirbt (vgl. BKleingG §20a Abs. 2).

Für Kleingarten-Nutzungsverträge auf Flächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, gilt in der Regel die vertraglich vereinbarte Laufzeit. Werden diese Flächen jedoch im Bebauungsplan als Dauerkleingärten festgesetzt, verlängert sich der Nutzungsvertrag automatisch auf unbestimmte Zeit. Wurde vor Ablauf der ursprünglichen Vertragsdauer bereits ein Bebauungsplan zur Festsetzung von Dauerkleingärten beschlossen und öffentlich bekannt gemacht, verlängert sich der Vertrag ab Bekanntmachung um weitere sechs Jahre. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans gelten die gesetzlichen Bestimmungen für Dauerkleingärten. Unter bestimmten Voraussetzungen (§8 Abs. 4 Satz 1 BauGB) ist zudem die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans möglich (vgl. BKleingG § 20a Abs. 3).

Die vor dem Beitritt bestehenden Rechte von Kleingärtnerorganisationen, Grundstücke zur Vergabe an Kleingärtner:innen zu pachten, können unter den Bedingungen für den Entzug der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit entzogen werden. Das Verfahren zur Anerkennung oder zum Entzug der Gemeinnützigkeit wird durch die Länder geregelt. Anerkennungen, die vor dem Beitritt erteilt wurden, bleiben hiervon unberührt.

Die Pacht, die bei Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes zu leisten ist, kann in festgelegten Schritten bis zur nach §5 Abs. 1 zulässigen Höchstpacht erhöht werden (z. B. ab 1. Mai 1994 auf das Doppelte, ab 1. Januar 1996 auf das Dreifache und ab 1. Januar 1998 auf das Vierfache der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau; bei fehlender ortsüblicher Pacht wird die Vergleichspacht einer ähnlichen Gemeinde herangezogen). Rückerstattungsbeträge gemäß §5 Abs. 5 Satz 3 können bis zum 1. Januar 1998 in bis zu acht Jahresraten beglichen werden.

Vor dem Beitritt rechtmäßig errichtete Gartenlauben, die die in §3 Abs. 2 festgelegte Größe überschreiten, oder andere bauliche Anlagen für die kleingärtnerische Nutzung dürfen unverändert weitergenutzt werden. Die Kleintierhaltung bleibt zulässig, soweit sie die Gemeinschaft nicht wesentlich stört und der kleingärtnerischen Nutzung nicht widerspricht.

Bestehende Befugnisse zur dauerhaften Wohnnutzung von Lauben bleiben ebenfalls bestehen, soweit keine anderen Vorschriften dies einschränken; der Verpächter kann hierfür gegebenenfalls ein angemessenes Entgelt verlangen.

Für Cottbus/Chósebus bedeutet dies, dass viele Kleingartenanlagen aus DDR-Zeiten, die nicht vollständig den Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes entsprechen, weiterhin bestehen bleiben und rechtlich geschützt sind.

2.2.2 Rahmengartenordnung und Gartenordnungen

Ergänzend zum Bundeskleingartengesetz gelten die Gartenordnungen jedes einzelnen Kleingartenvereins sowie die übergeordnete Rahmengartenordnung für Cottbus (RGO, gültig seit Anfang 2024)⁷, die eine einheitliche und rechtssichere Handhabung der Kleingartenpraxis unterstützt.

Die gemeinsame Rahmengartenordnung des Landesverbandes Brandenburg der Gartenfreunde e.V. und des Kreisverbands der Kleingärtner Cottbus-Stadt e.V. definiert Pflichten und Rechte eines Kleingärtners bzw. einer Kleingärtnerin. Demnach verpflichten sich alle Kleingärtner:innen zur Erfüllung aller sich aus dem Pachtvertrag, der Kleingartenordnung und den Vereinsbeschlüssen ergebenden Verpflichtungen „für ein gesundes Vereinsleben und gute Nachbarschaft“:

- die Mitgliedschaft im Verein wahrzunehmen,
- an den Versammlungen teilzunehmen,
- seinen finanziellen Verpflichtungen nachzukommen (Pacht, Beitrag usw.),
- sich an der Gemeinschaftsarbeit zu beteiligen,
- gute Nachbarschaft zu pflegen,
- die kleingärtnerische Nutzung des Gartens im Sinne des Bundeskleingartengesetzes zu sichern,
- zur naturnahen Nutzung des Kleingartens und zu umweltgerechtem Verhalten.

Vereine können darüber hinaus **eigene Satzungen und Bestimmungen** erlassen, die die interne Organisation, Gemeinschaftsflächen und Vereinsaktivitäten regeln.

2.3 Strukturen des Kleingartenwesens in Cottbus/Chósebus

Ein Großteil der Cottbuser/Chósebuser Kleingartenvereine sind in **Dachverbänden** organisiert (vgl. Kap. 2.3.1). Darüber hinaus existiert ein **Arbeitskreis Kleingartenwesen** (vgl. Kap. 2.3.2).

2.3.1 Dachverbände

Die Kleingartenvereine Cottbus/Chósebus sind häufig Mitglied in einem der drei übergeordneten Verbände, die ihre Interessen bündeln und fachliche Unterstützung bieten:

Der **Kreisverbands der Kleingärtner Cottbus Stadt e.V.** koordiniert die Aktivitäten der lokalen Vereine, vertritt sie gegenüber Stadt und Politik, bietet Beratung und Weiterbildung.

Der **Regionalverband der Kleingärtner e.V. Cottbus und Umgebung** bietet Vernetzung über Kreisgrenzen hinaus, fördert Erfahrungsaustausch, gemeinsame Projekte und Öffentlichkeitsarbeit.

Die **Bahn Landwirtschaft** vertritt ebenfalls einige Kleingartenvereine, welche vorwiegend an Bahntrassen oder Industriegeländen angesiedelt sind. Sie unterstützt bei Flächenmanagement und Nutzungskonzepten.

Die Mitgliedschaft eines Kleingartenvereins in einem dieser Dachverbände bringt somit die Vorteile der Vernetzung untereinander und der Förderung der Einhaltung gemeinsamer

⁷ <https://www.gartenfreunde-cottbus.de/ueber-uns/satzung>

Standards mit sich. Die Mitgliedsvereine erhalten Zugang zu fachlicher Beratung, rechtlicher Unterstützung und gemeinsamen Projekten. Dachverbände tragen somit zur Qualitätssicherung, zum Erfahrungsaustausch und zur Einhaltung gesetzlicher Vorgaben bei und stärken die Position der Vereine in städtischen Planungsprozessen.

Dennoch sind vier Kleingartenvereine aktuell nicht Mitglied in einem der Verbände und auch die 75 Grabelandflächen sind keinem Dachverband zugeordnet. Mit Abstand die meisten Cottbuser/Chósebuzer Kleingartenvereine (70 Vereine) gehören dem Kreisverband an. Sie sind vor allem entlang der Spree und im mittleren Westen der Stadt anzufinden. Mit 19 Kleingartenvereinen ist der Regionalverband derjenige mit den zweitmeisten Mitgliedsvereinen, wobei diese sich ausschließlich in den randlichen Ortsteilen (Sielow, Döbbrick und Groß Gaglow sowie Merzdorf und Branitz) befinden. Der Bahnlandwirtschaft sind dagegen lediglich acht Vereine angegliedert, was dieser Organisation insgesamt in der zahlenmäßigen Gewichtung der Verbände eine untergeordnete Rolle verleiht. Diese acht Bahnlandwirtschaft-Vereine konzentrieren sich auch örtlich auf die direkte Umgebung von Bahnanlagen westlich des Cottbuser/Chósebuzer Hauptbahnhofs (in Ströbitz). Nur die Kleingartenanlagen „Fichte“ (Nr. 27, ebenfalls in Ströbitz) und „Bautzener Straße“ in Madlow (116) fallen aus diesem Ballungsraum etwas heraus, wobei letztere sich ebenfalls entlang von Schienen erstreckt.

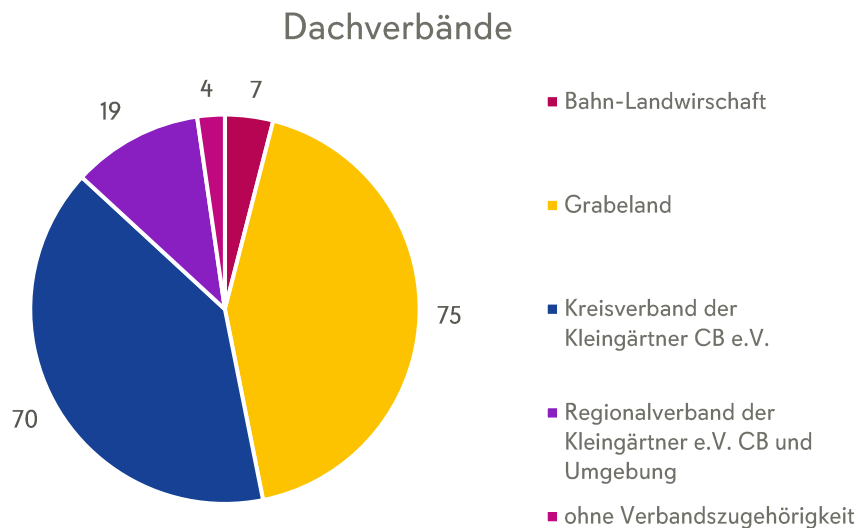


Abbildung 5: Verteilung der Verbandszugehörigkeiten

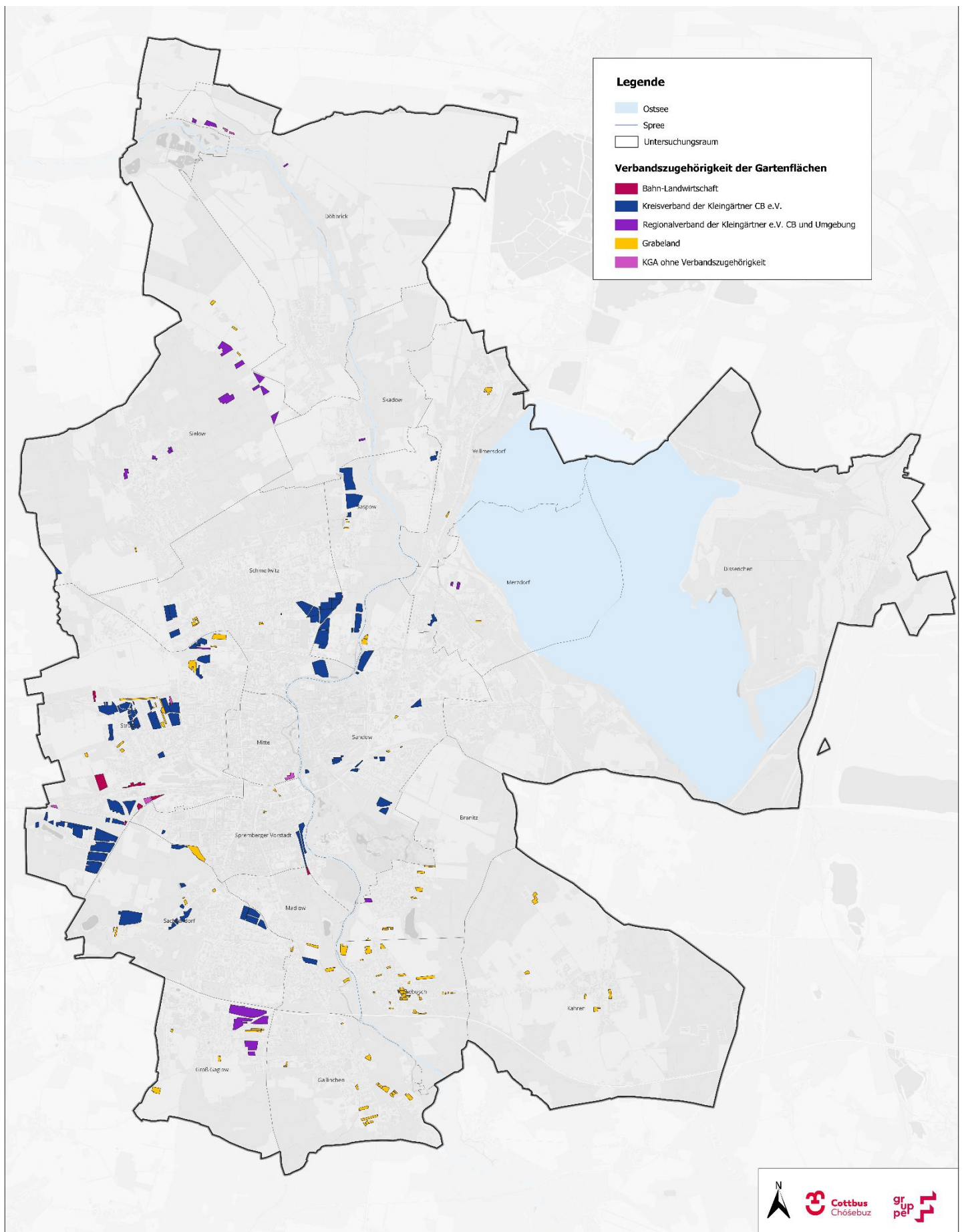


Abbildung 6: Übersichtskarte der Verbandszugehörigkeit der Kleingartenvereine

2.3.2 Arbeitskreis Kleingartenwesen

Ein weiterer zentraler Baustein der bestehenden Struktur ist der **Arbeitskreis Kleingartenwesen** der Stadt Cottbus/Chósebuz, welcher sich zwei Mal im Jahr trifft. Diese Plattform ermöglicht eine zentrale Koordination zwischen Verwaltung, Dachverbänden und Kleingartenvereinen, indem sie regelmäßig Vertreter:innen der Stadtverwaltung und der Kleingartenverbände zusammenbringt.

Aufgaben und Funktionen:

- Regelmäßiger Austausch zu aktuellen Entwicklungen, Projekten und Herausforderungen im Kleingartenwesen.
- Abstimmung städtebaulicher und rechtlicher Belange, z. B. bei Flächenumnutzung
- Förderung der Zusammenarbeit zwischen Vereinen, Stadtverwaltung und Verbänden, um die strategische Weiterentwicklung der Kleingartenlandschaft sicherzustellen.
- Unterstützung bei Öffentlichkeitsarbeit, Bürgerbeteiligung und nachhaltiger Nutzung der Anlagen.

Der Arbeitskreis dient somit zum Austausch aktueller Themen im Cottbuser/Chósebuzer Kleingartenwesen und zur Abstimmung von Projekten, Entwicklungen und Regelungen. Er stellt sicher, dass politische, rechtliche und städtebauliche Belange im Sinne einer nachhaltigen und funktionierenden Kleingartenlandschaft berücksichtigt werden. Der Arbeitskreis ist damit ein unverzichtbares Instrument für eine koordinierte, langfristige und zukunftsfähige Kleingartenpolitik in Cottbus/Chósebuz.

2.3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Kleingarten- und Grabelandkulisse von Cottbus/Chósebuz gehören zu unterschiedlichen Anteilen dem Land, dem Bund, der Kommune und Privatpersonen. Dabei sind nicht immer alle räumlich und/oder funktional zusammenhängenden Kleingärten und Grabelandflächen demselben Eigentümer zugehörig.

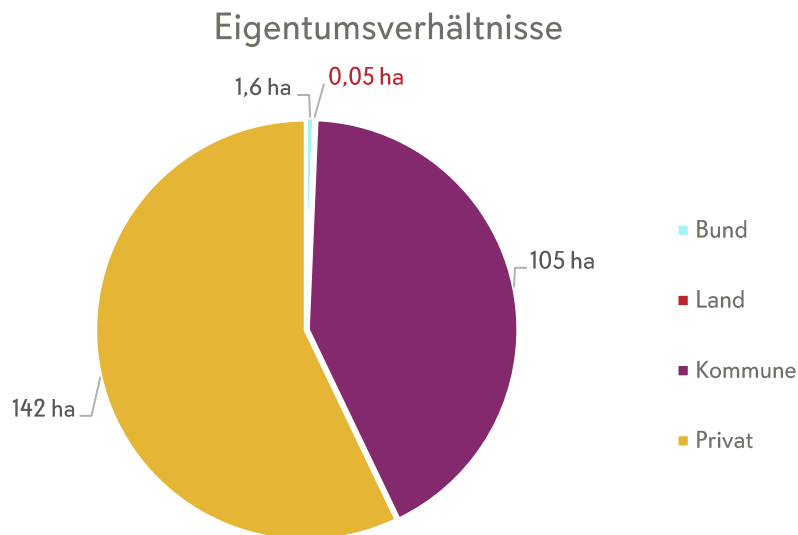


Abb. 7: Verteilung der Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Anteil der Kleingärten und Grabelandflächen befindet sich in privater (~142 ha) oder kommunaler (~105 ha) Hand. Lediglich im Grabeland mit der Bezeichnung „Waldstraße I“ in Kiebusch existiert eine Fläche von knapp 500 m², die als Landeseigentum klassifiziert ist. Die 1,6ha Bundeseigentum befindet sich ebenfalls nur anteilig an der Gesamtfläche der Anlagen in der Kleingartenanlage „Sonniger Süden“ (Nr. 54,

Spremberger Vorstadt) sowie in den Ströbitzer Grabelandflächen Barlachstraße III (Nr. 169) und Goyatzer Weg (Nr. 164). Das im selben Ortsteil befindliche Grundstück der Kleingartenanlage Fichte (Nr. 27) befindet sich vollständig im Eigentum des Bundes.

Auffällig ist, dass private Kleingartenflächen überwiegend in Richtung Stadtrand zunehmen, während kommunale Kleingartenanlagen vor allem in zentrumsnahen Lagen verortet sind. Von dieser Tendenz bestehen jedoch einzelne Ausnahmen. Insgesamt ergibt sich ein mosaikartiges Bild der Eigentumsverhältnisse, das deutlich durch Privat- und kommunales Eigentum geprägt ist.

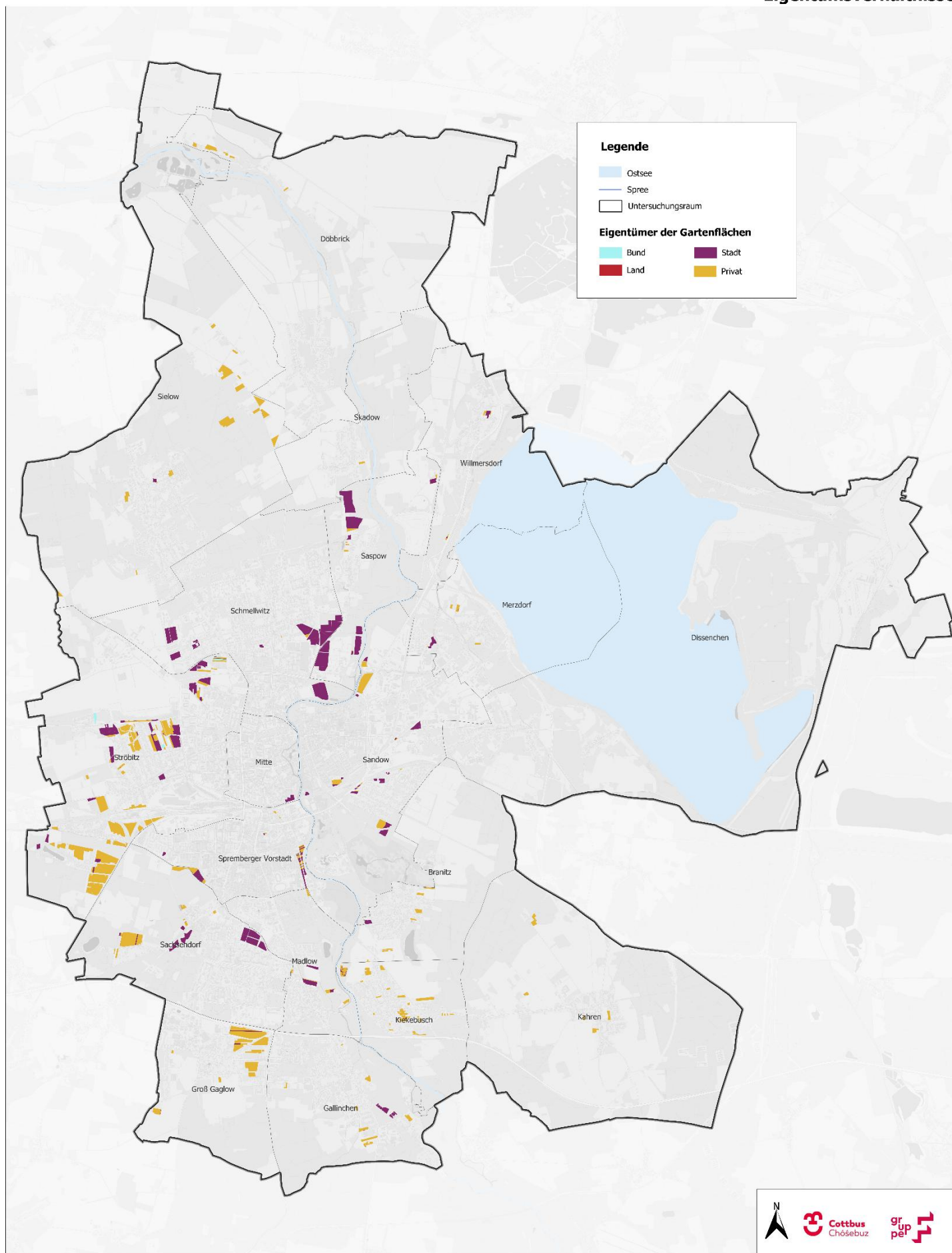


Abbildung 8: Übersichtskarte der Eigentumsverhältnisse von Kleingartenanlagen und Grabeland

2.4 Gesamtstädtische Analyse der Kleingartenanlagen und Grabelandflächen

Insgesamt gibt es in Cottbus/Chósebus aktuell 102 Kleingartenanlagen im Sinne des Bundeskleingartengesetzes, welche zusammengekommen eine Fläche von 205,7 Hektar ergeben. Gemeinsam mit den vorhandenen 80 Grabelandflächen (43,1 ha) entspricht diese Form der gärtnerischen Nutzung einem Anteil von etwa 1,5% der Gesamtfläche von Cottbus/Chósebus.

2.4.1 Erreichbarkeit mit ÖPNV

Viele Kleingartenanlagen in Cottbus/Chósebus sind über den öffentlichen Personennahverkehr erreichbar, insbesondere mithilfe der Straßenbahn, des Zuges, des Busses oder auch der Cottbuser/Chósebuser Parkeisenbahn (vgl. Abb. 10).

Eine gute Erreichbarkeit gilt als gegeben, wenn sich eine Haltestelle eines dieser Verkehrsmittel in einem Umkreis von weniger als 300 Metern (max. 15 Minuten Fußweg) zum jeweiligen Kleingartenverein befindet.⁸

Demnach weisen insbesondere Kleingartenanlagen in den Stadtgebieten Sandow, Saspow, Schmellwitz, Branitz und auch der Großteil der Anlagen in Ströbitz, Groß Gaglow und Gallinchen eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr auf. Besonders schlecht angebunden sind dagegen vor allem einige Anlagen in Cottbuser/Chósebuser Randlagen wie in Sielow, Kahren, zum Teil auch in Kiekebusch oder Sachsendorf. Aber auch zentrumsnäheren Ortsteilen wie der Spremberger Vorstadt fehlt es an guter öffentlicher Anbindung für die Kleingärtner und Kleingärtnerinnen. Insgesamt sind in etwa 52% der Kleingärten und Grabelandflächen bislang noch nicht optimal mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Im Rahmen der Informationsveranstaltung in Cottbus/Chósebus wurde allerdings deutlich, dass keine der anwesenden Personen den Kleingarten mit öffentlichen Verkehrsmitteln aufsucht. Während einige aufgrund ihres Alters oder der Entfernung mit dem Auto anreisen, erreichen die meisten ihren Kleingarten zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Dies wird unter anderem von den Anwesenden durch die zu große Distanz zwischen Kleingarten und Haltestelle, nicht regelmäßige Abfahrzeiten der öffentlichen Verkehrsmittel und der größeren Bequemlichkeit begründet.

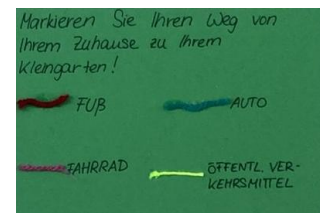


Abbildung 9: Das Fadenmodell zeigt, dass die meisten Kleingärtner:innen ihre Kleingartenanlage zu Fuß oder mit dem Auto erreichen

⁸ <https://frankfurt.de/themen/umwelt-und-gruen/aktivitaeten/gaertnern/kleingarten/kleingartenentwicklungskonzept>

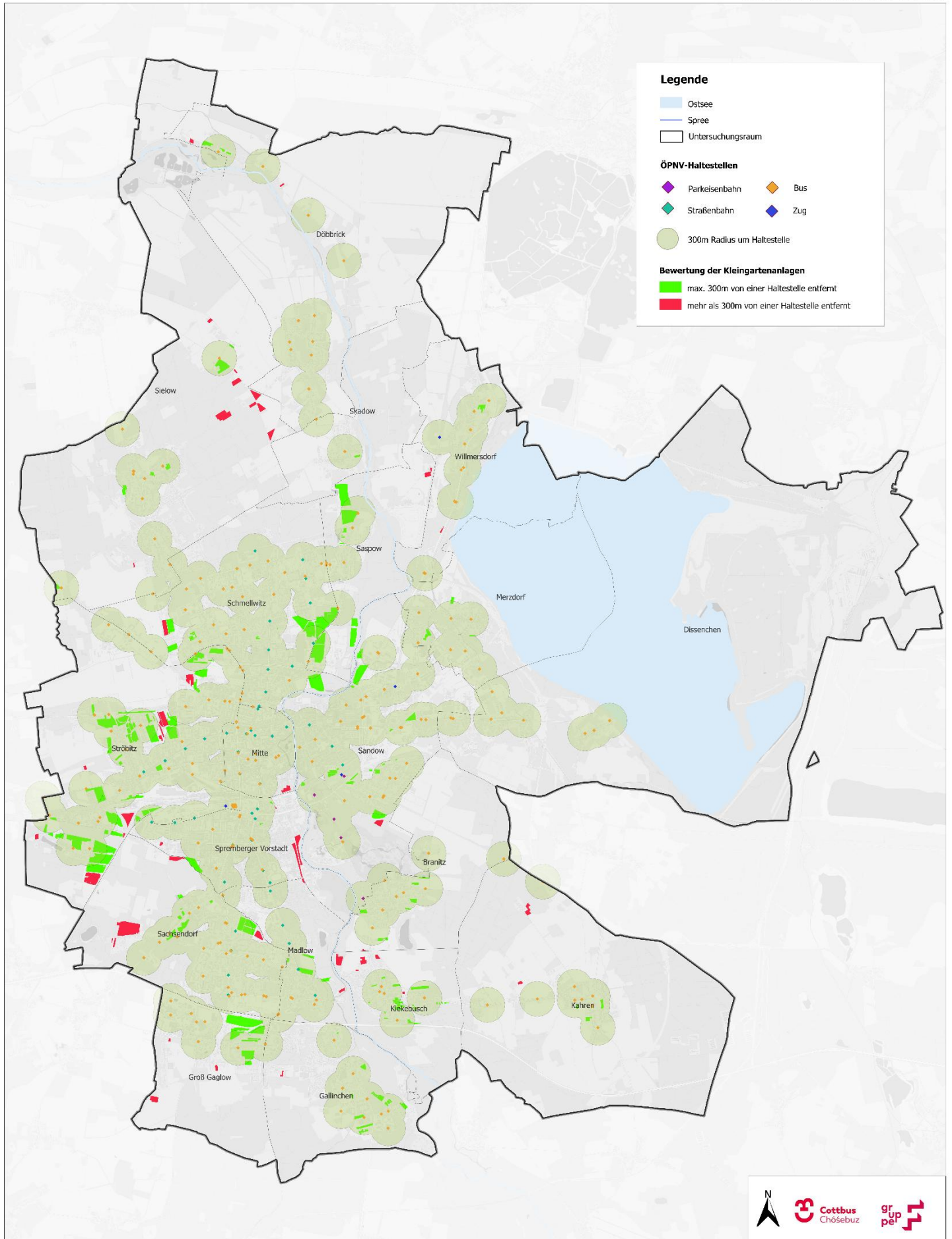


Abbildung 10: Übersichtskarte der Erreichbarkeit von Kleingartenanlagen und Grabeland mit öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV)

2.4.2 Lage in Grünverbindungen

Die Karte „Lage in Grünverbindungen“ (vgl. Abb. 11) zeigt die Integration der Kleingärten in das grüne Netz von Cottbus/Chósebus. Entlang der Spree verfügt Cottbus/Chósebus über einen umfangreichen Bestand an **Grünanlagen**. Besonders in den zentralen sowie in den südlichen Ortsteilen, darunter Sandow, Branitz und Sachsendorf, ist dieser Anteil besonders hoch ausgeprägt. Der seit 1846 bestehende Branitzer Park zählt mit einer Fläche von 620 Hektar zu den größten Grünräumen der Stadt. Auch der angrenzende Spreeauenpark stellt mit seinen mehr als fünf naturnah gestalteten Themengärten eine bedeutende grüne Attraktion von Cottbus/Chósebus dar.

Die Kleingartenanlagen „Sonnenaufgang“ (Nr. 51), „Parkidyll“ (Nr. 52), „Branitz“ (Nr. 93) sowie „An der Buga“ (Nr. 118) befinden sich in unmittelbarer Nähe zu diesen großflächigen Grünräumen. Insgesamt liegt der überwiegende Teil der Kleingartenanlagen innerhalb oder in unmittelbarer Nähe von Grünflächen.

Der **Freiraumverbund** fokussiert sich dabei hauptsächlich auf den nördlichen und südlichen Bereich entlang der Spree. Zusätzlich gibt es einen Freiraumverbund im Westen der Stadt (Sachsendorf/Ströbitz). Es handelt sich dabei um ein Planungskonzept, dass die Freiräume der Stadt verbindet und die ökologischen Funktionen dieser sichert. Gemäß des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)⁹ ist der Freiraumverbund eine Raumordnungskategorie, welche die funktional hochwertigen Teile des im gesamten Planungsraum vorhandenen Freiraumes umfasst und untereinander vernetzt. Die insgesamt 31 Kleingärten, welche in diesen Bereichen verortet sind, unterstützen diese Verbundfunktion aufgrund ihrer typischen Gartenstrukturen maßgeblich.

Der **Biotopverbund** erstreckt sich im Wesentlichen über dieselben Flächen, wie der Freiraumverbund, wird jedoch noch durch weitere Flächen erweitert. Dazu gehören Bereiche entlang der Spree auch im Innenstadtbereich sowie entlang des Ostsees. Damit ist der Biotopverbund Bindeglied zwischen dem Biosphärenreservat „Spreewald“ und dem Naturschutzgebiet „Talsperre Spremberg“. Darüber hinaus befinden sich Biotopverbundstrukturen auch entlang einer Stromtrasse entlang des Tschugagrabens und über einen Waldstreifen im Südosten der Stadt.

Die **Grünen Ringe** von Cottbus verlaufen entlang historisch gewachsener Stadtstrukturen, der Uferbereiche sowie bestehender Park- und Gartenanlagen und durchziehen damit das gesamte Stadtgebiet. Ein Großteil der Grünstrukturen existieren bereits, manche Grünverbindungen sind noch in Planung. Auf diese Weise werden die verschiedenen Grünräume der Stadt miteinander verknüpft und erfüllen zugleich wichtige Funktionen als Naherholungsgebiete sowie als Elemente der Biotopvernetzung. Durch die weit verzweigten Strukturen der Grünen Ringe liegt ein Großteil der Kleingartenanlagen innerhalb dieses Grünflächennetzes. Insbesondere zentral gelegene Kleingartenanlagen profitieren in besonderem Maße von den angrenzenden Grünstrukturen.

Auch verschiedene Schutzgebiete gibt es in Cottbus/Chósebus: Die **geschützten Biotope** nehmen dabei eine Fläche von über 1.500 Hektar ein und sind dabei über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Eine Ballung von mehreren und zum Teil sehr großen Bereichen geschützter Biotope befinden sich östlich und westlich des Cottbuser/Chósebuser Ostsees (Dissenchen und Merzdorf) und im Westen der Stadt (Sachsendorf/Ströbitz). Auch die Spree ist weitgehend von geschützten Biotopen flankiert. Zudem sind die Laßzinswiesen im Norden der Stadt (Döbbrick und Sielow) als großflächig geschützte Biotope ausgewiesen. Eine Vielzahl der Kleingartenanlagen und Grabelandflächen grenzt unmittelbar an diese geschützten Gebiete an (60 Anlagen, davon 18 Grabelandflächen, liegen weniger als 10m von einem geschützten Biotop entfernt).

⁹ <https://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplan-hauptstadtregion-berlin-brandenburg-lep-hr/>

Zum Schutz gefährdeter Lebensraumtypen befinden sich ebenfalls **FFH-Gebiete** (Flora-Fauna-Habitat) in Cottbus/Chósebuz. Diese liegen zum Großteil in direkter Nähe der Spree. Zusätzlich sind der Hammergraben und die Felder im Norden der Stadt (Döbbrick) als FFH-Gebiet ausgewiesen.

Dass die nördlichen wenig besiedelten Gebiete von Cottbus/Chósebuz wichtig für den Artenschutz sind, zeigt auch die dortige Ausweisung als **Vogelschutzgebiet**. Dieses fokussiert sich auf die nördlichen Bereiche der Ortsteile Döbbrick, Sielow und Skadow und schneidet auch Willmersdorf in seinen nordöstlichen Ausläufern. In diesem Bereich befinden sich insgesamt nur sehr wenige und auch sehr kleine Kleingartenanlagen (3x) und Grabelandflächen (3x), welche allesamt aus dem Vogelschutzgebiet ausgespart wurden – mit Ausnahme des Grabelands „Dissener Weg I“, welches das Vogelschutzgebiet randlich schneidet.

Darüber hinaus existieren in der Stadt auch große **Naturschutzgebiete** (NSG) und noch größere **Landschaftsschutzgebiete** (LSG). Erstere sind dabei beinahe deckungsgleich mit den FFH-Gebieten, indem sie ebenfalls im Norden und im Süden der Stadt die Spree und seine Ufer sowie einen großen Teil des landschaftlich geprägten Nordens Cottbus/Chósebuzes abdecken. Zusätzlich existieren im Westen noch die beiden Naturschutzgebiete „Schnepfenried“ und „Fuchsberg“. Das Landschaftsschutzgebiet „Wiesen- und Teichlandschaft Kolkwitz/Hänchen“ erstreckt sich über diese beiden Naturschutzgebiete. Auch der Spreeverlauf wird durch die beiden Landschaftsschutzgebiete „Spreeaue südlich Cottbus“, „Branitzer Parklandschaften“ und „Spreeaue Cottbus-Nord“ großräumig eingefasst, wobei jedoch festzustellen ist, dass das LSG „Spreeaue Cottbus-Nord“ nur bis zum Ortsteil Willmersdorf reicht und der Fluss mitsamt seiner Umgebung nördlich davon keinem LSG mehr zugehörig ist. Das LSG „Branitzer Parklandschaften“ umschließt außerdem noch den an die Spreeaue östlich anschließenden Branitzer Innen- und Außen-Park. Zusätzlich ragt ein Ausläufer des nördlich von Cottbus gelegenen LSG „Peitzer Teichlandschaft mit Hammergraben“ sowie im Westen die „Wiesen- und Ackerlandschaft Ströbitz/Kolkwitz“ in die Kommune hinein. Insgesamt liegen rund 50 Kleingartenanlagen vollständig oder anteilig in Landschaftsschutzgebieten und keine einzige in einem Naturschutzgebiet.

Zusätzlich sind weitere große Natur- und Landschaftsschutzgebiete in Cottbus/Chósebuz geplant. Zentrumsnah ist die Erweiterung des bestehenden NSG „Spreeaue“ um 7,5 ha angedacht. Auch am Ostufer des Ostsees soll ein neues NSG („Lieskower Lauch“) und darum herum ein gleichnamiges LSG eingerichtet werden (fast 400 ha). Zusätzlich soll die Düne Merzdorf (~50 ha) unter Schutz gestellt werden (ebenfalls als LSG und NSG). Eine Erweiterung des bestehenden LSG Branitzer Parklandschaft nach Norden und Süden um weitere LSG-Flächen (75 und 90 ha) sowie der beiden NSG im Norden von Cottbus (130 ha „Spreeaue“ und 200 ha „Laßzinswiesen“) sind ebenfalls anvisiert. In all diesen geplanten Schutzgebietsausweisungen von insgesamt von rund 1.000 ha befinden sich heute weder Kleingärten noch Grabelandflächen.

Alles in allem wird deutlich, dass Cottbus/Chósebuz, insbesondere entlang der Spree und im Norden sowie in Teilgebieten im Westen sehr wichtige Grünverbindungen für die Stadt aufweist. Vor allem in der Spreeaue und im Westen der Stadt sind eine Vielzahl an Kleingartenanlagen und Grabelandflächen Bestandteil der besonders schützenswerten Flächen. Aber auch Anlagen außerhalb dieser ausgewiesenen Schutzgebiete können als wichtige Trittsteine, insbesondere im Hinblick auf die Verbundplanung und Grünvernetzung der Stadt dienen.

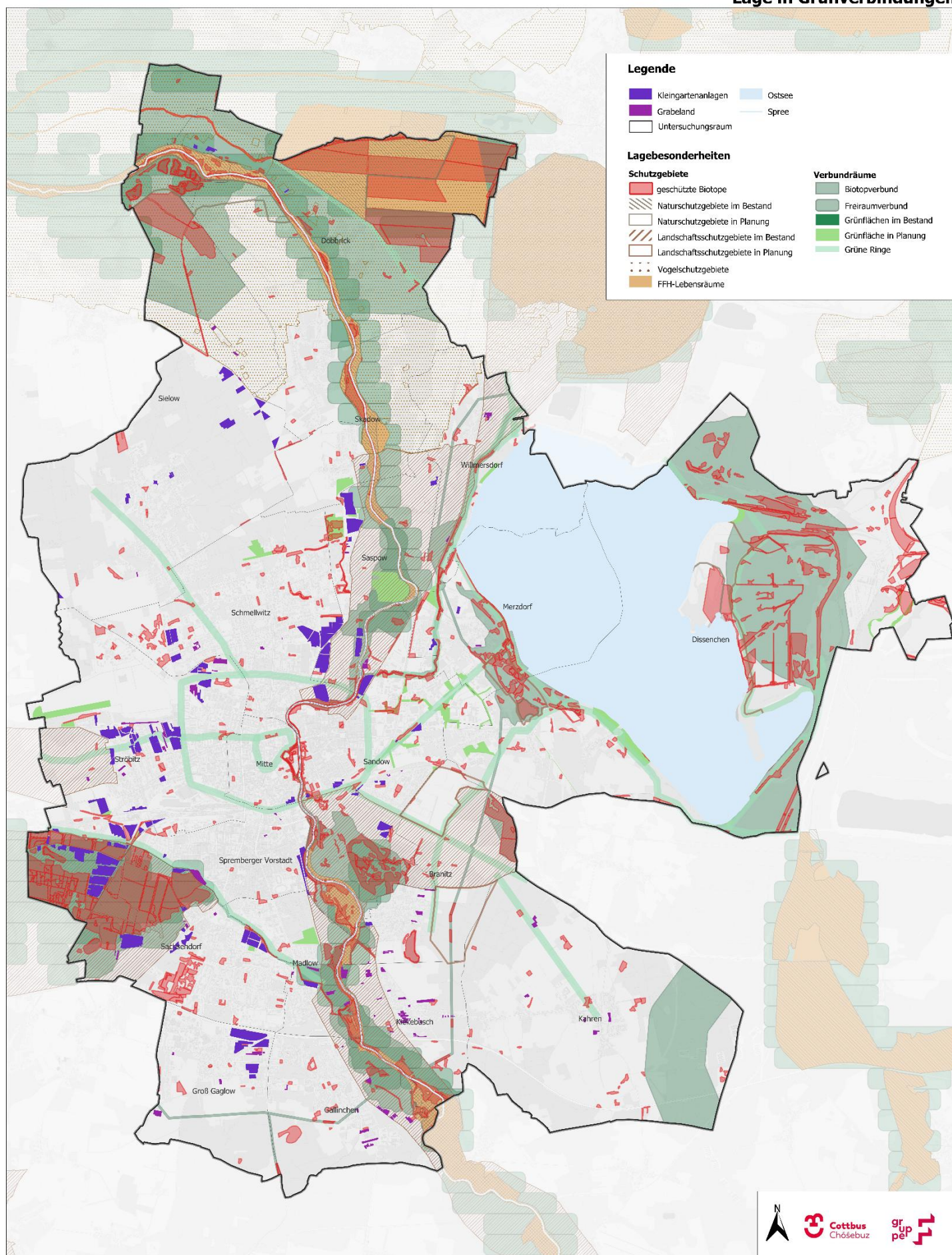


Abbildung 11: Übersichtskarte der Kleingartenanlagen und des Grablands im Kontext der Grünverbindungen in Cottbus/Chósebez

2.4.3 Wasserrechtliche Situation

Die Karte „Wasserrechtliche Situation“ (vgl. Abb. 12) zeigt eine Übersicht der Gewässer in Cottbus/Chósebus und ergänzt diese mit Informationen über Verbots- und Schutzzonen sowie Risikogebieten. Die **Spree**, welche über 23 km von Süden nach Norden durch Cottbus/Chósebus fließt, bildet dabei mit ihren Nebenarmen das größte Fließgewässer der Stadt. Sie prägt die Stadt mit ihrem Erscheinungsbild und dient im Zusammenhang mit dem angrenzenden Auengebiet vielen Anwohnenden als Begegnungs- und Erholungsort. Auch viele Kleingartenanlagen liegen nah an der Spree und profitieren von ihrer beruhigenden Wirkung für die Erholung und vor allem im Sommer auch von ihrer Kühlleistung.

Das größte Standgewässer befindet sich im Osten der Stadt in den Ortsteilen Merzdorf, Wilmersdorf und Dissenchen. Der **Cottbuser/Chósebuser Ostsee**, ursprünglich ein Tagebau, ist mit 19 Quadratkilometern der größte künstliche See Deutschlands und bietet viele Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. In seiner direkten Umgebung gibt es bislang keine Kleingartenanlagen. Die KGA „Am Hammerstrom“ (Nr. 106) und Grabeland „Merzdorfer Weg“ (Nr. 151) liegen mit 400 bis 500 Meter Luftlinie am nächsten an dem großen Standgewässer - zu weit weg, um einen direkten Blick auf den See zu ermöglichen.

Rings um die Autobahnauffahrt „Cottbus West“ (A15) befindet sich ein großräumiges **Trinkwasserschutzgebiet**. Der strengste Schutz (Schutzzone I) beschränkt sich auf die Pumpgalerien nördlich und südlich der A15, wobei nur die drei nördlichen innerhalb der Cottbuser/Chósebuser Stadtgrenze (Sachsendorf) verortet sind. Drumherum befindet sich die Schutzzone II, welche bestimmte Bodennutzungen untersagt, um das Grundwasser vor mikrobiologischen Verunreinigungen zu bewahren. In diesen beiden Zonen gibt es keine kleingärtnerische Nutzung. Schutzzone III A breitet sich von Sachsendorf weiter bis nach Groß Galow aus. Auch hier liegen strenge Vorgaben zur Nutzung und Bearbeitung der Böden vor, um wassergefährdende Stoffe, z. B. ausgelöst durch Pflanzenschutzmittel, ausschließen zu können. Diese Einschränkungen betreffen insgesamt sechs Cottbuser/Chósebuser Kleingartenanlagen (davon zwei auf Grabeland). Rund doppelt so viele Anlagen befinden sich zusätzlich in der Schutzzone III B. Dies ist die größte und am wenigsten restriktive Zone, jedoch müssen auch hier noch besondere Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers getroffen werden.

Entlang der Spree ist das Risiko für **Hochwasser** besonders hoch. Dabei wird das Risikogebiet in drei unterschiedliche Schweregrade unterteilt. Direkt an die Spree anliegende Gebiete sind von der Hochwasserrisikostufe „HQ hoch“ geprägt. Keine der Cottbuser/Chósebuser Kleingartenanlagen oder Grabelandflächen liegt in diesem regelmäßig durch Überschwemmung geprägten Gebiet. Anders verhält es sich mit dem daran anschließenden „HQ mittel“-gebiet. Hier sind Überschwemmungen seltener – statistisch gesehen treten sie ca. alle 100 Jahre einmal auf. Betroffen wäre bei einem solchen Extremereignis vor allem die KGA „An der Buga“ (Nr. 118), die voraussichtlich gänzlich überschwemmt werden würde. Zumindest in Teilen wären aber auch die KGA „Spreebogen“ (Nr. 11) und auch die beiden Grabelandflächen „Große Mühle“ (Nr. 75) und „Friedensplatz“ (Nr. 129) betroffen. Sollte dagegen ein „HQ extrem“ - also ein noch selteneres, aber verheerenderes Hochwasser - auftreten, wären darüber hinaus noch knapp 50 weitere Anlagen also rund ein Viertel aller Kleingarten/Grabelandflächen in Cottbus/Chósebus - von Überschwemmungsfolgen bedroht.

Zusätzlich befinden sich im Stadtgebiet von Cottbus/Chósebus zwei **Grundwasserverunreinigungen**. Die eine befindet sich im Untergrund im Stadtteil Sandow gleich südlich des Bahnhofs Merzdorf und ist knapp 70 Hektar groß. Betroffen ist außerdem ein zweiter Bereich, der sich ab westlich der Spree von der Spremberger Vorstadt über den südlichsten Zipfel von Mitte bis weit nach Ströbitz zieht. Im Mai 2025 wurde dort ein zweites bereits bestehendes Grundwassernutzungsverbot aufgrund der Ausbreitung der Altlasten des ehemaligen Chemiehandels in der Cottbuser Parzellenstraße auf eine Fläche von insgesamt

mehr als 200 Hektar erweitert¹⁰. Dies hat für das Kleingartenwesen zur Folge, dass in Anlagen in diesen Bereichen kein Grundwasser mehr, auch nicht zur Bewässerung des Kleingartens, gefördert werden darf, um weitere gesundheitsschadende Ausbreitungen zu verhindern.

Eine weitere potenzielle Gefährdung für das Grundwasser ergibt sich im Kontext der Kleingartenanlagen vor allem aus der Abwasserbeseitigung innerhalb der Parzellen. In vielen Anlagen sind nach wie vor überwiegend Sammelgruben vorhanden, die gemäß den geltenden rechtlichen Vorgaben regelmäßigen Dichtheitsprüfungen unterliegen. Aufgrund des teilweise hohen Alters dieser Sammelgruben ist jedoch davon auszugehen, dass Undichtigkeiten auftreten können. Diese werden unter Umständen nicht rechtzeitig erkannt oder aus Kostengründen nicht unmittelbar behoben. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Einzelfällen die Entsorgung der Abwässer nicht entsprechend den vorgesehenen Vorgaben erfolgt.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Errichtung und der Betrieb von Brauchwasserbrunnen innerhalb von Kleingartenanlagen einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Die im §46 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes geregelte Erlaubnisfreiheit für bestimmte Grundwasserentnahmen gilt in der Regel für Haushalte, jedoch nicht für einzelne Parzellen in Kleingartenanlagen. Entsprechende Nutzungen sind daher genehmigungspflichtig und müssen mit den zuständigen Wasserbehörden abgestimmt werden.

¹⁰ <https://cottbus.de/allgemein/allgemeinverfugung-zum-verbot-der-benutzung-des-grundwassers-innerhalb-des-gezeichneten-gebietes-in-der-stadt-cottbus-chosebuz/>

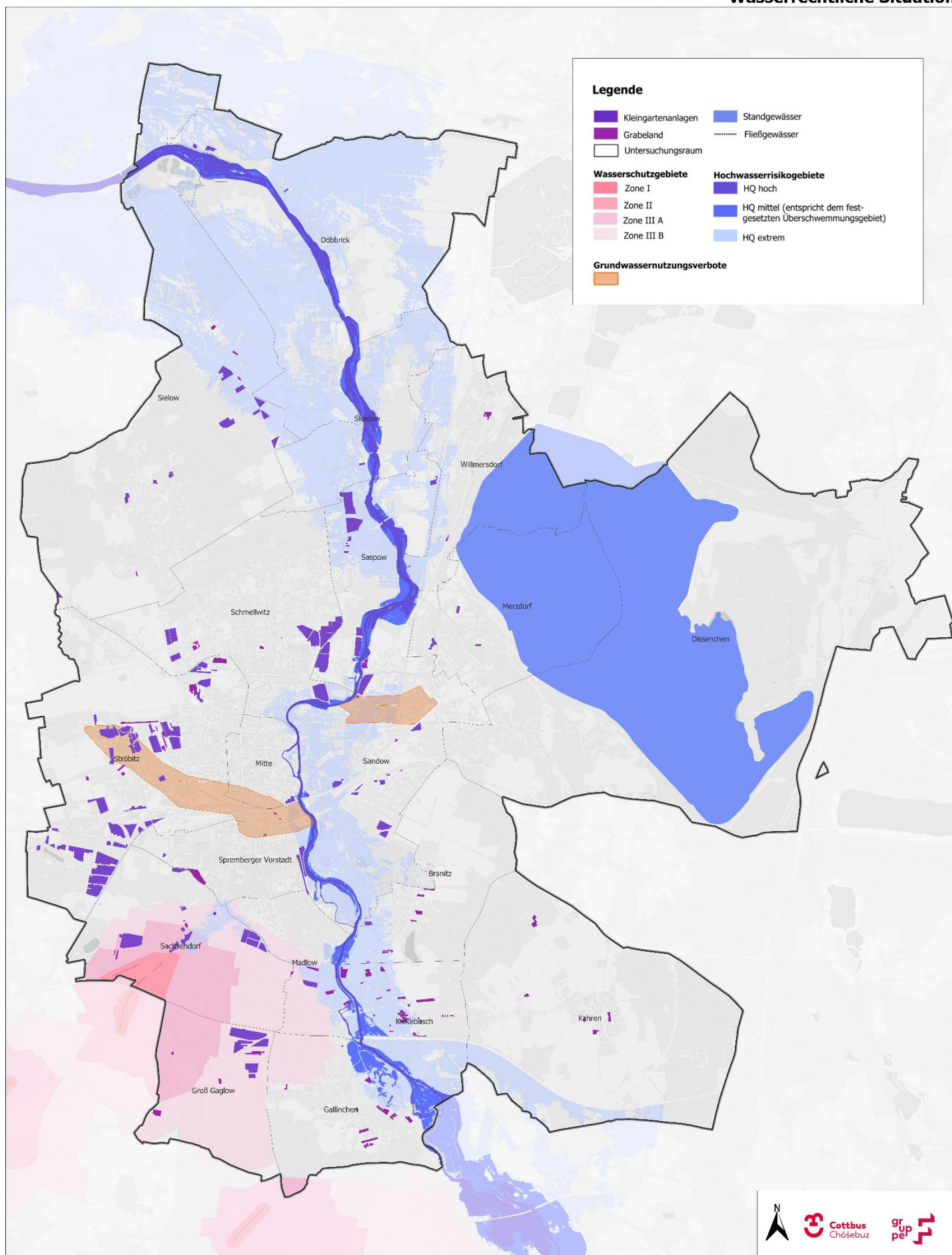


Abbildung 12: Übersichtskarte der Kleingartenanlagen und des Grabelands im Kontext der wasserrechtlichen Situation

2.4.4 Versorgungsanalyse

Die Abb. 13 zeigt die Versorgung der Cottbuser/Chósebuzer Stadtbevölkerung mit Kleingartenflächen - unterteilt nach Ortsteilen. Nahezu das gesamte Stadtgebiet (15 von 19 Ortsteilen) ist gut mit Kleingärten versorgt. Gleichzeitig ist zu beachten, dass die Kleingartenverteilung sich in den versorgten Stadtgebieten nicht gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt. Das bedeutet, dass es selbst in Stadtteilen, die insgesamt als versorgt gelten, durch die teils gebündelte Lage einzelner Kleingartenanlagen deutliche lokale Unterschiede in der tatsächlich wahrgenommenen Versorgung gibt.

Unterversorgt sind insgesamt nur drei Ortsteile: Zwei davon (Mitte und Spremberger Vorstadt) liegen zentrumsnah und weisen eine besonders hohe Einwohnerdichte auf. Aufgrund des starken Flächen- und Nutzungsdrucks – geprägt durch Wohnbebauung und andere städtische Nutzungen – stehen hier nur sehr begrenzt Kleingartenflächen zur Verfügung, die dem hohen flächenmäßigen Bedarf nicht gerecht werden können. Der dritte unterversorgte Ortsteil (Skadow) liegt im Norden des Stadtgebiets. Aufgrund seiner Randlage und einer landschaftlich geprägten Umgebung aus Wald und Landwirtschaft existieren hier verhältnismäßig wenige Wohngebiete, was sich in einer geringen Einwohnerdichte äußert. Und obwohl dadurch nur der geringste Richtwert von 8m² pro Einwohner:in erreicht werden muss, damit der Ortsteil als versorgt gilt, kann die eine existierende Kleingartenanlage (KGA Spreeaue, Nr. 107) diesen Bedarf nicht decken.

Lediglich der Ortsteil Dissenchen im Osten der Stadt gilt als nicht versorgt. Dieser ist allerdings zu großen Teilen noch unbewohnt, da der Cottbuser/Chósebuzer Ostsee in diesem Ortsteil liegt. Doch trotz der ausgedehnten Seefläche und einem verhältnismäßig hohen Anteil an Industriegebieten in diesem Bereich leben hier auch Menschen, die weiter fahren müssen, um eine Kleingartenanlage zu erreichen. Im Zuge der Entwicklung des neuen Stadtgebiets Seevorstadt wird vorgeschlagen eine Kleingartenanlage im Ortsteil Dissenchen zu errichten, um den Bedarf zukünftig zu decken (vgl. Kap. 6.5.2).

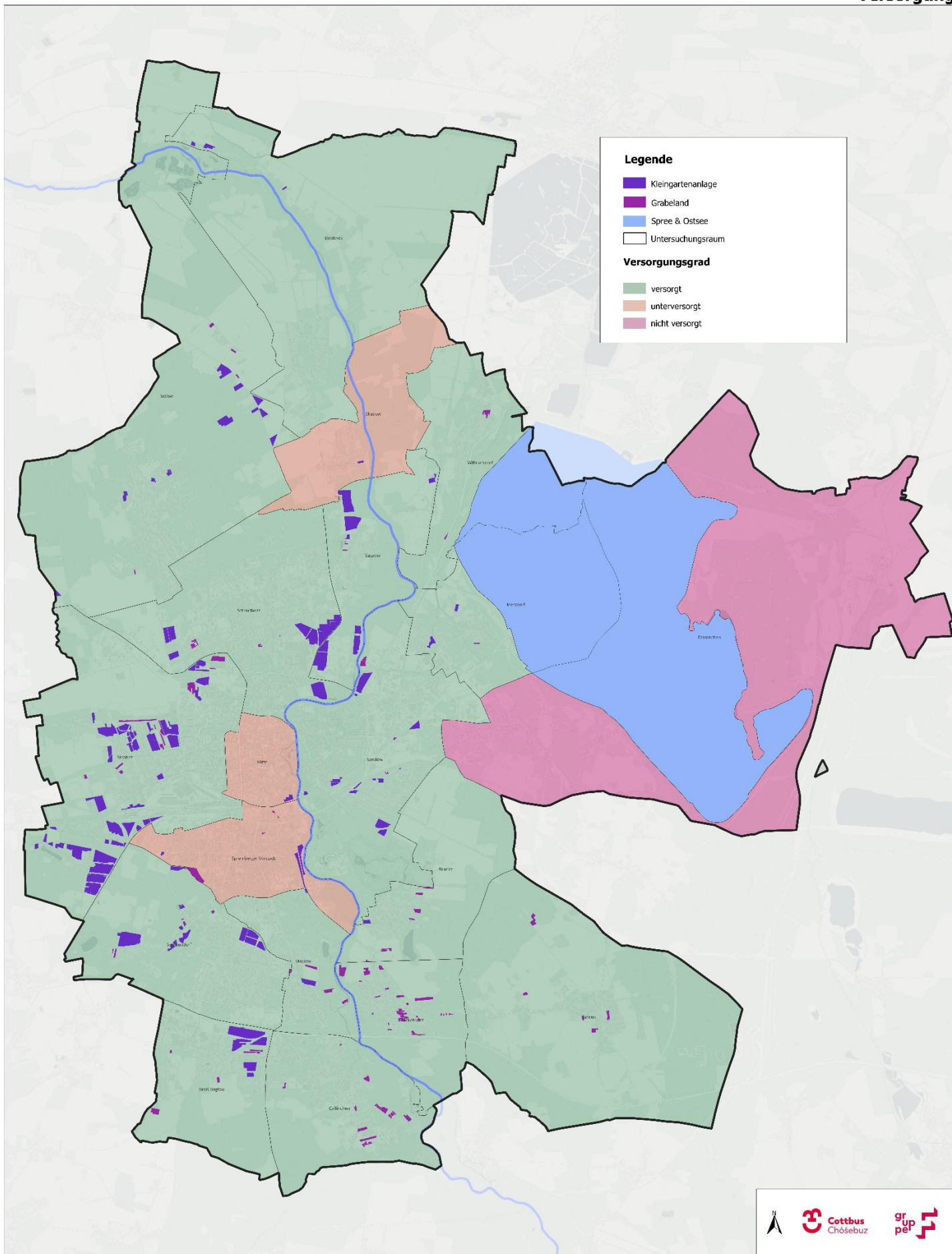


Abbildung 13: Übersichtskarte der Versorgung der 19 Ortsteile in Cottbus/Chósebuz mit Kleingartenanlagen und Grabeland

3. Vereinsstrukturen und Pächterdaten

3.1 Erfassung der Kleingarten-Daten über Fragebögen

3.1.1 Methodik

Für die Fortschreibung des Kleingartenentwicklungskonzepts Cottbus/Chóseébuz wurde eine Befragung der 101 verbandszugehörigen Kleingartenvereine durchgeführt. Das Ziel der Befragung war es, aktuelle Entwicklungen, Bedürfnisse, Herausforderungen sowie weitere Informationen zum Bestand der Kleingärten zu erfassen. Die Grundlage für den Fragebogen bildeten die Steckbriefe aus dem Kleingartenentwicklungskonzept 2012. Bei der Entwicklung des Fragebogens wurden zentrale Punkte übernommen und zusätzlich relevante Fragestellungen hinzugefügt, um aktuelle Aspekte und spezifische Bedürfnisse besser abdecken zu können.

Die Verteilung der Fragebögen erfolgte über die drei zuständigen Verbände: Regionalverband der Kleingärtner e.V. Cottbus, Kreisverband der Kleingärtner Cottbus e.V. und Bahn-Landwirtschaft. Die Vorstände der Verbände übermittelten die Fragebögen an ihre jeweiligen Kleingartenvereine. Um eine möglichst hohe Beteiligung und Rücklaufquote zu erreichen, erinnerten die Verbandsvorstände ihre Mitgliedsvereine mehrfach an das Ausfüllen des Fragebogens. Da bei Erreichen der ersten Rückmeldefrist ein Großteil der Vereine keinen ausgefüllten Fragebogen zur Verfügung gestellt hatte, wurde die Frist zur Abgabe mehrmals verlängert.

Von den insgesamt 101 übermittelten Fragebögen gab es 49 Rückmeldungen, wohingegen 52 unbeantwortet blieben. Das ergibt eine gesamte Rücklaufquote von ca. 48,5% (vgl. Tab 1). Bei der Rücklaufquote gab es Unterschiede je Verband. Kleingärten des Regionalverbandes der Kleingärtner e.V. CB, hatten die höchste Rücklaufquote. Zum Ende 2025 haben zwei weitere Kleingartenvereine (Exklave Steinteich e.V. und Glückauf e.V.) den Kreisverband verlassen.

Verband	Anzahl Vereine	Rückmeldung erhalten	Rücklaufquote (%)
Kreisverband der Kleingärtner CB e.V.	74	26	35,1 %
Regionalverband der Kleingärtner e.V. CB	20	20	100 %
Bahn-Landwirtschaft	7	3	42,9 %
Gesamt	101	49	48,5 %

Tabelle 2: Verteilung der angefragten Kleingartenvereine und die Anzahl an Rückmeldungen

3.1.2 Ergebnisse

Im Folgenden werden die zentralen Ergebnisse der Analyse zu den Kleingartenanlagen dargestellt. Die Auswertung der vorliegenden Daten ermöglicht erste Erkenntnisse zur Struktur, Entwicklung und zu aktuellen Herausforderungen des Kleingartenwesens. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Auswertung auf den verfügbaren Rückmeldungen basiert und somit lediglich mit diesen Zahlen gearbeitet wird. Die Ergebnisse sind daher nicht als belastbare Gesamtaussagen zu verstehen, da sich die Befragung auf etwa die Hälfte der Vereine beschränkt (49 von 101) und entsprechend lediglich stichprobenartige Aussagen zulässt.

Parzellenanzahl

Würde die Gesamtzahl der Parzellen aller Kleingartenvereine gleichmäßig auf die Anzahl der Kleingartenanlagen verteilt, ergäbe sich ein Median von rund 33 Parzellen je Anlage. Tatsächlich weist die Verteilung der Parzellenzahlen jedoch erhebliche Unterschiede zwischen den einzelnen Kleingartenanlagen auf. Der überwiegende Teil der Anlagen verfügt über 21 bis 40 Parzellen, während acht Kleingartenanlagen mehr als doppelt so viele Parzellen aufweisen. Die kleinste Anlage ist die Kleingartenanlage „Am Birkenwäldchen“ (Nr. 105) mit lediglich fünf Parzellen, während die Kleingartenanlage „Am Landgraben“ (Nr. 29) mit 214 Parzellen die größte Anlage darstellt. Die Anzahl der Parzellen steht dabei in der Regel in engem Zusammenhang mit der Gesamtfläche der jeweiligen Anlage: So umfasst die KGA „Am Birkenwäldchen“ eine Fläche von knapp 2.000 m², während die KGA „Am Landgraben“ mit etwa 102.000 m² rund fünfzigmal größer ist.

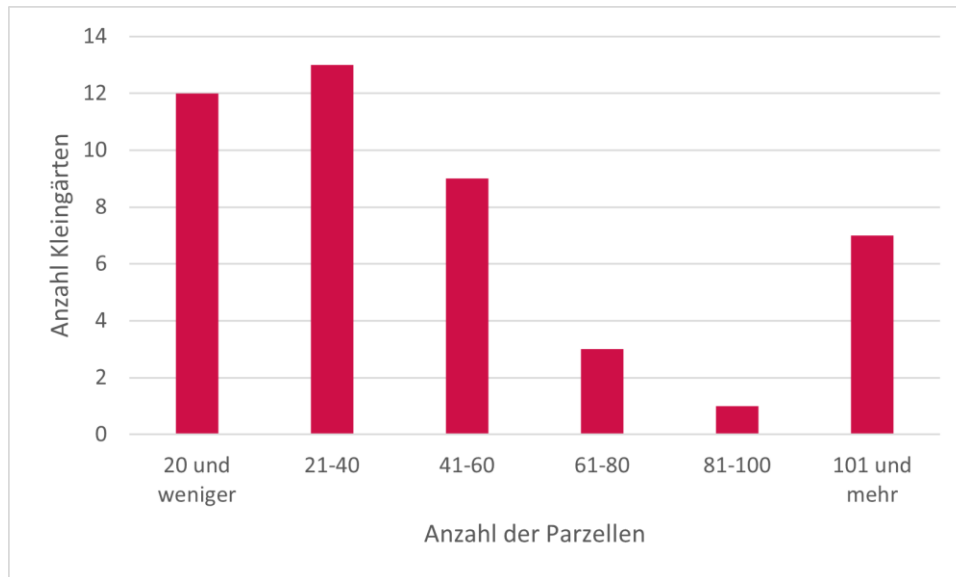


Abbildung 14: Verteilung der Parzellenanzahl in 49 Kleingartenvereinen

Parzellengröße

Die durchschnittliche Parzellengröße je Kleingartenanlage beträgt im Median 343 m². Mit deutlichem Abstand weisen die meisten Kleingartenanlagen eine durchschnittliche Parzellengröße im Bereich von 301 bis 400 m² auf (vgl. Abb. 15). Dieses Ergebnis steht im Einklang mit den Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes, wonach die Größe eines Kleingartens in der Regel 400 m² nicht überschreiten soll. Gleichwohl sind auch Anlagen vertreten, deren durchschnittliche Parzellengrößen deutlich unter diesem Bereich liegen. Die geringste durchschnittliche Parzellengröße weist die Kleingartenanlage „Märkische Heide“ e. V. (Nr. 53) mit 63 m² auf. Demgegenüber verfügt die Kleingartenanlage „Am Wasserturm“ e. V. (Nr. 69) mit 471 m² über die größte durchschnittliche Parzellengröße.

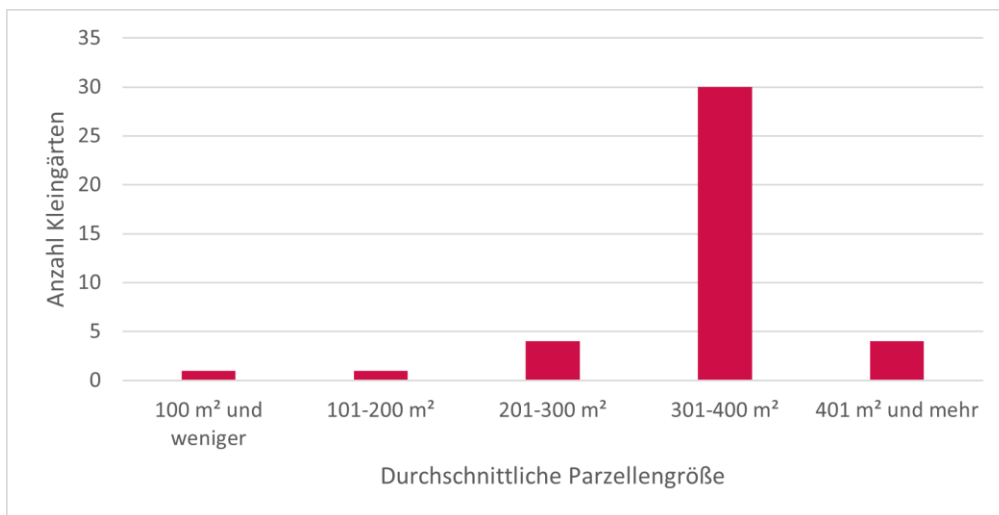


Abbildung 15: Verteilung der durchschnittlichen Parzellengröße in 49 Kleingartenvereinen

Altersstruktur

Die Vorstandsmitglieder der Kleingartenvereine sind überwiegend zwischen 50 und 70 Jahren alt. Das durchschnittliche Alter der Vorstände weist dabei einen Median von rund 59 Jahren auf. Während ein breites Spektrum vom mittleren bis ins höhere Lebensalter vertreten ist, sind sowohl jüngere als auch sehr alte Vorstandsmitglieder deutlich unterrepräsentiert. Diese Altersstruktur lässt darauf schließen, dass das ehrenamtliche Engagement jüngerer Vereinsmitglieder vergleichsweise gering ausgeprägt ist, was unter anderem mit zeitlichen Restriktionen infolge beruflicher Verpflichtungen und den hohen Anforderungen eines intensiven Ehrenamts erklärt werden kann. Vor diesem Hintergrund ist in vielen Kleingartenanlagen perspektivisch ein Generationswechsel in den Vorständen erforderlich, um einer weiteren Überalterung der Gremien entgegenzuwirken.

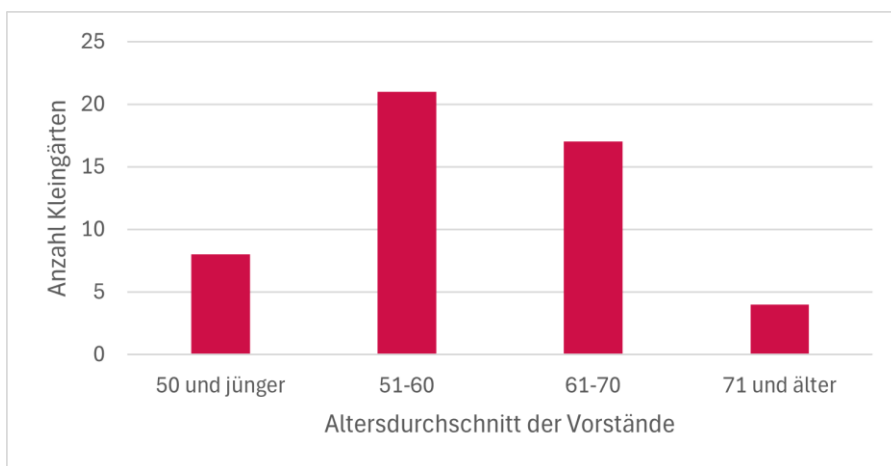


Abbildung 16: Verteilung des Altersdurchschnitts der Vorstände in 49 Kleingartenvereinen

Ver- und Entsorgungsanschlüsse

Die Mehrheit der Kleingartenanlagen ist sowohl an die Strom- als auch an die Wasserversorgung in den einzelnen Parzellen angeschlossen. Nur ein geringer Teil der Parzellen verfügt über einen Anschluss an die Abwasserentsorgung; die meisten Anlagen nutzen stattdessen Gruben zur Abwasserableitung. Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist bei Kleingartenanlagen generell unüblich, was durch die Ergebnisse bestätigt wird.

Für Strom- und Wasserversorgung gilt jedoch, dass deren Fehlen den Alltag der Nutzer:innen erheblich einschränken kann und die Attraktivität der Anlagen mindert. Kleingartenanlagen ohne diese Anschlüsse erfahren daher häufig geringeres Interesse und könnten

langfristig Schwierigkeiten haben, neue Mitglieder zu gewinnen oder bestehende Pächter:innen zu halten.

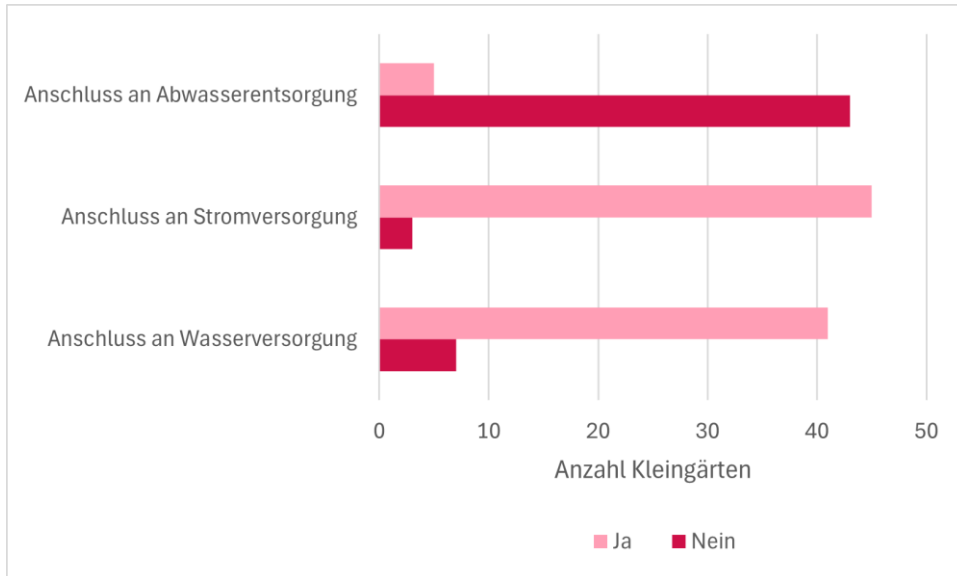


Abbildung 17: Verteilung der Ver- und Entsorgungsanschlüsse in 49 Kleingartenvereinen

Baujahr der Kleingartenanlagen

Ein Großteil der Kleingartenanlagen in Cottbus wurden in den 1970er und 1980er errichtet. Die älteste Kleingartenanlage KGA „Fichte“ e.V. (27) wurde 1924 angelegt. Die jüngsten (der an der Befragung teilgenommenen) Kleingartenanlagen „Nowinka“ e.V. (2) und „Mairberger Pfuhl“ (114). wurden 1988 errichtet. Das bedeutet, dass alle 49 Kleingartenvereine, die an der Befragung teilgenommen haben, vor 1990 gegründet wurden und demnach einen Bestandsschutz nach BKleingG §20a¹¹ genießen.

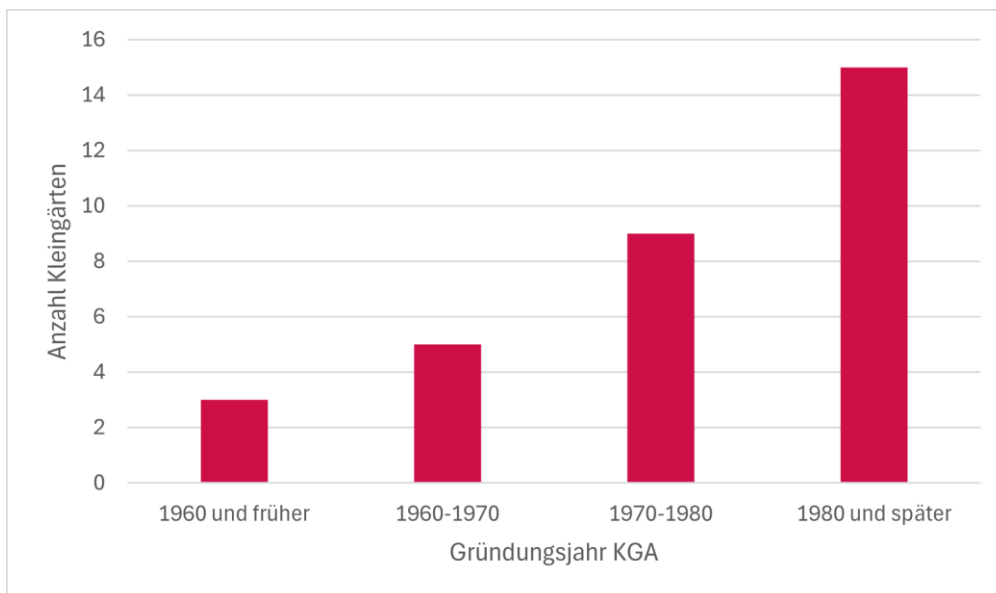


Abbildung 18: Verteilung der Baujahre der 49 Kleingartenanlagen

¹¹ <https://www.gesetze-im-internet.de/bkleingg/BJNR002100983.html>

4. Bewertung des Kleingartenbestands in Cottbus

Kleingartenanlagen in Cottbus fungieren als multifunktionale Räume und leisten signifikante Beiträge zu den Bereichen Naherholung, Stadtklima und sozialer Vernetzung. Zur systematischen Erfassung ihrer Potenziale und Handlungsbedarfe wurde eine kategorische Bewertungsmatrix entwickelt, die eine Analyse der Anlagen ermöglicht. Durch diese Analyse können räumliche Schwerpunkte identifiziert und priorisierte Handlungsfelder für die zukünftige Entwicklung abgeleitet werden.

4.1 Bewertungsmatrix

Zur Ermittlung des Entwicklungsbedarfs und der notwendigen Erhaltungsmaßnahmen für die einzelnen Kleingartenanlagen wurden die verfügbaren Daten und Informationen zu jeder Anlage ausgewertet. Die Bewertung konzentriert sich auf Merkmale, die maßgeblich die Attraktivität und Funktionsfähigkeit einer KGA bestimmen. Diese wurden in drei zentrale Kategorien unterteilt: Naherholung, Klima- und Biotopfunktion sowie Vereinsleben.

Jede Kategorie wird anhand eines Punktesystems bewertet, wobei maximal vier Punkte pro Kategorie vergeben werden (vgl. Anhang 3). Die Kleingartenanlagen können somit eine Gesamtbewertung von bis zu zwölf Punkten erreichen. Diese Einstufung dient als Orientierungsrahmen, um die Anlagen miteinander zu vergleichen, einen Überblick über den Bestand zu gewinnen und Maßnahmen gezielt zu priorisieren. Es ist zu beachten, dass die Kleingartenvereine, die keinen ausgefüllten Fragebogen eingereicht haben in sechs der 12 Unterkategorien mit 0 Punkten bewertet wurden.

4.1.1 Kategorie Naherholung

Im Rahmen der Bewertung der KGA stellt die Kategorie „Naherholung“ einen zentralen Aspekt dar, da sie maßgeblich zur Freizeit- und Lebensqualität der Bevölkerung beiträgt. Die Punktevergabe in dieser Kategorie erfolgte anhand mehrerer Kriterien, die jeweils einzeln bewertet wurden. Zum einen wurde die öffentliche Zugänglichkeit der KGA berücksichtigt: Ein Punkt wurde dann vergeben, wenn die Anlage zumindest während der Saison tagsüber für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Die Zugänglichkeit für externe Besucher:innen stärkt die soziale Funktion der Kleingartenanlage. Ein weiteres Kriterium war die geringe Entfernung zur nächsten ÖPNV-Anbindung. Hierbei wurde ein Punkt vergeben, wenn sich eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (Bus, Straßenbahn oder Bahn) in weniger als 300 Metern Entfernung zur KGA befindet. Diese geringe Distanz erleichtert insbesondere älteren Menschen, Familien mit Kindern oder Menschen ohne eigenes Auto den Zugang zu den Gärten und fördert somit deren Erreichbarkeit und Nutzung. Darüber hinaus wurde bewertet, ob die KGA an eine öffentliche Grünfläche angrenzt, wie zum Beispiel einen Park, einen Spielplatz oder eine Grünfläche. Zuletzt wurden in den Fragebögen angegebene Angebote zum Gärtnern und Naturerleben für Anwohner:innen und Besucher:innen in der Bewertung berücksichtigt. Hierzu zählen beispielsweise Gemeinschaftsbeete, Umweltbildungsprojekte, Führungen, sowie offene Gartentage. Wenn kein Rücklauf des Fragebogens erfolgt ist, wurde diese Kategorie für die Anlage mit 0 Punkten bewertet.

4.1.2 Kategorie Klima- und Biotopfunktion

Die Kategorie „Klima- und Biotopfunktion“ bewertet die ökologische und klimatische Bedeutung der Kleingartenanlagen, wobei verschiedene Aspekte der Lage und Nutzung in die Punktevergabe eingeflossen sind.

Ein wichtiger Bereich ist die Lage in einer Grünverbindung, also z. B. innerhalb eines Biotopverbunds oder Freiraumverbunds. Die Einbindung in solche Strukturen ist wesentlich für den Erhalt der Biodiversität, da sie Lebensräume vernetzt und Wanderungsbewegungen von Tierarten ermöglicht. Somit gab es einen Punkt, wenn die KGA in einer Grünverbindung liegt. Weiterhin wurde bewertet, ob die KGA in einem Frischluftentstehungsgebiet oder auf

Grün- und Freiflächen mit besonderer Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion liegt. Solche Flächen sind für das Stadtklima essenziell, da sie durch Verdunstung und Luftaustausch zur Abkühlung beitragen und die Luftqualität verbessern.

Ein weiteres Kriterium betrifft die Lage auf Böden mit überdurchschnittlichem Ertragspotenzial. Hierbei wurde bewertet, ob die Böden der KGA besonders fruchtbar sind und somit einen hohen gärtnerischen Wert aufweisen.

Abschließend wurden Minuspunkte für die Lage im Hochwasserbereich oder in einer Grundwasserfahne vergeben. KGAs, die sich in solchen Risikogebieten befinden, sind von Hochwassern gefährdet und haben beschränkte Nutzungsmöglichkeiten.

4.1.3 Kategorie Vereinsleben

Die Bewertung der Kategorie „Vereinsleben“ stützt sich auf Informationen, die im Vorfeld über den standardisierten Fragebogen von den Vorständen der KGAs eingeholt wurden. Ziel war es, die soziale Infrastruktur und die Ausstattung der KGA, sowie das gemeinschaftliche Engagement innerhalb der Anlagen zu erfassen. Falls keine Rückmeldung oder keine Angaben vorlagen, konnten in dieser Kategorie keine Punkte vergeben werden.

Bewertet wurde zum einen die Ausstattung mit einem Vereinsheim, einer Festwiese und/oder einer Gemeinschaftsfläche. Diese Einrichtungen dienen als zentrale Treffpunkte für die Mitglieder, ermöglichen gemeinsame Aktivitäten und stärken das Gemeinschaftsgefühl. Ein weiterer wichtiger Aspekt war die Ausstattung mit einem Spielplatz. Ein vorhandener Spielplatz macht die Anlage besonders attraktiv für Familien und fördert die generationsübergreifende Nutzung.

Außerdem wurden Angebote und Veranstaltungen berücksichtigt, wie beispielsweise Sommerfeste, Workshops, Vorträge oder regelmäßige Gemeinschaftsaktionen. Solche Aktivitäten bereichern das Vereinsleben, fördern den Austausch und die Integration neuer Mitglieder. Schließlich wurde die Ausstattung mit einer Vereinsgaststätte bewertet. Eine eigene Gaststätte bietet nicht nur einen Ort für geselliges Beisammensein, sondern kann auch der Öffentlichkeit zugänglich sein und so die Vernetzung der KGA mit der Nachbarschaft und der Stadtgesellschaft stärken.

4.2 Bedeutsamkeit der Kleingartenanlagen

Abbildung 20 zeigt die Gesamtbewertung von Kleingartenanlagen sowie Grabeland und bietet so eine vergleichende Übersicht der Flächen. Die Gesamtbewertung ist in drei Stufen eingeteilt: „0-4 Punkte – Neutral“, „5-6 Punkte – Bedeutsam“ und „7-9 Punkte – Sehr bedeutsam“ für die Gesamtstadt. Punkte konnten, wie bereits oben erklärt, innerhalb der drei verschiedenen Kategorien erzielt werden. Flächen mit einer höheren Bedeutsamkeit sollten bei der Flächenerhaltung höher priorisiert werden.

Von den insgesamt 175 bewerteten Flächen sind die meisten (151 Flächen) als „Neutral“ eingestuft, 17 als „Bedeutsam“ und nur sieben als „Sehr bedeutsam“. Alle Grabeland Flächen wurden als „Neutral“ eingestuft. Im Anhang 3 gibt es neben der Karte auch eine Tabelle zur Gesamtbewertung, in der die Verteilung der Punkte im Detail nachvollzogen werden kann.

Die KGA „Freundschaft e.V.“ (Nr. 76) und „Beethovenstraße „Kiekebusch e.V.“ (Nr. 134) haben die geringste Punktzahl (0 Punkte) erhalten. Diese Punktzahl kam zum einen aufgrund der Lage der Anlagen und zum anderen aufgrund der fehlenden Informationen durch nicht zurückgesandte Fragebogen zu Stande. „Freundschaft e.V.“ und „Kiekebusch e.V.“ liegen z. B. in weiter Ferne zur nächsten ÖPNV-Anbindung oder grenzen nicht an eine öffentliche Grünfläche an. Auch in der Kategorie „Klima- und Biotopfunktion“ konnten die KGA keine Punkte erzielen, was u. a. auf die Lage in einem Hochwassergebiet zurückzuführen ist. Zuletzt waren, wie bereits erwähnt, durch fehlende Rückmeldungen keine Informationen z. B. zur Vereinsstruktur oder sozialen Infrastruktur vorhanden, wodurch auch in diesen Bereichen eine positive Bewertung nicht möglich war.

Im Gegensatz dazu erhielten die KGA „Nowinka e.V.“ (Nr. 2) und „Tiefe Wiesen e.V.“ (Nr. 63) die beste Bewertung (9 Punkte). Die Anlage „Nowinka e.V.“ konnte vor allem durch ein ausgiebiges Vereinsleben und eine gute Lage punkten. Neben Gemeinschaftsflächen, Sitzgelegenheiten und einem Vereinshaus veranstaltet der Kleingartenverein ein jährliches öffentliches Gartenfest. Außerdem gab es viele Jahre eine Schulpatenschaft. Zusätzlich ist „Nowinka e.V.“ an einer Grünfläche angrenzend und hat eine geringe Entfernung zum ÖPNV. Die KGA „Tiefe Wiesen e.V.“ konnte in allen Kategorien jeweils drei Punkte erzielen. Diese Punkte wurden u. a. aufgrund des Vorhandenseins eines Vereinsheims, einer bedeutsamen Klima- und Biotopfunktion sowie öffentlicher Zugänglichkeit erzielt. Zuletzt ist auffällig, dass Kleingärten mit einer hohen Bewertung in den Randlagen der Stadt liegen. Innerhalb des Zentrums von Cottbus erhielten alle KGA die Bewertung „Neutral“.

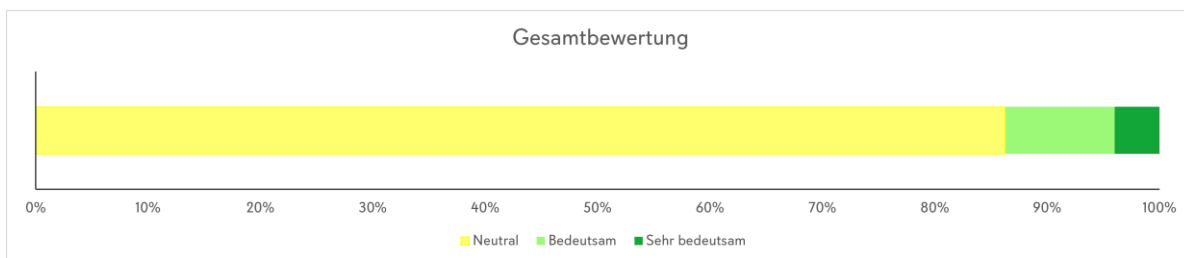


Abbildung 19: Verteilung der Bewertungstufen in einem Balkendiagramm

Folgende Kleingartenanlagen wurden als sehr bedeutsam und bedeutsam für die Grünflächenplanung in Cottbus eingestuft:

Sehr bedeutsam:

- Nowinka e.V. (2)
- Herrmann e.V. (31)
- Am Hammerstrom e.V. (106)
- Energie e.V. (108)
- Am Wassermann e.V. (110)

bedeutsam:

- Sonnenland e.V. (12)
- Fichte-Sportplatz (27)
- Am Landgraben e.V. (29)
- Märkische Heide e.V. (53)
- Sachsendorfer Wiesen e.V. (56)
- Am Moorgraben e.V. (64)
- Maiberger Heide e.V. (103)
- Am Maiberger Pfuhl e.V. (114)

Keine dieser Kleingartenanlagen ist aktuell durch Überplanung gefährdet. Der nördliche Teilbereich der Kleingartenanlage Herrmann e.V. wurde in der zweiten Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans (noch nicht veröffentlicht) als straßenbegleitende Wohnbaufläche ausgewiesen. Diese Einschätzung sollte aufgrund der sehr hohen Bedeutsamkeit der Kleingartenanlage für die grüne Infrastruktur Cottbus/Chósebus überdacht werden.

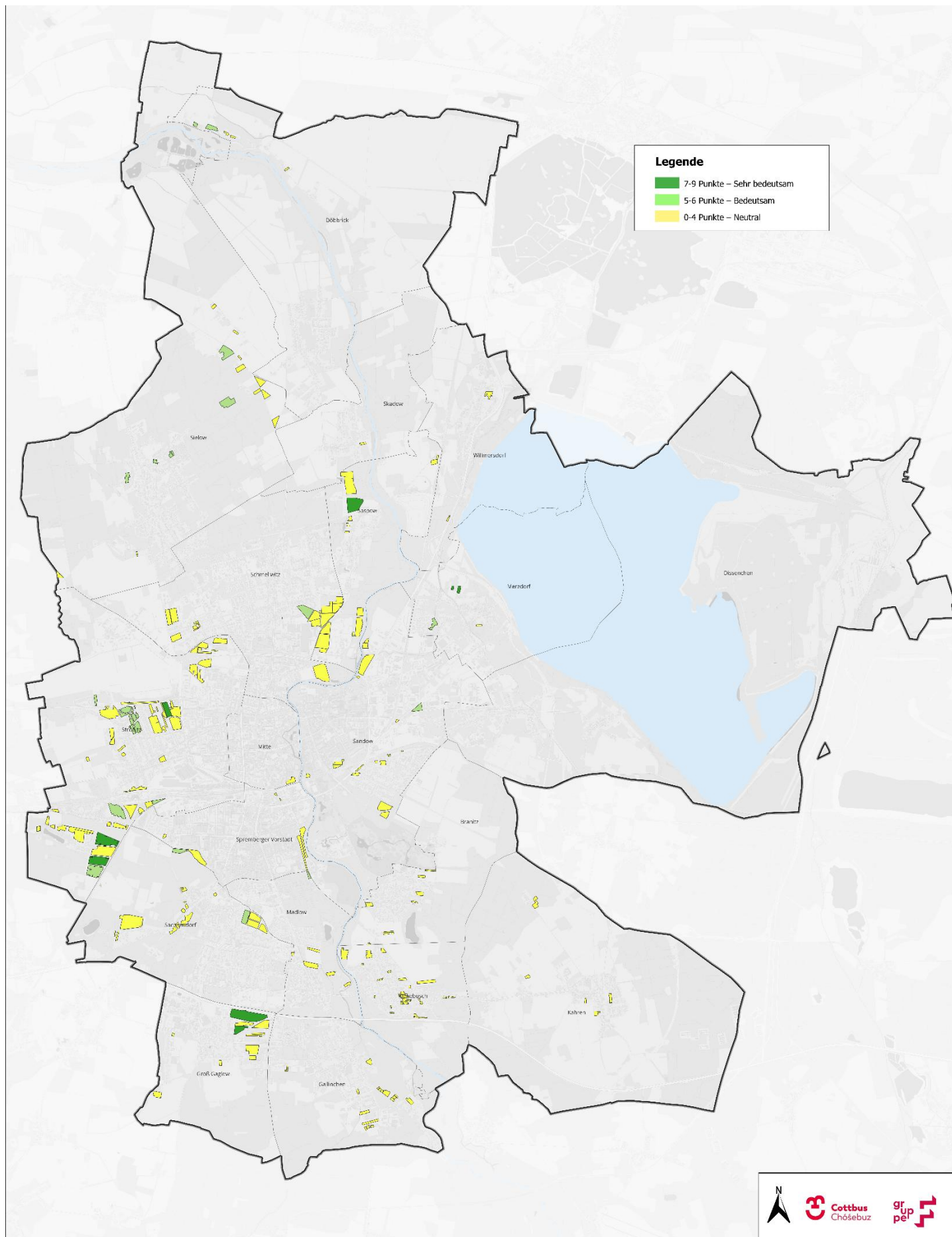


Abbildung 20: Übersichtskarte der Bedeutsamkeit der Kleingartenanlagen für die Gesamtstadt Cottbus/Chósebus

5. Entwicklungen, Prognosen bis 2040

5.1 Bevölkerungsentwicklung in Cottbus

Nachdem Cottbus 1976 das erste Mal die Grenze von 100.000 Einwohner:innen und somit die Schwelle zum Großstadt-Status überschritt, erreichte die Stadt 13 Jahre später ihren historischen Bevölkerungshöchststand von 128.943 Einwohner:innen. Über die 1990er und 2000er Jahre pendelte sich dann die Anzahl an Cottbuser:innen auf ein Niveau um 100.000 Personen ein.

Um darüber hinaus langfristige Entwicklungstendenzen aufzuzeigen, wurde im Jahr 2024 im Auftrag des Dezernats für Ordnung, Sicherheit, Sport, Gesundheit & Bürgerservice der Stadt eine Bevölkerungsvorausschätzung bis 2040 vorgenommen. Die Prognose für Cottbus zeigt ein breites Spektrum möglicher Entwicklungen und wurde deshalb in drei mögliche Szenarien unterteilt. Während im Szenario eines stagnierenden Oberzentrums ein leichter Rückgang auf etwa 96.100 Einwohner erwartet wird, geht das Wachstumsszenario von einem Anstieg auf rund 106.600 aus. Im optimistischen „Boomtown“-Szenario könnte die Stadt sogar auf etwa 114.500 Einwohner wachsen.¹²

Diese unterschiedlichen Entwicklungen verdeutlichen, wie unsicher die tatsächliche Entwicklung ist. Sie hängt stark von wirtschaftlichen, sozialen und infrastrukturellen Faktoren ab. Für die vorliegende Analyse der zukünftigen Kleingartenversorgung dienen diese Szenarien als Grundlage, um den Bedarf an Kleingärten unter verschiedenen Bevölkerungsentwicklungen abzuschätzen und Planungen entsprechend zu gestalten. Aus diesem Grund wurden für jedes Szenario eigene Versorgungsprognosen angefertigt.

5.2 Zukünftige Versorgung der Stadt mit Kleingärten

Die Ergebnisse der prognostizierten Versorgung unterscheiden sich zum Teil stark zwischen den verschiedenen betrachteten Stadtgebieten (vgl. Abb. 22).

Zwar zeigen mit Ausnahme vom Stadtgebiet Mitte alle anderen Stadtgebiete über den gesamten betrachteten Zeitraum von 2024 bis 2040 hinweg einen deutlichen Kleingartenüberschuss. Doch das Ausmaß des Überschusses ist verschieden und auch die Trendrichtung ist nicht bei allen Szenarien dieselbe.

Das Stadtgebiet West weist mit anfangs über 50m² Kleingartenfläche pro Einwohner den höchsten Überschuss auf, verzeichnet aber aufgrund des prognostizierten starken Bevölkerungszuwachses in diesem Gebiet auch den größten Versorgungsrückgang. Insgesamt hält sich die Versorgung für dieses Stadtgebiet allerdings trotzdem auf einem überdurchschnittlich hohen Niveau, sodass auch 2040 noch rund dreimal so viel Kleingartenfläche zur Verfügung steht, wie für den Status eines versorgten Stadtgebiets nötig ist.

Auch das Stadtgebiet Nord ist und bleibt sehr gut mit Kleingärten ausgestattet. Mit anfänglich knapp 35m² Kleingarten pro Einwohner:in stehen hier sogar mehr als viermal so viel Kleingartenfläche zur Verfügung als notwendig. Bei Annahme eines stagnierenden Oberzentrums verbessert sich die Versorgungssituation in diesem Stadtgebiet sogar. Wird das Szenario „Cottbus auf Wachstumskurs“ zugrunde gelegt, verändert sich hingegen annähernd nichts an der Versorgungssituation. Lediglich bei der Boomtown-Zukunft ist ein leichter Rückgang an zur Verfügung stehender Kleingartenfläche pro Einwohner:in in diesem Stadtgebiet zu verzeichnen. Doch auch dieser ist weit entfernt vom kritischen Grenzwert.

¹² <https://session.cottbus.de/oparl/bodies/0001/downloadfiles/00018616.pdf>

Im Stadtgebiet Ost stehen den Einwohner:innen aktuell knapp doppelt so viele Kleingartenflächen zur Verfügung als für eine rechnerische Versorgung benötigt werden. Über die Zeit ist für alle drei Szenarien ein leichter Rückgang von unter 2m² pro Einwohner zu beobachten, wobei dieser beim Boomtown-Szenario am stärksten und beim Stagnations-Szenario am geringsten ausfällt. Somit bleibt auch Cottbus Ost bis 2040 deutlich über dem Richtwert einer mit Kleingärten versorgten Stadt.

Letzteres entspricht dagegen nicht der Wahrheit für das Stadtgebiet Mitte. Hier ist weder aktuell noch in Zukunft eine ausreichende Versorgung der Cottbuser:innen mit Kleingärten gegeben. Mit weniger als 1m² Kleingartenfläche pro Einwohner:in über den gesamten betrachteten Zeitraum und einer leichten Abnahme von rund 0,15 m² (Boomtown) bis rund 0,07m² (stagnierendes Cottbus) verbleibt das Versorgungsniveau deutlich unter dem Bedarf.

Das Stadtgebiet Süd ist wiederum mit mehr als 7m² Kleingartenfläche Überschuss pro Person gut mit Kleingärten versorgt. Außerdem steigt die Versorgung mit Kleingärten – aufgrund des in allen drei Szenarien prognostizierten Bevölkerungsrückgangs in Cottbus Süd – in diesem Stadtgebiet bis 2040 leicht an.



Abbildung 21: die vier betrachteten Stadtgebiete: Nord, Ost, Süd, West und Mitte

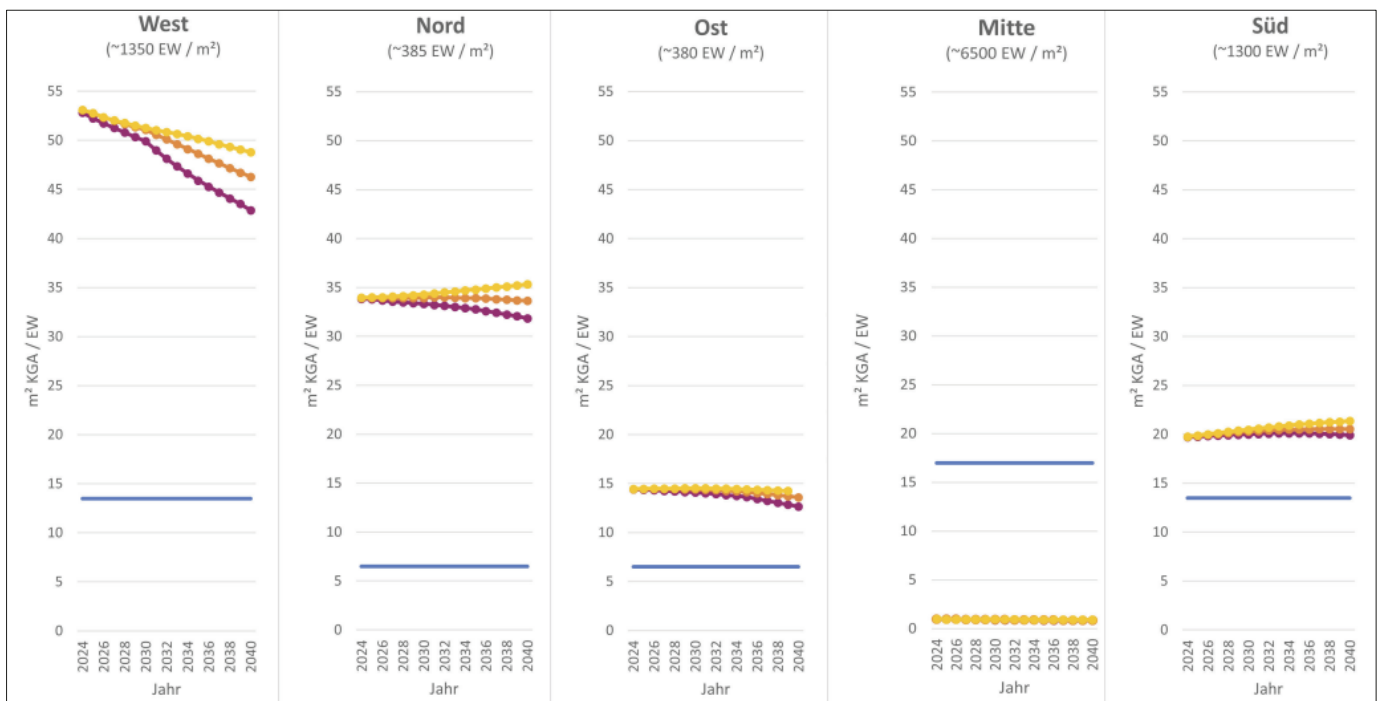


Abbildung 22: Entwicklung der Versorgungssituation bezogen auf Kleingärten in Cottbus – unterteilt in die fünf Stadtgebiete (West, Nord, Ost, Mitte und Süd) und unterschieden in die drei Prognose-Szenarien (gelb = stagnierendes Oberzentrum, orange = Wachstumskurs und violett = Boomtown). Die blaue Linie stellt dar, wie viel Kleingartenfläche je Stadtgebiet nötig ist, damit das Stadtgebiet als versorgt einzustufen ist.

Im deutschlandweiten Vergleich ist Cottbus/Chósebus überdurchschnittlich gut mit Kleingartenflächen versorgt. Die innenstadtnahe Unterversorgung ist aufgrund des dortigen erhöhten Flächennutzungsdrucks keineswegs ungewöhnlich für große Städte. Hier treten andere Bedürfnisse in den Vordergrund. Dass die umliegenden Stadtgebiete dafür mehr als gut mit Kleingärten ausgestattet sind, gleicht die Unterversorgung im Stadtgebiet Mitte wieder aus.

5.3 Städtebauliche Entwicklung

Cottbus/Chósebus unterliegt wie viele andere Großstädte in Deutschland auch einem ständigen **städtebaulichem Wandel**. Insbesondere gehört die Stadt neben vielen anderen Lausitzer Gemeinden zum Fördergebiet, welches im **Strukturstärkungsgesetz Kohleregionen**¹³ festgelegt wurde.

Vorrangig zur Stärkung des wirtschaftlichen Wachstums und zur Schaffung von Arbeitsplätzen soll entsprechend dieses Gesetzes zum Beispiel der weitere Aufbau und die Verstärkung des Betriebs des Kompetenzzentrums Klimaschutz in energieintensiven Industrien innerhalb Cottbus/Chósebus vorangetrieben werden. Auch die weitere Förderung des Innovationscampus „Elektronik und Mikrosensorik Cottbus“ an der Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus-Senftenberg steht im Fokus.

Zusätzlich wird der Cottbuser Medizincampus der medizinischen Universität Lausitz - Carl Thiem (MUL-CT) als Kern der Modellregion Gesundheit Lausitz erbaut. Außerdem werden zwei Instandhaltungshallen für elektrische Triebzüge für den Hochgeschwindigkeitsverkehr (Neues Werk Cottbus) erbaut.

Auch der Verbesserung der infrastrukturellen Anbindung an die umliegenden Metropolräume wird hohe Priorität eingeräumt. Die Schaffung übergeordneter europäischer Verbindungskorridore wird vor allem über den Ausbau und die Elektrifizierung der Eisenbahnstrecke von Berlin über Cottbus/Chósebus, Weißwasser nach Görlitz sowie von Leipzig über Falkenberg nach Cottbus/Chósebus und auch von Cottbus/Chósebus über Priestewitz bis nach Dresden angestrebt. Zusätzlich ist der Bau und Ausbau der Bundesstraße 97 – Ortsumgehung Cottbus/Chósebus – geplant.

All solche und darüberhinausgehende stadtstrukturverändernde Planungen haben grundsätzlich positive Auswirkungen auf die generelle Entwicklung einer Stadt. Sie greifen jedoch auch mitunter stark und Stadtbild-verändernd in bestehende Stadtstrukturen ein. Im ungünstigsten Fall müssen bestimmte Nutzungen für die Entwicklung der Stadt sogar gänzlich von ihrem bisherigen Standort weichen. Dies kann neben Brachflächen, Garagenkomplexen oder Straßenräumen auch Kleingärten betreffen. Inwiefern dies rechtens ist, welche Prozesse und Folgen dies mit sich bringt und wie mit dem Thema Kleingarten-Ersatzstandorte umgegangen werden sollte, wird in den folgenden Unterkapiteln näher beleuchtet und konkret auf Cottbus/Chósebus bezogen.

5.4 FNP-Änderungen und B-Pläne

Der Strukturwandel in Cottbus/Chósebus zwingt die Stadtverwaltung dazu, neben anderen Lösungsansätzen auch die Umwandlung von Kleingartenanlagen in andere Nutzungen in Betracht zu ziehen. Eine solche Umwandlung ist im Allgemeinen nur über ein entsprechendes Planverfahren möglich. Entscheidend ist dabei, dass sowohl die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen des Baugesetzbuches (BauGB) als auch die besonderen Schutzvorschriften des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) berücksichtigt werden.

Da Kleingartenanlagen im **Flächennutzungsplan** (FNP) in der Regel als „Grünflächen – Kleingärten“ dargestellt sind, bildet zunächst die Änderung des Flächennutzungsplans den ersten zentralen Schritt. Nur wenn der FNP eine andere städtebauliche Zielsetzung – beispielsweise Wohnbauflächen, Gemeinbedarfsflächen oder gewerbliche Bauflächen – vorsieht, können nachfolgende verbindliche Planungen rechtssicher erfolgen. Die Änderung des FNP erfolgt im sogenannten vorbereitenden Planungsverfahren. Dieses umfasst die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Zudem müssen Umweltbelange in einer gesonderten Umweltprüfung ermittelt und bewertet werden.

Erst auf Grundlage eines geänderten bzw. angepassten Flächennutzungsplans kann die Stadt im zweiten Schritt einen **Bebauungsplan** (B-Plan) aufstellen. Der Bebauungsplan konkretisiert die städtebaulichen Festsetzungen für das Gebiet und legt rechtsverbindlich

¹³ <https://wirtschaftsregion-lausitz.de/downloads/strukturstärkungsgesetz-kohleregionen/>

fest, welche Nutzung zukünftig zulässig ist. Der B-Plan ist daher das zentrale Instrument, um eine Kleingartenfläche in Bauland oder andere Nutzungsarten zu überführen. Auch hier schreibt das BauGB ein förmliches Verfahren vor, das neben der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung auch die öffentliche Auslegung des Planentwurfs umfasst. Etwaige Stellungnahmen müssen abgewogen und in die abschließende Beschlussfassung einbezogen werden.

Für Cottbus/Chóšébuz existiert zum aktuellen Zeitpunkt der Berichtslegung (Anfang 2026) eine Planfassung des FNP von 2022, welche sich jedoch mit Stand vom Dezember 2023 im Änderungsverfahren befindet. Die erste Entwurfsfassung der FNP-Änderung von Dezember 2023 bildet die bei der Erstellung des KEK Cottbus genutzte Datengrundlage. Darüber hinaus ist eine zweite Entwurfsfassung bereits in Arbeit, soll aber erst Ende 2026 beschlossen werden. Entsprechende Hinweise aus den Planungen zum 2. FNP-Entwurf finden im vorliegenden KEK bereits in Schriftform Berücksichtigung, können aber nur als Hinweise verstanden und nicht in den Karten dargestellt werden, da sie noch nicht veröffentlicht sind.

Was jedoch sowohl aus dem ersten Entwurf als auch aus dem zweiten (noch nicht beschlossenen) FNP-Entwurf hervorgeht ist die Erkenntnis, dass einzelne Kleingartenanlagen (egal bei welcher FNP-Variante) zukünftig für andere Nutzungsformen weichen sollen (vgl. Abb. 23). Doch der überwiegende Anteil der Anlagen ist dagegen im 1. FNP-Entwurf (80 Anlagen) als Grünfläche dargestellt und bleibt somit erhalten.

Konkretere Planungen liegen ebenfalls bereits in Form von in Aufstellung befindlichen oder bereits festgesetzten B-Plänen vor. So gibt es insgesamt **sieben Kleingärten** und weitere **vier Grabelandflächen**, welche in einem beschlossenen oder im Verfahren befindlichen Bebauungsplan für andere Nutzungen vorgesehen werden (vgl. Abb. 23). Diese befinden sich hauptsächlich in der Nähe des Stadtzentrums; im Bereich der geplanten Hochschulerweiterung (Ströbitz). Die KGA Kolkwitzer Straße Süd ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Dauerkleingartenanlage gesichert. Die Grabelandflächen, welche sich vorwiegend im Südosten der Stadt befinden, sind entsprechend ihres Status als Grabeland nicht städtebaulich vor Veränderungen gesichert.

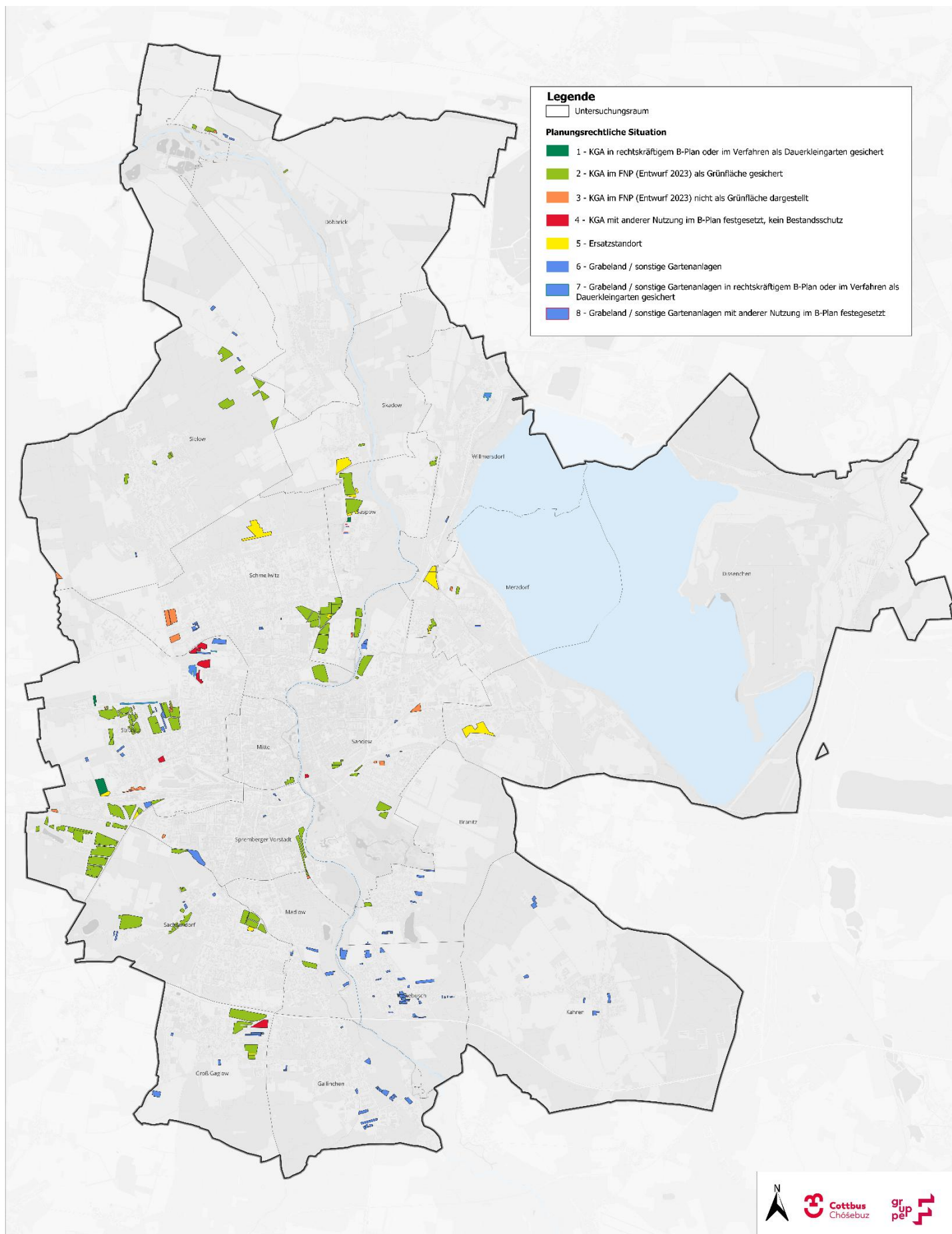


Abbildung 23: Übersichtskarte der planungsrechtlichen Situation der Kleingartenanlagen und des Grabelands

5.5 Kompensation und Entschädigung

Parallel zu den formalen Planungsschritten (FNP-Änderung und B-Plan-Aufstellung) ist zu berücksichtigen, dass das BKleingG spezifische Anforderungen an die Aufhebung oder (Teil-)Auflösung von Kleingartenanlagen stellt. Dazu gehört insbesondere die Pflicht zu sozialverträglichen Lösungen und die Gewährleistung angemessener Entschädigungen für die betroffenen Pächterinnen und Pächter.

Ob darüber hinaus eine Verpflichtung zur Bereitstellung von Ersatzland besteht, hängt davon ab, ob es sich um eine **Dauerkleingartenanlage** handelt. §14 BKleingG greift nur in diesen Fällen; hierfür ist in der Regel eine entsprechende **Ausweisung als Dauerkleingartenfläche** im Bebauungsplan oder im Flächennutzungsplan erforderlich. In dem Zuge ist auch §16 Abs. 2 BKleingG zu nennen. §16 Abs. 2 besagt, dass Pachtverträge, die vor Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetzes geschlossen wurden, wie Verträge über Dauerkleingärten zu behandeln sind, wenn die Gemeinde Eigentümerin der Grundstücke ist.

Zusätzlich kann in Cottbus **§20a BKleingG** (vgl. Kap. 2.2) relevant sein, wonach bestimmte vor 1990 abgeschlossene Nutzungsverträge ebenfalls wie Dauerkleingartenpachtverträge zu behandeln sind. Dies ist jeweils im Einzelfall zu prüfen.

Bei der **Bereitstellung eines Ersatzgartens** ist außerdem zu prüfen, ob hierfür tatsächlich eine neue Kleingartenanlage geschaffen werden muss oder ob der Bedarf durch leerstehende Parzellen in bestehenden Anlagen gedeckt werden kann. Angesichts der überdurchschnittlich hohen Versorgung mit Kleingärten in Cottbus (vgl. Kap. 5.2) sowie der deutlich geringeren Kosten wird empfohlen, vorrangig bestehende freie Parzellen zu nutzen, bevor Neuanlagen geschaffen werden.

Auch sind folgende Kriterien in absteigender Priorität zu beachten; Ersatzflächen sollten vorzugsweise:

- im Nahbereich einer überplanten KGA angeboten werden
- in unterversorgten Stadtteilen eingeplant werden
- in die vorhandenen Grünstrukturen der Stadt eingebunden werden
- in einen Verbund mit anderen KGA integriert werden

Wird der Kleingartenpachtvertrag nach §9BKleingG Abs. 1 Nr. 2 bis 6 gekündigt, besteht gemäß §11 BKleingG stets ein Anspruch auf eine angemessene **Kündigungentschädigung** für bauliche Anlagen (z. B. Lauben, Wege, Einfriedungen, Kompostplätze), für eingebrachtes Garteninventar sowie für Anpflanzungen wie Obstgehölze oder Beerensträucher. Die Bewertung erfolgt nach anerkannten Richtlinien bzw. Gutachten; bei bestimmten Kündigungsgründen gelten zusätzlich die Grundsätze der **Enteignungsentschädigung**.

Um die Akzeptanz und Umsetzung einer Umsiedlung zu erhöhen, sollte die Kommune ergänzend **Unterstützungsleistungen** bereitstellen, etwa Transportkostenzuschüsse, Beteiligungen an Wiederherstellungskosten (z. B. für Laube oder Bodenverbesserung) oder Materialzuschüsse. In seltenen Fällen können außerdem auch Teilbeträge der bereits gezahlten Pacht oder nachweisbare notwendige Investitionen erstattet werden – das hängt jedoch stark von der Vertragsgestaltung ab.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die zur Verfügungstellung von Ersatzflächen immer zu priorisieren ist (vgl. BKleingG). Monetäre Entschädigungen sind darüber hinaus wünschenswert, allerdings eher nachrangig zu betrachten und greifen vor allem dann, wenn Ersatz nicht möglich ist. Finanzielle Entschädigung, insbesondere für die Wertermittlung von Lauben und Vegetation haben dabei weiterhin einen höheren Stellenwert als unterstützende Maßnahmen (z.B. Materialzuschüsse).

Die Stadt muss daher frühzeitig im Planprozess (spätestens beim Aufstellungsbeschluss des B-Plans) prüfen, **ob und wo Ersatzflächen gesichert werden können sowie Betroffene transparent über Planungen informieren**, da dies für die Verständigung mit dem Kleingartenverband und für die Akzeptanz der Planung entscheidend ist. Nur so ist ein planerischer Vorlauf realisierbar, welcher für eine bedarfsgerechte und zukunftsfähige Umplanung der Stadtstruktur dringend nötig ist (vgl. Kap. 6.3).

5.6 Ersatzstandorte

Die Stadtverwaltung Cottbus/Chóśébuz hatte im Zuge der Erarbeitung des FNP-Entwurfs bereits mögliche Ersatzstandorte für zu verlagernde Kleingartenanlagen identifiziert. Im Rahmen der Fortschreibung des Kleingartenentwicklungskonzepts wurden diese Flächen weiter vertieft untersucht: Insgesamt 14 potenzielle Ersatzstandorte (Reserveflächen) wurden hinsichtlich ihrer Eignung, Lagequalitäten und Aktivierbarkeit bewertet (vgl. Abb. 24). Auf dieser Grundlage konnten die Standorte drei Prioritätsgruppen zugeordnet werden, die sich aus ihrer stadträumlichen Einbindung, ihren Entwicklungsperspektiven und der realistischen Aktivierungsmöglichkeit ableiten:

Priorisierung:

1. Ersatzstandorte mit vorteilhaften Lagekriterien und hoher Priorität für eine kurz- bis mittelfristige Aktivierung. (5 Flächen)
2. Mittelfristige Aktivierung zum Ausgleich für Kleingartenanlagen, die zukünftig ggf. umgenutzt werden (6 Flächen)
3. Ersatzstandorte mit lagebedingt niedriger Priorität für eine Aktivierung (4 Flächen)

Prioritätsstufe 1: Hohe Priorität – kurz- bis mittelfristige Aktivierung

Der ersten Prioritätsstufe wurden die Ersatzstandorte E-4, E-8, E-9, E-28 und E-3 zugeordnet. Diese Flächen zeichnen sich durch besonders günstige Lagekriterien, eine gute stadträumliche Einbindung sowie eine hohe Realisierbarkeit aus. Es handelt sich überwiegend um Erweiterungen bestehender Kleingartenanlagen, wodurch vorhandene infrastrukturelle und soziale Strukturen genutzt werden können.

Der Ersatzstandort E-4 stellt eine Erweiterung der Kleingartenanlage „Sonnenland“ (Nr. 9) dar. Die Lage in räumlicher Nähe zum Stadtentwicklungsgebiet Seevorstadt sowie zum Energiecampus und Hafenquartier bietet zudem gute Voraussetzungen für eine langfristige Einbindung in die städtebauliche Entwicklung. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt, was eine kurzfristige Aktivierung zusätzlich begünstigt.

Die Ersatzstandorte E-8, E-9 und E-28 werden aufgrund ihrer besonderen Relevanz und ihrer Funktion als Erweiterungsflächen bestehender Anlagen im Vertiefungsraum „Umstrukturierung“ vertiefend betrachtet.

Prioritätsstufe 2: Mittlere Priorität – mittelfristige Aktivierung

Der zweiten Prioritätsstufe wurden die Ersatzstandorte E-1, E-2, E-10, E-11, E-16 und E-20 zugeordnet. Diese Flächen verfügen grundsätzlich über geeignete Lagequalitäten, weisen jedoch Einschränkungen hinsichtlich ihrer kurzfristigen Aktivierbarkeit auf.

Die Standorte E-10, E-11 und E-16 stellen ebenfalls Erweiterungen bestehender Kleingartenanlagen dar, befinden sich jedoch im Eigentum privater Grundstückseigentümer. Die fehlende kommunale Verfügungsgewalt erschwert hier eine zeitnahe Umsetzung, sodass eine Realisierung vor allem mittelfristig zu erwarten ist.

Die Ersatzstandorte E-1 und E-2 liegen in einem unterversorgten Stadtteil und befinden sich ebenfalls in räumlicher Nähe zu den Stadtentwicklungsgebieten Seevorstadt, Energiecampus und Hafenquartier. Aufgrund der privaten Eigentumsverhältnisse wurden sie jedoch ebenfalls der zweiten Prioritätsstufe zugeordnet. Beide Standorte werden im Vertiefungsraum „Neuausweisung“ näher untersucht.

Prioritätsstufe 3: Niedrige Priorität – eingeschränkte Aktivierungsperspektive

Der dritten Prioritätsstufe wurden die Ersatzstandorte E-5, E-6, E-7 und E-25 zugeordnet. Diese Flächen weisen aufgrund ihrer Lage eine geringe Priorität für eine Aktivierung auf. Sie befinden sich überwiegend in landschaftlich wertvollen und teilweise geschützten Bereichen, etwa in Wald- oder naturnahen Freiräumen.

Aufgrund der ökologischen Bedeutung dieser Flächen sowie möglicher naturschutzrechtlicher Restriktionen ist eine Entwicklung zu Kleingartenstandorten nur eingeschränkt beziehungsweise langfristig denkbar. Eine kurzfristige oder mittelfristige Aktivierung wird daher nicht empfohlen.



Ersatzstandort (erste, zweite und dritte Priorität)

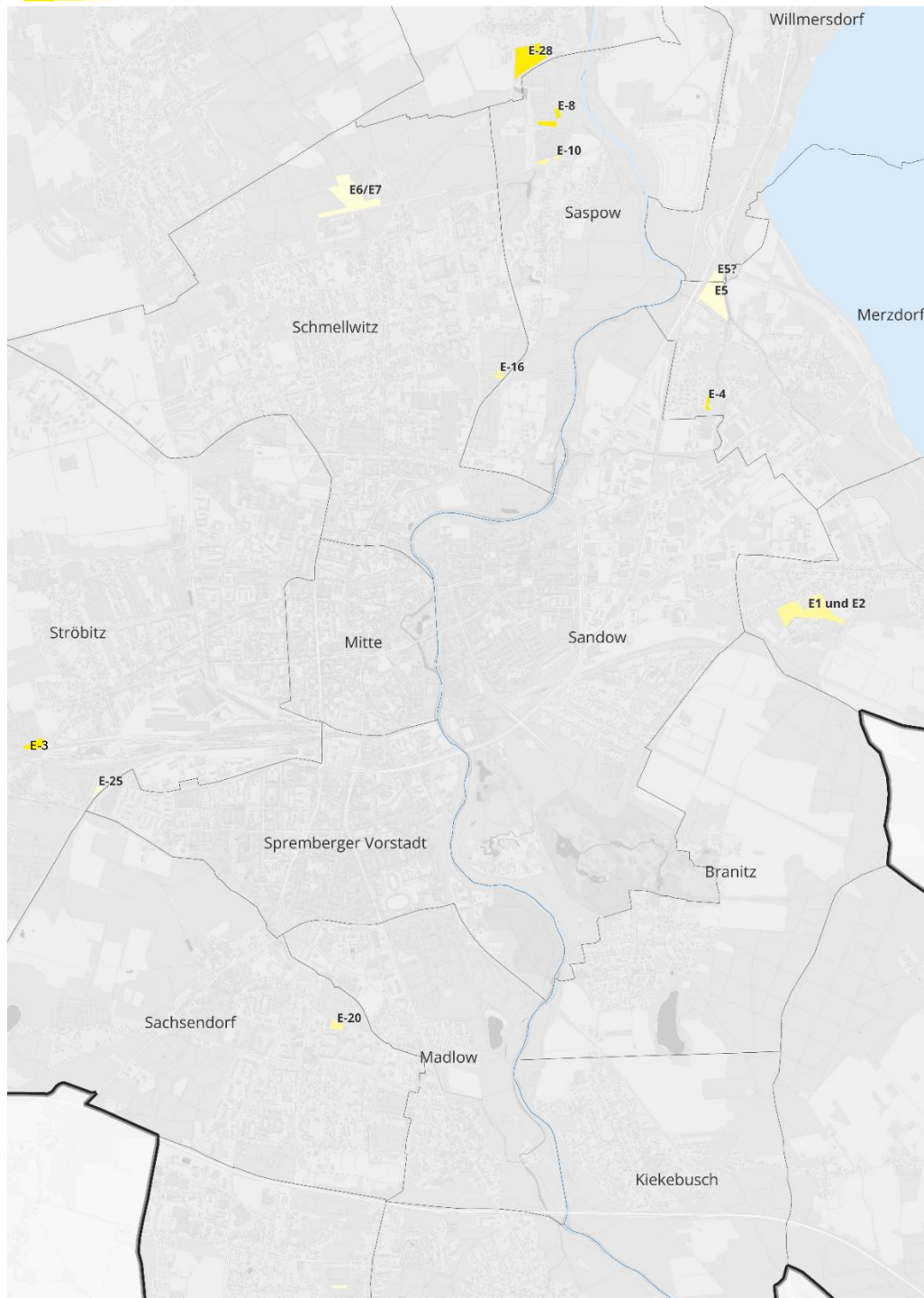


Abbildung 24: Übersichtskarte der vorgeschlagenen Ersatzstandorte, priorisiert nach Dringlichkeit der Neuausweisung

6. Leitbild und Umsetzungsstrategie

Die Kleingartenanlagen der Stadt Cottbus/Chósebus sind ein zentraler Bestandteil der urbanen grünen Infrastruktur und leisten einen wichtigen Beitrag zu Lebensqualität, sozialem Zusammenhalt, Biodiversität und Klimaanpassung. Gleichzeitig stehen sie – wie viele Kleingartenanlagen in Deutschland – vor strukturellen, demografischen und finanziellen Herausforderungen, die eine vorausschauende, koordinierte und nachhaltige Weiterentwicklung erfordern.

Unter folgendem Leitbild soll das Kleingartenwesen in Cottbus/Chósebus in den kommenden Jahren weiterentwickelt werden:

Zukunftsfähige Kleingartenanlagen, die sozial offen, ökologisch wertvoll, gut vernetzt und langfristig gesichert sind

Die Kleingärten der Stadt Cottbus/Chósebus sollen deshalb:

- als bestehende Anlagen möglichst erhalten und qualifiziert werden
- sozial zugänglich und gemeinwohlorientiert bleiben
- Biodiversität fördern und zur Klimaanpassung beitragen
- gut in das städtische (Grün-)Gefüge eingebunden sein und
- durch starke Vereine, Verbände sowie transparente Strukturen getragen werden.

Umsetzungsstrategie

Die Umsetzung des Leitbildes für das Kleingartenwesen in Cottbus/Chósebus erfolgt über eine klare strategische Ausrichtung entlang von sieben zentralen Handlungsfeldern.



Abbildung 25: Übersicht der sieben Handlungsfelder

Für jedes Handlungsfeld werden konkrete Ziele und darauf abgestimmte Maßnahmen definiert, die in ihrem Zusammenwirken die schrittweise Transformation und zukunftsfähige Weiterentwicklung des Kleingartenwesens unterstützen.

Grundlage aller Maßnahmen ist ein gemeinsames Verständnis des Kleingartenwesens als gesamtstädtische Gemeinschaftsaufgabe. Die erfolgreiche Umsetzung des Leitbildes setzt daher eine enge Kooperation zwischen den Akteuren des Kleingartenwesens voraus, insbesondere zwischen Stadtverwaltung, Kleingartenvereinen, Verbänden und weiteren relevanten Institutionen.

Vor dem Hintergrund, dass in der Stadtverwaltung von Cottbus/Chósebus bislang keine eigenständige organisatorische Einheit für die Koordinierung kleingartenbezogener Belange besteht, wird deutlich, dass die Umsetzung des Leitbildes und der zugehörigen Maßnahmen eine klare institutionelle Verankerung erfordert. Die Umsetzungsstrategie zielt daher auf die Einrichtung einer zentralen Stelle für das Kleingartenwesen mit ausreichenden personellen Ressourcen ab. Diese Stelle soll die ressortübergreifende Abstimmung sichern, als feste Ansprechstelle für Vereine und Verbände fungieren und die kontinuierliche Fortschreibung sowie Umsetzung des Kleingartenentwicklungskonzeptes gewährleisten. Nur durch eine solche strukturelle Verankerung kann das Kleingartenwesen dauerhaft und verbindlich in die städtischen Planungs- und Entscheidungsprozesse integriert werden.

6.1 Handlungsfelder und Maßnahmen

6.1.1 Versorgung mit Kleingärten sichern

Ausgangslage

Im Kleingartenentwicklungskonzept 2012 wurde festgestellt, dass in Cottbus/Chósebus der Leerstand von Parzellen sehr gering war und die Nachfrage stabil. Diese Daten sind mittlerweile veraltet, wie die Auswertung der Fragebögen gezeigt hat. Die für das neue Kleingartenentwicklungskonzept durchgeführten Erhebungen deuten inzwischen auf einen moderaten Leerstand hin.

Insgesamt ist Cottbus/Chósebus rein statistisch überdurchschnittlich gut mit Kleingärten versorgt, wie die Analyse in Kapitel 5.2 gezeigt hat. Potenzielle Erweiterungsflächen sollten nur im Falle eines Verlusts von Gärten rechtzeitig bereitgestellt werden, um Versorgungsengpässe zu vermeiden. Ansonsten sollten der Erhalt und die Pflege von bestehenden Anlagen, welche bereits jetzt einen wertvollen Bestandteil der städtischen Grüninfrastruktur darstellen, im Fokus stehen. Um Neubau oder Erweiterung – im Zusammenhang mit der bereits vorhandenen flächenmäßig guten Ausstattung mit Kleingärten – daher möglichst nicht nötig werden zu lassen, sollten stattdessen bestehende Anlagen nachverdichtet werden, damit gleichzeitig dem Leerstand entgegengewirkt wird.

Zielsetzung

Ziel ist es, die Versorgung mit Kleingärten langfristig zu sichern, bestehende Anlagen zu stabilisieren und die Nachfrage nach Parzellen zuverlässig zu decken. Dabei sollen vorhandene Kleingärten prioritär gepflegt, aufgewertet und bei Bedarf modernisiert werden, bevor neue Flächen geschaffen oder bestehende Flächen verlagert werden. Zusätzlich müssen trotzdem potenzielle Ersatz- oder Erweiterungsflächen frühzeitig identifiziert werden, um Verlagerungen planbar zu gestalten und Konflikte innerhalb der Vereine zu vermeiden (vgl. Kap. 6.3).

Maßnahmenvorschläge

Bestandserhalt und Aktivierung leerstehender Parzellen

- Pflege und Aufwertung bestehender Anlagen priorisieren (Infrastruktur, Wege, Gemeinschaftsflächen).



- Leerstände systematisch erfassen, transparent kommunizieren und diesen durch Gewinnung neuer Pächter:innen entgegenwirken.
- Vereine bei der Neuverpachtung und Wiederherstellung von Parzellen begleiten/unterstützen (z. B. über Fördermittel oder städtische Unterstützung).

Bedarfsorientierte Planung und Flächensicherung

- Vorrang: Erhalt und Qualifizierung bestehender Anlagen vor Neuanlagen oder räumlicher Ausweitung.
- Potenzielle Ersatz- und Erweiterungsflächen frühzeitig prüfen und sichern, um im Verlustfall umgehend reagieren zu können.
- Verlagerungen nur nach sorgfältiger Bedarfs- und Sozialverträglichkeitsprüfung und erkanntem Bedarf umsetzen.

Monitoring und Transparenz der Versorgungslage

- Regelmäßige Erhebung von Leerständen, Nachfrage und Belegungssituationen in Zusammenarbeit mit den Verbänden.
- Nutzung der Daten für eine bedarfsorientierte Steuerung der Kleingartenentwicklung.

6.1.2 Infrastruktur modernisieren

Ausgangslage

Viele Kleingartenanlagen in Cottbus/Chósebus verfügen über veraltete Infrastrukturen (Vereinsheim, Gemeinschaftswege, Brunnen, etc.), deren Instandhaltung und Nutzung aufgrund fehlender finanzieller Mittel der Vereine zum Teil nur eingeschränkt möglich ist. Die Ausstattung und Pflege der Gesamtanlagen (Vereinshäuser, Wege, Einfriedungen etc.) sind teilweise unzureichend, was die Werterhaltung und Nutzbarkeit der Anlagen und Flächen beeinträchtigt. Zusätzlich ist die Grundwasserentnahme in einigen Anlagen aufgrund einer belasteten Grundwasserfahne untersagt, wodurch die bisherige Bewässerung der Gärten nicht mehr gesichert ist.



Zielsetzung

Ziel ist es, die Infrastruktur der Kleingartenanlagen nachhaltig zu sichern, ihre Ausstattung zu modernisieren und die Pflege und Werterhaltung der Gesamtanlagen zu gewährleisten. Gleichzeitig soll eine sichere Wasserversorgung für alle Gärten etabliert werden, um die Bewirtschaftung für alle Kleingärtner:innen langfristig zu ermöglichen – auch für diese, die vom Grundwasserentnahmeverbot betroffen sind.

Maßnahmenvorschläge

Infrastruktur sichern und modernisieren

- Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung bestehender Anlagen, insbesondere Umbau von Altsubstanz (z.B. Wellasbestdächern) gezielt fördern.
- Pflege und Werterhaltung der Gemeinschaftsflächen durch Fördermittel oder städtische Unterstützung sicherstellen.
- Ausstattung der Anlagen an aktuelle Anforderungen anpassen (z. B. Vereinshäuser, Wasserleitungen etc.).
- Investitionen in die Sanierung von Abwasserentsorgung (Dichtheitsprüfung von Sammelgruben)

Umweltrechtliche Anforderungen sichern

- Pächter:innen zur fachgerechten Entsorgung von Pflanzabfällen sensibilisieren.
- Umweltrechtliche Regelungen (u.a. zur ordnungsgemäßen Abfallbeseitigung) in Gartenordnungen aufnehmen.

Alternative Wasserversorgung gewährleisten

- Nachhaltige Nutzung von Regenwasser durch Zisternen oder Regentonnen fördern.
- Konzepte zur zentralen Wasserversorgung oder gemeinschaftlichen Bewässerung prüfen.

6.1.3 Vereinsarbeit stärken

Ausgangslage

Die Kleingartenvereine in Cottbus/Chósebuz stehen vor strukturellen und organisatorischen Herausforderungen. Viele Vereine sind durch eine überalterte Mitgliedschaft geprägt. Gleichzeitig erfordern schnelle Verwaltungsprozesse – insbesondere bei Pächter:innenwechseln – zunehmend digitale Lösungen, die jedoch häufig noch nicht etabliert sind. Zudem zeigt sich, dass traditionelle Vereinsstrukturen und die gültigen Gartenordnungen nicht immer den Lebensrealitäten und Bedürfnissen neuer Zielgruppen entsprechen. Leerstehende Parzellen oder gering genutzte Flächen bieten jedoch Potenzial, neue Formen der Nutzung zu erproben und eine breitere Gruppe von Menschen für das Kleingartenwesen zu interessieren.



Zielsetzung

Ziel ist es, die Vereinsarbeit in den Cottbuser/Chósebuser Kleingartenanlagen zu modernisieren, zukunftsfähig auszurichten und stärker an den Bedürfnissen verschiedener Nutzer:innengruppen zu orientieren. Durch zeitgemäße Vereinsstrukturen, digitalisierte Prozesse und eine Öffnung des Kleingartenwesens für flexible Nutzungsmodelle sollen neue Mitglieder gewonnen und der soziale Zusammenhalt innerhalb der Vereine gestärkt werden. Darüber hinaus sollen auch niedrigschwellige Angebote geschaffen werden, die insbesondere jüngeren Menschen, Studierenden, Familien und neu Zugezogenen einen einfachen Zugang zum Gärtnern ermöglichen.

Maßnahmenvorschläge

Vereinsstrukturen modernisieren

- Einführung digitaler Verwaltungs- und Kommunikationswerkzeuge (z. B. digitale Pachtakten, Online-Formulare, Newsletter, Social-Media-Präsenz).
- Schulungen für Vorstände zur Nutzung digitaler Anwendungen.
- Standardisierte und digitalisierte Prozesse, klar definierte Zuständigkeiten sowie transparente Checklisten zur Entlastung der Vorstände und Beschleunigung von Pächter:innenwechsel.

neue Mitglieder gewinnen

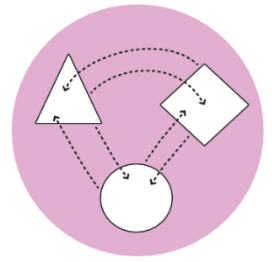
- Entwicklung von Angeboten, die speziell jüngere Menschen und Familien ansprechen, z. B. flexible Parzellengrößen, niedrigere Einstiegshürden oder projektbezogene Beteiligungsformate.
- Aktive Ansprache in Schulen, Hochschulen und Quartieren.
- Einführung von Schnuppergärten und flexiblen Nutzungsmodellen, z.B. durch unentgeltliche Saison-Nutzung leerstehender Parzellen, Bereitstellung kleiner Parzellen, Gemeinschaftsgärten oder Beetpatenschaften für Personen, die keine volle Parzelle pachten möchten.
- Anpassung und Flexibilisierung der Gartenordnungen, um vielfältige kleingärtnerische Nutzungsformen zu ermöglichen, z.B. Einführung von Mehrpersonenverträgen, um gemeinschaftliche Nutzungskonzepte zu erleichtern (z. B. für Freundeskreise oder Wohngemeinschaften).
- Aufbau und Erweiterung von Angeboten und Veranstaltungen, die neue und bestehende Mitglieder miteinander vernetzen – etwa Ernte- oder Pflanzentauschbörsen, Workshops, gemeinsames Lernen oder Ideenwerkstätten.
- Förderung eines offenen, kreativen Vereinsklimas, in dem neue Ideen und Beteiligungsformen willkommen sind.

6.1.4 Öffnung und Vernetzung fördern

Ausgangslage

Kleingartenanlagen in Cottbus/Chósebus sind vielerorts noch relativ geschlossene Strukturen, die nur begrenzt in das städtische Umfeld eingebunden sind. Gleichzeitig wächst der Bedarf an offenen und vielfältigen Formen der urbanen Gartennutzung sowie an Angeboten für Bildung, Begegnung und gemeinschaftliches Gärtnern. Einige Anlagen oder Institutionen in der Region – wie Bürgergärten, der Waldgarten Brantitz¹⁴ oder Kräuter- und Schaugärten in Burg und Dissen – zeigen bereits Potenziale für kooperative und öffentlichkeitswirksame Projekte.

Viele Kleingartenanlagen in Cottbus/Chósebus sind zumindest temporär verschlossen und bieten der Stadtgesellschaft somit nicht die Möglichkeit diese als Erholungsfläche zu betreten. Auch die Anbindung der Anlagen an Wege, Grünzüge und die umliegenden Stadtteile ist nicht überall optimal.



Zielsetzung

Ziel ist es, Kleingartenanlagen als offene, zugängliche und vernetzte Orte der Stadtgesellschaft weiterzuentwickeln. Die Anlagen sollen durchgehend geöffnet werden und stärker in vorhandene oder geplante Grünzüge, Wegebeziehungen und das soziale Umfeld eingebunden werden. Vielfältige Kooperations- und Bildungsangebote können zusätzlich Mehrwert für Stadtteil, Umweltbildung und Vereinsentwicklung schaffen.

Maßnahmenvorschläge

Anlagen in städtische Grün- und Wegebeziehungen integrieren

- Bessere Anbindung der Anlagen an bestehende und geplante Grünzüge, Landschaftsachsen und Wege – inklusive Orientierungssysteme, Beschilderung und barrierearme Zugänge.
- Durchgehende Öffnung der Tore oder Durchgänge zu den Kleingartenanlagen in der städtischen Rahmengartenordnung festlegen.
- Schaffung öffentlich zugänglicher Aufenthaltsbereiche, um die Einbindung der Anlage in den Stadtteil und damit den sozialen Austausch zu stärken.

Öffentlichkeitsarbeit stärken

- Ausbau der Öffentlichkeitsarbeit: moderner Internetauftritt, Social Media, Ausgänge, Kooperationen mit Schulen, sozialen Einrichtungen und Umweltbildungsakteuren.
- Durchführung öffentlich zugänglicher Veranstaltungen (z. B. Tage der offenen Gärten, Workshops, Führungen), um Sichtbarkeit zu erhöhen und neue Zielgruppen zu erreichen.

Kooperation und nachbarschaftliche Zusammenarbeit fördern

- Zusammenarbeit oder organisatorische Zusammenschlüsse benachbarter Vereine zur besseren Nutzung gemeinsamer Ressourcen.
- Kooperationen mit Schulen, sozialen Einrichtungen (z. B. Tafel), Initiativen der Umweltbildung oder Nachbarschaftsgruppen aufbauen.
- Weiterentwicklung geeigneter Anlagen zu Kleingartenparks¹⁵, die gemeinschaftliche Flächen, Bildungsangebote und Aufenthaltsqualitäten kombinieren.
- Nutzung öffentlicher Flächen oder unverpachteter Parzellen für neue Gartenformen wie Seniorengärten, Generationengärten, Imkergärten, interkulturelle Gärten, andere Themengärten, Schaugärten, Schulgärten, Mietergärten oder Selbsternstgärten.

Verantwortlichkeiten klären

- Haftung und Pflege für Hauptwege, Spielplätze und gemeinschaftliche Bereiche zwischen Stadt und Vereinen eindeutig regeln und die Vereine möglichst entlasten.

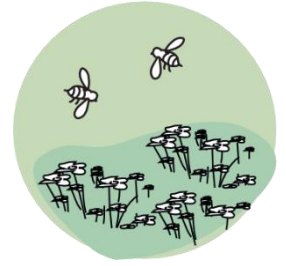
¹⁴ <https://www.pueckler-museum.de/2025/06/10/waldgarten-mitgestaltende-gesucht/>

¹⁵ <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2022/bbsr-online-43-2022.html>

6.1.5 Ökologie und Klimafunktionen stärken

Ausgangslage

Kleingartenanlagen spielen in Cottbus/Chósebus eine wichtige Rolle für Ökologie und Klima. Durch ihre Vegetation, unversiegelten Böden und hohen Verdunstungsleistungen tragen sie zur Kühlung der Stadt, zur Reduzierung von Hitzeinseln und zur Regenwasserrückhaltung bei. Gleichzeitig bieten sie wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere und fördern die Artenvielfalt in dicht bebauten Bereichen. Angesichts zunehmender Trockenperioden, Starkregenereignissen und Biodiversitätsverlusten gewinnen diese Funktionen weiter an Bedeutung und machen Kleingärten zu zentralen Bausteinen einer klimaresilienten Stadtentwicklung.



Zielsetzung

Ziel ist es, das ökologische und klimatische Potenzial der Cottbuser/Chósebuser Kleingartenanlagen zu stärken und eine zukunftsfähige, ressourcenschonende und pestizidfreie Bewirtschaftung zu fördern. Pestizidfreiheit, Förderung der Biodiversität und Klimaanpassung sollen verbindlich in Regelwerken und Informationsangeboten verankert werden, damit Kleingartenanlagen aktiv zur Abkühlung urbaner Hitzeinseln, zur Regenwasserrückhaltung, zur Förderung ökologischer Vielfalt und zur Nutzung erneuerbarer Energien beitragen können. Ergänzend sollen praxisnahe Checklisten, Anleitungen und Schulungen die Pächter:innen unterstützen. Durch verstärkte Kooperationen mit Schulen und Umweltbildungseinrichtungen sollen Kleingärten zudem als Lern- und Naturerfahrungsorte gestärkt und ihre ökologische Profilierung weiter ausgebaut werden.

Maßnahmenvorschläge

Ökologisches und pestizidfreies Gärtnern stärken

- Verzicht von chemischen Pflanzenschutzmitteln im Kleingartenwesen verbindlich in die Gartenordnungen aufnehmen
- Beratungsangebote, Workshops und Führungen durch Gartenfachberater:innen zu ökologischen Themen, um Bewusstsein und Kompetenzen zu stärken.¹⁶

Biodiversität und naturnahe Strukturen fördern

- Biodiversitätsfördernde Habitatstrukturen (wie Totholz, Wasserstellen, Trockenmauern, Staudenbereiche, Blühflächen) in den Parzellen und auf den Gemeinschaftsflächen anlegen
- Pflanzung von Großbäumen auf öffentlichen Bereichen und Gemeinschaftsflächen zur Verschattung, Kühlung und Verbesserung des Mikroklimas.

Wasser- und Klimaanpassungsstrategien umsetzen

- Hinweise und Beratung zu Regenwassernutzung, Versickerung, Anlage und Betrieb von Zisternen, Regentonnen, Mulden, Teichen, Bodenverbesserung und wassersparende Bewirtschaftung und klimaangepasstes Gärtnern anbieten.
- Verbesserung der Regenwasserversickerung und -rückhaltung durch naturnahe Wege, Entsiegelung, Mulden und Teiche.

Energieversorgung und Bauökologie verbessern

- Solaranlagen und erneuerbare Energieformen ermöglichen, soweit rechtlich und gestalterisch vertretbar.
- Dachbegrünung auf Lauben oder Gemeinschaftsgebäuden fördern, sofern statisch und genehmigungsrechtlich machbar.

¹⁶ <https://kleingarten-biologische-vielfalt.de/>

6.1.6 Kommunikation verbessern

Ausgangslage

In der Stadtverwaltung Cottbus/Chósebusz fehlt eine dauerhaft verankerte städtische Koordinierungsstelle für das Kleingartenwesen; Zuständigkeiten sind verteilt und werden überwiegend im Rahmen anderer Planungsprozesse (z.B. der Aufstellung des Flächennutzungsplans) bearbeitet. Der Arbeitskreis Kleingartenwesen, der zweimal jährlich tagt, bietet zwar eine wichtige Austauschplattform zwischen Stadtverwaltung, Verbänden und Vereinen, kann jedoch die fehlende zentrale Steuerung nur bedingt ausgleichen. Gleichzeitig bestehen Defizite in der Kommunikation und Vermittlung: Informationen zu freien Parzellen sind uneinheitlich zugänglich, digitale Tools funktionieren teils nicht zuverlässig, und Verbände sind für Interessierte nicht immer ausreichend erreichbar. Zudem fehlt eine abgestimmte Kommunikation mit Bodeneigentümer:innen und eine zeitgemäße, digitale Infrastruktur für Austausch und Information.



Zielsetzung

Ziel ist es, die Kommunikation und Koordination im Kleingartenwesen zu professionalisieren, Zuständigkeiten klar zu strukturieren und Informationswege zu vereinheitlichen und zu vereinfachen. Dazu sollen transparente Prozesse für Vermittlung, Abstimmung und Öffentlichkeitsarbeit geschaffen sowie digitale Angebote ausgebaut werden. Verwaltung, Verbände und Vereine sollen so handlungsfähiger werden und gemeinsam eine verlässliche, moderne und bürger:innenorientierte Kleingartenverwaltung gewährleisten.

Maßnahmenvorschläge

Strukturen schaffen & Zuständigkeiten vergeben

- Klare organisatorische Zuständigkeiten in der Stadtverwaltung festlegen (Aufgaben, Ressourcen, Ansprechpersonen).
- Den Arbeitskreis Kleingartenwesen beibehalten und stärken

Kommunikation & Informationsweitergabe fördern

- Einheitliche, verlässliche Informationswege für Pächter:innen und an einem Kleingarten interessierte Personen etablieren.
- Digitale Plattform für Meldungen, Austausch und Informationen prüfen (z. B. zentrale FAQ, Newsletter, digitale Antragswege).
- Frühzeitige, transparente Kommunikation bei Planungs- und Entscheidungsprozessen für alle sicherstellen

Vermittlungs-Service ausbauen

- Bessere Abstimmung mit dem Kreisverband zur Veröffentlichung freier Parzellen; technische Probleme beheben.
- Prüfung einer städtischen Kleingartenbörse oder Optimierung der Vermittlungsstrukturen über die Verbände.
- Modernisierung der Erreichbarkeit und Außenkommunikation der Verbände (digitale Kontaktwege, Servicezeiten).

6.1.7 Finanzierung sichern

Ausgangslage

Cottbuser/Chósebuszer Kleingartenvereine, Verbände und auch die Stadtverwaltung verfügen nur über begrenzte finanzielle Mittel, sodass notwendige Investitionen oft schwer umsetzbar sind. Neben Pacht- und Mitgliedsbeiträgen stehen zwar Förderprogramme oder Zuschüsse zur Verfügung, diese werden jedoch bislang nicht systematisch genutzt. Mit der neuen **Landesrichtlinie Förderung des Kleingartenwesens**¹⁷ sind seit 2025 zusätzliche Fördermöglichkeiten von bis zu 30.000 € pro Verein und Jahr verfügbar. Gleichzeitig besteht Potenzial, Kompensationsmittel aus städtebaulichen Maßnahmen stärker in Kleingartenanlagen zu lenken.



¹⁷ <https://mleuv.brandenburg.de/mleuv/de/service/foerderung/landwirtschaft/foerderung-des-kleingartenwesens/>

Zielsetzung

Ziel ist es, die finanzielle Handlungsfähigkeit der Vereine zu verbessern, externe Fördermöglichkeiten besser zu erschließen und städtische Entlastungen transparent und strategisch einzusetzen. Dabei soll die Finanzierung nicht primär für die Neuanlage von Ersatzstandorten genutzt, sondern gezielt für den Ausbau und die Weiterentwicklung bestehender Vereine umgelagert werden. Ein möglicher Ansatz besteht darin, im Zuge des Verwaltungsverfahrensmanagements solche Vereine bei Wiederherstellung von leerstehenden Parzellen und zusätzlichen Vereinsausgaben finanziell zu unterstützen, wenn diese im Gegenzug neue Mitglieder aufnehmen. Durch diese gezielte Mittelverwendung sollen ökologische, soziale und infrastrukturelle Projekte nachhaltig unterstützt und die Weiterentwicklung der Kleingartenanlagen gesichert werden.

Maßnahmenvorschläge

Finanzielle Entlastung und strukturelle Unterstützung

- Flächenrückgaben an die Stadt für öffentliche Spiel- oder Gemeinschaftsbereiche prüfen, um Vereine von Unterhaltungspflichten zu entlasten.
- Städtische Pachtzinsermäßigungen für Gemeinschaftsflächen, kooperative Nutzungen und öffentlich zugängliche Bereiche weiterentwickeln.
- Nutzung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmittel für ökologische Maßnahmen in Kleingartenanlagen prüfen.

Fördermittelakquise und projektbezogene Finanzierung stärken

- Eine systematische Fördermittelberatung für Vereine aufbauen und Informationen zu Landes-, EU- und Stiftungsprogrammen bereitstellen.
- Förderung von Projekten mit besonderem ökologischem oder sozialem Nutzen ausbauen.
- Modellprojekte (z.B. Kleingartenpark) entwickeln und über EU-, Forschungs- oder Entwicklungsprogramme finanzieren.

6.2 Räumliches Leitbild

Das räumliche Leitbild (vgl. Abb. 25) für das Kleingartenwesen in Cottbus/Chóseebuz orientiert sich an den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sowie an den Zielen der Stadt- und Grünflächenentwicklung.

Der bestehende Grünflächenbestand, die Grünflächenplanung sowie die funktionale Vernetzung der Kleingartenanlagen mit angrenzenden Grün- und Freiräumen bilden wesentliche Elemente des Leitbilds; ökologische Restriktionen wie Überschwemmungsgebiete und Grundwassernutzungsverbote werden dabei berücksichtigt.

Vor dem Hintergrund des Strukturwandels und neuer Siedlungs- und Entwicklungsgebiete reagiert das Leitbild auf Nutzungskonflikte zwischen Stadtentwicklung und kleingärtnerischer Nutzung.

Die Handlungsschwerpunkte liegen in der Umstrukturierung und Vernetzung öffentlicher Grünflächen, der bedarfsgerechten Verlagerung von Kleingartenanlagen oder Parzellen sowie in der Erweiterung bestehender und der Neuausweisung neuer Kleingartenanlagen. Hierfür werden drei Vertiefungsräume definiert, in denen standortspezifische Strategien entwickelt werden.

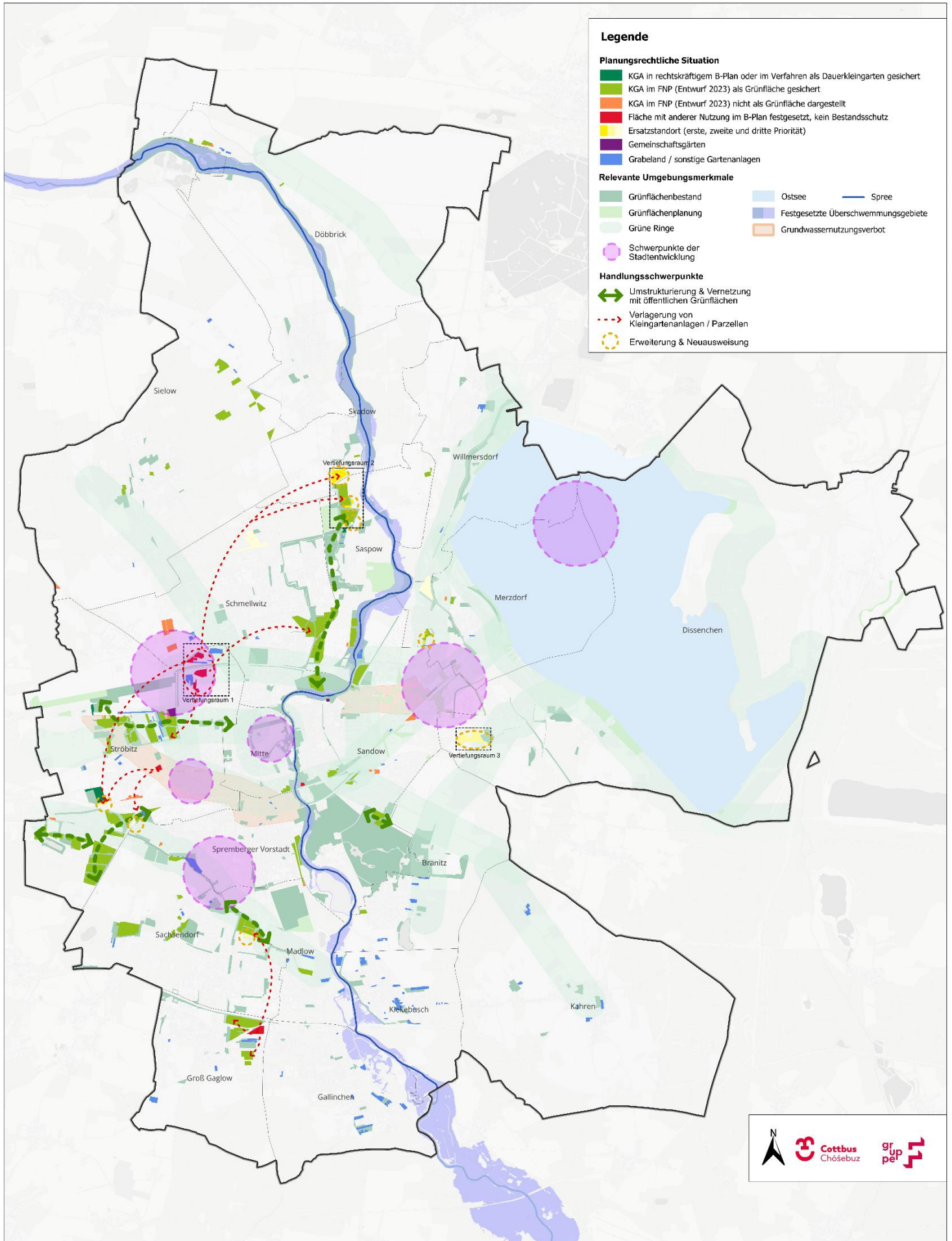


Abbildung 26: Räumliches Leitbild für das Kleingartenwesen in Cottbus/Chósebus

6.3 Handlungsschwerpunkt Verlagerung

6.3.1 Handlungsleitfaden Verlagerung

Ausgangslage

Die Stadt Cottbus/Chósebus befindet sich in einer Phase tiefgreifender städtebaulicher Transformation. Neue Bildungs-, Wohn- und Gewerbeflächen, Infrastrukturmaßnahmen oder die Entwicklung der Seestadt führen dazu, dass einzelne Kleingartenflächen verlagert, umgenutzt oder aufgegeben werden müssen. Damit diese Prozesse **rechtssicher, transparent** und **sozial verträglich** erfolgen, benötigen Kommunen und Träger der Flächen klare Handlungsschritte und abgestimmte Verfahren.

Der vorliegende Leitfaden bündelt die rechtlichen Grundlagen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) mit praktischen Prozessschritten für kommunale Verwaltungen, Verbände und Planungsakteur:innen in Cottbus/Chósebus. Er beschreibt den Ablauf von der Kündigung einer Kleingartenanlage über die Bereitstellung von Ersatzflächen bis hin zur Umsiedlung und Neubelegung.

Rechtliche Grundlagen

Bundesrecht (BKleingG, BauGB, BGB) Wesentliche Paragraphen des BKleingG:

- §9 BKleingG – Kündigung des Pachtverhältnisses
- §14 BKleingG – Entschädigungspflichten
- §16 (2) BKleingG – Kennzeichnung von Dauerkleingartenanlagen
- §20a (2) BKleingG – Ersatzflächen-Vorgaben bei Dauerkleingärten

Weitere Regelwerke:

- Baugesetzbuch (BauGB) – städtebauliche Planungsgrundlagen
- BGB §581 ff. – allgemeines Pachtrecht

Landes- und kommunale Regelungen

- Kommunale Satzungen, Flächennutzungsplanung, Bebauungspläne
- Zweckbindungen (z. B. „Dauerkleingartenfläche“ im B-Plan)
- Vorgaben der Liegenschaftsrichtlinien der Stadt

Voraussetzungen für Kündigung und Verlagerung

Die Kündigung von Kleingartenpachtverträgen und eine damit verbundene Verlagerung von Kleingärten sind ausschließlich unter den Voraussetzungen des §9 BKleingG zulässig. Voraussetzung ist das Vorliegen eines gesetzlich definierten berechtigten Interesses, insbesondere aus planungsrechtlichen Gründen, etwa zur Umsetzung festgesetzter oder vorbereiteter Bebauungspläne, für öffentliche Bau- und Infrastrukturvorhaben oder zur Neuordnung von Kleingartenanlagen.

Die Kündigung ist grundsätzlich nur zum 30. November eines Jahres möglich. Sie muss in den Fällen des §9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG spätestens am dritten Werktag im August, in den Fällen des §9 Abs. 1 Nr. 2–6 spätestens am dritten Werktag im Februar ausgesprochen werden und wird jeweils zum Ende des folgenden Kalenderjahres wirksam.

Bei dringenden Gründen des öffentlichen Interesses kann in den Fällen des §9 Abs. 1 Nr. 5 und 6 BKleingG ausnahmsweise eine vorzeitige Kündigung erfolgen; diese ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des folgenden Monats zulässig.

Bei Dauerkleingärten ist in der Regel sicherzustellen, dass geeignetes Ersatzland bereitgestellt wird, wie es §14 Abs. 1 BKleingG vorschreibt. Ohne die Bereitstellung solcher Flächen ist eine Kündigung in der Regel nicht zulässig. Abweichungen sind möglich, wenn die Gemeinde zur Erfüllung der Verpflichtung außerstande ist (§14 Abs. 1 BKleingG). Der Begriff „geeignetes Ersatzland“ lässt Spielraum – das Gesetz definiert **nicht** explizit, dass es sich um neue, unbebaute Flächen handeln muss. Entscheidend ist, dass das Ersatzland tatsächlich als Kleingartenfläche geeignet und verfügbar ist und spätestens zum Zeitpunkt der Räumung des alten Kleingartens parzelliert bzw. nutzbar sein muss. Bereits bestehende, aber aktuell leerstehende Parzellen könnten also grundsätzlich mindestens genauso

geeignet sein wie Neuland, sofern die vorhandenen Parzellen die Kriterien eines Kleingartens nach Bundeskleingartengesetz erfüllen.

Steuerung der Verlagerung bestehender Kleingartenanlagen

Damit Kleingärtner:innen bzw. Kleingartenvereine erfolgreich und auch für die Betroffenen zufriedenstellend an andere Standorte umziehen können, sind grundlegend acht aufeinander aufbauende Schritte zu verfolgen:

Schritt 1: Bestandsaufnahme und Klärung der individuellen Pachtsituation

Zu Beginn werden Eigentümer:innen, Pächter:innen sowie alle bestehenden Pachtverträge erfasst. Ergänzend erfolgt eine detaillierte Erhebung der aktuellen Belegungssituation, einschließlich Parzellenanzahl, Pächter:innen, Restlaufzeiten und Vertragsstatus. Es wird geprüft, ob die Fläche als Kleingarten- oder Dauerkleingartenanlage gemäß §16 Abs. 2 BKleingG eingestuft ist. Darüber hinaus wird die planungsrechtliche Situation analysiert (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Zweckbindung, kommunale Grünstrategien).

Schritt 2: Interessenabwägung

Im nächsten Schritt werden öffentliche und private Belange gegenübergestellt. Dabei wird geklärt, ob der Eingriff unvermeidlich ist oder ob Alternativen wie Teilaufhebungen, Anpassungen von Planungen oder eine kleinteilige Umschichtung möglich sind. Die Ergebnisse bilden die Grundlage für verwaltungsinterne und politische Entscheidungen zum weiteren Vorgehen.

Schritt 3: Identifizierung von geeigneten Ersatzstandorten

Sind Ersatzflächen nötig, erfolgt die Identifizierung potenzieller Ersatz- oder Erweiterungsflächen. Dazu gehören Abstimmungen mit Stadtplanung und Umweltamt sowie die Einholung notwendiger Fachgutachten (z. B. Artenschutz, Boden, Wasser).

Bei der Auswahl sind eine möglichst kurze Entfernung zur überplanten Kleingartenanlage, eine gute Erreichbarkeit des neuen Standorts sowie eine langfristige Sicherung zu berücksichtigen (vgl. Kap. 7.2).

Schritt 4: Umsetzungsplanung (unter Beteiligung der Betroffenen)

Prioritäten, Zeitpläne und Meilensteine werden definiert. Parallel wird ein frühzeitiger und transparenter Kommunikationsprozess mit Vereinen, Verbänden und Öffentlichkeit initiiert. Dabei werden mögliche Ersatzstandorte, räumliche Perspektiven, Zeitpläne und soziale Aspekte – etwa besondere Bedürfnisse älterer oder mobilitätseingeschränkter Pächter:innen – erörtert.

Ein wichtiger Bestandteil ist die Entwicklung einer Zuweisungslogik für die spätere Umsiedlung:

- Berücksichtigung sozialer Faktoren (Alter, Mobilität, Vereinsbindung)
- Möglichkeiten gemeinsamer Wechsel (z. B. Parzellengemeinschaften)
- Durchführung von Einzelfallgesprächen zur Bedarfsklärung

Dieser Schritt legt die Grundlage für ein sozialverträgliches Verlagerungsmanagement.

Schritt 5: Kündigung

Es wird eine formal korrekte schriftliche Kündigung mit nachvollziehbarer Begründung erstellt, beispielsweise aufgrund eines Bebauungsplans. Die Kündigung erfolgt fristgerecht gegenüber dem Kleingartenverein (§9 Abs.1 BKleingG).

Parallel werden von der Stadtverwaltung, gemeinsam mit dem Verband und dem betroffenen Verein operative Schritte vorbereitet:

- Erstellung eines Gesamtzeitplans für Kündigung, Räumung, Rückbau, Umzug und Neubelegung
- Sicherstellung der Erschließung der Ersatzflächen (Wasser, Wege, Strom, Parzellierung)

- Vertragsmanagement (Aufhebung alter Verträge, Neuverpachtung, ggf. Anpassungen der Vereinsstatuten)
- Organisation von Umzug, Rückbau und Neuaufbau, idealerweise mit Unterstützungsangeboten (Bereitstellung von Umzugsunternehmen, Landschaftsbauunternehmen) vor Ort

Schritt 6: Herrichtung der Ersatzflächen

Ersatzflächen werden gemäß §20a Abs.2 BKleingG von der Stadtverwaltung gesichert, von Landschaftsarchitekturbüros geplant und schließlich von Landschaftsbauunternehmen hergerichtet. Hier besteht die Möglichkeit auch neue Formen der Kleingartenanlagen im Rahmen des Bundeskleingartengesetzes zu errichten (vgl. Kap. 6.3.2).

Schritt 7: Umzug, Entschädigung und Rückbau

Für rechtmäßige bauliche Anlagen wird eine Entschädigung nach §14 BKleingG gewährt. Unzulässige oder baurechtswidrige Anlagen unterliegen individuellen Rückbaupflichten. Die Wertermittlung erfolgt durch qualifizierte Gutachter:innen oder über Pachtwertverfahren.

Schritt 8: Dokumentation, Nachbereitung und Evaluation

Alle Prozesse – Beschlüsse, Gutachten, Fristen, Schriftverkehr – werden systematisch dokumentiert. Die Einhaltung von Fristen und die Fertigstellung der Ersatzflächen werden überwacht. Zum Abschluss erfolgt eine Auswertung des Anteils an Pächter:innen, die umgezogen sind, sowie eine Analyse der Funktionsfähigkeit der neuen Flächen. Die Informationen der neuen Kleingartenanlage werden in die vorhandenen Datensätze aufgenommen (z. B. Flächenkataster, GIS) und fließen in Berichte an politische Gremien oder Verbände ein.

6.3.2 Vertiefungsraum Verlagerung

Ausgangslage

Die geplante Erweiterung der Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus-Senftenberg im Rahmen des „Lausitz Science Park“ wird in Cottbus/Chóseebuz in absehbarer Zeit zu erheblichen räumlichen Veränderungen führen. Der neue Wissenschafts- und Innovationsstandort entsteht im Nordwesten der Stadt, in direkter Anbindung an die BTU, die Innenstadt sowie zentrale Verkehrs- und ÖPNV-Verbindungen. Auf einer Gesamtfläche von rund 420 Hektar – mit zusätzlichen möglichen Erweiterungsflächen – soll bis 2030/2031 ein erster Kernbereich entwickelt werden¹⁸.

Hier befindet sich der Bebauungsplan „Sondergebiet Forschung und Entwicklung, Teilbereich 2“ ebenfalls in Aufstellung; seine Rechtskraft wird für das erste Quartal 2027 erwartet. Für die Realisierung dieser Entwicklungsflächen müssen, im Zuge des laufenden Bebauungsplanverfahrens, vier bestehende Kleingartenanlagen im Bereich Schmellwitz/Ströbitz teilweise verlagert werden (vgl. Abb. 26).

Im südlichen Bereich sind die Kleingartenanlagen **Windmühlenaue e. V.** (Nr. 20) und **An den Eichen e. V.** (Nr. 81) betroffen. In der Kleingartenanlage Windmühlenaue e. V. werden 42 Kleingartenparzellen verlagert. In der Kleingartenanlage An den Eichen e. V. werden 11 Parzellen verlagert.

Mit dem Kreisverband wurde vereinbart, freiwerdende Parzellen in den beiden Anlagen nicht mehr neu zu verpachten, um einen sozialverträglichen langsamen Leerzug zu ermöglichen. Perspektivisch werden die Flächen als Grünfläche, als Sondergebiet für Universität und Forschung oder als urbanes Gebiet festgesetzt.

Im nördlichen Entwicklungsfeld, dem sogenannten Stadtfeld, betrifft dies die Anlagen **Roseneck e. V.** (Nr. 22) mit 33 Kleingartenparzellen und **Am Mühlberg e. V.** (Nr. 21) mit 29 Kleingartenparzellen. Ihre Flächen liegen innerhalb des derzeit in Aufstellung befindlichen

¹⁸ <https://www.b-tu.de/lausitz-science-park>

Bebauungsplans „Bildungscampus Stadtfeld im Lausitz Science Park“, dessen Rechtskraft voraussichtlich im vierten Quartal 2027 erreicht wird. Erst mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes können die Anlagen rechtlich wirksam gekündigt werden – frühestens ab 2028. Erste Abstimmungen mit dem Kreisverband und den betroffenen Vereinen haben bereits stattgefunden.

Zusätzlich zu den vier betroffenen Kleingartenanlagen sind auch vier Grabelandflächen von der Umstrukturierung berührt. Grabeland fällt nicht unter das Bundeskleingartengesetz und ist in der Regel **jährlich kündbar**. Es besteht außerdem in der Regel **kein Anspruch auf Entschädigung oder Ersatzland**. Die Fläche „An der Windmühle (Nr. 19)“ ist bereits rückgebaut, während die Standorte am Goyatzer Weg (Nr. 164), in Schmellwitz (Nr. 165) und an der Jamlitzer Straße (Nr. 26) noch aktiv genutzt werden; für letztere wurde ein Verpachtungstop vereinbart, um zukünftige Eingriffe reibungslos vorzubereiten.

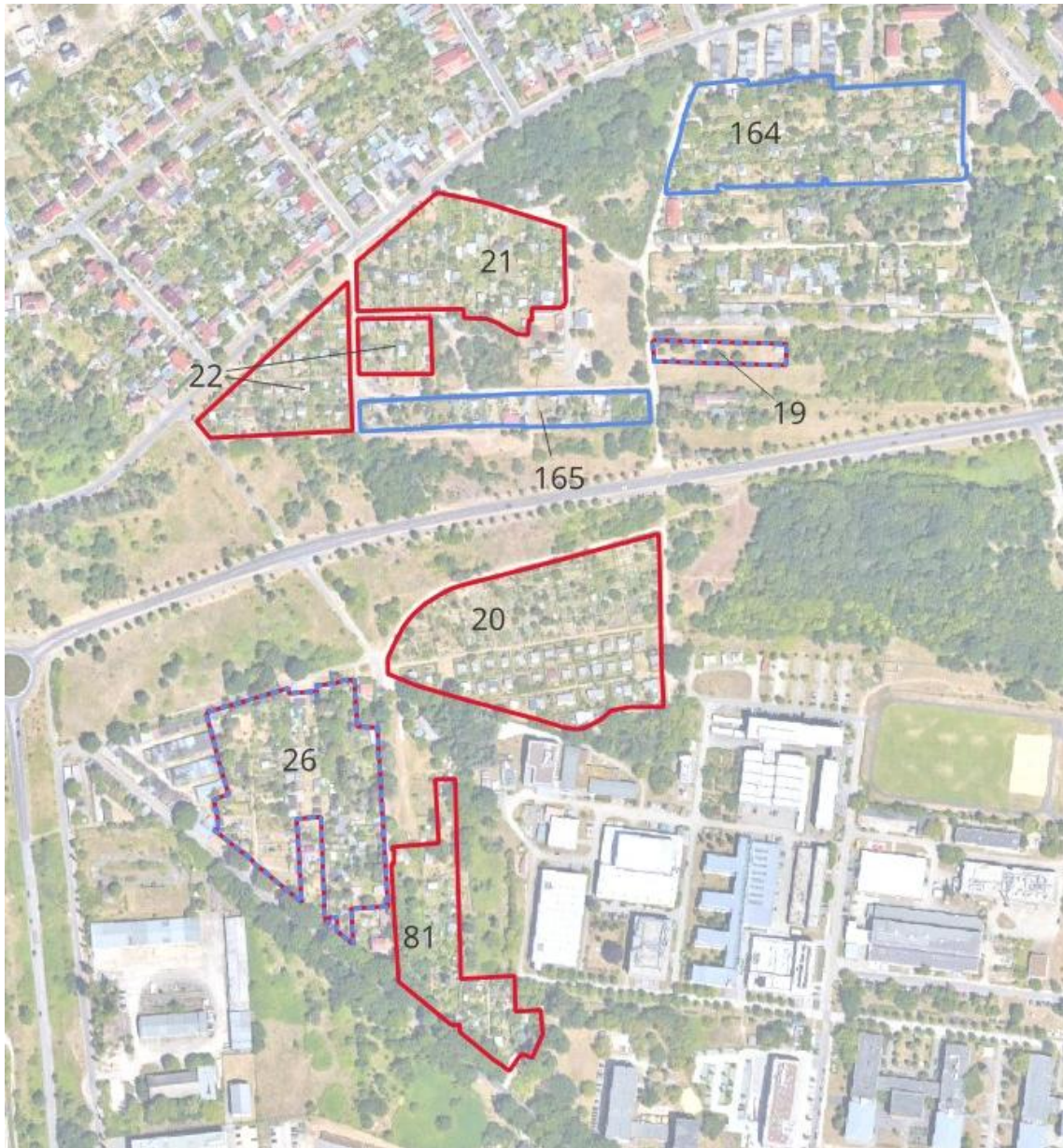


Abbildung 27: Vertiefungsraum Verlagerung

Planungsziele

Grundsätzliches Ziel des Verlagerungsprozesses ist es, die notwendigen Kündigungen der Kleingartenanlagen so zu gestalten, dass die sozialen Bedürfnisse der Pächter:innen, die Interessen der Vereine und die städtebaulichen Anforderungen optimal aufeinander abgestimmt werden. Eine zentrale Leitlinie ist die frühzeitige, klare und **kontinuierliche Kommunikation** mit allen Beteiligten. Die Pächter:innen sollen zu jedem Zeitpunkt wissen, welche Schritte bevorstehen, welche Unterstützung sie erwarten können und welche Alternativen ihnen zur Verfügung stehen.

Damit dieser umfassende Prozess verlässlich gesteuert werden kann, ist eine institutionelle Verankerung notwendig. Die Stadt sollte entweder eine eigene **Kleingarten-Koordinierungsstelle** schaffen oder eine externe fachkundige Organisation beauftragen. Diese Stelle übernimmt die Gesamtsteuerung, dient als verlässliche Anlaufstelle und begleitet und leitet die Abstimmungen zwischen Stadtverwaltung, Kreisverband, Vereinen und anderen beteiligten Fachbereichen.

Ein weiteres zentrales Planungsziel ist die konsequente **Nutzung bestehender Potenziale** innerhalb des Cottbuser Kleingartenwesens. Bevor neue Anlagen geschaffen werden, soll geprüft werden, ob freie Parzellen in bestehenden Vereinen zur Verfügung stehen oder ob durch Parzellenteilung zusätzliche Angebote entstehen können. Eine Neuanlage soll nur dann realisiert werden, wenn der Bedarf nicht durch die bestehenden Strukturen gedeckt werden kann und wenn langfristig tragfähige Nutzungskonzepte vorliegen.

Darüber hinaus sollen auch die aufnehmenden Vereine unterstützt und gestärkt werden. Der Zuzug neuer Mitglieder erfordert in vielen Fällen organisatorische und räumliche Anpassungen. Fördermodelle oder ein bewerbungsbasierter Zugang können helfen, die Bereitschaft zur Aufnahme neuer Pächter:innen zu erhöhen und gleichzeitig die Qualität der Anlagen weiterzuentwickeln.

Zeitlich-inhaltlicher Ablauf

Der Verlagerungsprozess der vier betroffenen Kleingartenanlagen Roseneck (22), Am Mühlberg (21), Windmühlenuaue (20) und An den Eichen (81) vollzieht sich über mehrere Jahre und folgt den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen der beiden laufenden Bebauungsplanverfahren. Die folgenden Phasen beschreiben den konkreten Ablauf im Vertiefungsbereich, einschließlich aller erforderlichen Schritte von der Prozessorganisation über die Bedarfsanalyse bis zum Umzug.

Phase 1: Grundlagenschaffung (innerhalb eines Jahres)

Noch während der Aufstellung der Bebauungspläne startet eine frühe Informationsphase. Die Vorstände der vier Kleingartenanlagen werden in gemeinsamen Runden über Zeitrahmen, planungsrechtliche Abhängigkeiten und mögliche Verlagerungsszenarien informiert. Diese frühe **Transparenz** ist wesentlich, um Sorgen zu begegnen und eine konstruktive Mitarbeit der Vereine zu fördern.

Für die Gesamtsteuerung wird eine **Koordinierungsstelle** eingerichtet – entweder innerhalb der Stadtverwaltung oder in Form einer externen Beauftragung. Diese Stelle übernimmt das operative Management, koordiniert die interne Abstimmung zwischen den Fachbereichen, bindet den Kreisverband ein und fungiert als zentrale Anlaufstelle für die betroffenen Vereine.

Parallel dazu wird ein **Kommunikations- und Beteiligungskonzept** erarbeitet. Es legt fest, wie regelmäßig informiert wird, welche Formate umgesetzt werden (Informationsabende, Rundbriefe, Online-Informationen) und wie individuelle Fragen aufgegriffen werden. Diese vorbereitenden Schritte schaffen Vertrauen und erleichtern den späteren, komplexeren Übergang.

Phase 2: Bedarfs- und Potenzialerhebung im Dialog mit den Vereinen (innerhalb eines Jahres):

Während die Bebauungspläne weiter ausgearbeitet werden, beginnt die Koordinierungsstelle mit einer systematischen **Bedarfserhebung** unter allen betroffenen Pächter:innen. In Workshops, Gesprächsrunden oder Einzelgesprächen wird ausgelotet, welche Vorstellungen und Bedürfnisse bestehen:

- ob der Wunsch nach einem gemeinsamen Umzug des gesamten Vereins besteht,
- ob Einzelumzüge in bestehende Anlagen bevorzugt werden,
- welche Anforderungen an einen neuen Standort bestehen (z. B. Größe, Erreichbarkeit, Vereinsleben),
- und welche Belastungen oder Unterstützungsbedarfe vorhanden sind.

Diese Phase dient auch dazu, die bestehenden Vereinsstrukturen und deren Bedeutung für die Mitglieder zu verstehen. Gleichzeitig wird deutlich, wie hoch der tatsächliche Bedarf an Ersatzparzellen ist und ob spezifische Gruppen besondere Unterstützung benötigen.

Phase 3: Umfeldprüfung und Kapazitätserschließung (innerhalb von neun Monaten):

Parallel zur Bedarfsanalyse erfolgt die Ausarbeitung eines **Vertiefungskonzepts**, das die Ersatzmöglichkeiten für die vom Strukturwandel betroffenen Anlagen betrachtet. Auf Basis des stadtweiten Kleingartenentwicklungskonzepts werden die Cottbuser Kleingartenanlagen detailliert untersucht:

- Anzahl und Lage der Leerstände,
- Potenziale zur Teilung übergroßer Parzellen,
- Bereitschaft der Vereine, neue Mitglieder aufzunehmen,
- räumliche Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb einzelner Anlagen,
- notwendige Infrastrukturmaßnahmen für eine Integration von neuen Parzellen.

In Gesprächen mit den von der Überplanung betroffenen umliegenden Vereinen werden sowohl deren Kapazitäten als auch ihre Interessen abgefragt. Die erste Befragung, im Zuge dieses Kleingartenentwicklungskonzepts ergab, dass viele Vereine Leerstand als Herausforderung sehen – die Verlagerung kann hier als Chance dienen, Mitgliederzahlen zu stabilisieren und längere Leerstände zu vermeiden sowie das Vereinsleben zu stärken.

Aus der Analyse entsteht ein konkreter Verlagerungsvorschlag, welcher folgende Fragen beantwortet: *Wie viele Pächter:innen können ohne Neuanlage umziehen? Welche Anlagen eignen sich für Teilungen? Welche Bereiche benötigen Förderung? Und für wie viele Personen wäre eine Neuanlage erforderlich?*

Phase 4: Festlegung des Umzugsmodells, Aufbau einer Förderlogik und Vorbereitung der Umsetzung (innerhalb von neun Monaten):

Sobald die Ergebnisse des Vertiefungskonzepts vorliegen, entscheidet die Stadt gemeinsam mit dem Kreisverband und den betroffenen Vereinen, darüber, wie die Verlagerung konkret umgesetzt werden soll. Folgende **Umzugsmodelle** stehen zur Auswahl:

- der Umzug eines gesamten Vereins in einen vorbereiteten Ersatzstandort,
- der Umzug einzelner Pächter:innen in verschiedene bestehende Anlagen,
- die Kombination aus Umzügen in Bestandsanlagen und Neuanlage einzelner Parzellen, z.B. durch Teilung bestehender Parzellen oder Erweiterung von Kleingartenanlagen (siehe Vertiefungsraum 2)

Vorab wird ein **Fördersystem** entwickelt, mit dem Vereine unterstützt werden, die neue Mitglieder aufnehmen oder Parzellen neu zuschneiden. Diese Unterstützung sollte organisatorisch, finanziell und infrastrukturell erfolgen. Ein mögliches Verfahren wäre ein Aufruf, in dem Kleingartenvereine sich aktiv zur Aufnahme neuer Pächter:innen melden und dafür zielgerichtete Mittel erhalten.

Falls eine Neuanlage erforderlich ist, beginnen dort bereits jetzt die vorbereitenden Planungen: Bodenvorbereitung, Leitungsinfrastruktur, Erschließung von Wegen und Gemeinschaftsflächen. Wichtig ist, dass die neue Kleingartenanlage spätestens zum Zeitpunkt der Kündigung fertiggestellt ist.

Phase 5: Schaffung rechtskräftiger Grundlagen (B-Pläne, Kündigung) (innerhalb eines Jahres)

Mit der erwarteten Rechtskraft der beiden Bebauungspläne entsteht die Möglichkeit, die Kleingartenanlagen rechtswirksam zu kündigen.

Die Kündigungen sollen frühestens nach drei Jahren ausgesprochen werden. Mit ihrer Zustellung beginnt die gesetzliche Kündigungsfrist nach §9 Abs. 2 BKleingG, die in der Praxis rund neun Monate (Februar bis November) beträgt. Bis zum Ablauf dieser Frist müssen die Parzellen vollständig geräumt sein. Vor Ausspruch der Kündigungen sollten jedoch alle planerischen Voraussetzungen erfüllt sein:

- Ersatzstandorte stehen fest,
- neue Parzellen sind zugeordnet,
- Pachtverträge liegen vor,
- notwendige Infrastruktur ist hergestellt,
- Umzugsunterstützungen sind definiert.

Dies verhindert Unsicherheiten und ermöglicht den Pächter:innen einen geordneten Übergang.

Phase 6: Praktische Umsetzung der Verlagerung und Abschluss (innerhalb eines Jahres)

Nach Ausspruch der Kündigungen beginnt die gesetzliche Kündigungsfrist von rund neun Monaten, innerhalb derer die Parzellen geräumt werden müssen. Während dieser Phase erfolgt der tatsächliche Umzug der betroffenen Pächter:innen auf ihre Ersatzstandorte. Die Koordinierungsstelle unterstützt organisatorisch, begleitet die Vereine bei notwendigen internen Anpassungen und sorgt dafür, dass die Belastung der aufnehmenden Vereine möglichst gering ausfällt.

Bis Ende der Kündigungsfrist (ca. neun Monate nach Zustellung der Kündigung) müssen die Parzellen vollständig geräumt sein. Anschließend können die Flächen rückgebaut und für die Entwicklungsmaßnahmen des Lausitz Science Park genutzt werden. Eine abschließende Evaluation dokumentiert den Ablauf und dient als Grundlage für zukünftige Verlagerungsprojekte.

Umgang mit Grabelandflächen:

Die Umstrukturierung der Grabelandflächen erfolgt aufgrund der kurzen, jährlichen Kündigungsfristen deutlich flexibler als bei den Kleingärten. Da die Nutzer:innen keinen rechtlichen Anspruch auf Entschädigung oder Ersatzland haben, können die Flächen bereits vor den formellen Kündigungen der Kleingartenanlagen freigemacht oder rückgebaut werden, wie dies bei „An der Windmühle“ bereits umgesetzt wurde. Parallel zur Verlagerung der Kleingartenpächter:innen werden die noch aktiven Grabelandflächen schrittweise geräumt, um sie zeitnah für Entwicklungsmaßnahmen oder Folgeplanungen nutzen zu können.

6.4 Handlungsschwerpunkt Umstrukturierung

6.4.1 Handlungsleitfaden Umstrukturierung

Ausgangslage

Der Großteil der Kleingartenanlagen in Cottbus/Chósebuz ist als Grünfläche im Flächennutzungsplan dargestellt und seit Jahrzehnten fest im Stadtgefüge verankert. Trotz dieser weitestgehend stabilen Ausgangssituation bestehen jedoch deutliche Herausforderungen, die in diesem Kleingartenentwicklungskonzept ermittelt wurden (vgl. Kap. 6.1). Dazu zählen sowohl räumliche als auch organisatorische Strukturen, denen in den nächsten Jahren schrittweise begegnet werden muss: In mehreren Anlagen zeigt sich ein zunehmender Leerstand, begleitet von einem schwächer werdenden Vereinsleben und einer Überalterung der Pächter:innen. Gleichzeitig erschweren die Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes eine flexible kleingärtnerische Nutzung und beeinträchtigen zeitgemäße, vielfältige Gartenformen. Hinzu kommt, dass viele Vereinsstrukturen modernisierungsbedürftig sind. Es fehlt an digitalen Verwaltungs- und Kommunikationsprozessen, attraktiver

Öffentlichkeitsarbeit und einer zeitgemäßen Online-Präsenz. Dadurch bleiben viele Anlagen für jüngere Menschen, Familien und Zugezogene wenig sichtbar oder interessant. Parallel dazu gibt es in Cottbus/Chósebus bislang nur begrenzte Angebote für gemeinschaftliches oder urbanes Gärtnern, obwohl die Nachfrage nach wohnungsnahen, öffentlichen Grün-, Begegnungs- und Erholungsräumen auch in Cottbus/Chósebus grundsätzlich steigt.

Vor diesem Hintergrund entsteht die Notwendigkeit, das Kleingartenwesen behutsam zu öffnen, zu flexibilisieren und besser in die städtische Grünstruktur einzubetten. Ziel ist es, die Kleingartenanlagen – auch im Sinne von Kleingartenparks – sozial, räumlich und organisatorisch weiterzuentwickeln und sie langfristig als attraktive, lebendige und zukunftsfähige Bestandteile der urbanen grünen Infrastruktur zu sichern.

Voraussetzungen

Für eine erfolgreiche Umstrukturierung von Kleingartenanlagen müssen sowohl soziale als auch räumlich-infrastrukturelle Voraussetzungen erfüllt sein. Eine grundlegende Bedingung ist die Bereitschaft der Kleingärtner:innen und der Vereinsvorstände, aktiv an Veränderungsprozessen mitzuwirken. Nur wenn Vereine offen für neue Nutzungsformen, Anpassungen der Parzellenstruktur oder die Weiterentwicklung ihrer Vereinsarbeit sind, können Umstrukturierungsmaßnahmen nachhaltig umgesetzt werden.

Auch die räumlichen Voraussetzungen innerhalb der Anlagen spielen eine wesentliche Rolle. Besonders geeignet für die Umstrukturierung sind Anlagen mit Leerständen, überdimensioniert großen Parzellen, ungenutzten Flächenreserven oder vorhandenen Gemeinschaftsflächen, die für neue Angebote geöffnet oder umgestaltet werden können. Gleichzeitig müssen bauliche und organisatorische Defizite identifiziert werden, etwa veraltete Wegeführungen, mangelnde Barrierefreiheit oder ungeklärte Flächenzuschnitte. Solche Rahmenbedingungen beeinflussen, ob und in welchem Umfang Nutzungsänderungen oder bauliche Anpassungen möglich sind.

Ebenso müssen Risiken, die die zukünftige Nutzbarkeit beeinflussen – etwa eine Lage in Grundwasserverschmutzungsfahnen, Überschwemmungsbereichen der Spree oder anderen hydrologisch sensiblen Zonen – frühzeitig berücksichtigt werden. Solche standortbedingten Defizite erzeugen einen erhöhten Handlungsdruck: Sie machen eine Umstrukturierung dringlicher und eröffnen damit neue Ansatzpunkte für eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung der Anlage.

Steuerung der Umstrukturierung

Damit Kleingärtner:innen bzw. Kleingartenvereine erfolgreich und auch für die Betroffenen zufriedenstellend umstrukturiert werden können, sind grundlegend fünf aufeinander aufbauende Schritte zu verfolgen:

Schritt 1: Erfassung der aktuellen Situation

Die Grundlage jeder Umstrukturierung ist eine umfassende Analyse der bestehenden Anlagen. Dabei werden sowohl räumliche, organisatorische als auch soziale Rahmenbedingungen erhoben. Wesentliche Bestandteile sind:

- **Vereinsstrukturen und organisatorische Leistungsfähigkeit**
Wie sind die Vorstandsstrukturen ausgestaltet, wie verteilt sich das Alter der Vorstandsmitglieder und wie hoch ist die Engagementbereitschaft innerhalb der Vereine? Über welche digitalen Kompetenzen und Verwaltungsabläufe verfügen die Vereine, und welche Vereine weisen stabile Strukturen auf bzw. benötigen Unterstützung?
- **Räumliche und funktionale Ausstattung**
Welche Parzellengrößen sind vorhanden, wie ist die verkehrliche und technische Erschließung ausgestaltet und welche Infrastrukturen, Aufenthaltsbereiche und baulichen Anlagen bestehen? In welchem Zustand befinden sich die Gemeinschaftsflächen und inwieweit sind diese nutzbar?
- **Gartenordnungen und geltende Regelwerke**
Welche Vorgaben wirken hemmend? Wo entstehen Konflikte zwischen Tradition

und heutigen Bedürfnissen (z. B. Anbauanteile, Laubengrößen, Nutzungsspielräume)?

- **Leerstände, Nachfrage und Nutzungstrends**

Wie ist die aktuelle Belegung? Welche Zielgruppen sind schwer erreichbar? Wo bestehen Wartezeiten bzw. Überalterungsprozesse?

- **Einbindung ins Stadtgefüge**

Wie gut sind die Kleingartenanlagen in bestehende Wegebeziehungen, Grünzüge und öffentliche Räume integriert, und welches Potenzial besteht für Öffnung, Begrenzung oder eine ökologische Aufwertung?

Diese Analyse schafft ein differenziertes Bild über Stärken, Schwächen, Problemlagen und Entwicklungschancen – und ist Grundlage für eine priorisierte, strategische Vorgehensweise.

Schritt 2: Identifizierung besonders geeigneter Anlagen für die Umstrukturierung

Auf Basis der Analyse erfolgt eine Entscheidung, welche Anlagen sich prioritär für eine Umstrukturierung eignen. Dabei werden folgende Kriterien berücksichtigt:

- Leerstände und räumliche Defizite, die durch Umstrukturierung gezielt behoben werden können
- Gute städtebauliche Lage, z. B. Nähe zu Grünzügen, Schulstandorten oder wachsenden Quartieren
- Vorhandene Potenzialflächen in den Anlagen, die sich für gemeinschaftliche, ökologische oder alternative Nutzungen eignen
- Veränderungsbereitschaft des Vereins, offene Vorstände, positive Grundhaltung zu Modernisierung
- Besondere Problemlagen, die eine Umstrukturierung notwendig machen (z. B. Erreichbarkeit, Zerschneidung, veraltete Infrastruktur)

Wichtig ist dabei der Hinweis, dass alle Anlagen langfristig betrachtet werden: Die Gruppe von Kleingärten mit der höchsten Priorität startet den Prozess, während Anlagen mit geringerer Dringlichkeit nach und nach folgen. Damit entsteht ein planvolles und kriterienbasiertes – dadurch nachvollziehbares – Vorgehen, welches sich auch nach außen gut begründen lässt.

Schritt 3: Auswahl einer Fläche und gemeinsame Umsetzungsplanung

Nach der Priorisierung wird eine konkrete Anlage mit hoher Priorität ausgewählt. Die anschließende Planung zur Umstrukturierung dieser Anlage erfolgt transparent, kooperativ und beteiligungsorientiert. Ziel ist eine breit getragene Umgestaltung, die sowohl Vereinsinteressen als auch städtische Anforderungen einbezieht.

Im Rahmen der Umsetzungsplanung werden folgende Bausteine erarbeitet:

- **Vorteile und Chancen der Umstrukturierung sichtbar machen**

Zu Beginn werden die Ziele und Vorteile der Umstrukturierung gemeinsam herausgearbeitet. Es geht darum, Transparenz zu schaffen und zu zeigen, wie sich bestehende Herausforderungen – etwa Leerstände, Pflegeaufwände oder ungenutzte Flächen – gezielt bearbeiten lassen. Für die Vereine entstehen Chancen, wie eine Modernisierung der Strukturen, eine Öffnung für neue Zielgruppen und die Sichtbarmachung der Anlage im Quartier. Diese Phase dient dazu, Vertrauen aufzubauen und eine gemeinsame Perspektive für die Entwicklung der Anlage zu formulieren.

- **Konkrete Unterstützung für die Vereine bereitstellen**

Damit Veränderungen gelingen, bietet die Stadt den Vereinen aktive Unterstützung an. Dazu gehören Fortbildungen zur Vereinsorganisation, Beratung zu Digitalisierung und Öffentlichkeitsarbeit sowie Begleitung bei der Überarbeitung von Abläufen. Auch Moderation in Entscheidungs- und Beteiligungsprozessen hilft, Konflikte zu vermeiden und Klarheit zu schaffen. Auf diese Weise werden besonders die Vereine gestärkt, die personell oder strukturell vor größeren Herausforderungen stehen.

- **Flexibilisierung der Nutzung und Anpassung der Gartenordnungen**
Ein wichtiger Baustein der Umstrukturierung ist die Modernisierung der Gartenordnung. Gemeinsam wird geprüft, welche Vorgaben heute als zu starr oder hinderlich empfunden werden. Dazu gehört etwa die Anpassung von Anbauanteilen, die Einführung flexibler Nutzungsangebote für Familien, Berufstätige oder Neugärtner:innen oder die Schaffung neuer Modelle, wie Gemeinschaftsgärten oder kleinere Parzellen. Die Überarbeitung erfolgt unter Beteiligung der Vereinsmitglieder, weiterer interessierter Personen und orientiert sich am BKleingG. Ziel ist eine Öffnung der Nutzung, ohne die kleingärtnerische Grundfunktion zu verlieren.
- **Öffnung der Anlagen und neue Angebote entwickeln**
Die stärkere Einbindung der Kleingartenanlage in das öffentliche Grün ist ein zentrales Anliegen. In der Planung wird gemeinsam überlegt, wie Zugänge und Sichtbeziehungen verbessert werden können und wo und wann eine Öffnung der Tore sinnvoll ist, um die Anlage öffentlich zugänglich zu machen. Neue Aufenthaltsbereiche für die Gemeinschaft – etwa kleine Plätze, Sitzgelegenheiten oder Lernorte – erhöhen die Aufenthaltsqualität für das Quartier. Gleichzeitig können freie Parzellen oder Randflächen für gemeinschaftliches Gärtnern, Lernangebote oder Kooperationen genutzt werden. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, die Anlage im Stadtbild sichtbarer zu machen und sozial stärker zu verankern.
- **Räumliche Weiterentwicklung und ökologische Aufwertung**
Die räumliche Weiterentwicklung umfasst neben der Öffnung der Anlage auch die Anpassung der Durchwegung und die Optimierung der Parzellengrößen. Gleichzeitig werden ökologische Potenziale genutzt: Insbesondere, aber nicht nur auf Gemeinschaftsflächen können Blühwiesen, Totholzbereiche, naturnahe Strukturen und klimaresiliente Bepflanzungen die Biodiversität erhöhen und das Mikroklima verbessern. Elemente wie Versickerungsmulden oder Regenrückhaltebereiche tragen zusätzlich zur Klimaanpassung bei. So entsteht eine funktional und ökologisch gestärkte Anlage als Teil der urbanen grünen Infrastruktur.

Schritt 4: Umsetzung und Finanzierung der Umstrukturierung

Nach Abschluss der Planungsphase folgt die konkrete Umsetzung. Dies erfolgt abgestimmt zwischen Verein, Stadtverwaltung und ggf. externen Partnern. Zentrale Aufgaben sind:

- verbindliche Abstimmung von Verantwortlichkeiten und Zeitplänen
- bauliche Umsetzung von Wegen, Aufenthaltsbereichen, ökologischen Modulen oder neuen Parzellenstrukturen
- Ermöglichung von Eigenleistungen und bürgerschaftlichem Engagement
- regelmäßige Rückkopplung mit Verein und Beteiligten

Die Finanzierung kann über städtische Mittel, Drittmittel, Förderprogramme und Eigenbeiträge kombiniert werden. Ein Umsetzungsschritt ist die Identifikation und Einwerbung passender Förderprogramme.

Schritt 5: Dokumentation, Nachbereitung und Evaluation

Nach Abschluss der Arbeiten wird der Prozess kompakt dokumentiert. Besonders wichtig ist dabei das Festhalten einer kurzen Bewertung der Wirkung der umgesetzten Maßnahmen – etwa auf Belegung, Nutzung, Aufenthaltsqualität oder ökologische Funktion – sowie die Klärung offener Punkte im Austausch mit dem Verein.

Die Erkenntnisse, Erfahrungen und bewährte Ansätze fließen dann in die Weiterentwicklung der gesamstädtischen Kleingartenstrategie ein und dienen als Grundlage für zukünftige Umstrukturierungsprojekte. So entsteht ein kontinuierlicher Lernprozess, der die Qualität der Anlagen langfristig stärkt.

6.4.2 Vertiefungsraum Umstrukturierung

Ausgangslage

Der Vertiefungsraum 2 liegt am nordöstlichen Stadtrand von Cottbus/Chósebus im Stadtteil Sapow, nahe der Spree und angrenzend an Waldgebiete (vgl. Abb. 27). Der landschaftlich geprägte Standort weist trotz der peripheren Stadtlage ein hohes Potenzial für Naherholung auf, insbesondere durch die Nähe zur Spree und zum Cottbuser/Chósebuzer Ostsee. Im Gebiet befinden sich zwei bestehende Kleingartenvereine mit kleinräumigen Erweiterungsmöglichkeiten.

Der Kleingartenverein **Brandenburg e. V.** kann durch die südlich angrenzenden Ersatzstandorte E8 (sieben neue Parzellen) und E9 (neun neue Parzellen) ergänzt werden. Darüber hinaus steht nördlich der Kleingartenanlage Brandenburg e. V. mit dem Ersatzstandort E28 eine großflächige Entwicklungsfläche von rund 4,3 Hektar zur Verfügung. Für das Gebiet liegt bereits ein ökologisches Grobkonzept zur Nachnutzung der ehemaligen Mutterbodenhalde im Ortsteil Skadow vor, das eine kostengünstige, nachhaltige und multifunktionale Entwicklung als öffentliche Grünfläche vorsieht. Angestrebt wird der Erhalt und die Weiterentwicklung einer reich strukturierten Halboffenlandschaft mit Funktionen für den Natur- und Artenschutz sowie für die naturnahe Erholung, etwa durch Wege, Aussichtspunkte und gemeinschaftlich nutzbare Aufenthaltsbereiche.

Auch für den Kleingartenverein **Nowinka e. V.** bestehen mit den Ersatzstandorten E10 (drei neue Parzellen) und E11 (sieben neue Parzellen) Möglichkeiten zur maßvollen Erweiterung der bestehenden Anlagen. Der Kleingartenverein Nowinka e. V. zeichnet sich durch ein aktives Vereinsleben mit Imkergarten, Bienenwiese, Spielplatz und jährlichem öffentlichem Gartenfest aus. Eine frühere Schulpatenschaft soll perspektivisch wieder aufgenommen werden; zudem nahm der Verein am Bundeswettbewerb „Gärten im Städtebau“ teil.



Abbildung 28: Vertiefungsraum Umstrukturierung

Planungsziele

Grundsätzliches Ziel für den Vertiefungsraum 2 ist die bedarfsgerechte Erweiterung der Kleingartenanlagen des Kleingartenvereins Brandenburg e. V. (1) und des Kleingartenvereins Nowinka e. V. (2) bei gleichzeitiger Stärkung der bestehenden Vereins- und Nutzungsstrukturen. Neue Kleingartenflächen sollen räumlich, funktional und organisatorisch in die bestehenden Anlagen integriert werden. Verbindende Wege und gezielte Öffnungen sollen Erweiterung und Umstrukturierung miteinander verknüpfen und beide Vereine aktiv einbeziehen. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Entwicklung gemeinschaftlich nutzbarer Flächen und öffentlich zugänglicher Angebote, um die Kleingartenanlagen stärker als Bestandteil der städtischen Grün- und Erholungslandschaft zu etablieren und Impulse für Begrenzung, Umweltbildung und naturnahe Erholung zu setzen.

Für die großflächige Erweiterungsfläche E28 ist die Entwicklung eines Kleingartenparks vorzuschlagen, idealerweise mit Anbindung an die bestehende Anlage des Kleingartenvereins Brandenburg e. V.. Ziel ist es, die vorhandenen landschaftlichen und ökologischen Strukturen weitestgehend zu erhalten und mit kleingärtnerischen Nutzungen sowie öffentlichen Erholungsfunktionen zu verknüpfen. Der Kleingartenpark soll als modellhaftes Projekt neue Formen der Öffnung, Gemeinschaftsnutzung und multifunktionalen Flächennutzung in Cottbus/Chóšebuz erproben.

Ergänzend sollen die bestehenden Anlagen untereinander und mit den Erweiterungsflächen vernetzt sowie durch geeignete Infrastrukturen, Öffnungen und verbesserte Erreichbarkeit gestärkt werden. Flankierend ist eine finanzielle und organisatorische Unterstützung der Vereine vorgesehen, um die Umsetzung der Maßnahmen langfristig zu sichern. Insgesamt soll der Vertiefungsraum 2 zu einer zusammenhängenden Erholungslandschaft weiterentwickelt werden, die Kleingärten, Gemeinschaftsflächen, Naturschutz und Naherholung verbindet und einen neuen, qualitativ hochwertigen Freiraum für Cottbus/Chóšebuz schafft.

Zeitlich-inhaltlicher Ablauf

Der Erweiterungsprozess der zwei betroffenen Kleingartenanlagen Brandenburg e. V. (1) und Nowinka e. V. (2) vollzieht sich über mehrere Jahre. Die folgenden Phasen beschreiben den konkreten Ablauf im Vertiefungsbereich, einschließlich aller erforderlichen Schritte von der Prozessorganisation bis zur Umsetzung.

Phase 1: Grundlagenschaffung (innerhalb eines Jahres)

Im ersten Schritt werden die organisatorischen und rechtlichen Grundlagen für die Erweiterung der Kleingartenanlagen des Vereins Brandenburg e. V. und des Vereins Nowinka e. V. geschaffen. Dazu gehört die frühzeitige Einbindung der Vereine durch Informationsveranstaltungen, Workshops und Abstimmungsgespräche. Ziel ist es, die Bereitschaft der Kleingärtner:innen zu prüfen, übergroße Parzellen zu teilen, neue Gartenformen zu entwickeln und so die Anzahl der Parzellen zu erhöhen. Parallel werden Pachtverträge, interne Vereinsstrukturen und die organisatorische Einbindung der Erweiterungsflächen geklärt. Ein Beteiligungs- und Kommunikationskonzept sorgt dafür, dass Vereine und interessierte Öffentlichkeit kontinuierlich informiert und aktiv in die Planungen einbezogen werden.

Phase 2: Vorbereitung der Umsetzung (innerhalb eines Jahres)

Nach der Grundlagenschaffung erfolgt die vorbereitende Umsetzungsplanung für die kleinräumigen Erweiterungen an den Ersatzstandorten E8 und E9 für den Verein Brandenburg e. V. sowie E10 und E11 für den Verein Nowinka e. V. In dieser Phase werden die planerischen, organisatorischen und rechtlichen Voraussetzungen für die Integration der neuen Parzellen in die bestehenden Kleingartenanlagen geschaffen. Dazu zählen die Konkretisierung der Flächenzuschnitte, die Abstimmung der Erschließung, die Planung gemeinschaftlicher Bereiche sowie die Klärung von Eigentums- und Genehmigungsfragen. Parallel werden die betroffenen Kleingärtner:innen frühzeitig eingebunden und Konzepte zur Übernahme der neuen Parzellen entwickelt, insbesondere im Hinblick auf mögliche Verlagerungen aus anderen Kleingartenanlagen (vgl. Kap. 6.3.1).

Phase 3: Praktische Umsetzung und Integration neuer Flächen (innerhalb eines Jahres)

Nach erfolgreicher Vorbereitung erfolgt die praktische Umsetzung der Erweiterungen. Die neuen Parzellen werden räumlich, funktional und organisatorisch in die bestehenden Anlagen integriert. Hierzu werden verbindende Wege, gezielte Öffnungen sowie gemeinschaftlich nutzbare Flächen realisiert, um eine enge Verzahnung von Bestands- und Erweiterungsflächen zu erreichen.

Gleichzeitig wird die erforderliche bauliche Infrastruktur, insbesondere Wege, Einfriedungen sowie Wasser- und Stromanschlüsse, hergestellt. Die Kleingärtner:innen werden aktiv in die Aufwertung und Umstrukturierung der Anlagen einbezogen. Die Vergabe der neuen Parzellen erfolgt bedarfsorientiert, vorrangig an Kleingärtner:innen, die im Zuge von Verlagerungsprozessen einen Ersatzstandort benötigen.

Phase 4: Entwicklung des Kleingartenparks E28 (innerhalb von drei Jahren)

Die großflächige Erweiterungsfläche E28 nördlich der Anlage Brandenburg e. V. soll zu einem ökologisch und gemeinschaftlich gestalteten Kleingartenpark entwickelt werden. Vorab wird geklärt, ob der Verein Brandenburg die Fläche in seinen Bestand integrieren kann und über die erforderlichen Mittel und Kapazitäten verfügt oder ob alternativ ein neuer Verein gegründet werden muss. Ziel ist die Erhaltung und Weiterentwicklung der reich strukturierten Halboffenlandschaft und die Kombination von kleingärtnerischer Nutzung mit öffentlich zugänglichen Erholungsangeboten wie Spazierwegen, Aussichtspunkten, Rastplätzen und Gemeinschaftsflächen. Ökologische Maßnahmen, einschließlich Natur- und Artenschutz sowie mögliche Kompensationsmaßnahmen, werden umgesetzt. Für den Kleingartenpark ist ebenfalls die Gewinnung neuer Mitglieder erforderlich, beispielsweise durch Verlagerung aus bestehenden Anlagen. Die Fertigstellung ist spätestens nach drei Jahren vorgesehen.

Phase 5: langfristige Sicherung (nach drei Jahren)

In dieser Phase erfolgt eine Evaluation der Umsetzung hinsichtlich Nutzung, Beteiligung sowie ökologischer und sozialer Wirkung. Auf Basis der Ergebnisse werden gegebenenfalls Anpassungen vorgenommen, um Angebote und Strukturen nachhaltig zu verbessern. Eine langfristige finanzielle und organisatorische Unterstützung der Vereine stellt sicher, dass die Anlagen und der Kleingartenpark dauerhaft gepflegt, genutzt und weiterentwickelt werden können.

6.5 Handlungsschwerpunkt Neuausweisung

6.5.1 Handlungsleitfaden Neuausweisung

Ausgangslage

Die Neuausweisung von Kleingartenflächen kann auf unterschiedlichen Ausgangspunkten beruhen. In einigen Fällen besteht der Bedarf, bestehende Kleingartenanlagen zu erweitern, um eine hohe Nachfrage in bestimmten Stadtbereichen zu decken oder um sozialräumliche Ausgewogenheit zu schaffen. In anderen Fällen werden vollständig neue Kleingartenanlagen auf identifizierten Ersatzflächen entwickelt. Daraus eröffnet sich auch die Möglichkeit, innovative Formen wie einen **Kleingartenpark** zu realisieren, in dem die Kleingartenanlage stärker mit öffentlichen Grünflächen verknüpft wird und neue räumliche Gestaltungskonzepte unter Beachtung der Anforderungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) erprobt werden (vgl. Kap. 6.1.4).

Voraussetzungen

Vor einer Neuausweisung ist jedoch grundsätzlich zu prüfen, ob eine neue Anlage tatsächlich notwendig ist oder ob der Bedarf durch die Nutzung bereits bestehender, leerstehender Parzellen innerhalb anderer Kleingartenanlagen gedeckt werden kann. Dieser Ansatz wird insbesondere in Cottbus/Chóseebuz mit Blick auf die überdurchschnittlich hohe Versorgung der Stadt mit Kleingärten (vgl. Kap. 5.2) sowie auf die erheblichen Kosten, die bei der Neuanlage einer Kleingartenanlage entstehen, empfohlen. Der Vergleich mit den deutlich geringeren Kosten der Aktivierung und Belegung vorhandener leerstehender Parzellen

zeigt, dass bestehende Kleingartenressourcen oftmals effizienter genutzt werden könnten. Die Lage der neuen Fläche sollte gut erreichbar sein, städtebaulich und ökologisch sinnvoll eingebunden sowie mit den Planungszielen der Stadtentwicklung kompatibel sein. Idealerweise bietet die Fläche Potenzial für die Entwicklung eines innovativen Kleingartenparks mit gemeinschaftlichen und ökologischen Nutzungsmöglichkeiten.

Steuerung der Ausweisung neuer Kleingartenflächen

Damit ein neuer Kleingarten erfolgreich und auch für die Betroffenen zufriedenstellend neu ausgewiesen werden kann, sind grundlegend sieben aufeinander aufbauende Schritte zu verfolgen:

Schritt 1: Bedarfserfassung

Im ersten Schritt wird der aktuelle Bedarf an Ersatzflächen ermittelt, einschließlich Belegungssituation, Wartelisten, und dem Status der bestehenden Anlagen in Cottbus. Eigentumsverhältnisse, Pachtstrukturen und vertragliche Regelungen werden geprüft. Zusätzlich erfolgt eine Analyse der planungsrechtlichen Ausgangslage (FNP, Bebauungsplan, Entwicklungsziele der Stadtentwicklung). In diesem Schritt wird auch festgelegt, ob die Neuausweisung als klassische Kleingarten- oder Dauerkleingartenanlage (§16 Abs. 2 BKleingG) oder als Kleingartenpark mit öffentlich zugänglichen Gemeinschaftsflächen, Streuobstwiesen und innovativen Gartentypen vorgesehen werden soll.

Schritt 2: Interessenabwägung

Öffentliche Belange wie Stadtentwicklung, Klimaanpassung und Freiraumversorgung werden gegenüber privaten Interessen abgewogen. Nur bei überragendem öffentlichem Interesse und keinen Alternativen (z.B. Nachverdichtung oder Verlagerung in anderen Anlagen) kommt Neuausweisung in Frage.

Schritt 3: Identifizierung von geeigneten Flächen

Es wird untersucht, ob geeignete kommunale Standorte verfügbar sind oder ob ein Kauf einer privaten Fläche durch die Stadtverwaltung erfolgen muss, welche Flächenkonkurrenzen bestehen und welche Planungsziele gestützt oder beeinträchtigt werden. Die Ergebnisse dienen als Grundlage für kommunale Entwicklungsentscheidungen. Mögliche Standorte für Neuausweisungen werden identifiziert und hinsichtlich des ökologischen Zustands, der Erreichbarkeit und Flächenverfügbarkeit geprüft. Abstimmungen mit Stadtplanung, Umweltamt und Fachgutachten sichern die fachliche Grundlage.

Schritt 4: Strategische Planung, Beteiligung und Kommunikation

Mit der Auswahl eines Standorts beginnt ein strukturierter Beteiligungs- und Kommunikationsprozess. Verbände, Vereine, potenzielle Pächter*innen, Nachbarschaft und Öffentlichkeit werden frühzeitig eingebunden, um Bedarfe, Leitbilder und soziale Aspekte zu diskutieren. Gleichzeitig mit der Planung geht es darum, Menschen zu finden, die aktiv mithelfen möchten, die neue Kleingartenanlage und den Kleingartenverein aufzubauen. Die Gruppenfindung wird im Rahmen des Projektes unterstützt und aktiv begleitet, z. B. durch Workshops, Informationsveranstaltungen oder digitale Formate.

Bewerbungs- und Auswahlverfahren für künftige Nutzerinnen werden transparent gestaltet, unterstützt durch digitale Kanäle wie Social Media. Pächterinnen, die ihre bisherige Anlage aufgrund einer Verlagerung verlassen mussten, haben Vorrang bei der Wahl einer neuen Parzelle. Parallel wird eine transparente Zuweisungslogik für alle Parzellen entwickelt, um eine faire und nachvollziehbare Vergabe sicherzustellen.

Schritt 5: Planungsvorbereitung und Umsetzungsschritte

Alle planungsrechtlichen, technischen und organisatorischen Voraussetzungen werden geschaffen: verbindlicher Zeit- und Maßnahmenplan, Erschließung (Wege, Wasser, Strom), Parzellierung, Gemeinschafts- und Ausgleichsflächen. Vereinsstrukturen, Satzungen, Pachtverträge und Belegungsrichtlinien werden vorbereitet oder aufgebaut. Die Abstimmung mit Stadtverband, Landesverband, Stadtplanung und Umweltamt stellt sicher, dass die Anforderungen des BKleingG erfüllt werden.

Schritt 6: Vergabe und Einzug

Die Vergabe erfolgt auf Grundlage der transparenten Zuweisungslogik. Begleitende Kommunikationsformate informieren die Interessierten kontinuierlich über Status und Termine. Regelungen zu Übernahmen, Materialnutzung oder Beteiligung an Erschließungskosten werden verbindlich festgelegt. Mit Bezug der Parzellen beginnt die Nutzung der neuen Kleingartenanlage oder des neuen Kleingartenparks.

Schritt 7: Dokumentation, Nachbereitung und Evaluierung

Alle Planungs-, Beteiligungs- und Vergabeschritte werden systematisch dokumentiert. Nach Inbetriebnahme erfolgt eine Evaluation der Anlage hinsichtlich Funktionalität, Nutzung und Öffentlichkeitswirkung. Erkenntnisse fließen in das Flächenkataster/GIS-System ein und bilden die Grundlage für Optimierungen bei zukünftigen Ausweisungen.

6.5.2 Vertiefungsraum Neuausweisung

Ausgangslage

Mit der geplanten Entwicklung der Seevorstadt bis etwa 2035, die als Reallabor der Energiewende konzipiert ist, rückt auch der Ortsteil Dissenchen stärker in den Fokus der Stadtentwicklung. In diesem Zusammenhang besteht in diesem Ortsteil die Möglichkeit, angrenzende Freiräume frühzeitig mitzudenken und für die Ausweisung als Kleingartenflächen zu sichern.

Hierfür stehen zwei aneinander angrenzende potenzielle Ersatzstandorte zur Verfügung, die dem Ausgleich für zukünftige Verlagerung von Kleingartenanlagen dienen können (vgl. Abb. 28). Der Ersatzstandort E1 umfasst rund 2,8 ha mit etwa 71 Parzellen, der Ersatzstandort E2 rund 2,3 ha mit etwa 57 Parzellen. Beide Flächen befinden sich in privatem Eigentum und werden derzeit überwiegend als Grünland genutzt. Die Flächen sind der Priorisierungsstufe 2 (siehe Kap. 5.6) zugeordnet und damit für eine mittelfristige Aktivierung, im Zuge der Baumaßnahmen der Seevorstadt vorgesehen. Aufgrund der Lage in einem vergleichsweise an Kleingartenanlagen unterversorgten Stadtteil sowie der räumlichen Nähe zu den Stadtentwicklungsgebieten Seevorstadt, Energiecampus und Hafenquartier besitzen die Flächen aber eine sehr hohe strategische Bedeutung für die langfristige Sicherung des Kleingartenangebots. Für das Gebiet wurden zudem bereits im Rahmen früherer konzeptioneller Überlegungen im Kontext der BUGA-Machbarkeitsstudie 2033 (unter dem Titel Ornamental Farm Reloaded) Ideen für eine neue Mischform aus Kleingartenwesen, teilweisem Siedlungsbau und landwirtschaftlich genutztem Freiraum entwickelt. Auch wenn diese Ansätze nicht weiterverfolgt wurden, bieten sie inhaltliche Anknüpfungspunkte für die Neuausweisung eines innovativen und zukunftsorientierten Kleingartenparks in Cottbus-Dissenchen, welcher funktional und räumlich eng mit der neuen Seevorstadt verknüpft ist. Der Standort kann als Experimentier- und Lernort dienen, an dem neue Formen des Gärtnerns, der Gemeinschaft und der Öffnung von Kleingartenanlagen erprobt werden können.

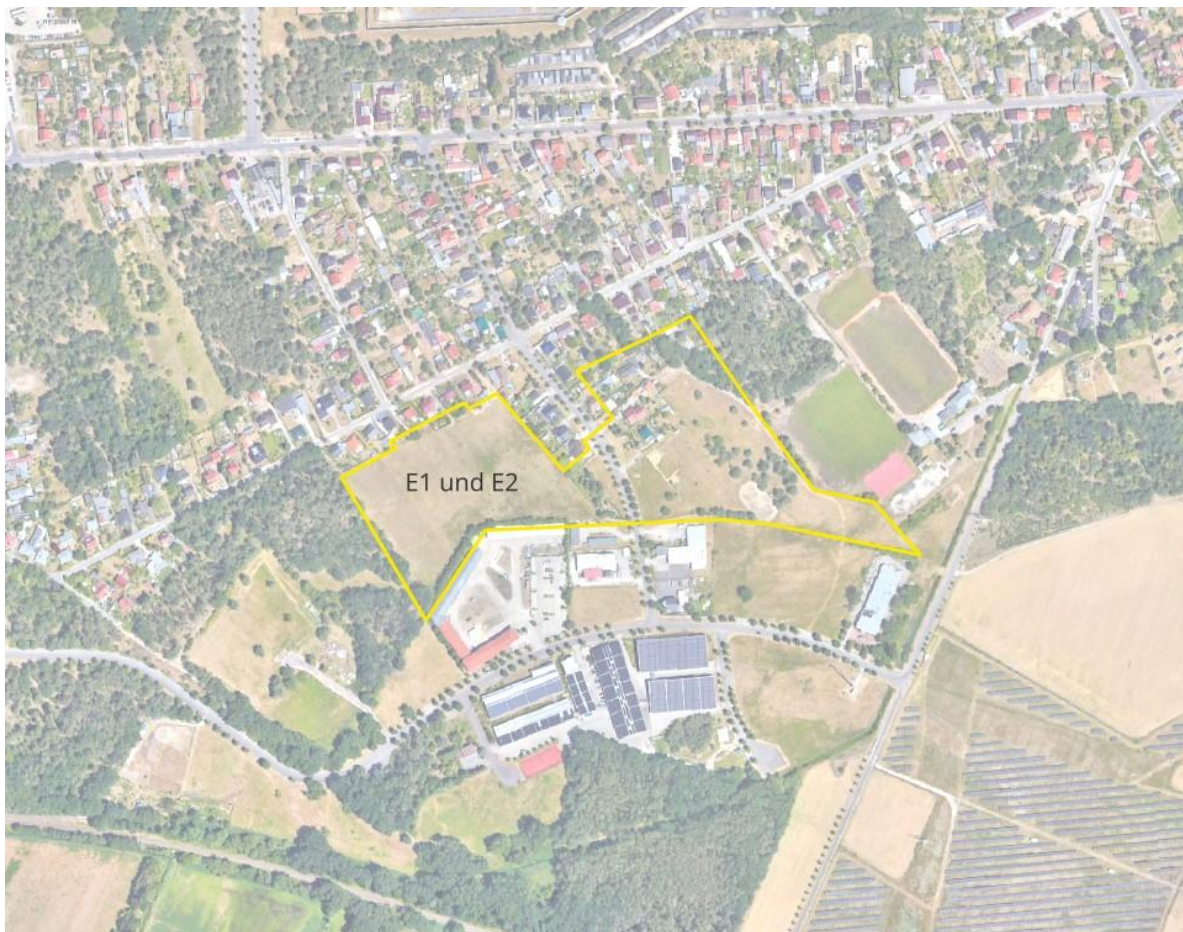


Abbildung 29: Vertiefungsraum Neuausweisung

Planungsziele

Ziel ist ein Modellprojekt, das klassische Parzellen mit öffentlich zugänglichen Grün- und Parkbereichen kombiniert, beispielsweise durch Streuobstwiesen, gemeinschaftliche Flächen und weitgehend offene Strukturen ohne trennende Zäune. Der **Kleingartenpark** soll damit sowohl den Bedürfnissen der Pächter:innen als auch den Anforderungen an eine qualitätsvolle, multifunktionale Freiraumversorgung gerecht werden. Zugleich sollen innovative Organisations- und Finanzierungsmodelle aufgezeigt werden, die eine langfristige Tragfähigkeit und Übertragbarkeit unterstützen.

Die folgenden drei Praxisbeispiele zeigen, welche Möglichkeiten bestehen, Kleingartenanlagen zukunftsgerichtet zu entwickeln und in das bestehende Freiraumnetz einzubinden:

Kleingartenpark Römerhügel, Ludwigsburg¹⁹:

Der Kleingartenpark Römerhügel zeigt beispielhaft, wie Kleingärten mit öffentlichen Parkflächen verzahnt werden können. Die Anlage ist in mehrere Quartiere gegliedert, die durch extensiv gestaltete Wiesen, Streuobstbestände, Spiel- und Aufenthaltsbereiche miteinander verbunden sind. Unterschiedlich große, flexibel kombinierbare Parzellen ermöglichen vielfältige Nutzungsformen. Ökologische Maßnahmen wie begrünte Dächer, Regenwassernutzung, Versickerungsmulden und Kompostierung sind integraler Bestandteil der Planung. In einer dicht besiedelten Umgebung ist so eine attraktive, multifunktionale Grünfläche entstanden.

¹⁹ https://www.gaenssle-hehr.de/sh_projects/neubau-kleingartenanlage-mit-oeffentlicher-freiflaeche-am-roemerhuegel-ludwigsburg/



Abbildung 30: Offene Durchwegung durch den Kleingartenpark Römerhügel

Waldgarten Britz, Berlin²⁰:

Der Waldgarten Britz steht für eine innovative Weiterentwicklung des Kleingartenwesens auf Basis des Waldgarten-Prinzips. Gemeinschaftliche und private Gartenflächen werden hier mit mehrschichtigem, dauerhaftem Bewuchs, hohem Gehölzanteil und überwiegend essbaren Pflanzen gestaltet. Neben der Lebensmittelproduktion stehen ökologische Funktionen wie Klimaregulierung, Bodenschutz und Biodiversität sowie soziale Aspekte wie Umweltbildung und Gemeinschaftsbildung im Vordergrund. Die Anlage kombiniert öffentliche, gemeinschaftliche und private Bereiche und wird wissenschaftlich begleitet. Damit dient sie als Modell für ökologisch und sozial wirksames urbanes Gärtnern.



Abbildung 31: Struktur des Waldgartens mit Gemeinschaftsbereich, Park und Parzellen (© Wyld und baumrausch)

²⁰ <https://waldgarten-britz.de/>

Kleingartenpark am Kronsberg, Hannover²¹:

Der geplante Kleingartenpark am Kronsberg ist ein Beispiel für eine zeitgemäße Neuausweisung in einem wachsenden Stadtteil. Die Anlage verbindet klassische Parzellen mit allgemein zugänglichen Gemeinschaftsflächen und schafft damit einen Mehrwert für die Nachbarschaft. Ein innovativer Entwurf mit Clusterstrukturen und geschwungenen Wegen ersetzt das traditionelle Raster und fördert Aufenthaltsqualität und Orientierung. Der Planungsprozess ist stark partizipativ angelegt und eng mit der Vereinsgründung verknüpft. So entsteht von Beginn an eine sozial tragfähige und identitätsstiftende Anlage.

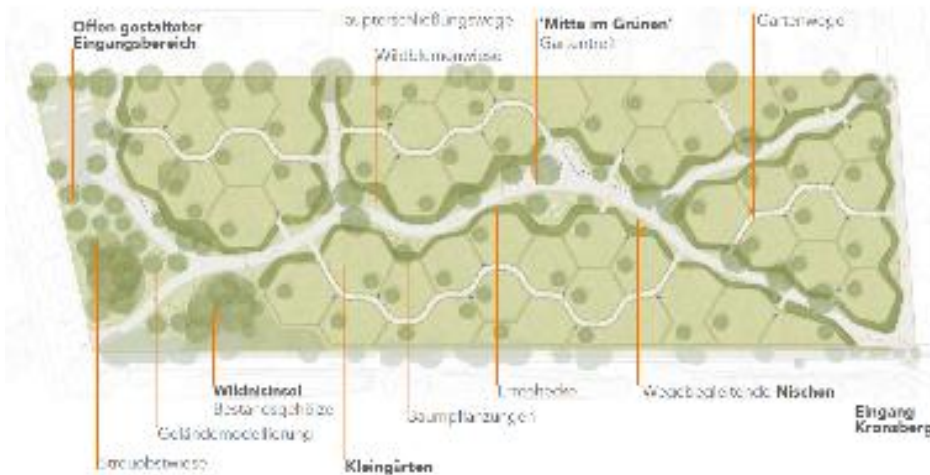


Abbildung 32: Entwurfsplanung des neuen Kleingartenparks am Kronsberg (©Studio 5 Freiraumplanung)

Zeitlich-inhaltlicher Ablauf

Der Neuausweisungsprozess vollzieht sich über mehrere Jahre. Die folgenden Phasen beschreiben den konkreten Ablauf im Vertiefungsbereich, einschließlich aller erforderlichen Schritte von der Prozessorganisation bis zur Umsetzung.

Phase 1: Grundlagenschaffung (innerhalb von zwei Jahren)

In dieser Phase werden die grundlegenden Voraussetzungen für die Neuausweisung des Kleingartenparks geschaffen. Neben der Klärung und Sicherung der Flächen sowie einer ersten fachlichen Eignungsprüfung erfolgt eine frühzeitige Information der Öffentlichkeit und der Kleingartenorganisationen. Ergänzend kann eine prozessbegleitende Öffentlichkeitsarbeit aufgebaut werden, etwa über eine projektbezogene Website oder Social-Media-Kanäle (z. B. Instagram), um kontinuierlich über Ziele, Zeitplan und Beteiligungsmöglichkeiten zu informieren.

Phase 2 – Zielbildentwicklung unter früher Beteiligung (innerhalb von zwei Jahren)

Aufbauend auf der Vorbereitungsphase wird ein konzeptionelles Zielbild mit gemeinsamen Leitlinien und Nutzungsperspektiven für den Kleingartenpark erarbeitet. Potenzielle Pächter:innen, Anwohner:innen und Fachakteure werden frühzeitig in Beteiligungsformate eingebunden. Es kann bereits in dieser Phase eine offene Interessensbekundung oder Bewerbungsmöglichkeit für zukünftige Pächter:innen angeboten werden. Dies ermöglicht den Aufbau einer engagierten Kerngruppe und fördert die Identifikation mit dem Projekt von Beginn an.

Phase 3: Vertiefungsplanung und Organisationsaufbau (innerhalb von zwei Jahren)

In dieser Phase wird das Zielbild in eine konkrete Entwurfs- und Freiraumplanung überführt. Der Beteiligungsprozess wird fortgesetzt und durch Workshops, Planungsdialoge oder digitale Formate ergänzt. Parallel wird der Aufbau der sozialen und organisatorischen Strukturen vorangetrieben, insbesondere die Vorbereitung und Gründung eines neuen

²¹ https://www.hannover.de/Kultur-Freizeit/Naherholung/G%C3%A4rten-und-Parks/Kleing%C3%A4rten/Informationen-und-Projekte/Neue-Kleingartenanlage-am-Kronsberg-in-Planung-Pionier*innen-gesucht

Kleingärtnervereins. Der Prozess kann aktiv begleitet werden, etwa durch regelmäßige Updates über Social Media, die Einblicke in Planung, Beteiligung und Vereinsaufbau geben und weitere Interessierte ansprechen.

Phase 4: langfristige Sicherung und bauliche Vorbereitung (innerhalb von zwei Jahren)

Während der planungsrechtlichen Sicherung durch einen Bebauungsplan und Ausführungsplanung bleibt die Beteiligung aufrechterhalten. Die künftigen Pächter:innen und Vereinsmitglieder werden über den Projektfortschritt informiert und in vorbereitende Entscheidungen eingebunden, beispielsweise zur Organisation der Anlage oder zu Nutzungsregeln. Die begleitende Öffentlichkeitsarbeit unterstützt Transparenz und Erwartungssicherheit.

Phase 5 – Praktische Umsetzung und Erschließung (innerhalb von zwei Jahren)

Mit Beginn der baulichen Umsetzung wird der neue Kleingarten nutzbar gemacht und die künftigen Nutzer:innen schrittweise in die Anlage eingebunden. Die Vergabe der Parzellen erfolgt auf Grundlage der zuvor durchgeführten Bewerbungs- und Beteiligungsverfahren. Der neu gegründete Kleingärtnerverein übernimmt zunehmend Verantwortung für Organisation und Kommunikation. Auch hier kann eine kontinuierliche Berichterstattung über digitale Kanäle den Prozess sichtbar machen und die Identifikation stärken.

Phase 6: Bezug, Etablierung und Weiterentwicklung (innerhalb von zwei Jahren)

Nach dem Bezug der Parzellen etabliert sich der Kleingartenpark als lebendiger Bestandteil des Grün- und Freiraumsystems in Cottbus-Dissenchen und somit im bestehenden Stadtgefüge. Beteiligungs- und Kommunikationsformate werden verstetigt, um Austausch, Weiterentwicklung und Öffnung zur Nachbarschaft zu fördern. Erfahrungen aus der Anfangsphase können dokumentiert und als Good Practice für weitere Neuausweisungen genutzt werden.

7. Zusammenfassung und Ausblick

Das Kleingartenentwicklungskonzept für Cottbus/Chóseebuz zeigt, dass das Kleingartenwesen weiterhin ein bedeutender Bestandteil der städtischen Grün- und Freiraumstruktur sowie des sozialen Miteinanders ist. Gleichzeitig stehen viele Kleingartenanlagen vor strukturellen, demografischen und räumlichen Herausforderungen, die eine strategische Weiterentwicklung erforderlich machen. Das Konzept liefert hierfür eine belastbare Grundlage, indem es den Bestand analysiert, räumliche Entwicklungsperspektiven aufzeigt und konkrete Handlungsansätze formuliert.

Eine zentrale Empfehlung des Konzepts ist die vorrangige Nutzung und **Stärkung bestehender Kleingartenanlagen**. Angesichts der insgesamt hohen Versorgungslage und der im Stadtgebiet vorhandenen freien Parzellen sollten Neuanlagen von Kleingärten nur dann in Betracht gezogen werden, wenn bestehende Kapazitäten nachweislich nicht ausreichen. Die Nutzung bereits vorhandener Strukturen ist in der Regel kosteneffizienter, ressourcenschonender und trägt zu einer nachhaltigen Sicherung des Kleingartenbestands bei.

Zur Umsetzung der im Konzept formulierten Ziele wird die **Einrichtung einer zentralen Verwaltungs- und Koordinierungsstelle** für das Kleingartenwesen in der Stadtverwaltung empfohlen. Eine solche Stelle kann als feste Anlaufstelle für Kleingartenvereine, Verbände und weitere Akteure fungieren und die Abstimmung zwischen Stadtentwicklung, Grünflächenplanung und kleingärtnerischer Nutzung verbessern. Darüber hinaus bietet sie die Möglichkeit, Kooperationen mit ergänzenden Nutzungsformen wie Gemeinschaftsgärten – etwa in Zusammenarbeit mit dem PZNU – systematisch zu stärken. Perspektivisch kann die Entwicklung und Pflege einer digitalen Kleingartenbörse die Transparenz zu Leerständen, Nachfrage und Verlagerungsbedarfen erhöhen und die Vermittlung freier Parzellen erleichtern.

Ein weiterer zentraler Baustein für die zukünftige Entwicklung ist die vertiefte Betrachtung einzelner Kleingartenanlagen. Aufbauend auf dem vorliegenden Gesamtkonzept sollten in einem **Vertiefungskonzept** gezielt Anlagen mit erhöhten Leerständen oder besonderen Entwicklungspotenzialen untersucht werden. Dabei ist zu prüfen, inwieweit durch die Teilung großer Parzellen oder angepasster Nutzungsmodelle eine bessere Auslastung erreicht werden kann. Solche Maßnahmen können insbesondere dazu beitragen, die Bewirtschaftung für ältere Kleingärtner:innen zu erleichtern und zugleich neue Zielgruppen anzusprechen. Voraussetzung hierfür ist ein schrittweiser, transparent gestalteter Prozess mit intensiver **Beteiligung** der betroffenen Vereine und Nutzer:innen.

Besondere Bedeutung kommt zudem der Begleitung von Verlagerungsprozessen zu. Diese sollten nicht allein als organisatorische oder bauliche Maßnahmen verstanden werden, sondern als sozial sensible **Transformationsprozesse**, die einer intensiven Moderation bedürfen. Eine frühzeitige und kontinuierliche Einbindung der betroffenen Kleingärtner:innen, etwa durch Informationsveranstaltungen, Workshops und Beteiligungsformate, ist entscheidend, um Akzeptanz zu schaffen, Unsicherheiten abzubauen und tragfähige Lösungen gemeinsam zu entwickeln.

Insgesamt bietet das Kleingartenentwicklungskonzept einen strategischen Rahmen, der es der Stadt Cottbus/Chóšebuz ermöglicht, das Kleingartenwesen langfristig zu sichern, flexibel weiterzuentwickeln und besser in die gesamtstädtische Grün- und Stadtentwicklungsplanung zu integrieren. Die Umsetzung der Empfehlungen eröffnet die Chance, Kleingärten auch künftig als wertvolle Orte für Erholung, Gemeinschaft, Stadtökologie und urbane Resilienz zu erhalten und weiterzuentwickeln.

8. Anlagenverzeichnis

- Anhang 1: Kartenwerk (A0, PDF) [Stand: 30.09.2025]
- Anhang 2: Steckbriefe der einzelnen Kleingartenvereine
- Anhang 3: Tabellarische Bewertung der Kleingartenanlagen [Stand: 30.09.2025]

9. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Einladungsplakat für die öffentliche Informationsveranstaltung.....	11
Abbildung 2: Wünsche und Hinweise wurden gesammelt.....	11
Abbildung 3: Die Besuchenden konnten sich an den Stationen im PZNU informieren und einbringen	11
Abb. 4: Übersichtskarte der verschiedenen Gartenformen in Cottbus/Chóšebuz.....	14
Abbildung 5: Verteilung der Verbandszugehörigkeiten.....	19
Abbildung 6: Übersichtskarte der Verbandszugehörigkeit der Kleingartenvereine.....	20
Abb. 7: Verteilung der Eigentumsverhältnisse	21
Abbildung 8: Übersichtskarte der Eigentumsverhältnisse von Kleingartenanlagen und Grabeland.....	23
Abbildung 9: Das Fadenmodell zeigt, dass die meisten Kleingärtner:innen ihre Kleingartenanlage zu Fuß oder mit dem Auto erreichen.....	24
Abbildung 10: Übersichtskarte der Erreichbarkeit von Kleingartenanlagen und Grabeland mit öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV).....	25
Abbildung 11: Übersichtskarte der Kleingartenanlagen und des Grabelands im Kontext der Grünverbindungen in Cottbus/Chóšebuz.....	28
Abbildung 12: Übersichtskarte der Kleingartenanlagen und des Grabelands im Kontext der wasserrechtlichen Situation.....	31
Abbildung 13: Übersichtskarte der Versorgung der 19 Ortsteile in Cottbus/Chóšebuz mit Kleingartenanlagen und Grabeland.....	33
Abbildung 14: Verteilung der Parzellenanzahl in 49 Kleingartenvereinen.....	35
Abbildung 15: Verteilung der durchschnittlichen Parzellengröße in 49 Kleingartenvereinen.....	36
Abbildung 16: Verteilung des Altersdurchschnitts der Vorstände in 49 Kleingartenvereinen.....	36

Abbildung 17: Verteilung der Ver- und Entsorgungsanschlüsse in Kleingartenvereinen.....	49 37
Abbildung 18: Verteilung der Baujahre der 49 Kleingartenanlagen.....	37
Abbildung 19: Verteilung der Bewertungsstufen in einem Balkendiagramm	40
Abbildung 20: Übersichtskarte der Bedeutsamkeit der Kleingartenanlagen für die Gesamtstadt Cottbus/Chóseébuz.....	41
Abbildung 21: die vier betrachteten Stadtgebiete: Nord, Ost, Süd, West und Mitte.....	43
Abbildung 22: Entwicklung der Versorgungssituation bezogen auf Kleingärten in Cottbus – unterteilt in die fünf Stadtgebiete (West, Nord, Ost, Mitte und Süd) und unterschieden in die drei Prognose-Szenarien (gelb = stagnierendes Oberzentrum, orange = Wachstumskurs und violett = Boomtown). Die blaue Linie stellt dar, wie viel Kleingartenfläche je Stadtgebiet nötig ist, damit das Stadtgebiet als versorgt einzustufen ist.	43
Abbildung 23: Übersichtskarte der planungsrechtlichen Situation der Kleingartenanlagen und des Grabelands.....	46
Abbildung 24: Übersichtskarte der vorgeschlagenen Ersatzstandorte, priorisiert nach Dringlichkeit der Neuausweisung	49
Abbildung 25: Übersicht der sieben Handlungsfelder	50
Abbildung 26: Räumliches Leitbild für das Kleingartenwesen in Cottbus/Chóseébuz.....	58
Abbildung 27: Vertiefungsraum Verlagerung.....	62
Abbildung 28: Vertiefungsraum Umstrukturierung	69
Abbildung 29: Vertiefungsraum Neuausweisung.....	74
Abbildung 30: Offene Durchwegung durch den Kleingartenpark Römerhügel.....	75
Abbildung 31: Struktur des Waldgartens mit Gemeinschaftsbereich, Park und Parzellen (© Wyld und baumrausch)	75
Abbildung 32: Entwurfsplanung des neuen Kleingartenparks am Kronsberg (©Studio 5 Freiraumplanung).....	76

