

Betreff:**Mögliche Zwischennutzung von Brachflächen in geplanten
Baugebieten****Organisationseinheit:**Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation**Datum:**

23.10.2024

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

23.10.2024

Status

Ö

Sachverhalt:

Die in der Anfrage aufgeführten Beispiele („Feldstraße-Süd“, AP 23 und „An der Schölke“, HO 54) stellen nicht den typischen normalen Ablauf dar. Im Normalfall wird ein Baugebiet relativ zügig nach dem Abschluss des Planverfahrens und der anschließenden Erschließungsplanung erschlossen bzw. kann die bis dahin ausgeübte Nutzung (häufig Landwirtschaft) bis zum Erschließungsbeginn fortgesetzt werden. In den genannten Beispielen liegt ein solcher Normalfall ausnahmsweise nicht vor, da zum einen im Gebiet „Feldstraße-Süd“ ein umfassender Bodenabtrag notwendig war und zum andern langwierige Normenkontrollverfahren durchgeführt werden müssen.

Dies vorausgeschickt, beantwortet die Verwaltung die Anfrage der SPD-Fraktion wie folgt:

Zu Frage 1

Im Plangebiet „Feldstraße-Süd“ wurde die zwischenzeitlich eingetretene Veränderung der Biotope bewertet und fließt in das ergänzende Verfahren ein. Das Gebiet wird soweit notwendig gepflegt. Um die Neubildung von schützenswerten Biotopen auf den städtischen Flächen zu unterbinden, werden situationsbedingt und abhängig von den jeweiligen Flächen verschiedene Pflegemaßnahmen wie Mahd, Rückschnitt usw. durchgeführt.

Im Plangebiet An der Schölke obliegt die Durchführung von entsprechenden Pflegemaßnahmen, die die Neubildung von schützenswerten Biotopen verhindern können, dem privaten Eigentümer.

Zu Frage 2

Eine Verpachtung mit kurzfristigen (jährlichen) Kündigungszeitpunkten kann einen erheblichen Verwaltungsaufwand nach sich ziehen, der mit dem erzielbaren Mehrwert oft nicht in Einklang steht. Es müssen Pächter gesucht und gefunden, Informationsgespräche geführt, Pachtverträge entwickelt und abgeschlossen und laufend Kündigungsfristen beachtet werden. Für die potentiellen Nutzer sind kurze Nutzungsdauern mit der permanenten Gefahr einer Kündigung nicht besonders attraktiv, da auch eine Grabenlandnutzung mit Investitionen verbunden ist (Maßnahmen der Bodenverbesserung, Bewässerung, Pflanzenauswahl usw.).

Falls es in einem besonderen konkreten Einzelfall absehbar sein sollte, dass die Erschließung erst mehrere Jahre nach dem Abschluss eines Planverfahrens beginnen kann, könnte eine Verpachtung als Grabeland geprüft werden und in Betracht kommen. Ein solcher Fall ist jedoch derzeit nicht bekannt.

Für die Gebiete „Feldstraße-Süd“ und „An der Schölke“ wird eine solche Nutzung nicht vorgeschlagen, da unmittelbar nach der Entscheidung des OVG Lüneburg mit der Erschließung begonnen werden soll. Eine Verpachtung würde dies wegen der Kündigungsfristen und Räumzeiten erschweren.

Zu Frage 3

Die Verwaltung hat derzeit keine derartigen Brachflächen identifiziert.

Leuer

Anlage/n:

Keine