

# **ALTERNATIVENPRÜFUNG**

**ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 54**

**UND ZUR  
22. ÄNDERUNG des  
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

**DER  
GEMEINDE BÜCHEN  
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG**

**GSP** Ingenieurgesellschaft mbH  
Gosch-Schreyer-Partner  
Beratende Ingenieure (VBI)



**BBS**  
Büro Greuner-Pönicke  
Russeer Weg 54  
24111 Kiel

Kiel/Bad Oldesloe, 23.08.2019

# 1. Vorbemerkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Jugend- und Begegnungszentrum“ stärkt die Gemeinde Büchen die soziale Infrastruktur innerhalb des Gemeindegebietes.

Die Errichtung eines Jugend- und Begegnungszentrums (JUZ) in Verbindung mit einer Einfeldhalle erweitert das Nutzungsangebot der Freizeiteinrichtungen und deckt gleichzeitig den Bedarf eines fünften Hallenteiles für den Schulsport entsprechend den Ergebnissen des Schulentwicklungsplanes des Schulverbandes Büchen (bioregio, Bonn 2019). Der Bebauungsplan reagiert damit auf den Bedarf gemäß den aktuellen Anforderungen (2019) und Erkenntnissen für Jugend und Schule. JUZ und Einfeldhalle werden als Einheit betrachtet, da der Bedarf sowohl zeitlich gleichzeitig gegeben ist als auch räumlich sinnvoll zu kombinieren ist. Beide Vorhabensbestandteile zielen auf vergleichbare Altersgruppen und erfordern eine Lage, die von der Grund- und Gemeinschaftsschule sowie dem zentralen Busbahnhof in kurzer Zeit und gefahrlos zu erreichen ist. Der Standort sollte zudem möglichst Konflikte (Lärm, Gruppenaktivität im Umfeld) mit der Wohnnachbarschaft vermeiden.

Die Standortfrage wurde mit dem Kreis diskutiert, da der Vorzugsstandort gemäß dem Vorentwurf des B-Planes Nr. 54 zu Eingriffen in geschützte Biotope führt. Die UNB hat eine Befreiung von den Verboten nicht in Aussicht gestellt, da gem. § 67 BNatSchG für den Fall der Befreiung die überwiegenden Gründe des öffentlichen Interesses nachzuweisen sind aber auch gem. § 15 BNatSchG zu prüfen ist, ob eine Vermeidung an dieser Stelle für den Eingriff nicht doch möglich sei. Die Variantenprüfung nimmt die Bedenken auf und überprüft die Zulässigkeit nach rechtlichen und fachlichen Kriterien. Nach dem BNatSchG gilt:

## § 67

### Befreiungen

(1) Von den Geboten und Verboten dieses Gesetzes, in einer Rechtsverordnung auf Grund des § 57 sowie nach dem Naturschutzrecht der Länder kann auf Antrag Befreiung gewährt werden, wenn

1. dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist oder
2. die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist.

## § 15

### Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen

(1) Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

Die Vermeidbarkeit ist nach § 67 BNatSchG gegeben, wenn zumutbare Alternativen gegeben sind, die „am gleichen Ort ohne oder mit geringerer Beeinträchtigung von Natur und Landschaft“ den verfolgten Zweck erreichen lassen.

In dem späteren Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG sind daher überwiegendes öffentliches Interesse und das Fehlen von zumutbaren Alternativen am gleichen Ort nachzuweisen. Für die Inaussichtstellung der Befreiung wird dies daher für den B-Plan aufgearbeitet.

Die Gemeinde Büchen hat gemäß Landesentwicklungsplan die Funktion eines Unterzentrums im ländlichen Raum mit der zusätzlichen Aufgabe eines Entwicklungs- und Entlastungsortes. Somit übernimmt die Gemeinde Büchen die Versorgungsfunktion ihres Verflechtungsbereiches. In diesem Zusammenhang ist nicht nur die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu sehen, sondern vielmehr auch die Bereitstellung einer funktionierenden sozialen Infrastruktur mit entsprechenden Einrichtungen zu gewährleisten.

Die Erreichbarkeit der entsprechenden Einrichtungen für die Bevölkerung ist die Grundlage für eine funktionierende soziale Infrastruktur, die von den Bewohnern genutzt wird.

In der Gemeinde Büchen besteht der größte Teil der sozialen Einrichtungen, wie Ärzte, Apotheken und andere Anlaufstellen im zentralen Bereich der Gemeinde. Die bestehenden Sportanlagen sowie das Waldschwimmbad liegen aufgrund ihrer Größe und der erforderlichen Freiflächen am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde. Der Großteil der sozialen Einrichtungen liegt innerhalb eines 500m-Radius um das Büchener Zentrum (ZOB). Somit besteht durch die Anbindung über den ÖPNV eine optimale Erreichbarkeit für die Einwohner der Gemeinde Büchen sowie für die umliegenden Gemeinden.

## **2. Begründung von Bedarf und Lagekriterien**

In Büchen ist eine umfassende Jugendarbeit vorhanden, welche von Kindern und Jugendlichen unterschiedlichen Alters gut angenommen wird. Zentraler Anlaufpunkt der offenen Jugendarbeit war das Jugendzentrum in der Parkstraße. Dieses Gebäude steht ab Herbst 2017 nicht mehr zur Verfügung, da es sich nicht mehr im Eigentum der Gemeinde befindet. Gemäß Gemeindebeschluss ist das bestehende JUZ aufgrund von dringenden erforderlichen Investitionen und nicht zuletzt aufgrund der Lage nicht zukunftsfähig, so dass ein Neubau erforderlich wurde.

Um die Jugendarbeit auf gleichem Niveau fortführen zu können, sind vergleichbare Räumlichkeiten (mehrere Gruppenräume, Werkraum, Küche, Bandraum, Außengelände) erforderlich.

Gerade außerhalb der Schulzeiten suchen viele Kinder und Jugendliche offene Angebote, losgelöst bzw. zusätzlich zu Vereinsaktivitäten, ohne feste Bindung. Entsprechend den Ausführungen in den vorangegangenen Kapiteln dienen diese Angebote der Persönlichkeitsentwicklung der Jugendlichen und tragen nicht zuletzt zur Integration von Migranten und sozial schwachen Familien bei.

Die Unterstützung dieser wichtigen Zielgruppe ist in besonderem Maße auch Aufgabe der Gemeinde. In diesem Fall übernimmt die Gemeinde Büchen die volle Trägerschaft. Ein Verzicht auf diese Aufgabe würde einen nicht akzeptablen Einschnitt in die Büchener Jugendarbeit bedeuten und die Gemeinde würde (vorerst) ihrem gesetzlichen Auftrag nach § 11 SGB VIII nicht nachkommen können. Aus diesem Grund ist der Bedarf eines neuen Jugendzentrums essentiell.

Um die offene Jugendarbeit zukünftig möglichst weiter auszubauen und eine größere Vernetzung zwischen offener Jugendarbeit, Jugendarbeit in den Vereinen und Kirchen sowie Schule und Kindergarten zu erreichen, wurden folgende Parameter für die Standortfindung eines neuen JUZ formuliert:

- Zentrale Lage, möglichst in der Nähe des Schulzentrums und in der Nähe von Bahnhof/Busbahnhof,
- Vergleichbare Größe mit mehreren Gruppenräumen und Außengelände,
- Keine direkte empfindliche Nutzung (Wohngelände) unmittelbar angrenzend, aber trotzdem zentral gelegen,
- Kurzfristig verfügbar, möglichst bereits in Gemeindeeigentum.

Das Erfordernis des Baus einer Einfeldhalle wurde 2019 dokumentiert (s.o.). Die sportliche Betätigung, welche neben den reinen Schulangeboten durch die schulische Ganztagsbetreuung und Vereine abgedeckt wird, ist ein weiteres zentrales Element der schulischen und außerschulischen Jugendarbeit. Insofern gelten für die geplante Sporthalle die oben bereits beschriebenen Parameter der Standortfindung, insbesondere die Lage am

Schulzentrum und als ergänzendes Angebot am Jugend- und Begegnungszentrum. Auf diese Weise sind besondere Synergieeffekte zwischen Schule und Vereinen möglich, die sich neben der Jugendarbeit auch auf Erwachsene erstrecken können, so dass die Sporthalle auch in den Abendstunden genutzt werden kann. Die Sporthalle ist daher sowohl als Teil des Jugend- und Begegnungszentrums konzipiert und diesem funktional zugeordnet als auch als Teil des Schulstandortes von Bedeutung.

Aus diesem Grund ist ein separater Standort für die Einfeldhalle zwar möglich, die Lage im Nahbereich der Schule aber umso wichtiger, so dass dieses die Standortfindung deutlich einschränkt.

Durch die vorhandenen Parkplätze an der Schule werden zusätzliche Parkplätze für das Jugend- und Begegnungszentrum sowie für die Einfeldhalle nicht erforderlich.

Jugend- und Begegnungszentrum und Einfeldhalle werden daher als Einheit gesehen, eine räumliche Trennung ist daher nicht zielführend. Dieses wird somit bei der Standortfindung und insbesondere bei der Standortgröße berücksichtigt.

### **3. Methodik der Prüfschritte**

Die Varianten- bzw. Alternativenprüfung wird als mehrstufige Prüfung entsprechen der bauleitplanerischen Vorgaben in der Flächennutzungs- und Bauleitplanung aufgebaut.

#### **Teil A: Prüfung auf Basis des F-Planes:**

Auf Basis des Flächennutzungsplanes erfolgt die Variantenprüfung im Gemeindegebiet. Es wird hier also nicht der „gleiche Ort“ (BNatSchG § 15) eng auf den Vorzugsstandort am Schulzentrum beschränkt.

Grundsätzliche Voraussetzung für eine Inanspruchnahme der Einfeldhalle während der Unterrichtszeiten ist die räumliche Nähe zur Gemeinschaftsschule der Gemeinde Büchen. Da die Erreichbarkeit mehrmals täglich für Schulklassen, möglichst gefahrlos und während der regulären Unterrichtszeiten gegeben sein muss, spielen Pausenzeiten und Wegestrecke eine große Rolle für die tägliche Nutzung. Für das JUZ ist Ausgangspunkt der Wegestrecke zum Standort einerseits das Gemeindegebiet (Fahrrad oder zu Fuß), andererseits die Schule und Bahnhof oder ÖPNV. Dieses unterstützt für die Erreichbarkeit einen zentralen Ortsbereich.

Es gelten für die Erreichbarkeit damit Kriterien für Jugendliche und Schüler, die sich aus der Altersgruppe und der Sicherheit der Wegeverbindungen sowie der für Schulpausen zur Verfügung stehenden Zeit (gesamt = 20 min) ergeben. Die Gemeinde verzichtet aus diesem Grund auf eine Prüfung von Standortalternativen außerhalb des Erreichbarkeitsraumes.

Der Erreichbarkeitsraum wird auf einen Radius von 500 m um den zentralen Bereich (Ortszentrum/Schulzentrum) definiert. Dieses entspricht einer fußläufigen Wegestrecke für eine größere Gruppe von Personen, die im Zeitraum von ca. 10 min gefahrlos bewältigt werden kann. Es stehen für Schüler dann weitere 5 min in der Schule und 5 min an der Sporthalle zur Verfügung, so dass ein Zeitraum von 20 min (Pause in der Schule) genutzt werden kann. Dieses wird als zumutbar für Kinder und Jugendliche (und Erwachsene) eingestuft.

Auf diese Weise kommt die Gemeinde Büchen mit der Errichtung des geplanten Jugend- und Begegnungszentrums ihrer Aufgabe als Unterzentrum nach. Die Lage im zentralen Bereich der Gemeinde steigert die Erreichbarkeit der geplanten Einrichtung und ist eine Voraussetzung für eine aktive Einbindung der geplanten Nutzung in die bestehende soziale

Infrastruktur der Gemeinde Büchen. Eine Lage am Siedlungsrand der Gemeinde führt zu einer deutlich schlechteren Erreichbarkeit des geplanten Jugend- und Begegnungszentrums innerhalb des Gemeindegebietes.

Zur Stärkung der sozialen Infrastruktur muss das Jugend- und Begegnungszentrum gut an das Netz des ÖPNV angebunden sein, das zentrale Bushaltestellen an der Schule und dem Bahnhof aufweist. Dieses vermindert damit gleichzeitig den motorisierten Individualverkehr und dient aktiv dem Klimaschutz.

Es besteht somit ein öffentliches Interesse daran das Jugend- und Begegnungszentrum im zentralen Bereich der Gemeinde Büchen zu errichten, um jedem/jeder Büchener/in die Möglichkeit zu geben, das entsprechende Angebot in Anspruch nehmen zu können.

Dieser Radius wurde bereits im Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen als zentraler Bereich definiert. Es wird somit an dieser Stelle auf der Argumentation dieses Rahmenkonzeptes aufgebaut.

Die Fragestellung **zumutbarer Alternativen** am gleichen Ort wird daher wie folgt räumlich definiert:

Bewertung von Freiflächen innerhalb eines **500 m-Radius** um das Ortszentrum/Schulzentrum herum.

Die Prüfung der Standortvarianten prüft auf dieser Basis dann sowohl den Eingriff in ein geschütztes Biotop, aber genauso die allgemeinen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13 BNatSchG. Als Prüfgrundlage werden die **Schutzgüter gemäß UVPG/BauGB** eingesetzt.



**Abb. 1: OEK der Gemeinde Büchen (GSP, 2016)**

Fläche des geplanten JUZ: Gelb schraffiert unterlegt

### **Teil B: Prüfung auf Basis des B-Planes:**

Für die auf Basis des Flächennutzungsplanes als übergeordnetes Planungsinstrument ausgewählte Vorzugsvariante wird daher am Vorzugsstandort der Eingriff an sich als nicht vermeidbar durch einen Alternativstandort eingestuft. Es erfolgt daher die Prüfung zur Eingriffsminimierung gemäß §§ 13/15 BNatSchG „**am gleichen Ort**“ für den Vorzugsstandort. Dabei ist nachzuweisen, dass „die Belange des Naturschutzes und der

Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen“ (§ 15 (5) BNatSchG). Dieser Forderung wurde im Rahmen der Schutzgutbetrachtung auf Ebene des Flächennutzungsplanes (Alternativenprüfung im 500-Radius) nachgekommen.

Für alle nicht vermeidbaren Eingriffe ist dann gemäß §§13/15 BNatSchG ein Ausgleich bzw. Ersatz erforderlich. Der Vorzugsstandort ist damit nicht mehr Prüfgegenstand im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Die Zulässigkeit des Eingriffs an diesem wird jedoch i.S. der Vermeidung und Minimierung innerhalb des Standortes bearbeitet und überprüft.

Die Prüfung auf Basis des B-Planes legt dann eine Vorzugsvariante innerhalb des Vorzugsstandortes nach Alternativenprüfung auf F-Planebene fest, welche in den Festsetzungen des Bauleitplanes verankert und hinsichtlich Eingriff und Ausgleich im Umweltbericht bewertet wird. Auf diese Weise wird die „Zulässigkeit“ des Eingriffs bearbeitet/überprüft und nachgewiesen (§ 15 (1) und (2) BNatSchG), da

1. der Eingriff nicht vermeidbar ist und
2. der Eingriff in gleichartiger/gleichwertiger Weise auszugleichen bzw. zu ersetzen ist.

#### **Befreiungsantrag für Eingriffe in geschützte Biotop:**

Entsprechend der o.g. Vorgehensweise auf Basis des BNatSchG §§ 13 - 15 bewertet der Befreiungsantrag für Eingriffe in geschützte Biotop (BNatSchG § 30) dann den Eingriff an der im B-Plan festgesetzten Stelle.

Die Vermeidbarkeit der Zerstörung und/oder Beeinträchtigung von geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG ist daher bereits auf Ebene des B-Planes geprüft worden. Eine Vermeidbarkeit ist dann weder durch Alternativstandorte im Gemeindegebiet noch durch bauliche Varianten bzw. Standortvarianten „am gleichen Ort“ möglich. § 67 BNatSchG sieht die Möglichkeit einer Befreiung von den Verboten vor, wenn

1. „dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist oder
2. die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist.“

Die Kriterien sind im Befreiungsantrag abzuprüfen bzw. nachzuweisen (§ 67 BNatSchG). Der Befreiungsantrag stellt ein separates Dokument dar.



## 4. Teil A

### 4.1 Prüfung von Alternativstandorten im 500m-Radius/10-Gehminuten



Die möglichen Varianten ergeben sich aus Freiflächen innerhalb der 500 m, Datengrundlage Luftbild und Ortsentwicklungskonzept.

Ausgeschlossen wird der Talraum der Steinau als Grünachse. Als erforderliche Flächengröße für die „Einheit“ Jugend- und Begegnungszentrum mit Einfeldhalle und Spiel-/Gartenfläche ist eine Größe von ca. 3.500 m<sup>2</sup> erforderlich.

#### **Variante 1**

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54, südlich der Bahnlinie HH – Berlin, nördlich der Straße „Schulweg“

→ Fläche geeignet. Variante wird geprüft

#### **Variante 2**

Westlich Berliner Straße, südlich der Einmündung „An der Beek“, nördlich der Einmündung „An den Moorwiesen“ (Brachfläche entlang der Bahn)



<p>→ Fläche geeignet. Variante wird geprüft</p>
<p><b>Variante 3</b> Südlich der „Gudower Straße“, westlich der Raiffeisenstraße, östlich der Bahnlinie Lübeck – Lüneburg <i>Die Fläche weist für das geplante Gesamtvorhaben eine zu geringe Flächengröße auf, → Fläche nicht geeignet. Variante wird <u>nicht</u> geprüft</i></p>
<p><b>Variante 4</b> Nördlich der Pötrauer Straße, zwischen Schule und B-Plan Nr. 50/Nüssauer Weg. <i>Zwischenzeitlich durch einen Erweiterungsbau der Wiesen-Kita baulich genutzt. Eine Nutzung der Fläche ist daher nicht mehr möglich. → Variante wird <u>nicht</u> geprüft.</i></p>
<p><b>Variante 5</b> Südlich der Straße „Zwischen den Brücken“, östlich der Bahnlinie HH – Berlin, westlich der Bahnlinie Lübeck – Lüneburg <i>Zwischenzeitlich durch den Neubau der Kreissparkasse baulich genutzt. Eine Nutzung der Fläche ist daher nicht mehr möglich. → Variante wird <u>nicht</u> geprüft.</i></p>
<p><b>Variante 6</b> Südwestlich der Bahnhofstraße, nordwestlich der Mobilitätsdrehscheibe (Bereich geplanter Bauhof) <i>Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen zur Errichtung eines Neubaus des Bauhofbetriebsgebäudes, rechtsgültiger B-Plan zur Errichtung des Bauhofes (B-Plan Nr. 43 der Gemeinde Büchen). → Fläche ggf. nach B-Plan-Änderung nutzbar. Variante wird geprüft</i></p>
<p><b>Variante 7</b> Südwestlich der Straße Schulweg, östlich der bestehenden Wohnbebauung am Nüssauer Weg, nordwestlich der Wiesen-Kita (Obstwiese am Schulweg) <i>Fläche in Privateigentum, keine Verkaufsabsichten. Es besteht eine vertragliche Regelung zur Erhaltung einer Grünfläche, ansonsten werden Schadensersatzforderungen wirksam, Fläche zudem naturschutzfachlich bedeutsam und aufgrund der umliegenden Bebauung (Lärm) ungeeignet. → Variante wird <u>nicht</u> geprüft</i></p>
<p><b>Variante 8</b> Spielplatz nordöstlich der Bahnlinie Hamburg – Berlin, südwestlich der bestehenden Wohnbebauung am Liperiring <i>Lage innerhalb des zentralen Bereiches von 500m, allerdings ein Gehweg von ca. 12 Minuten aufgrund der Bahnquerung nur möglich „Zwischen den Brücken“. Erreichbarkeit als Ausschlusskriterium gemäß Definition der Zumutbarkeit. → Variante wird <u>nicht</u> geprüft</i></p>

Damit sind für die weitergehende Prüfung die Varianten 1, 2 und 6 vorgesehen.

Unter den nachfolgenden Kriterien/Schutzgütern erfolgt eine Prüfung von möglichen zumutbaren Alternativstandorten für die Errichtung eines Jugend- und Begegnungszentrums mit Einfeldhalle in der Gemeinde Büchen (500m-Radius). Grundlage bildet der § 1 (6) Punkt 7a-d BauGB sowie die im § 1 darüber hinaus genannten Punkte, die über die Bewertung der übergeordneten Planwerke (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan) Berücksichtigung finden.

## 4.2 Kriterien und Bewertung der Standorte

Kriterium	Definition der Bewertung
<b>Darstellung im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan</b>	<p>Grundsätzlich müssen auch die übergeordneten Planwerke (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan) in die Bewertung mit einbezogen werden. Hier ergibt sich aber für alle 3 Varianten sowohl eine Abweichung vom Flächennutzungsplan als auch eine Abweichung von Landschaftsplan. Die Bewertung stellt daher da, ob bereits in diesen Planungen eine bauliche Entwicklung vorgesehen war oder nicht.</p> <p>+ = bauliche Entwicklung bereits vorgesehen            0 = bauliche Entwicklung mit anderweitiger verfestigter Planung vorgesehen            - = bauliche Entwicklung nicht vorgesehen, Erhalt von Grünflächen</p>
<b>Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit</b>	<p>Bewertungsgrundlage ist hier die gefahrlose Erreichbarkeit des Standortes. Hierbei spielt insbesondere die Erreichbarkeit der Einfeldhalle eine entscheidende Rolle, da diese mehrmals täglich von Schulklassen (mit und ohne Begleitung von Aufsichtspersonen) erreicht werden muss.</p> <p>+ = angrenzender Standort an das Schulgelände            0 = innerhalb der 500 m, keine größeren Straßenkreuzungen            - = innerhalb der 500 m, größere Straßenkreuzung(en)</p> <p>Für die Nutzung eines JUZ und der Einfeldhalle ist ein Konfliktpotenzial mit angrenzender Wohnnutzung zu erwarten. Dies wird wie folgt eingestuft:</p> <p>+ = angrenzend keine Wohngebiete            0 = Wohnnutzung vereinzelt im Nahbereich            - = Wohngebiet angrenzend</p>
<b>Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt</b>	<p>Die erstmalige bauliche Inanspruchnahme einer Fläche führt zu möglichen naturschutzfachlichen Konflikten, die im Rahmen entsprechender Planungen zu berücksichtigen sind. Besondere Konflikte löst der Eingriff in geschützte Biotop oder das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbote aus. Ein Eingriff in Flächen mittlerer Bedeutung wird als mäßiger Konflikt, Beeinträchtigung von Flächen geringer Bedeutung wenig konfliktreich bewertet.</p> <p>+ = Eingriff nur in Flächen geringer Bedeutung            0 = Eingriff in mittelwertige aber nicht geschützte Flächen und Arten            - = Eingriff in geschützte Arten oder Biotop, ältere Gehölzflächen</p>
<b>Schutzgut Boden und Fläche</b>	<p>Bewertungsgrundlage ist hierbei die Zunahme bzw. erstmalig bauplanungsrechtlich zulässige Versiegelung von Böden. Die Bebauung von bereits in B-Plänen vorgesehenen, aber noch nicht bebauten Flächen stellt dabei ein positives, die Versiegelung von Gehölzflächen/Brachflächen oder landwirtschaftlichen Nutzflächen ein negatives Bewertungskriterium dar.</p> <p>+ = (Wieder-) Nutzung bestehender Bauflächen bzw. B-Plänen            0 = Versiegelung Böden allgemeiner Bedeutung und Nutzungsintensität sowie landwirtschaftlicher Nutzflächen</p>

Kriterium	Definition der Bewertung
	- = Versiegelung schutzwürdiger Böden, Wald- und Brachflächen
<b>Schutzgut Wasser</b>	<p>Bewertungsgrundlage ist hier weniger der Grad der Versiegelung (s.o.) in Verbindung mit einer Reduzierung der Grundwasserneubildung sondern vielmehr die Beeinträchtigung von Oberflächengewässern und Grundwasser in Qualität und Quantität als natürliche Ressourcen und Lebensraum. Die Veränderung Grund- und Oberflächenwasser abhängiger Biotope sowie die Veränderung von Fließ- und Stillgewässern stellt daher das Hauptkriterium dar.</p> <p>+ = Verlust/Beeinträchtigung von Flächen mit geringer Bedeutung für den Gewässerschutz  0 = Verlust/Beeinträchtigung von Flächen mit mittlere Bedeutung für den Gewässerschutz  - = Verlust/Beeinträchtigung von Flächen mit hoher Bedeutung für den Gewässerschutz</p>
<b>Schutzgut Klima und Luft</b>	<p>Zur Bewertung dieses Schutzgutes stehen der Klimaschutz und der Verzicht auf Emissionen im Vordergrund. Kurze Fahrwege, Nutzung von Synergieeffekten und klimafreundliche Bauweisen erhalten somit eine günstigere Bewertung als Vorhaben, die bevorzugt mit dem Auto angefahren werden und über wenig Synergieeffekte verfügen. Eingriffe in den Baumbestand als „Klimaobjekte“ sind Teil der Kompensation.</p> <p>+ = Synergieeffekte und Klimaschutz möglich  0 = Synergieeffekte und Klimaschutz eingeschränkt möglich  - = Synergieeffekte und Klimaschutz nicht/kaum möglich</p>
<b>Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild</b>	<p>Hierbei steht die Einbindung der Planung in das Landschaftsbild im Vordergrund. Grundlage bildet die Eigenart, Vielfalt und Schönheit eines Landschaftsraumes. Veränderungen von Landschaften (auch Ortsbereichen) mit besonderen Landschaftselementen werden als besonders negativ eingestuft. Bereiche mit hohen Vorbelastungen erhalten eine positive Bewertung</p> <p>+ = Landschaftsraum mit hoher Vorbelastung, intensiv genutzt,  0 = Landschaftsraum mit Vorbelastung aber besondere Elemente vorhanden.  - = weitgehend ungestörter Landschaftsraum besonderer Bedeutung</p>
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	<p>Bewertungsgrundlage ist das Vorhandensein für wichtigen Kulturgütern und/oder Sachgütern (z.B. Schule/Bahnhof). Beeinträchtigungen mit diesen Werten werden als negativ bewertet, eine Aufwertung oder Stärkung als positiv.</p> <p>+ = Stärkung vorhandener Sachgüter, keine Kulturgüter vorhanden  0 = Sachgüter/Kulturgüter mittlere Bedeutung ohne besondere Wirkungen der Planung  - = Beeinträchtigung von bedeutsamen Sach- und/oder Kulturgütern</p>

Die Kriterien werden nachfolgend auf die Standorte angewandt.




**Variante 1**

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54, südlich der Bahnlinie HH – Berlin, nördlich der Straße „Schulweg“

Lage im zentralen Bereich der Gemeinde, unmittelbar an der Gemeinschaftsschule und einem Kindergarten, direkte Erreichbarkeit des ZOB der Gemeinde

<b>Darstellung im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan</b>	F-Plan: Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage/Dauerkleingärten LP: Grünfläche (Kleingarten), Allee als geschützter Landschaftsbestandteil, erhaltenswerte Grünachse	-
<b>Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit</b>	Unmittelbar nordwestlich des Busbahnhofes an der Gemeinschaftsschule, keine weiten Wege bzw. Kreuzung von größeren Straßen zur Standorterreichung vorhanden. Parkplätze vorhanden. Ehemalige Kleingartenflächen werden bereits als Schulgarten „Ackerdemie“ genutzt Konfliktpotenzial mit Wohngebieten nicht gegeben, daher zusätzlicher positiver Wertfaktor.	+
<b>Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt</b>	Eingriff in die gem. § 30 BNatSchG geschützten Biotope (Steilhang/ Lindenallee), und bestehende Kleingärten mit gering bis mittlerer Bedeutung	-
<b>Schutzgut Boden und Fläche</b>	Versiegelung von Böden mit geringer Nutzungsintensität, Brach- und Gehölzflächen, morphologisch bedeutsames Bodenrelief (Wall), jedoch anthropogen entstanden	0
<b>Schutzgut Wasser</b>	Oberflächengewässer und Grundwasser mit besonderer Bedeutung nicht betroffen Flächen mit Bedeutung für den Gewässerschutz nicht vorhanden	+
<b>Schutzgut Klima/Luft</b>	Nutzung von Synergieeffekten mit vorhandenem Schulzentrum und Parkplatz, kurze Wege Räumlichkeiten fußläufig erreichbar	+
<b>Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild</b>	Vorbelastung durch vorh. Schulkomplex Wall und Allee mit Grünachse als besondere Landschaftselemente	0
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Stärkung und Entwicklung des vorhandenen Schulzentrums	+

	<p><b>Variante 2</b> Westlich Berliner Straße, südlich der Einmündung „An der Beek“, nördlich der Einmündung „An den Moorwiesen“</p> <p>Lage am Rand des zentralen Bereichs der Gemeinde, ca. 500m von der Gemeinschaftsschule der Gemeinde Büchen entfernt, keine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe, keine Anbindung an die bestehende soziale Infrastruktur</p>	
<p><b>Darstellung im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan</b></p>	<p>F-Plan: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft Trockenrasenfläche, derzeit magere Hochstaudenflur mit Verbuschung LP: Flächen zur Anlage oder Wiederherstellung naturnaher Lebensräume (Entwicklungsflächen); Trockenrasen; halbruderaler Gras- und Staudenflur trocken (geschützte Biotop)</p>	<p>-</p>
<p><b>Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit</b></p>	<p>Querungsmöglichkeit der Bahnlinie Lünebeck – Lüneburg nur südlich der Fläche über die Straße „Zwischen den Brücken, Querung mehrerer Kreuzungen Keine Parkplätze vorhanden, kein Anschluss an sonstige soziale Infrastruktur. Konfliktpotenzial mit Wohngebieten gegeben (angrenzend), daher zusätzlicher negativer Wertfaktor.</p>	<p>-</p>
<p><b>Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt</b></p>	<p>Eingriff in ehemalige § 30-Biotop, derzeit trockene Brachfläche mit Gehölzen, Biotop mittlerer Bedeutung</p>	<p><b>0</b></p>
<p><b>Schutzgut Boden und Fläche</b></p>	<p>Versiegelung von Böden mit geringer Nutzungsintensität, Brach- und Gehölzflächen,</p>	<p><b>0</b></p>
<p><b>Schutzgut Wasser</b></p>	<p>Oberflächengewässer und Grundwasser mit besonderer Bedeutung nicht betroffen Flächen mit Bedeutung für den Gewässerschutz nicht vorhanden</p>	<p><b>+</b></p>
<p><b>Schutzgut Klima/Luft</b></p>	<p>Keine besondere Bedeutung für den Klimaschutz, aufgrund der Entfernung zu sonstigen Infrastruktureinrichtungen eher negativ.</p>	<p><b>0</b></p>
<p><b>Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild</b></p>	<p>Geringe bis mittlere Vorbelastung, keine besonderen Landschaftselemente vorhanden</p>	<p><b>+</b></p>
<p><b>Kultur- und Sachgüter</b></p>	<p>Keine besondere Bedeutung für Sach- und Kulturgüter</p>	<p><b>0</b></p>





### Variante 6

Am Bahnhof (Mobilitätsdrehscheibe Büchen),

geplante Bauhoffläche (Gemeinbedarfsfläche im Geltungsbereich B-Plan Nr. 43)

Fläche bereits für den Bauhof der Gemeinde vorgesehen. Die Verlagerung des Bauhofes an einen anderen Ort wurde nach interner Prüfung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 43 der Gemeinde Büchen verworfen und entsprechende Flächen auf Ebene der vorbereitenden sowie verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen.

Ein Beschluss zur Vergabe der Hochbauplanung liegt vor (18.06.2019), Hochbauplanung liegt inzwischen vor, Baubeginn ist für Anfang 2020 geplant

Lage am Rand des zentralen Bereichs der Gemeinde,

ca. 500m von der Gemeinschaftsschule der Gemeinde Büchen entfernt,

Bushaltestelle, Bahnhof und Parkplätze in unmittelbarer Nähe

<b>Darstellung im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan</b>	F-Plan/B-Plan: Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Bauhof LP: Bahnlinie	<b>0</b>
<b>Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit</b>	Erreichbarkeit nur durch Querung mehrerer Kreuzungen gegeben, Parkplätze vorhanden, Feuerwehr und Bahnhof/Baubahnhof angrenzend. Konfliktpotenzial mit Wohngebieten gegeben (angrenzend), daher zusätzlicher negativer Wertfaktor.	<b>-</b>
<b>Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt</b>	Biotope und Arten geringer Bedeutung vorhanden, Fläche derzeit als Parkplatz bzw. Lagerplatz genutzt	<b>+</b>
<b>Schutzgut Boden und Fläche</b>	Versiegelung durch bestehende Bauleitplanung bereits zulässig und ausgeglichen. Verlagerung des Bauhofes an eine andere Stelle führt dort zu Versiegelung	<b>0</b>
<b>Schutzgut Wasser</b>	Oberflächengewässer und Grundwasser mit besonderer Bedeutung nicht betroffen Flächen mit Bedeutung für den Gewässerschutz nicht vorhanden	<b>+</b>
<b>Schutzgut Klima/Luft</b>	Keine besondere Bedeutung für den Klimaschutz, aufgrund der Entfernung zur Schule eher negativ, Nähe zum Bahnhof eher positiv	<b>0</b>
<b>Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild</b>	Mittlere bis hohe Vorbelastung, keine besonderen Landschaftselemente vorhanden	<b>+</b>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Keine besondere Bedeutung für Sach- und Kulturgüter	<b>0</b>

### 4.3 Bewertung der Ergebnisse

Die Anwendung der Kriterien ergibt zusammenfassend das folgende Bild:

<b>Schutzgut</b>	<b>Variante 1 An der Schule</b>	<b>Variante 2 Brache Berliner Str.</b>	<b>Variante 6 Bauhofffläche</b>
F-Plan/LP	-	-	0
Mensch	+	-	-
Tiere/Pflanzen	-	0	+
Boden/Fläche	0	0	0
Wasser	+	+	+
Klima/Luft	+	0	0
Landschaft	0	+	+
Kultur/Sachgut	+	0	0
<b>Summe</b>	4x + 2x 0 2x -	2x + 4x 0 2x -	3x + 4x 0 1x -

Die Errichtung eines neuen Jugend- und Begegnungszentrums mit Einfeldhalle für den Schulsport der Gemeinschaftsschule in der Gemeinde Büchen unterliegt einer Vielzahl von Kriterien, um durch den geplanten Neubau die soziale Infrastruktur der Gemeinde langfristig zu stärken und gleichzeitig dem ermittelten Bedarf des Schulentwicklungsplanes 2019 nachzukommen. Hierbei fällt nicht allen geprüften Kriterien die gleiche Gewichtung zu. Da der künftige Besucherkreis vorwiegend aus Kindern und Jugendlichen bestehen wird, ist eine sichere und gute Erreichbarkeit der Nutzung durch eine Lage im Nahbereich der Gemeinschaftsschule mit guter Anbindung an den ÖPNV der wichtigste Aspekt bei der Wahl eines Standortes. Zum Erhalt des sozialen Friedens und der möglichst konfliktreduzierten Nutzung wird ergänzend für das Schutzgut Mensch die Wohnnutzung angrenzend nachteilig bewertet.

Der Standort 1 besteht in unmittelbarer Nähe zur Gemeinschaftsschule und zum ZOB der Gemeinde Büchen. Der besondere Standortvorteil der Erreichbarkeit während der Unterrichtszeit sowie eine unmittelbare Anbindung an das Netz des ÖPNV machen die geprüfte Fläche zu einem geeigneten Standort zur Umsetzung eines Jugend- und Begegnungszentrums mit Einfeldhalle. Wohnnutzung liegt nicht in näherer Entfernung. Dieses macht die positive Bewertung vorrangig aus und war auch Grund für die Planung an diesem Standort. Dem gegenüber steht der bauliche Eingriff in den ehemaligen Bahndamm als geschütztes Biotop. Der Eingriff ist an diesem Standort nicht vermeidbar, um das Gelände von der Schulstraße zu erreichen. Der Eingriff kann i.S. von § 67 BNatSchG durch das öffentliche Interesse zur Stärkung der sozialen Infrastruktur in der Gemeinde Büchen als Unterzentrum mit entsprechender Versorgungsaufgabe begründet werden. Gleichzeitig wird der Naturschutz im Rahmen der Bauleitplanung und im Bauentwurf über Minimierungsmaßnahmen und Festsetzungen berücksichtigt. Eine abschließende Bewertung der Erheblichkeit erfolgt dann im Umweltbericht zum Bebauungsplan. Der Standort ist jedoch nur dann mit Biotopeingriff zulässig, wenn keine zumutbaren Alternativen mit geringeren Eingriffserfordernissen vorhanden sind. Die beiden weiteren Standorte werden dem entsprechend überprüft:

Der Standort 2 weist einen Eingriff in ehemaligen Trockenrasen, derzeit verbuscht, auf. Der Eingriff wurde mit „0“ geringfügig günstiger bewertet. Der Standort ist daher auf Zumutbarkeit zu prüfen. Bezüglich Schutzgut Mensch sind beide Kriterien mit Minus bewertet. Von der Gemeinschaftsschule aus erfordert der Schulweg die Querung der Bahn mit schmalen Fußweg im Tunnel und mehrfache Straßenkreuzungsquerungen. Hier sind Ampeln vorhanden, jedoch ist bei nur 10 min verfügbarer Zeit für größere Gruppen der Schulklassen die Nutzung der Einfeldhalle für den Schulsport mit einem erhöhten Risiko für Unfälle verbunden. Die sichere Erreichbarkeit ist ein entscheidender Faktor bei der Standortwahl. Für das Schutzgut Mensch ist zudem die Wohnbebauung an der Berliner Straße mit möglichen Konflikten bei der Nutzung v.a. des JUZ verbunden. Beide Faktoren (ruhiges Wohnen wird häufig gestört, Unfallrisiko für Schüler auf dem täglichen Weg zum und vom Sportunterricht wird erhöht) sieht die Gemeinde als nicht zumutbar an. Der Projekterfolg würde gefährdet, es ist mit berechtigten Protesten von Eltern und Nachbarn zu rechnen, so dass die Gemeinde den Standort nicht als zumutbar bewertet.

Der Standort 6 umfasst Flächen im Bereich der Mobilitätsdrehscheibe Büchen. Hier sind die Biotopeingriffe gering, d.h. der Standort ist besser als Standort 1 bezüglich des Naturschutzes zu bewerten. Der Standort ist von der Gemeinschaftsschule aus wie Standort 2 nur durch Bahntunnel und mehrfache Straßenkreuzungsquerungen erreichbar. Weiterhin sind auch hier nördlich der Bahnhofstraße Wohnbebauungen vorhanden. Es gelten damit die gleichen Bedenken in der Zumutbarkeit. Zudem wurde die Fläche mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.06.2019 für die Errichtung eines Neubaus des Bauhofes vorgesehen und auf Ebene der vorbereitenden sowie verbindlichen Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt. Die Änderung des bestehenden B-Planes ist nicht ausgeschlossen, würde jedoch sowohl für den Bauhof als auch JUZ und Einfeldhalle eine zeitlich unzumutbare Verzögerung bedeuten und es ist keine gleichwertige Fläche für den Bauhof gegeben. Auch dieser Faktor wird als nicht zumutbar gewertet.

**Ergebnis: Es bestehen zwei gering bzw. deutlich naturschutzfachlich bessere Varianten 2 und 6, keine der beiden ist jedoch als zumutbare Alternative zu bewerten Die Variante 1 wird als Standort für eine Gemeinbedarfsfläche bestätigt**

Inwieweit Minimierungsmaßnahmen zur Reduzierung des Eingriffs möglich sind, wird im nachfolgenden Teil B auf Ebene des Bebauungsplanes geprüft.

Die Zulässigkeit eines nicht vermeidbaren und nicht weiter minimierbaren Eingriffes in ein geschütztes Biotop wird in einem separaten Befreiungsantrag geprüft.

#### **4.4 Zusammenfassung Teil A**

Als Ergebnis der Variantenbewertung ergibt sich ein deutlich positives Ergebnis für den Standort 1 an der Schule, welcher insbesondere durch den Standortvorteil Schule und Schulwegsicherheit sowie die Bewertung der Schutzgüter überwiegend mit allgemeiner Bedeutung begründet ist. Eine negative Bewertung wird nur für das Schutzgut Tiere und Pflanzen (hier geschützte Biotope) vergeben. Es wurde daher für die Standorte in einem Umkreis von 500 m im zentralen Bereich Büchens geprüft, ob hier weniger naturschutzfachlich nachteilige Alternativstandorte vorliegen.

Durch die Varianten 2 und 6, die in der Bewertung deutlich schlechter abschneiden, wären Eingriffe in geschützte Biotope vermeidbar (Vermeidbarkeit des Eingriffs gemäß § 13

BNatSchG). Die Überprüfung der Zumutbarkeit hat sich nicht nur nach naturschutzfachlichen oder wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu orientieren.

Für das Schutzgut Mensch weisen beide Varianten deutliche Konflikte für die Schulwegesicherheit (von der Schule zu und von der Sportanlage) und Erreichbarkeit des JUZ auf. Weitere Konflikte sind durch Störung angrenzender Wohnbebauung zu erwarten. Für Standort 6 ist zudem die vorgesehene Realisierung des geplanten Bauhofs hier dann aufzugeben. Schulwegsicherheit, Akzeptanz und Erreichbarkeit des JUZ und Umsetzung der Bauhofplanung stellen die Zumutbarkeit in Frage.

Die Gemeinde Büchen als Ort mit Zentrumsfunktion (Unterzentrum) und Schulstandort stellt die Erreichbarkeit der geplanten Einrichtungen in den Vordergrund der Zumutbarkeitsbetrachtung. Das Erreichen der Sporthalle an Standorten, die mehrmals täglich von mehreren Schulklassen nur über erschwerte Wege (größere Straßen, Tunnel, Kreuzungen) zu erreichen sind, verbundenen mit erhöhtem Gefahrenpotenzial, Protesten von Eltern und von Nachbarn v.a. gegen Lärm des JUZ, werden als nicht zumutbare Alternativen bewertet.

Die Alternativenbewertung stützt damit den Standort 1 auch unter Berücksichtigung des Vermeidungsgebotes des BNatSchG § 15. Die Vermeidung des Eingriffs in geschützte Biotope durch eine zumutbare Alternative mit geringerem Eingriff ist nicht möglich.

Es ist damit der Standort zulässig und „am Standort“ die weitergehende Prüfung der Vermeidung und Minimierung des Eingriffs zu prüfen. Dieses erfolgt mit Teil B nachfolgend.

## **5 Teil B**

### **5.1 Prüfung von baulichen Varianten „am gleichen Ort“**

Der Neubau des Jugend- und Begegnungszentrums stellt aus naturschutzfachlicher Sicht den größeren Eingriff dar, da Eingriffe in geschützte Biotope „Steilhang“ und „Lindenallee“ verursacht werden. Dies wird daher hinsichtlich möglicher Standortalternativen am gleichen Ort bevorzugt geprüft.

Für das Gebäude sind Räumlichkeiten in einer Größe von 400-500 m<sup>2</sup> erforderlich, aus Sicht der Barrierefreiheit möglichst eingeschossig. Zusätzlich sind für Draußenaktivitäten wie Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie Flächen für die gärtnerische Betätigung im Rahmen der Jugendarbeit und als Schulprojekt Außenflächen von ca. 2.500 m<sup>2</sup> erforderlich.

Es wurden daher 4 Varianten geprüft.

Die gesetzlich geschützten Biotope stellen Bewertungsschwerpunkte hinsichtlich der nach § 13 BNatSchG geforderten Vermeidungs- und Minimierungsgebotes dar und sind in der nachfolgenden Abbildung „grün“ markiert.



Lage der möglichen Standorte für das JUZ mit Anbindung an die Schulstraße



Standortwahl	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4
Lage und Baukörper	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebäude im Wall und so hoch wie der Wall (einstöckig),</li> <li>- Zugang zum Freigelände möglich (ehem. Kleingärten)</li> <li>- Lage gegenüber der Turnhalle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebäude im Wall und so hoch wie der Wall, jedoch langgestrecktes Gebäude</li> <li>- ohne Zugang zum hinteren Gelände</li> <li>- Lage an der Einfahrt Schulweg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebäude im Wall, jedoch zweistöckig</li> <li>- ohne Zugang zum hinteren Gelände</li> <li>- Lage Mitte Schule</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebäude hinter dem Wall,</li> <li>- Zugang zum Freigelände möglich (ehem. Kleingärten)</li> <li>- Lage gegenüber der Turnhalle</li> </ul>
Eingriff in die Lindenallee (Biotop § 30 BNatSchG)	Bestehende Gehölzlücke kann für den Zugang genutzt werden, Eingriff gering (1 junge Linde)	Bestehende Gehölzlücke als Zugang, Lage im Kronenbereich großer Bäume, Eingriff mittel	Bestehende Gehölzlücke kann für den Zugang genutzt werden, Eingriff gering	Bestehende Gehölzlücke kann für den Zugang genutzt werden, Eingriff gering
Eingriff in den Steilhang (Damm) (Biotop § 30 BNatSchG)	Vollständiger Eingriff, Baukörper im Bahndamm, im Baubereich Wall vollständig durchbrochen, jedoch durch Gründach Vernetzung zu erhalten, Eingriffslänge ca. 30 m	Vollständiger Eingriff, Baukörper im Bahndamm und durch Boden teilweise überschüttet, so dass Wall optisch wiederherstellbar, jedoch morphologischer Verlust auf einer Länge von ca. 50 m	Vollständiger Eingriff, Baukörper im Bahndamm und durch Boden teilweise überschüttet, so dass Wall optisch wiederherstellbar, aufgrund der erforderlichen Nutzfläche Eingriff im vorderen Bereich ca. 30 m lang, aber zweistöckige Bauweise, daher Gebäude höher als Wall.	Wall nicht durch Gebäude beeinträchtigt, aber Zugang zum hinteren Gelände mit Gebäude erforderlich. Walldurchbruch daher mind. 5-10 m, als offener Durchgang.
Erhalt/Aufwertung ehem. Kleingärten	Teilweise Erhalt, teilweise Nutzungsintensivierung durch Garten/Spielflächen	Vollständiger Erhalt, aber dadurch kein Außengelände für JUZ	Vollständiger Erhalt, aber dadurch kein Außengelände für JUZ	Teilweise Erhalt, teilweise Nutzungsintensivierung durch Garten/Spielflächen

Standortwahl	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4
Biotopverbund-Beeinträchtigung	Minimiert durch Planung Gründach	Minimiert durch Planung Gründach bzw. Wallerhalt	Minimiert durch Planung Gründach bzw. Wallerhalt	Wallöffnung, ggf. Minimierung über Grünbrücke möglich
Sichtbarkeit/Wirtschaftlichkeit	Unmittelbare Sicht von dem Schulweg	Unmittelbare Sicht von dem Schulweg	Unmittelbare Sicht von dem Schulweg	Keine Sichtbarkeit vom Schulweg
Orts-/Landschaftsbild	Integration in den bestehenden Bahndamm und Ortsbild	Vorgelagerter „Fremdkörper“ zum Bahndamm	Vorgelagerter „Fremdkörper“ zum Bahndamm	Gebäude kaum sichtbar, aber vollständige Wallöffnung

## 5.2 Bevorzugte Lage des Jugend- und Begegnungszentrums

Innerhalb des Plangebietes bestehen mit der Lindenallee entlang des Schulweges sowie dem Bahndamm zwei gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG. In jedem der verschiedenen Szenarien werden Eingriffe in die bestehenden Biotope erforderlich. Somit ist in jedem Falle eine entsprechende Befreiung zu beantragen. Hieraus ergibt sich keine erhebliche Entscheidungsvorgabe für die Varianten. Für die Lindenallee wird mit Minimierung und Ersatzpflanzung der Eingriff so weit irgend möglich minimiert, so dass eine Befreiung möglich ist.

Für den Steilhang ist in allen Fällen die Betroffenheit gegeben. Dabei ist die genaue Lage des Gebäudes weitgehend unerheblich, da immer eine Wallöffnung in einer Länge von 30-50 m erforderlich wird, andernfalls wäre die Öffnung geringer jedoch ein Durchgang erforderlich. Die Lage des Gebäudes hinter dem Wall (Variante 4) verursacht den geringsten Eingriff in den Wall, eine repräsentative Öffnung und Sichtbarkeit des Gebäudes wie es für ein Jugend- und Begegnungszentrum erforderlich ist, ist dann aber nicht gegeben. Aus diesem Grund wird die Variante nicht weiter verfolgt.

Die Lage des Gebäude im vorderen Wallbereich stellt zwar einerseits eine Minimierung des Eingriffs dar (nur vorderer Bereich), der hintere Bereich muss jedoch ebenfalls aufgrund der Bebauung verändert werden (Verlust der Bäume, Eingriff im Rahmen der Bauausführung), so dass eine Beeinträchtigung des Walls auf einer Länge von 30-50 m gegeben ist. Der Verzicht auf Freiflächen (hinterer Bereich nicht zugänglich) sowie der Verzicht auf Fenster im rückwärtigen Bereich, stellt ebenfalls eine deutliche Negativbewertung für die Nutzbarkeit dar, so dass auch diese Varianten (Nr. 2 und 3) ausgeschlossen werden.

Es verbleibt somit nur die Variante 1, deren Eingriff in den Wall nicht größer ist als bei den anderen Varianten und gleichzeitig eine bestmögliche Nutzung der hinter liegenden Freiflächen ermöglicht. Aufgrund der Dimensionierung des Gebäudes wird dieses exakt in Höhe und Tiefe in den Wall eingepasst und die Biotopvernetzung durch eine Dachbegrünung erhalten.

## 5.3 Lage der geplanten Einfeld-Sporthalle

Die Größe der geplanten Einfeld-Sporthalle wird über die sportlich erforderliche Flächengröße definiert und leitet sich aus dem Schulentwicklungskonzept 2019 ab. Diese beträgt für die reine Feldfläche 15x27 m, zuzüglich Geräteräume, Umkleiden und Mehrzweckräume. Es ergibt sich somit eine erforderliche Grundfläche von ca. 650 m<sup>2</sup>.

Aufgrund der größeren Freiflächen hinter dem Wall und der gebotenen Eingriffsminimierung soll die Halle keine weiteren Eingriffe in den Wall als geschütztes Biotop verursachen. Das Gebäude muss daher vollständig hinter dem Wall liegen und entweder durch das Jugend- und Begegnungszentrum oder über einen separaten Zugang zu erreichen sein.

Gleichzeitig müssen die für das Jugend- und Begegnungszentrum erforderlichen Kriterien wie Nutzbarkeit, ausreichend große Freiflächen/Spielflächen und die Anforderungen an ein Gebäude hinsichtlich Tageslichtbeleuchtung beibehalten werden. Die Herstellung eines gemeinsamen Gebäudekörpers ist daher zwar möglich aber nicht erforderlich.

Die Planung erfolgt daher so, dass ein separater Zugang zur Sporthalle erforderlich ist und es sich um zwei getrennt liegende Gebäudekörper handelt.

Folgende Varianten werden betrachtet:



#### Lage Variante A:

- Im Nahbereich des Walls (geschütztes Biotop), daher Wall ggf. durch Gebäude und Schatten beeinträchtigt.
- im Bestand Gehölz und Kleingarten vorhanden
- in direkter Nachbarschaft zum JUZ (Synergieeffekt) mit direktem Zugang zur Straße

#### Lage Variante B:

Da das Gebäude in diesem Bereich auf einer bestehenden Wasserleitung liegt, die nicht überbaut werden darf, scheidet dieser Standort aus. Die Verlegung der Leitung würde zu zusätzlichen Eingriffen in den Boden und deutlichen Mehrkosten führen, so dass eine ökologische und ökonomische Verträglichkeit nicht gegeben ist. Zudem wird durch das Gebäude der Einfeldhalle das Jugend- und Begegnungszentrum von den größeren Freiflächen „abgeschnitten“.

### Lage Variante C:

- Weiter entfernte Anordnung vom Wall möglich,
- im Bestand Kleingarten und Ruderalfluren vorhanden
- weiter entfernt vom JUZ (Synergieeffekte gemindert, aber immer noch ausreichend),
- jedoch kein direkter Zugang zur Straße. Entweder ist daher ein zweiter Zugang durch den Wall sinnvoll (zusätzlicher Eingriff) oder es wird eine befestigte Wegeverbindung vom Jugendzentrum zur Sporthalle erforderlich, was ebenfalls einen zusätzlichen Eingriff und Bodenversiegelung darstellt.
- Das 3-zonige Nutzungskonzept für das Außengelände ist auf diese Weise nicht mehr möglich, es wird von einer intensiven Nutzung im gesamten hinteren Bereich ausgegangen.

Die Varianten A und C sind ökologisch gleichwertig zu betrachten, Variante B ist nicht umsetzbar. Die Variante A führt zu kleineren zusätzlichen Beeinträchtigungen in den Wall (Schatten), die Variante C führt zu deutlich größeren Eingriffen und Nutzungsintensivierung der Freiflächen. Da die Variante A hinsichtlich der Nutzbarkeit der Besuchergruppen und Zugänglichkeit auch für eingeschränkt mobile Personen sowie den Rettungsdienst ungünstig ist, wird diese Variante zusammen mit der Variante 1 (Jugend- und Begegnungszentrum) als **Vorzugsvariante 1A** ausgewählt und in die verbindliche Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 54 übernommen.

Die Bilanzierung der nicht weiter vermeidbaren und minierbaren Eingriffe erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan, der dann auch den erforderlich gleichwertigen bzw. gleichartigen Ausgleich/Ersatz darstellt.