



Gemeinde Büchen

Der Bürgermeister der Gemeinde Büchen

Hier: Alternativenprüfung JUZ B-Plan Nr. 54

Der folgende Beschluss wurde durch die Gemeinde zur Stellungnahme übersandt:

- 15) Bebauungsplan 54 für das Gebiet: Nördlich der Straße „Schulweg“, südlich der Bahnlinie Hamburg-Berlin, Jugendzentrum
hier: Festlegung des Standortes nach Variantenprüfung

Herr Räth berichtet, dass der Bau-, Wege- und Umweltausschuss keine Entscheidung zu den vorgestellten Varianten für den Bau eines neuen Jugendzentrums getroffen hat. Es bestand Einvernehmen im Ausschuss, dass die Fraktionen bis zur heutigen Sitzung eine Entscheidung für einen Standort des Jugendzentrums aus den Varianten wählen werden.

Herr Müller erläutert den Vorschlag der CDU-Fraktion. Es wird angedacht, den Wall gänzlich in Gebäudebereite zzgl. einer einseitigen Zuwegung in den hinteren Bereich zu öffnen. Das Gebäude würde zurückgestellt zur Straße stehen. Herr Räth ergänzt, dass dadurch die Eingriffe in Natur- und Landschaft höher zu bewerten sind. Er bittet dennoch, um Prüfung der Kosten.

Herr Rademacher äußert Bedenken zu hinsichtlich der Durchsetzung bei der UNB an.

Herr Möller erinnert an die steigenden Ausgleichskosten für diese Variante und die dauerhafte Pflege des Walls.

Da es sich bei dieser Variante, um eine noch nicht im Ausschuss diskutierte Variante handelt, bittet Herr Werner für die SPD-Fraktion um eine Sitzungspause.

Im Anschluss an die Sitzungspause ergeht folgender Beschluss:

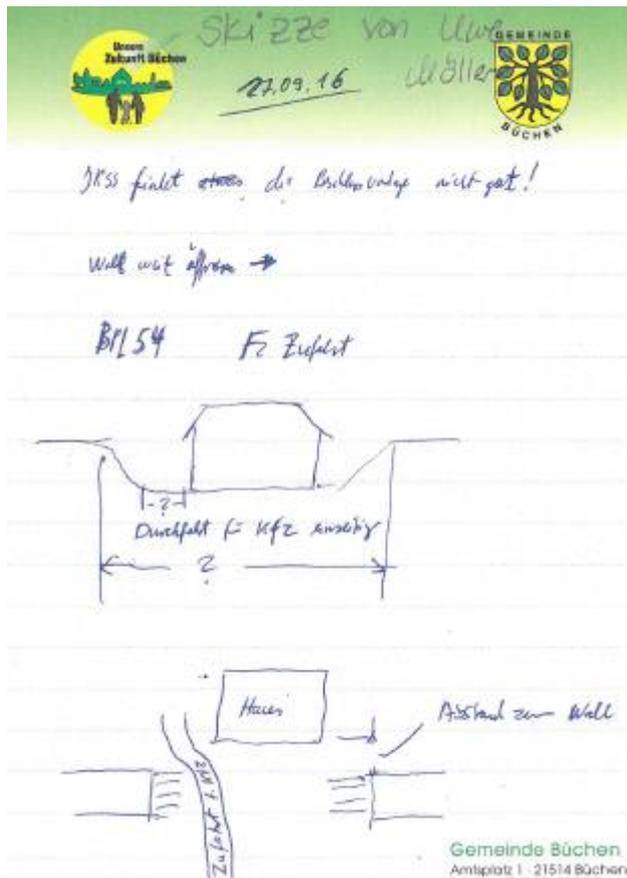
Beschluss

Die Gemeindevertretung verweist die Beratung zum Standort des Jugendzentrums erneut an den Bau-, Wege- und Umweltausschuss. Die Verwaltung wird beauftragt, bis zur Ausschusssitzung im November, die Variante mit unseren Planern abzustimmen.

Nachfolgend wird die Variante naturschutzfachlich und rechtlich bewertet:



B-Plan 54, JUZ



Skizze Frau Rempf

Zur Bestandssituation:

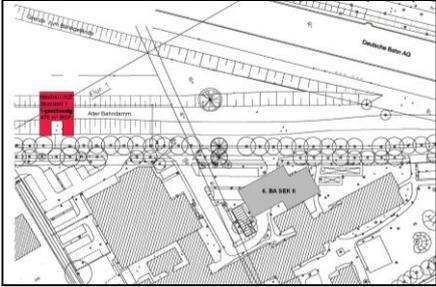
Es muss berücksichtigt werden, dass die Lindenallee und der Steilhang des Walles gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind. Eingriffe würden allerdings durch alle Varianten mehr oder weniger umfangreich erfolgen. Eine Befreiung i.S. § 67 BNatSchG von den Verboten der Beeinträchtigung geschützter Biotope erfordert jedoch:

Das überwiegende öffentliche Interesse und

das Fehlen von Alternativen, die weniger umfangreiche Beeinträchtigungen verursachen.

Die Variante wird nachfolgend mit der bisherigen Vorzugsvariante verglichen:



Standortwahl	Aktuelle Vorzugsvariante 	Variante gem. Beschluss zur Prüfung mit Lage im rückwärtigen Bereich aber Öffnung im Wall mit ca. 25 m Breite
Größe möglicher Baukörper	1 Geschoss 470 m ² BGF	Nicht ermittelt
Nutzungsmöglichkeiten/ Platzangebot	+++ Zugang zum rückwärtigen Freiflächenbereich	++ Zugang gegeben aber Fläche mit JUZ tws. überbaut
Eingriff in die Lindenallee (Biotop § 30 BNatSchG)	- Bestehende Gehölzlücke kann für den Zugang genutzt werden, Eingriff gering	-- Eingriff vergleichbar größer, da 25 m Schneise in den Erdwall auch breitere Schneise in der Allee nach sich zieht
Eingriff in den Steilhang (Damm) (Biotop § 30 BNatSchG)	--- Vollständiger Eingriff, Baukörper im Bahndamm	--- Vollständiger Eingriff auf 25 m zuzügl. Böschungen
Erhalt/Aufwertung ehem. Kleingärten	+ Tws. Freianlage, tws. Naturraum	-- Kaum möglich, da hier das JUZ mit Außenbereich angelegt wird
Biotopverbund-Beeinträchtigung	- minimiert	-- Deutliche Beeinträchtigung durch 25-m-Schneise
Sichtbarkeit/ Wirtschaftlichkeit	+++ Unmittelbare Sicht von dem Schulweg	++ Gute Sicht vom Schulweg aber zurückliegend
Orts-/Landschaftsbild	++ Integration in den bestehenden Bahndamm und Ortsbild	- Lage im rückwärtigen Freianlagenbereich, größere Zersiedelung
Wertung	9 x + 6 x -	4 x + 10 x -



B-Plan 54, JUZ

- +++ sehr gut
- ++ gut
- + mäßig gut
- ungünstig
- schlecht
- sehr schlecht

Die Variante ist vergleichsweise deutlich weniger günstig, als die aktuelle Vorzugsvariante. Sie verursacht Eingriffe in geschützte Biotope, die mit der Vorzugsvariante vermeidbar sind, d.h. der Eingriff in Wall und in Allee würde hier vermutlich nicht genehmigungsfähig sein, da es eine weniger schädliche Alternative gibt. Eine Befreiung i.S. § 67 BNatSchG ist kaum begründbar.

Bezüglich der Freiflächenplanung für das JUZ wurde hier von den Nutzern eine Fläche hinter dem Damm befürwortet, die sowohl Spielflächen als auch Übergänge zu der naturnahen Umgebung beinhaltet. Die ergänzend geprüfte Lösung würde diese Freiflächen durch die Anlage des Gebäudes JUZ zu größeren Teilen verbrauchen, so dass dieses für die spätere Nutzung nachteilig bewertet werden wird.

Auch die hohe Bedeutung der Sichtbarkeit von der Schule und dem Schulweg ist gegenüber der Vorzugsvariante nachteiliger zu bewerten, da man hier nur direkt von der Straße das Gebäude sieht, das ja nur durch die 25-m-Schneise im von Gehölz bestehenden Wall zu sehen sein wird.

Die vorgestellte Lösung stellt damit keine günstigere Variante dar sondern sie würde einer Befreiung von den Verboten der Beeinträchtigung geschützter Biotope im Wege stehen und auch bezüglich der Aspekte Sichtbarkeit und Freiflächennutzung eher nachteilig zu bewerten sein.

Mit freundlichen Grüßen

Greuner-Pönicke

Kiel, den 18.10.2016