BEGRÜNDUNG

DES

BEBAUUNGSPLANES NR. 54
„JUGEND- BEGEGNUNGSZENTRUM AM SCHULWEG“

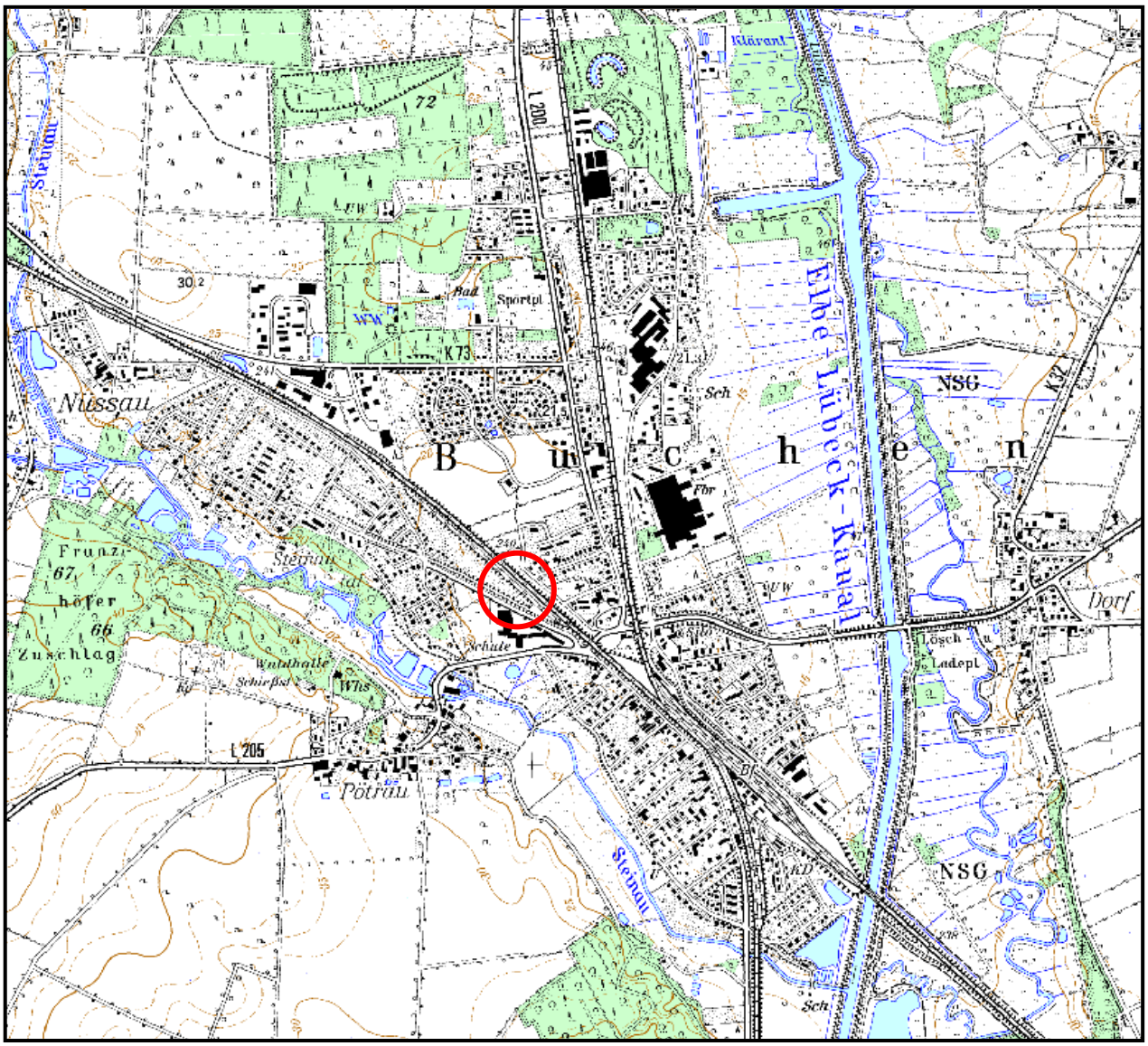
DER

GEMEINDE BÜCHEN
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

BESTEHEND AUS:

TEIL I:
ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE

TEIL II:
UMWELTBERICHT



Bebauungsplan Nr. 54
„Jugend- und Begegnungszentrum am Schulweg“
der Gemeinde Büchen

Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensstand nach BauGB 21.01.2019

§ 3(1)	§4(1)	§3(2)	§4(2)	§10
●	●	●	●	○

TEIL I: Ziele, Grundlagen und Inhalte

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 4
2. Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Stadt sowie vorhandene Nutzung 5
3. Anlass der Planung 5
3.1 Standort- und Variantenprüfung 6
3.1.1 Standortprüfung im Gemeindegebiet 7
3.1.2 Variantenprüfung im Plangebiet 7
4. Allgemeines Planungsziel 7
5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben 9
5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010) 9
5.1.1 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Entwurf 2018 10
5.2 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998 11
5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan 13
6. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 der Gemeinde Büchen 13
6.1 Art der baulichen Nutzung 13
6.2 Maß der baulichen Nutzung 14
6.2.1 Bauweise und Baugrenzen 14
6.2.2 Grundfläche (GR) 15
6.2.3 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse 15
7. Grünordnung 15
7.1 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spiel-, Sport- und Erlebnisgarten 15
7.2 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Lindenallee 16
7.3 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Sukzessionsfläche 16
7.4 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Steilhang 16
7.5 Mit Rechten zu belastende Flächen 17
8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 17
9. Nachrichtliche Übernahmen 20
10. Erschließung 20
11. Ver- und Entsorgung 21
12. Archäologie, Altlasten, Kampfmittel 21

TEIL II: Umweltbericht

(der Umweltbericht verfügt über ein gesondertes Inhaltsverzeichnis)

Anlagen:

- Variantenprüfung am Standort zum Bebauungsplan Nr. 54 „Jugend- und Begegnungszentrum der Gemeinde Büchen“, *erstellt durch GSP und BBS, 01/2019*
- Standortalternativen im Gemeindegebiet zum Bebauungsplan Nr. 54 „Jugend- und Begegnungszentrum“ der Gemeinde Büchen, *erstellt durch GSP und BBS, 01/2019*
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 54 der Gemeinde Büchen, *erstellt durch LairmConsult, 21.09.2018*
- Baugrunduntersuchung für den Neubau eines Jugendzentrums, *erstellt durch BFB, Dezember 2018*

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat in ihrer Sitzung am 03.05.2016 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 54 für das Gebiet „Jugend- und Begegnungszentrum am Schulweg“ sowie der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt die Fläche des Plangebietes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Dauerkleingarten dar. Um das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 54 der Gemeinde Büchen umsetzen zu können, ist eine Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.
Die Fläche der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.54 der Gemeinde Büchen.

Die Gemeinde Büchen folgt mit der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Der Bebauungsplan Nr. 54 der Gemeinde Büchen wird im Parallelverfahren mit der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)., i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetztes vom 30.06.2017, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

<u>Stand des Verfahrens</u>
Durch das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB wird die Öffentlichkeit frühzeitig über die Inhalte der Planung informiert und kann sich hinsichtlich vorhandener Anmerkungen und Bedenken zu dem vorgestellten Vorhaben äußern.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 54 wurde durch Auslegung in der Zeit vom 06.03.2017 bis 20.03.2017 durchgeführt.
Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB dient der Sondierung (sog. Scoping), in dem Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen und Hinweise werden im weiteren Planungsprozess geprüft und gegebenenfalls berücksichtigt.

Am … wurde durch den Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde Büchen der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 54 gefasst.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am … ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden mit Schreiben vom …. aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom … bis … abzugeben.

Gemäß §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB ist eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht (UB) dokumentiert werden; der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung (TEIL II). Mit dieser Arbeit wurde das Büro BBS, Russeer Weg 54, 24111 Kiel, beauftragt.

2. Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Stadt sowie vorhandene Nutzung

Die Gemeinde Büchen liegt am südöstlichen Randbereich des Kreises Herzogtum Lauenburg an der Landesgrenze zu Mecklenburg-Vorpommern am Elbe-Lübeck-Kanal zwischen den Bundesbahnstrecken Hamburg-Berlin und Lübeck-Lüneburg und gehört somit zum Amt Büchen. Innerhalb des Gemeindegebietes leben auf einer Fläche von 16,85 km² 5.698 Einwohner (Stand 31.12.2014, Quelle: Statistikamt Nord). Neben dem durch Neubaugebiete und ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieflächen in Teilbereichen städtisch anmutenden Büchen gehören die dörflich-ländlich geprägten Ortsteile Büchen-Dorf, Pötrau und Nüssau sowie die Siedlungen Steinkrug und Neu-Nüssau zur Gemeinde.

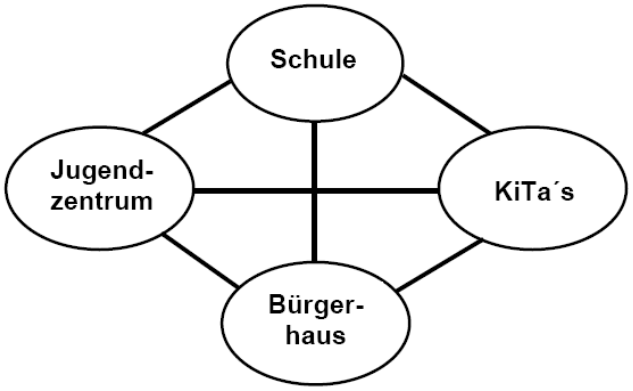
Der Bebauungsplan Nr. 54 umfasst das Gebiet nördlich der Straße Schulweg, südlich der Bahnlinie HH – Berlin, Jugendzentrum.
Die Lage des Plangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden.
Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,5 ha, von denen ca. 0,2 ha auf die Straßenverkehrsfläche der bestehenden Straße “Schulweg“ entfallen.

Die Fläche des Plangebietes umfasst eine brachliegende Grünfläche zwischen der bestehenden Bahnlinie Hamburg – Berlin sowie dem ehemaligen Bahndamm und des Weiteren bislang als Kleingärten in Anspruch genommene Flächen.
Im südlichen Teil des Plangebietes verläuft eine Lindenallee entlang der Straße Schulweg und grenzt die Vorhabenfläche von der Straßenverkehrsfläche ab.
Unmittelbar südlich an die Fläche des Geltungsbereiches grenzen die Gemeinschaftsschule Büchen, ein Kindergarten sowie der ZOB der Gemeinde an. Südwestlich des Plangebietes hat die Gemeinde Büchen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 50 weitere Wohnbauflächen entwickelt.
Das Vorhabengebiet liegt gut integriert im zentralen Bereich der Gemeinde Büchen.

3. Anlass der Planung

Das im Bereich Büchen sehr gut ausgebaute öffentliche Verkehrsnetz macht die Gemeinde Büchen zu einem sehr interessanten Wohnort. Besonders für Pendler besteht die Möglichkeit deren Arbeitsplatz in den umliegenden Städten innerhalb von kürzester Zeit zu erreichen. Auch für Familien mit Kindern stellt die Gemeinde einen ansprechenden Wohnstandort dar. Die stark entwickelte soziale Infrastruktur bietet ein weites Feld an medizinischer Versorgung (Ärzte, Apotheken, Vorwerker-Diakonie/Tagesklinik), schulischer Ausbildungsmöglichkeiten (1.-13. Klasse, DAZ-Zentrum), Kindertagesstätten, die auch durch die umliegenden Gemeinden durch die gute Anbindung in Anspruch genommen werden können.
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 Ver-

flechtungsbereiches. 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 Infrastruktur, die von den Bewohnern genutzt wird.

Einen wichtigen Bestandteil der sozialen Infrastruktur stellt das Jugendzentrum der Gemeinde Büchen am nördlichen Siedlungsrand dar.

Abbildung 1 Soziale Infrastruktur eines Zentralen Ortes, Quelle: OEK Büchen, 2016

Da das bestehende Jugendzentrum seit Ende 2017 nicht mehr zur Verfügung steht, besteht dringender Bedarf für einen Alternativstandort, um die soziale Infrastruktur in der Gemeinde Büchen weiterhin durch ein Jugend- und Begegnungszentrum mit dem vielfältigen Nutzungsangebot stärken zu können. Um den Zugang zu den künftigen Nutzungen des Jugend- und Begegnungszentrums möglichst vielen Besuchern zu eröffnen, ist die Lage an einem gut integrierten Standort in der Gemeinde Büchen erforderlich.
Im Rahmen einer Voruntersuchung auf Ebene des Ortsentwicklungskonzeptes sowie der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Gemeinde hinsichtlich möglicher Alternativstandorte für das neue Jugendzentrum hin untersucht und 5 mögliche Entwicklungsstandorte gegenüber gestellt (Anlage). Die Bedarfskriterien eines Jugend- und Begegnungszentrums führten zu einem überwiegenden Ausschluss der Flächen.
Aufgrund der bestehenden Standortanforderungen für das künftige Jugend- und Begegnungszentrum stellt die Fläche am „Alten Bahndamm“ einen geeigneten Entwicklungsstandort dar. Dieser Standort ist zentral gelegen, in der Nähe zu anderen wichtigen Einrichtungen der Gemeinde wie dem Bürgerhaus, dem Schulzentrum und Kitas. Ein weiteres wichtiges Kriterium für diesen Standort ist die Möglichkeit, ein entsprechendes notwendiges Außenareal auf der Fläche zwischen dem „Alten Bahndamm“ und der Bahnlinie HH – Berlin unterzubringen, um die Nutzungen des Jugendzentrums durch ein passendes Freiraumangebot zu vervollständigen.

Auf die ergänzenden Ausführungen des Umweltberichtes wird an dieser Stelle verwiesen.

3.1 Standort- und Variantenprüfung

Im Rahmen von Voruntersuchungen für den künftigen Standort eines Jugend- und Begegnungszentrums wurde das Gemeindegebiet von Büchen hinsichtlich möglicher Entwicklungspotenziale überprüft (Anlage).
Die Standortanforderungen an die betreffende Fläche haben zum überwiegenden Ausschluss der untersuchten Potenzialflächen geführt.

3.1.1 Standortprüfung im Gemeindegebiet

Aufgrund der geplanten Nutzung als Jugend- und Begegnungszentrum mit einer Einfeldhalle für ein erweitertes Sportangebot ist eine zentrale Lage und gute Erreichbarkeit von hoher Bedeutung für die Wahl eines entsprechenden Standortes.
Im Rahmen einer Voruntersuchung auf Ebene des Ortsentwicklungskonzeptes sowie der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Gemeinde hinsichtlich möglicher Alternativstandorte für das neue Jugendzentrum hin untersucht und 5 mögliche Entwicklungsstandorte gegenüber gestellt (Anlage). Die Bedarfskriterien eines Jugend- und Begegnungszentrums führten zu einem überwiegenden Ausschluss der Flächen.
Damit die künftigen Angebote möglichst vielfältig genutzt werden können, müssen diese auch leicht zugänglich sein.
Aufgrund der bestehenden Standortanforderungen für das künftige Jugend- und Begegnungszentrum stellt die Fläche am „Alten Bahndamm“ einen geeigneten Entwicklungsstandort dar. Dieser Standort ist zentral gelegen, in der Nähe zu anderen wichtigen Einrichtungen der Gemeinde wie dem Bürgerhaus, dem Schulzentrum und Kitas. Ein weiteres wichtiges Kriterium für diesen Standort ist die Möglichkeit, ein entsprechendes notwendiges Außenareal auf der Fläche zwischen dem „Alten Bahndamm“ und der Bahnlinie HH – Berlin unterzubringen, um die Nutzungen des Jugendzentrums durch ein passendes Freiraumangebot zu vervollständigen.

3.1.2 Variantenprüfung im Plangebiet

Aufgrund des Flächenbedarfs des Jugend- und Begegnungszentrums sowie der ergänzenden Sporthalle ist die Wahl des geeigneten Standortes der Baukörper entscheidend, um auch die Außenbereiche des Plangebietes einer aktiven Nutzung zuführen zu können.
Um den Eingriff in die bestehenden Biotope (Steilhang und Lindenallee) innerhalb des Plangebietes möglichst gering zu halten, wurde eine zusätzliche Standortprüfung für die Lage der künftigen Gebäude auf der Fläche durchgeführt (Anlage).
Entscheidend ist hierbei der Bereich und die Größe des Eingriffes in den bestehenden Bahndamm als geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG. Die rückwärtigen Bereiche der Fläche weisen keine hohe naturschutzrechtliche Bedeutung auf, so dass der Standort der geplanten Einfeldhalle flexibel an das Gebäude des Jugend- und Begegnungszentrum angebunden werden kann.

Durch eine konkrete Gegenüberstellung der Standortfaktoren innerhalb des Plangebietes wird eine Minimierung der zu erwartenden Eingriffe erzielt.

Auf die weiteren Ausführungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

4. Allgemeines Planungsziel

Ziel der Planung ist es die bestehende Grünfläche nördlich der Gemeinschaftsschule Büchen und südlich der Bahnlinie HH – Berlin als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Jugend- und Begegnungszentrum“ gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB mit entsprechenden Außenbereichsflächen und einer Einfeldhalle als ergänzendes Angebot festzusetzen.
Auf Grund der Forderung vieler Büchener Jugendlicher nach einem Jugendhaus, wurde 1995 in Büchen mit der offenen Jugendarbeit begonnen.

Das bis zum Sommer 2018 in der Parkstraße am Siedlungsrand der Gemeinde Büchen ansässige JUZ ist ein wichtiger Bestandteil der sozialen Infrastruktur in der Gemeinde. Das umfangreiche und vielseitige Freizeitangebot hat bislang einen großen Besucherkreis angesprochen.
Seit Juni 2018 befindet sich ein Container-Provisorium des JUZ zwischen der Sporthalle der Gemeinschaftsschule und der Wiesenkita. Trotz der begrenzten Räumlichkeiten und dem damit derzeit verbundenen verkleinerten Angebot findet das JUZ auch an seinem Übergangsstandort einen großen Zuspruch der Jugendlichen. Das Provisorium im Bereich der Gemeinschaftsschule macht deutlich, dass durch die geplante Errichtung des Jugend- und Begegnungszentrums im Bereich des alten Bahndammes große Synergieeffekte zwischen der schulischen - und der Freizeitbetreuung erfolgen können. Der künftige Bildungscampus der Gemeinde Büchen kann durch das örtliche Zusammenspiel der verschiedenen Altersgruppen in der geplanten Nähe in allen Bereichen profitieren.
Die deutliche Verbesserung der Lage des Jugendzentrums im Vergleich zu seinem Altstandort ist ein großer und positiver Schritt, den die Gemeinde in seiner sozialen Infrastruktur durch das geplante Vorhaben macht.

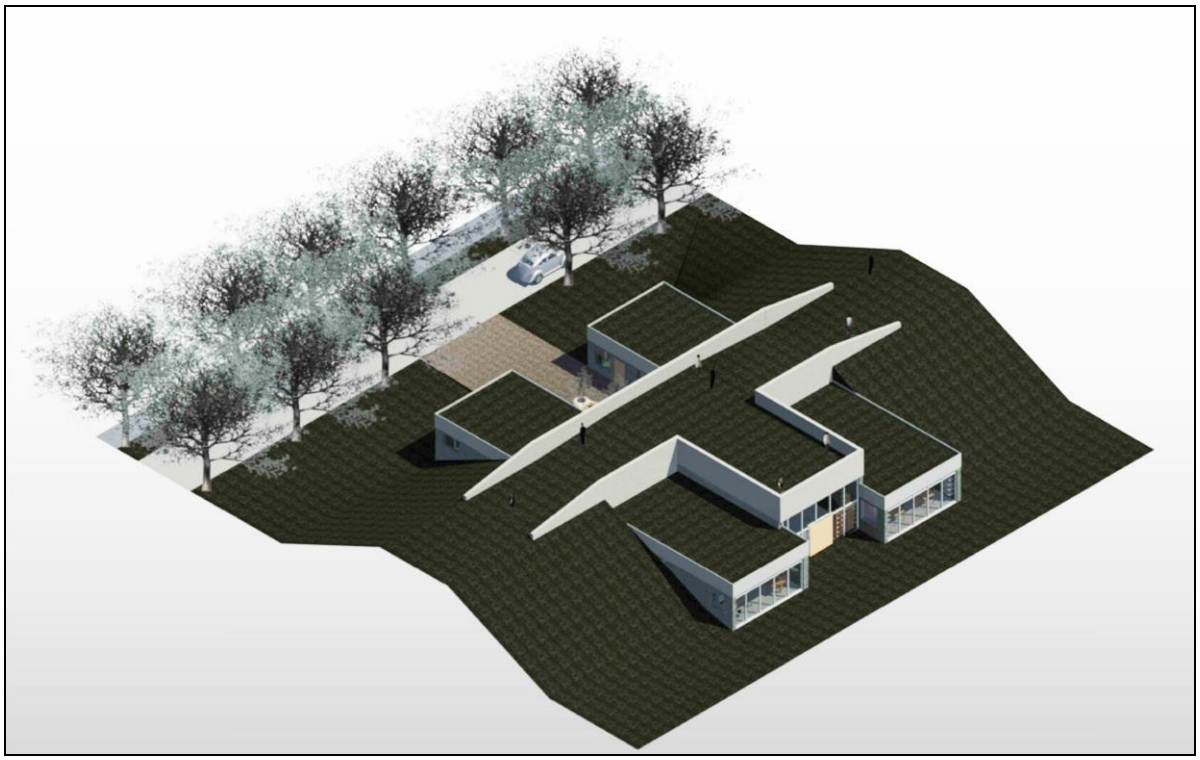


Abbildung 2 3D-Modell des geplanten Baukörpers, Quelle: Golinski Architektur 2016

Innerhalb des Geltungsbereiches wird die Möglichkeit der Errichtung eines Gebäudes für ein gemeindliches Jugend- und Begegnungszentrum mit Sporthalle geschaffen. Das geplante Gebäude wird vollständig bzw. teilweise in den vorhandenen Damm integriert, um die baulichen Strukturen in das bestehende Ortsbild einzubinden. Die in den ehemaligen Bahndamm integrierte Lage des Baukörpers betont die besondere naturräumliche Situation innerhalb des Geltungsbereiches.
Die Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen gegliedert und so das Außengelände unter Berücksichtigung der be-

stehenden Gegebenheiten durch unterschiedliche Bereiche für die Nutzungen des Jugendzentrums attraktiv gestaltet.

5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden/Städte haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und die „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde/Stadt für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3,4 BauGB).

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 und aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998).
Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen.

5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Büchen die nachfolgenden Darstellungen:

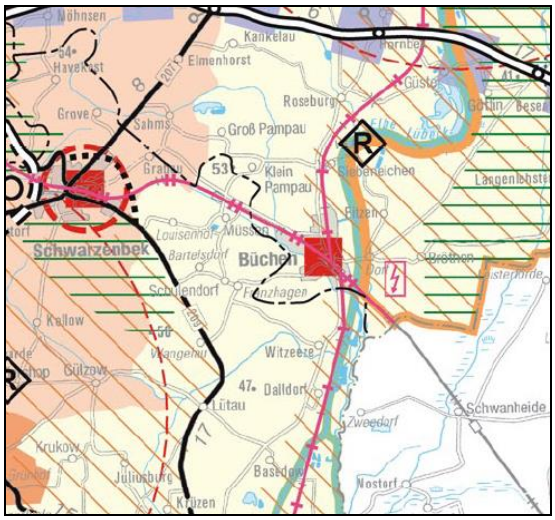


Abbildung 3 Ausschnitt LEP 2010,
Quelle:www.schleswig-holstein.de

- Unterzentrum im ländlichen Raum
- westlich einer Biotopverbundachse – Landesebene
- westlich eines Naturparks (nachrichtliche Übernahme)
- Lage innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung
- Kreuzungsbereich zweier Bahnstrecken

Die zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte für Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken. Das zentralörtliche System soll sicherstellen, dass für alle Menschen im Land in zumutbarer Entfernung überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge erreichbar sind (2.2, 3Z/G, LEP 2010).

Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen sollen die erwartete Bevölkerungsentwicklung und die wirtschaftliche Tragfähigkeit berücksichtigen. Bei Bedarf sollen Kooperationen mit anderen zentralen Orten oder Gemeinden des eigenen oder anderer Verflechtungsbereiche angestrebt werden (2.2, 5G, LEP 2010).

Unterzentren stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln (2.2.3, 1Z, LEP 2010).

Die Gemeinde Büchen folgt mit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Jugend- und Begegnungszentrum“ den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes, da sie durch das geplante Vorhaben ihre bestehende soziale Infrastruktur stärkt und somit ihrer Versorgungsfunktion als Unterzentrum mit Blick auf die Bereitstellung einer funktionierenden sozialen Infrastruktur mit entsprechenden Einrichtungen nachkommt.

5.1.1 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Entwurf 2018

Die Landesplanungsbehörde schreibt den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) fort.
Mit der Fortschreibung sollen die Grundsätze und Ziele der Raumordnung an die Entwicklung angepasst werden. Der neue LEP soll den veränderten Rahmenbedingungen, Herausforderungen und Chancen für eine nachhaltige Raumentwicklung Rechnung tragen. Er soll den LEP 2010 ersetzen. Der LEP legt die anzustrebende räumliche Entwicklung für 15 Jahre ab Inkrafttreten fest (www.bolapla-sh.de).

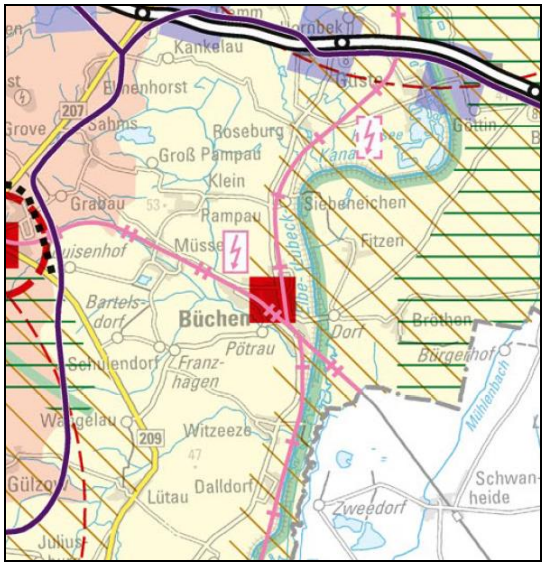


Abbildung 4 Fortschreibung LEP-Entwurf 2018, Quelle: www.bolapla-sh.de

Das erste Beteiligungsverfahren zum Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein hat am 18.12.2018 begonnen.

Die Gemeinde Büchen wird in der Hauptkarte des Entwurfs als

- Unterzentrum im ländlichen Raum,
- westlich einer Biotopverbundachse – Landesebene,
- Lage innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung,
- Im Kreuzungsbereich zweier Bahnstrecken, dargestellt.

Unterzentren stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln (3.1.3, 1Z, Entwurf LEP 2018).

Die Daseinsvorsorge soll in der Fläche gesichert werden. Sie ist nicht nur wichtig für die Lebensqualität der Menschen in Schleswig-Holstein, sondern auch ein bedeutender Standortfaktor für die wirtschaftliche Entwicklung. Einrichtungen und Leistungen der Daseinsvorsorge sollen in ausreichender Qualität, zu sozialverträglichen Preisen und in zumutbarer Entfernung überall erreichbar sein und gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen

des Landes ermöglichen. Überörtliche Einrichtungen sollen in den Zentralen Orten und Stadtrandkernen entsprechend ihrer zentralörtlichen Einstufung vorgehalten werden (5, 1 G, Entwurf LEP 2018).

In allen Gemeinden, mindestens aber in allen Zentralen Orten und Stadtrandkernen, soll ein bedarfsgerechtes, wohnort- oder arbeitsplatznahes Angebot an Plätzen in Kindertageseinrichtungen und Tagespflege zur Verfügung stehen (5.2, 1G, Entwurf LEP 2018).

Kinderkrippen, Kindergärten und Grundschulen sollen zusammenarbeiten und den Übergang zwischen den Einrichtungen verbessern. Außerdem sollen sie mit Einrichtungen und den Trägern der Jugendhilfe sowie bei Bedarf mit Förderzentren, Beratungsstellen und Familienzentren kooperieren. Das Angebot von Familienzentren soll weiter gestärkt und ausgebaut werden (5.2, 2G, Entwurf LEP 2018).

Integration, Inklusion, ehrenamtliches Engagement und gesellschaftliche Teilhabe aller Kinder und Jugendlichen soll in allen Teilen des Landes sichergestellt werden. Einrichtungen, die Angebote für Kinder und Jugendliche vorhalten, sollen in allen Zentralen Orten vorhanden sein. In den ländlichen Räumen soll auch bei zurückgehenden Nutzerinnen- und Nutzerzahlen ein möglichst wohnortnahes Angebot aufrechterhalten werden (5.2, 3G, Entwurf LEP 2018).

Die Gemeinde Büchen folgt den Vorgaben des Entwurfes des Landesentwicklungsplanes indem sie durch das geplante Vorhaben die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau eines Jugend- und Begegnungszentrums in unmittelbarer Nähe zu der Gemeinschaftsschule sowie dem Kindergarten der Gemeinde Büchen schafft.

5.2 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998

Die Regionalpläne beinhalten den langfristigen Entwicklungs- und Orientierungsrahmen für die räumliche Entwicklung des Planungsraumes aus überörtlicher Sicht.
Der Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Schleswig-Holstein für die Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn enthält für die Gemeinde Büchen die nachfolgenden Darstellungen:

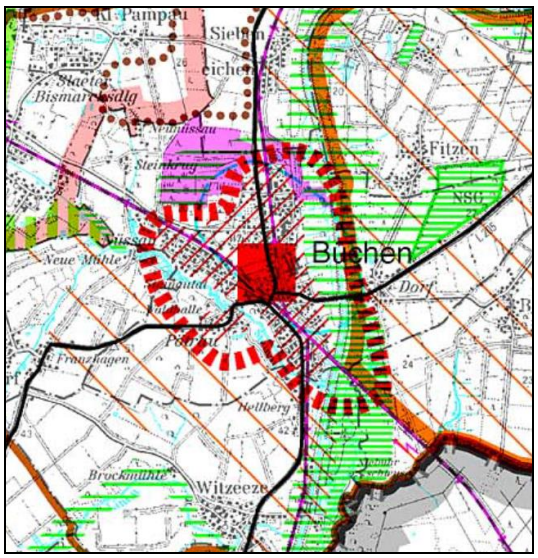


Abbildung 5 Ausschnitt RP 1,
Quelle: www.schleswig-holstein.de

- Unterzentrum
- Entwicklungs- und Entlastungsort
- Büchen ist das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet des zentralen Ortes Büchen Das Plangebiet liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des zentralen Ortes Büchen
- Büchen Dorf liegt im ländlichen Raum ohne zentralörtliche Einstufung
- Zwischen Büchen und Büchen-Dorf verläuft ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Gebiet mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems) sowie das Naturschutzgebiet Stecknitz-Delvenau-Niederung
- Büchen-Dorf liegt innerhalb des Naturparks „Lauenburgische Seen“
- Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung
- Zwei Bahnstrecken (Nord/Süd und West/Ost) kreuzen sich in Büchen
- Kreuzungspunkt zweier Landesstraßen (L200/ L205)
- Büchen-Bahnhof grenzt im Norden an ein Sondergebiet Bund (besteht zwischenzeitlich nicht mehr, jetzt FFH-Gebiet)

Die Gemeinde Büchen ist Unterzentrum im strukturschwachen ehemaligen Zonenrandgebiet. Aufgrund ihrer guten Entwicklungsvoraussetzungen nach der Grenzöffnung und ihrer günstigen Lage im Kreuzungspunkt der Bahnlinien Hamburg – Berlin und Lübeck – Lüneburg soll sie künftig die Funktion eines Entwicklungs- und Entlastungsortes für den Verdichtungsraum Hamburg wahrnehmen.
Dazu wird eine kontinuierliche wohnbauliche und industriell-gewerbliche Weiterentwicklung auch unter Ausnutzung der durch die A 24 Hamburg – Berlin und den Elbe-Lübeck-Kanal gegebenen Standortvorteile angestrebt. Zugleich soll der abschnittsweise Ausbau des neuen Ortszentrums mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen dazu beitragen, die zentralörtliche Funktion der Gemeinde zu stärken (RP I, 5.6.4).

Die Vielfalt der sozialen Infrastruktur mit (…) Einrichtungen der Jugendarbeit, Jugendsozialarbeit und des erzieherischen Kinder- und Jugendschutzes (…) soll möglichst wohnortnah erhalten und ausgebaut werden.

Die Gemeinde Büchen folgt den Vorgaben des Regionalplanes für den Planungsraum I, indem sie die bestehende soziale Infrastruktur im zentralen Bereich der Gemeinde durch das geplante Vorhaben stärkt und durch die gut erreichbare Lage für einen großen Teil der Bevölkerung in der Gemeinde zugänglich macht.

5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

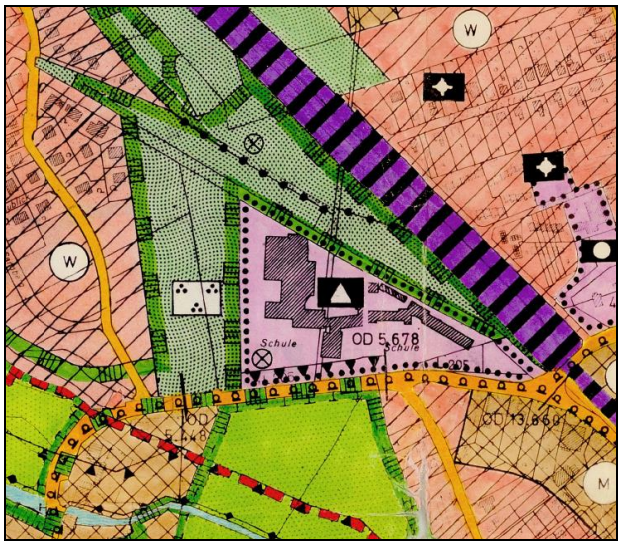


Abbildung 6 Ausschnitt derzeit wirksamer Flächennutzungsplan, Quelle: Gemeinde Büchen

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen aus dem Jahr 1992 stellt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 54 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Dauerkleingarten innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes („Hohes Elbufer“) dar. Alle Landschaftsschutzgebiete im Kreisgebiet wurden zwischenzeitlich aus formalen Gründen außer Kraft gesetzt.

Die besondere ökologische Wertigkeit der Flächen wird seitens der Gemeinde Büchen benannt und im Rahmen der Planungen berücksichtigt.
Auf die weiteren Ausführungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

Um das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 54 der Gemeinde Büchen umsetzen zu können, ist eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.
Die Aufstellung der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54. Die Gemeinde Büchen folgt mit der Änderung des Flächennutzungsplanes dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 der Gemeinde Büchen

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen der Fläche für den Gemeinbedarf „Jugend- und Begegnungszentrum“ (JUZ) in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen, ohne sie zu beeinträchtigen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf „Jugend- und Begegnungszentrum“
Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist die Errichtung eines Jugend- und Begegnungszentrums mit Schulungsräumen sowie einer Einfeldhalle und den entsprechenden Nutzungen zulässig.

Für den zentralen Bereich des Plangebietes wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Jugend- und Begegnungszentrum“ festgesetzt.
Der Gemeinde Büchen wird als Unterzentrum im ländlichen Raum die Aufgabe eines Entwicklungs- und Entlastungsortes zugewiesen. Dieser umfasst neben einer Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs auch die Bereitstellung einer funktionierenden sozialen Infrastruktur mit den entsprechenden Einrichtungen.

Besonders mit Blick auf die Flüchtlingskrise ist die Integration der in Büchen künftig ansässigen Asylbewerber eine der wichtigsten Aufgaben vor der die Gemeinde in der Zukunft steht.
Das künftige Jugendzentrum wird aus diesem Grund Begegnungsstätte der Büchener Jugend, der Vereine und Verbände sowie der verschiedenen Förderungen des Gemeinwesens und der Integration. Eine erfolgreiche Integration durch die offene Kinder- und Jugendarbeit ist nur möglich, wenn das Jugend- und Begegnungszentrum im zentralen Bereich der Gemeinde liegt und ohne große Erklärungen für jeden leicht zu finden ist. Auch die Zusammenarbeit der unterschiedlichen öffentlichen Bildungsbereiche, wie Schule, Schulsozialarbeit und offene Ganztagsschule mit der offenen Kinder- und Jugendarbeit profitiert durch die zentrale Lage innerhalb des Siedlungsgebietes.

Durch die Errichtung einer Einfeldhalle kann das Kursangebot aufgrund der neuen räumlichen Möglichkeiten deutlich erweitert werden.
Da sich die entsprechende Nutzung der Räumlichkeiten des Jugend- und Begegnungszentrums zum überwiegenden Teil auf die Nachmittags- und Abendstunden bezieht, sind diese am Vormittag meist ungenutzt. Die Nähe zur Gemeinschaftsschule und des Kindergartens der Gemeinde Büchen bietet eine weitergehende Nutzung der Räumlichkeiten an.

Innerhalb des Plangebietes sind alle Nutzungen zulässig, die die Funktion des Jugend- und Begegnungszentrums unterstützen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Bauweise und Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)

Im Bereich der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
Im zentralen Bereich des Plangebietes wird ein einzelnes Baufenster mit einer abweichenden Bauweise [a] festgesetzt. Die für die geplante Nutzung eines Jugend- und Begegnungszentrums mit einer Einfeldhalle werden voraussichtlich die zulässigen Länge der offenen Bauweise von 50 m überschreiten, um allen Anforderungen gerecht werden zu können. Aufgrund der vorgesehenen Gliederung des Plangebietes und der großen Bedeutung für die soziale Infrastruktur der Gemeinde Büchen ist die Festsetzung von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50 m städtebaulich vertretbar.
Die Größe des Baufensters beschränkt sich im Bereich des Bahndammes auf die ungefähre Größe und Lage des künftigen Gebäudes, um den Eingriff in den Bahndamm möglichst gering zu halten.
Auf der rückwärtigen Fläche des Geländes umfasst die Abgrenzung des Baufensters ausreichend Raum, um die Errichtung einer Einfeldhalle flexibel an den Baukörper des Jugend- und Begegnungszentrums anzubinden. Die Lage der Baugrenzen im östlichen Teil des Plangebietes schafft auf den westlich gelegenen Flächen ausreichend nutzbare Außenanlagen, die durch die Anlage eines Spiel-, Sport- und Erlebnisgartens den Nutzungen des Jugend- und Begegnungszentrums zu Gunsten kommen.
Die baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes beschränken sich auf das künftige Gebäude des Jugendzentrums sowie der geplanten Einfeldhalle, aus diesem Grund wird nur ein geringer Teil des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf mit einem im Verhältnis zum Plangebiet geringen Baufenster festgesetzt.

Da das Baufenster innerhalb des ehemaligen Bahndammes liegt, beschränkt sich der Umfang auf die tatsächlich benötigte Fläche, um den Eingriff in den bestehenden Steilhang des ehemaligen Bahndammes möglichst gering zu halten. Das rückwärtig festgesetzte Baufenster umfasst eine größere Fläche als für die Errichtung der geplanten Einfeldhalle erforderlich ist, um diese flexibel an das Gebäude des Jugend- und Begegnungszentrums anbinden zu können.

6.2.2 Grundfläche (GR)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19BauNVO)

Für die Fläche des Plangebietes wird eine Grundflächenzahl von 1.550 m² festgesetzt.
Diese maximal zulässige Versiegelung umfasst die Errichtung des Jugend- und Begegnungszentrums sowie der Einfeldhalle.
Diese Beschränkung wird vorgenommen, um sicherzustellen, dass nur eine geringe Fläche des Plangebietes überbaut wird. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel-, Sport- und Erlebnisgarten „GA“ festgesetzt.
In den Bereichen der öffentlichen Grünflächen sowie der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind großflächige Versiegelungen unzulässig. Somit beschränkt sich die bauliche Nutzung auf die Fläche für den Gemeinbedarf.

6.2.3 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)

Für die Fläche des Plangebietes wird unabhängig von einer Zahl der zulässigen Vollgeschosse eine Höhenbegrenzung der Gebäude vorgesehen. Aufgrund der stark unterschiedlichen Nutzungsabsichten der beiden Bereiche erfolgt eine Differenzierung der maximal zulässigen Gebäudehöhe im Bereich des Dammes und im rückwärtigen Bereich.
Für den Bereich des ehemaligen Bahndammes erfolgt eine Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe von 22 m ü NHN, was in etwa 1 m über Dammkrone entspricht. Im rückwärtigen Bereich ermöglicht die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 25 m die Umsetzung eines ca. 8 m hohen Gebäudes und somit eine ausreichende Höhe für die geplante Einfeldhalle. Trotz der höheren Gebäudehöhe im rückwärtigen Bereich wird eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die Lage hinter dem Bahndamm und damit die verringerten Sichtbeziehungen minimiert.

7. Grünordnung

7.1 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spiel-, Sport- und Erlebnisgarten

Diese Fläche ist in ihrer Nutzung unmittelbar dem Jugend- und Begegnungszentrum zugeordnet. Dieses umfasst eine sportliche Nutzung, die Nutzung als Spielplatz mit Spielgeräten sowie die Anlage von Garten- und Gehölzflächen, Wiesen/Rasen und Aufenthaltsbereichen.
Tierhaltung auf der Grünfläche Spiel-, Sport- und Erlebnisgarten ist zulässig. Die hierfür erforderliche Errichtung von Futterstellen und Unterständen ist zulässig. Versiegelungen sind auf max. 10 % der Fläche zu beschränken.
Die städtebauliche Konzeption des künftigen Jugend- und Begegnungszentrums sieht eine gegliederte Nutzungsaufteilung der Plangebietsfläche vor. Die baulichen Anlagen des

Jugend- und Begegnungszentrums sowie der Einfeldhalle orientieren sich im östlichen Bereich, um den westlichen Geltungsbereich als aktiven Erlebnisraum nutzen zu können.
Der nordwestliche Teil des Plangebietes wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel-, Sport- und Erlebnisgarten festgesetzt, um durch diesen Bereich das Angebot des Jugend- und Begegnungszentrums zu erweitern. Durch die Nähe zum Kindergarten und der Gemeinschaftsschule der Gemeinde Büchen ist eine ergänzende Nutzung durch gemeinsame Aktivitäten, wie einen Lehrgarten, vorstellbar.

7.2 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Lindenallee

Die Linden sind in ihrem Bestand zu erhalten und bei Abgang durch hochstämmige Bäume der gleichen Arten (Tilia spec.) zu ersetzen. Lücken in der Allee sind mit Ausnahme von Grundstückszufahrten mit Bäumen zu bepflanzen. Im Wurzelbereich sind Versiegelungen sowie Bodenauffüllungen und –abgrabungen nicht zulässig. Bestehende Beeinträchtigungen sind unter Beteiligung eines Baumspezialisten soweit wie möglich zurückzubauen.
Die Straßenverkehrsfläche der Straße Schulweg wird im Bereich des Plangebietes von einer Lindenallee gesäumt. Die nördlich an die Straßenverkehrsfläche angrenzende Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lindenallee in den Bebauungsplan Nr. 54 der Gemeinde Büchen festgesetzt.
Die Lindenallee wird gem. § 30 BNatSchG Biotop in die Unterlagen des Bebauungsplanes aufgenommen und als Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts festgesetzt.

7.3 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Sukzessionsfläche

Die Fläche ist als Naturschutzfläche zu entwickeln und zu pflegen. Eine Nutzung im Sinne einer Gehölzpflege alle 10 Jahre ist erforderlich, um die Entwicklung zum Wald zu verhindern. Alternativ ist auch die jährliche Mahd der Fläche ab Ende Juli möglich. Anlagen sowie Bodenveränderungen jeglicher Art und Versiegelungen sind nicht zulässig, eine sportliche oder gärtnerische Nutzung darf nicht stattfinden.
Durch die Lage der festgesetzten Sukzessionsfläche am östlichsten Geltungsbereichsrand kann die Zugänglichkeit für diesen Bereich ausgeschlossen und das Entwicklungsziel umgesetzt werden.

7.4 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Steilhang

Die Fläche ist im Sinne des Naturschutzgesetzes zu erhalten und zu entwickeln. Eine Nutzung und Pflege der Fläche ist nicht zulässig, dieses umfasst auch die Entnahme von Gehölzen. Die Verkehrssicherungspflicht ist hiervon unberührt. Bauliche Anlagen sowie Bodenveränderungen jeglicher Art und Versiegelungen sind ebenfalls nicht zulässig.
Der ehemalige Bahndamm innerhalb des Plangebietes stellt ein gemäß § 30 BNatSchG geschütztes Biotop dar. Um den bestehenden Steilhang in seiner Eigenheit durch das geplante Vorhaben so gering wie möglich zu beeinträchtigen, wird er als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Steilhang festgesetzt und somit dauerhaft gesichert.
Zur Realisierung des geplanten Jugendzentrums innerhalb des Plangebietes ist ein Eingriff in das bestehende Biotop „Steilhang“ erforderlich. Um den Eingriff in den Steilhang so gering wie möglich vorzusehen, beschränkt sich das Baufenster auf den Bereich des geplanten

Gebäudes des Jugend- und Begegnungszentrums. Im Rahmen der Umsetzung sind entsprechende bauliche Maßnahmen vorzusehen, um den Eingriff weiterhin gering zu halten.

Auf die weiteren Ausführungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

7.5 Mit Rechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im zentralen Bereich des Plangebietes quert eine Entwässerungsleitung die Fläche des Geltungsb**e**reiches. Um den Bestand der Leitung dauerhaft sicherzustellen, wird an der entsprechenden Stelle ein Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorger in die Planzeichnung (Teil A) aufgenommen.

8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Gemeinde Büchen beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 die soziale Infrastruktur innerhalb des zentralen Bereiches der Gemeinde zu stärken.
Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Bahnlinie sowie bestehender Wohnbebauung wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 54 durch das Büro LairmConsult eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet.

Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

<u>Auszug Schalltechnische Untersuchung</u>

a) Allgemeines

Die Gemeinde Büchen plant mit einer Änderung des Flächennutzungsplanes und mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von neuen Bauflächen zu schaffen. Auf dem Gelände nördlich der Schulstraße und des Schulzentrums Büchen ist die Errichtung eines Jugendzentrums/Integrationszentrums bzw. einer Begegnungsstätte mit einer Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche geplant. Weiterhin soll eine Einfeldsporthalle entstehen.

Die neuen Bauflächen sollen nördlich der Schulstraße und dem Schulzentrum realisiert werden. Direkt nordöstlich des Planungsgebietes in einem Abstand von ca. 35 m verläuft die Bahnstrecke Hamburg – Berlin und östlich dazu die Bahnstrecke Büchen – Lübeck in einem Abstand von ca. 380 m zum Plangebiet.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichen Lärm, Sport-, Freizeit- und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Für die Beurteilung der Geräusche durch den Betrieb des Jugendzentrums ist die Freizeitlärmrichtlinie des Landes Schleswig-Holstein heranzuziehen.

Für die Beurteilung des Sportlärms verweist die DIN 18005, Teil 1 auf die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV).

b) Freizeitlärm
Zur Ermittlung der Immissionen durch die Nutzung des Jugendzentrums wurden die Beurteilungspegel werktags außerhalb der Ruhezeiten für den üblichen Betrieb und tags für seltene Ereignisse ermittelt.

Insgesamt ist festzustellen, dass im regulären Betrieb der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete an der vorhandenen und geplanten Bebauung sicher eingehalten wird.
Der Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse wird ebenfalls eingehalten.

Für den regulären Betrieb und seltene Ereignisse werden die Mindestanstände tags eingehalten, so dass eine Überschreitung der Spitzenpegel nicht zu erwarten ist. Im Nachtzeitraum findet keine Nutzung statt.

Das geplante Jugendzentrum ist mit der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung als immissionsschutzrechtlich verträglich anzusehen.

c) Sportlärm
Für die Einfeldsporthalle ist aufgrund der baulichen Strukturen von einer Verträglichkeit auszugehen. Für die Stellplatzanlage gelten die Aussagen im Freizeitlärm aufgrund der gleichartigen Nutzung, so dass eine zusätzliche Prüfung nicht erforderlich ist.

d) Verkehrslärm
Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf der Pötrauer Straße, dem Schulweg, dem Nüssauer Weg und der Straße zwischen den Brücken sowie die Schienenstrecke Hamburg – Berlin und die Bahnstrecke Büchen – Lübeck berücksichtigt.

Die Verkehrsbelastungen wurden der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 50 der Gemeinde Büchen entnommen.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte gemäß 16. BImSchV (2014) auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 und der Anlage 2 der 16. BImSchV (2014) für den Schienenverkehrslärm.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 ergeben sich nur geringe Änderungen des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs, da im Plangebiet durch die Nutzung des Jugendzentrums und der Lage angrenzend an ein Schulgelände nur mit geringen Neuverkehren zu rechnen ist. Somit sind keine beurteilungsrelevanten Zunahmen auf den umliegenden öffentlichen Straßen zu erwarten.

Der Plangeltungsbereich wird maßgeblich durch die Belastungen aus Schienenverkehrslärm bestimmt.

Der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags wird teilweise im Plangeltungsbereich überschritten. Der Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) tags wird im gesamten Plangeltungsbereich eingehalten.

Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert nachts von 50 dB(A) im gesamten Plangeltungsbereich überschritten. Der Immissionsgrenzwert nachts von 54 dB(A) für Mischgebiete wird überwiegend im Plangeltungsbereich überschritten.

Der Anhaltswert der Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags wird überall aus dem Gesamtverkehrslärm eingehalten. Der Anhaltswert für Gesundheitsgefahr von 60 dB()A nachts wird überschritten. Im Nachtzeitraum sind jedoch keine schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden.

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind nicht erforderlich.

Der Schutz vor Verkehrslärm wird durch passiven Schallschutz sichergestellt.

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der geplanten Nutzung vor von außen eindringende Geräusche (Verkehrslärm Straße/Schiene, Gewerbelärm). Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018). Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume dargestellt.

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 70 dB(A) mit erheblichen passivem Schallschutz und damit zusätzlichen Baukosten zu rechnen ist.

Hinsichtlich ebenerdiger Außenbereiche (2,0 m ü. Gelände) bzw. im Erdgeschoss wird der Orientierungswert tags von 60 dB(A) im gesamten geplanten Außenbereich des Jugendzentrums eingehalten. Somit ergeben sich hinsichtlich der Außenbereiche keine Einschränkungen.

<u>Festsetzungen</u>
a) Verkehrslärm

Zum Schutz der Nutzung des Jugendzentrums vor Verkehrslärm (Straße und Schiene) werden für Neu-, Um- und Ausbauten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend der nachfolgenden Abbildung festgesetzt.

Abbildung 7 maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, Quelle: LairmConsult

Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß für das jeweilige Außenbauteil (einschließlich aller Einbauten) gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren für die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen sind nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Durch die in den Bebauungsplan Nr. 54 der Gemeinde Büchen aufgenommenen Festsetzungen ist sichergestellt, dass sowohl die Nutzung des Jugendzentrums selbst als auch die umliegenden Nutzungen keine unzulässigen Lärmbelastungen zu erwarten haben.

9. Nachrichtliche Übernahmen

Der ehemalige Bahndamm wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB als nachrichtliche Übernahme und Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts als Biotop gem. § 30 BNatSchG in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.

Die Lindenallee wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB als nachrichtliche Übernahme und Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts als Biotop gemäß § 30 BNatSchG in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.

10. Erschließung

Das Plangebiet wird unmittelbar über die Straße Schulweg erschlossen. Durch die Lage nördlich der Gemeinschaftsschule sowie des Kindergartens der Gemeinde Büchen ist die fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes durch den in diesem Bereich einseitig bestehenden Fußweg gesichert.
Mit Blick auf die bestehenden sowie die geplante Erweiterung der sozialen Einrichtungen in diesem Bereich hat die Gemeinde Büchen für die Straße Schulweg seit Anfang 2018 eine Einbahnstraßenregelung eingerichtet. Durch die somit erfolgte Verkehrsberuhigung kann eine sichere Erreichbarkeit des Jugend- und Begegnungszentrums für die Nutzer gewährleistet werden. Gleichzeitig ist das unzulässige Parken entlang der Straße Schulweg im Bereich der Linden seitens der Gemeinde Büchen untersagt worden.

11. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bereich des Plangebietes zum Teil vorhanden. Fehlende oder unzureichende Ver- und Entsorgungsanlagen werden neu hergestellt oder gemäß den Anforderungen ausgebaut.

Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt aus dem Netz des Wasserwerks der Gemeinde Büchen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch eine ausreichende Anzahl an Unterflurhydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – sichergestellt.
Seitens der freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Büchen wird der Einbau eines Hydranten zur Löschwasserversorgung unmittelbar an der Straße an/auf der Zuwegung/Zufahrt zum Gebäude empfohlen.
Ein Nachweis erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch Anschluss an das Netz der EON.

Fernmeldeversorgung

Die Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

Schmutz-/ Regenwasserentsorgung

Es ist vorgesehen, das anfallende Schmutzwasser in das vorhandene Kanalisationsnetz der Gemeinde Büchen zu leiten. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf der Grundstücksfläche zur Versickerung zu bringen.

Entsprechende Abstimmungen und Genehmigungen werden bei der Umsetzung des Gebietes durchgeführt.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung des Plangebietes wird durch die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein sichergestellt. Sie erfolgt über die Straße Schulweg. Die an das Plangebiet angrenzenden Straßenverkehrsflächen weisen ausreichende Breiten für ein 3-achsiges Müllfahrzeug auf, um das Plangebiet ungehindert zu entsorgen.

12. Archäologie, Altlasten, Kampfmittel

Archäologie

Auf § 15 DSchG wird verwiesen:
Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es

ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendung von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.
Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Altlasten

Für das Plangebiet liegen derzeit keine Eintragungen im Kataster für Altstandorte (ehem. Gewerbebetriebe) vor und im Kataster für Altablagerungen (ehem. Schuttkuhlen) sind derzeit ebenfalls keine Eintragungen vorhanden. Allerdings bestand im Bereich des Alten Bahndamms einmal eine Abbaufläche. Diese wurde mit unterschiedlichen Böden ggf. auch anderen Materialien aufgefüllt bis zur heutigen Form. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein können. Aus Vorsorgegründen ist daher bei Baumaßnahmen im Bereich des Bahndammes der folgende Hinweis zu beachten: Werden während der Ausführung der Baumaßnahmen wider aller Erwartungen Boden- oder Gewässerverunreinigungen festgestellt, ist umgehend der Kreis Herzogtum Lauenburg, der Landrat, Fachdienst Abfall und Bodenschutz, Barlachstraße 2 in 23909 Ratzeburg, darüber zu unterrichten.

Kampfmittel

In der Gemeinde Büchen sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die Fläche gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.

Teil I aufgestellt durch:

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

UMWELTBERICHT

TEIL II
DER BEGRÜNDUNG

ZUR

SATZUNG

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 54
„JUGEND- und BEGEGNUNGSZENTRUM“

DER

GEMEINDE BÜCHEN

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

Entwurf

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 54 der Gemeinde Büchen „Jugend- und Begegnungszentrum“

Entwurf

Vorhabenträger:
Gemeinde Büchen
Amtsplatz 1
21514 Büchen

Verfasser:
BBS Büro Greuner-Pönicke
Russeer Weg 54
24111 Kiel
Tel.: 0431 698845, Fax: 698533

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Kristina Hißmann

Kiel, den 21.01.2019 (Öffentliche Auslegung nach §§ 3.2 und 4.2 BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung 4

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplan Nr. 54 der Gemeinde Büchen 5

1.2 Städtebauliches Konzept 7

1.3 Grünkonzept 12

1.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Planungsziele und der räumlichen Lage 13

1.4.1 Bedarfsnachweis 13

1.4.2 Standortalternativen in der Gemeinde Büchen 14

1.4.3 Bauliche Varianten 15

1.4.4 Nullvariante 16

1.5 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes 16

1.5.1 Baugesetzbuch/Planungsrecht 16

1.5.2 Bundesnaturschutzgesetz 16

1.5.3 Sonstige gesetzliche Vorgaben 18

1.5.4 Planungsvorgaben der Gemeinde Büchen 18

1.5.5 Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz 19

1.5.6 Naturräumliche Gliederung 19

1.6 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung 20

2 Beschreibung der durch das Vorhaben zu erwartenden Umweltauswirkungen 20

2.1 Bau- und Anlagenphase 20

2.2 Betriebsphase 21

3 Umweltprüfung nach § 2 (4) Satz 1 BauGB 22

3.1 Umweltbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario) anhand folgender Schutzgüter, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden 22

3.1.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung 22

3.1.2 Schutzgut Pflanzen und Biotoptypen 23

3.1.3 Schutzgut Tiere 24

3.1.4 Biologische Vielfalt 26

3.1.5 Schutzgut Boden und Fläche 26

3.1.6 Schutzgut Wasser 27

3.1.7 Schutzgut Klima und Luft 28

3.1.8 Landschaft und Landschaftsbild 29

Entwurf

3.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 29
3.1.10 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 30
3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nummer 7 . 30
3.2.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung 30
3.2.2 Schutzgut Pflanzen und Biotope 32
3.2.3 Schutzgut Tiere und Artenschutz 34
3.2.4 Biologische Vielfalt einschließlich Schutzgebiete nach BNatSchG 35
3.2.5 Schutzgut Boden und Fläche 36
3.2.6 Schutzgut Wasser 36
3.2.7 Schutzgut Klima und Luft 37
3.2.8 Landschaft und Landschaftsbild 38
3.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 38
3.3 Wechselwirkungen 39
3.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung der Auswirkungen nach Anlage 1 BauGB 2b/aa bis 2b/hh . 39
3.5 Maßnahmen mit denen festgestellte erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden 41
3.5.1 Vermeidungsmaßnahmen und Minimierungsmaßnahmen 41
3.5.2 Eingriff und Ausgleich 41

4 Zusätzliche Angaben 42

4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse 42
4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt 42
4.3 Nicht technische Zusammenfassung 43
4.4 Quellenangaben 43

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersicht 4
Abb. 2: Lage des Vorhabens 5
Abb. 3: 3D-Modell des Baukörpers ohne Sporthalle (Golinski-Architektur) 7
Abb. 4: Ansicht Süd (Golinski Architektur, verändert) 8
Abb. 5 a und b: Gestaltung des Außengeländes in 3 Zonen (Gemeinde Büchen) 11
Abb. 6: OEK der Gemeinde Büchen (GSP, 2016) 15

Entwurf

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Jugendzentrum Büchen 2020, Gemeinde Büchen
Alternativenprüfung JUZ, Gemeinde Büchen
Bewertung der Alternativenprüfung, GSP
Variantenprüfung am Standort, GSP

Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
(wird noch ergänzt)

Anlage 3: Lageplan Bestand Biotoptypen

Entwurf

1 Einführung

Die Gemeinde Büchen plant mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 die Schaffung eines neuen Standortes für das Jungendzentrum der Gemeinde in unmittelbarer Nähe des Schulkomplexes. Neben Jugendarbeit soll das Gebäude multifunktional als Begegnungszentrum für verschiedene Altersgruppen im gesamten Tagesverlauf genutzt werden können. In hinteren Teil der Fläche soll eine Einfeld-Sporthalle angeordnet werden, die sowohl von der Schule als auch von Vereinen genutzt werden kann.

Im Parallelverfahren ist die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Ortes Büchen am Schulweg (Lindenallee) nördlich des Schulzentrums und umfasst eine Größe von ca. 1,52 ha. Es wird derzeit teilweise als Fußweg und gering von Spaziergängern genutzt, zeitweise drei noch genutzte Kleingärten liegen innerhalb des Geltungsbereiches. Ansonsten ist die Fläche weitgehend ungenutzt (ruderal bis Baumbestanden) und dient als Grünachse zwischen Nüssau und dem Ortszentrum.

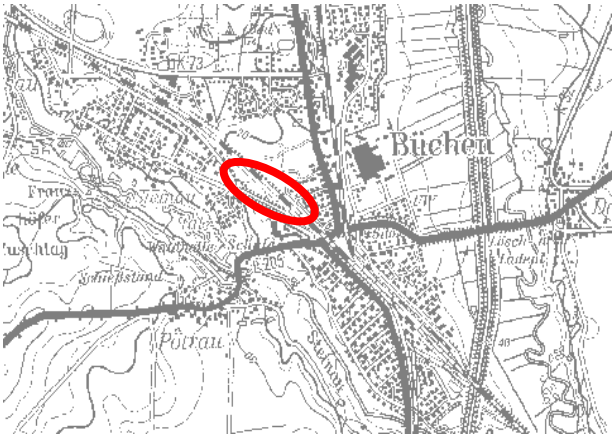
Abb. 1: Übersicht

Gemäß §§ 2 und 2a BauGB sind im Rahmen der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a zu prüfen. Aus diesem Grund werden durch einen Umweltbericht die durch das Bauvorhaben zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Gemäß § 2 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. Die Flächen werden derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB eingestuft. Die Aufstellung des B-Planes erfolgt im Normalverfahren.

Mit der Erstellung des Umweltberichtes wurde das Büro BBS, Kiel, beauftragt, der Umweltbericht wird hiermit vorgelegt. Die städtebauliche Planung erfolgt durch das Ingenieurbüro Gosch-Schreyer-Partner, Bad Oldesloe.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplan Nr. 54 der Gemeinde Büchen

Standort/Lage des Bauleitplans:



Die Gemeinde Büchen liegt im Südosten des Kreises Herzogtum Lauenburg am Elbe-Lübeck-Kanal. Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich von Büchen in unmittelbarer Nähe des Schulzentrums.

Abb. 2: Lage des Vorhabens

Beschreibung der Festsetzungen:

Der Geltungsbereich wird zu einem kleineren Teil durch das geplante Gebäude des Jugend- und Begegnungszentrums eingenommen. Das Gebäude soll innerhalb des Dammes liegen und diesen von West nach Ost verbinden. Hinter dem Damm wird ein größeres Baufeld definiert, welches den Bau einer Einfeld-Sporthalle ermöglicht. Für die Baufläche ist eine maximal zu überbauende Grundfläche von 1.550 m² festgelegt. Zur besseren Einbindung der Gebäude in den Wall bzw. in die Umgebung werden gleichfalls maximale Gebäudehöhen mit 22 mNN (im Wall) bzw. 25 mNN (dahinter) definiert.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport-, Spiel- und Erlebnisgarten festgesetzt. Diese Flächen dienen dem Außenangebot des Jugend- und Begegnungszentrums und sollen als Spiel- und Sportflächen, Gartenflächen und Wiesen genutzt werden können.

Weitere Flächen, insbesondere die geschützten Biotope werden in ihrem Bestand festgesetzt. Hierbei handelt es sich im Einzelnen um:

- Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Lindenallee. Hierbei handelt es sich um die nördliche Baumreihe, sofern sie nicht Teil der Straße ist. Die gesamte Lindenallee ist geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG. Alle eingemessenen Linden werden zudem mit einer Einzelfestsetzung zum Erhalt festgesetzt.
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Zweckbestimmung Steilhang. Hierbei handelt es sich um den gesamten Damm. Dieser ist gleichsam geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG.
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches. Diese Fläche ist als Abstandsfläche zu den angrenzenden Sukzessionsflächen vorgesehen und soll nicht genutzt werden. Die Entwicklung zu Wald soll im Sinne des § 24 LWaldG durch geeignete Pflegemaßnahmen unterbunden werden.
- Der vorhandene Schulweg wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Entwurf

Bedarf an Grund und Boden:

Größe des Geltungsbereichs 1,52 ha

Festsetzung	*Fläche in m²*	*Bestand*	*Möglicher Konflikt nach BauGB*
Fläche für Gemeinbedarf	2.810 m² davon überbaubare Grundfläche 1.550 m²	Steilhang (geschütztes Biotop) Kleingarten	Eingriff in geschütztes Biotop Neuversiegelung von Fläche, Verlust von Lebensraum
Maßnahmenfläche „Sukzession“	490 m²	Sukzessionsfläche	Bestandsfestsetzung Beeinträchtigung durch angrenzende Bebauung
Maßnahmenfläche „Steilhang“	3.870 m²	Steilhang (geschütztes Biotop)	Bestandsfestsetzung Beeinträchtigung durch angrenzende Bebauung
Grünfläche „Sport, Spiel, Erlebnis“	4.690 m²	Grünfläche, Kleingarten	Bestandsfestsetzung geringes Konfliktpotenzial
Grünfläche „Lindenallee“	1.020 m²	Lindenallee (geschütztes Biotop)	Bestandsfestsetzung geringes Konfliktpotenzial
Straßenverkehrs-fläche	2.320 m²	Straße	Bestandsfestsetzung geringes Konfliktpotenzial

Konflikte Naturschutz:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt auf einem ehemaligen Bahndamm mit Gehölzbewuchs und einem ehemaligen Kleingartengelände, welches jedoch (bis auf drei noch existierende/gepflegte Gärten) nicht mehr genutzt ist und der Sukzession unterliegt. Die Flächen konnten sich daher in den vergangenen Jahren weitgehend ungestört entwickeln. Es sind aber noch Zeugen der ehemaligen Gartennutzung vorhanden (Zier- und Nadelgehölze). Außerdem haben sich, vermutlich aufgrund der guten Nährstoffversorgung, überwiegend nährstoffreiche Ruderalfluren mit Brennnesseln entwickelt.

Parallel zum Schulweg sind mit Lindenallee und Steilhang zwei nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG geschützte Biotope vorhanden, welche durch die Planungen zumindest teilweise beeinträchtigt werden. Als Folge werden im Rahmen der Planungen umfangreiche Schutz- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt. Hier ist in erster Linie die besondere Konzeption des Gebäudes zu nennen, welches direkt in den Steilhang hinein gebaut und mit einem Gründach ausgestattet wird, so dass die Öffnung des Dammes auf ein Minimum reduziert und Vernetzungselement für Tiere erhalten werden kann. Um einen Zugang zum hinteren Gelände zu ermöglichen und Wege über den Damm zu vermeiden, wird westlich des Gebäudes ein offener Durchgang angeordnet. Die ökologische Vernetzung wird an dieser Stelle durch eine „Brücke“ hergestellt.

Weiterhin wurde der Standort des Gebäudes so gewählt, dass eine bestehende Lücke in der

Entwurf

Allee als Zuwegung zum Gebäude genutzt werden kann. Es kommt somit nur zum Verlust einer jungen (nachgepflanzten) Linde. Alle älteren Bäume (Stammdurchmesser 40 bis 90 cm) können erhalten werden.

Trotzdem wird es für den Steilhang zu einem Verlust von Biotopfläche und damit zu einer erheblichen Beeinträchtigung kommen, welche einer Befreiung nach § 67 BNatSchG bedarf.

1.2 Städtebauliches Konzept

Bauentwurf (Golinski-Architektur):

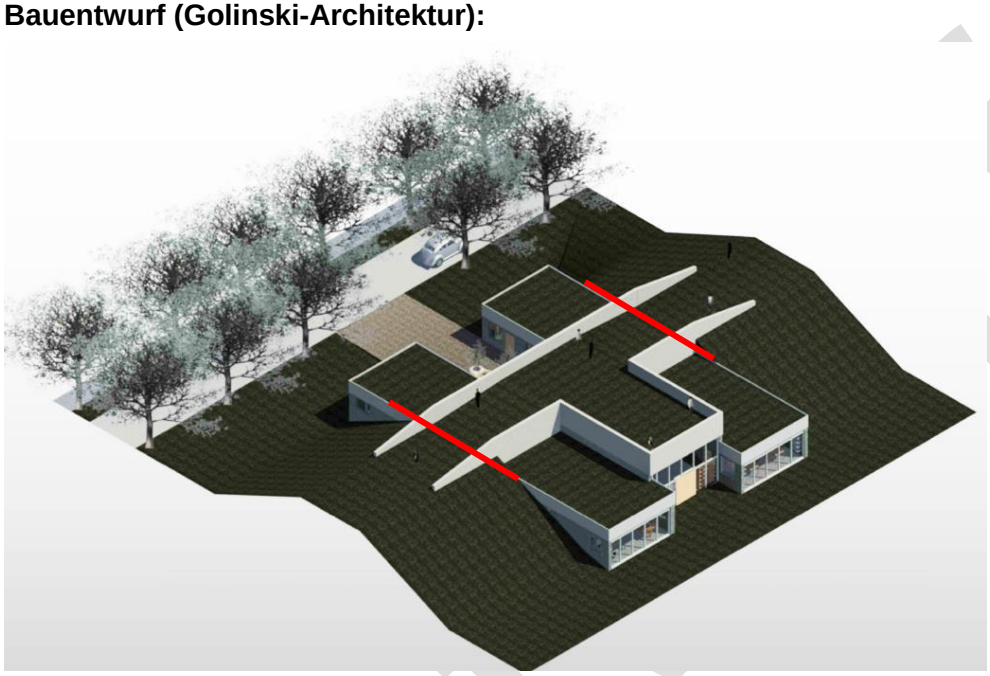


Abb. 3: 3D-Modell des Baukörpers ohne Sporthalle (Golinski-Architektur)

Das geplante Gebäude des Jugendzentrums wird vollständig in den vorhandenen Damm integriert und dieser damit hier geöffnet. Eine wie in Abb. 3 dargestellte Dachterrasse ist nicht mehr Ziel des Konzeptes, um hier eine den Schwerpunkt auf eine ökologische Vernetzung zu legen. Der Wanderweg mündet nach Osten ohnehin in einer Sackgasse, so dass eine wichtige Wegeverbindung nicht beeinträchtigt wird.

Zur Absturzsicherung wird der Dachbereich zum Wall hin abgezäunt (rote Linie).

Die großen Fensterfronten laden vom Schulweg aus zum Betreten ein. Zum Garten hin ist dessen Erlebbarkeit bereits aus den Räumen heraus möglich. Im Gebäude sind für die Jugendarbeit verschiedene Räume vorgesehen, dazu gehören neben einer Küche mit Essraum auch ein Chill-Raum, Gruppenräume unterschiedlicher Größe, ein Werkraum sowie ein Probenraum. Weiterhin sind natürlich Büro- und Sanitärräume vorgehen sowie separat zu begehen der Gruppenraum des NABU, in den wöchentlich ein Kindergruppe zu Natur- und Umweltthemen stattfinden (im Bestand auch im JUZ vorhanden).

Der mittige Gebäuderiegel ist alleeseitig zurückgesetzt, so werden zusätzliche Belichtungsflächen für die Aufenthaltsräume in den Seitenriegeln ermöglicht. In den Kernbereichen der Seitenriegel sind Räume ohne natürliche Belichtungsnotwendigkeit angeordnet. Der mittige, höhere Gebäuderiegel dient als zentraler Begegnungsraum und Raum für Veranstaltungen. Dieser Raum wird als offene Sichtachse zwischen der Lindenallee und dem rückwärtigen Garten

wahrgenommen, da hier eine transparente Fassadengestaltung geplant ist. Auch soll durch diese offene Fassadengestaltung das offene Haus symbolisiert werden und die Kids und Teens einladen mitzumachen.

Das gesamte Gebäude wird mit einem Gründach begrünt. Dies trägt zu einer Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes sowie zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei. Auch die Lage des Gebäudes im Steilhang trägt zur Verbesserung des sommerlichen und winterlichen Wärmeschutzes bei, da wenig außenliegende Hüllflächen mit direkter Sonneneinstrahlung oder Außenluftbezug vorhanden sind. Dies ermöglicht den Verzicht auf künstliche Kühlung und minimiert die winterlichen Wärmeverluste über die Hüllflächen.

Die Beheizung wird über Geothermie oder eine Nahwärmeversorgung aus dem Schulkomplex realisiert. Durch die besondere Gebäudekonstruktion, hier Lage im Steilhang kann, je nach Wahl der Gebäudebeheizung, dieses Gebäude Co2-neutral beheizt werden.

Sporthalle:

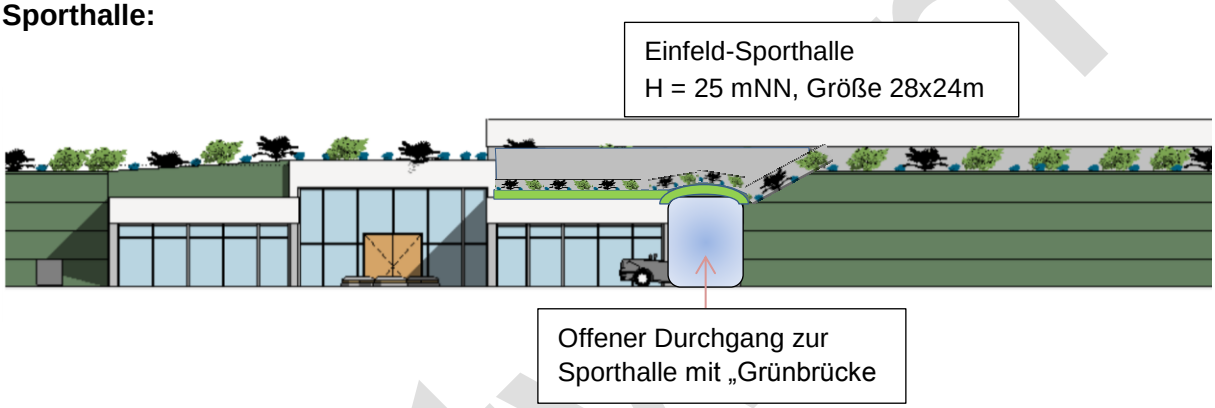


Abb. 4: Ansicht Süd (Golinski Architektur, verändert)

Die Sporthalle liegt hinter dem Wall und wird durch diesen fast vollständig verdeckt. Aufgrund der Blickwinkel wird das Gebäude von einem auf dem Schulweg stehenden Betrachter nicht sichtbar sein. Die Sporthalle erhält ein Spielfeld mit einer Größe von 15x27 m (klassische Einfeldhalle) und soll sowohl von der Schule als auch von Vereinen genutzt werden können. Zwischen Sporthalle und Wall liegen die Umkleide- und Geräteräume, die sich höhenmäßig (niedriger) besser an den Wall anpassen.

Der Zugang zur Halle wurde in zwei Varianten diskutiert, Vorgabe war jedoch ein separater Zugang ohne Nutzung des Jugend- und Begegnungszentrum.

- Variante 1 Geschlossener Zugang: Südöstlich des JUZ wird eine Gang innerhalb des Walles angeordnet, der vom Schulweg einen separaten Zugang hat und direkt in die Umkleiden einmüdet.
  Vorteil: Das Konzept JUZ als vollständig in den Wall integrierter Gebäudekörper mit Gründach kann auf den Sporthallenzugang übertragen werden.
  Nachteil: ca. 25 m langer Gang ohne Tageslicht, kein repräsentativer Zugang.

- Variante 2 Offener Zugang: Dazu wird der Wall südöstlich des Gebäudes geöffnet und ein offener , ca. 3 m breiter Zugang zum hinteren Bereich geschaffen. Die Vernetzung des Walls wird über eine „Grünbrücke“ hergestellt.
  Vorteil: Offener, heller und auch repräsentativer Zugang zur Sporthalle, gleichzeitig

Entwurf

auch offener Zugang zum Garten möglich (Weg durch das JUZ für Gartengruppen wird vermieden). Weiterhin können die Räume am Zugang Tageslichtfenster erhalten, Zufahrt für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge möglich,
Nachteil: Geringe Verbreiterung der Wallöffnung, welche durch eine entsprechende Bauausführung (s.u.) minimiert werden kann. Ökologische Vernetzung nur über eine „Grünbrücke".

Im Rahmen der Diskussionsrunden wurden die Vor- und Nachteile sorgfältig abgewogen. Auch wenn bei der zweiten Variante geringe ökologische Nachteile entstehen, wurde diese Variante als Vorzugsvariante ausgewählt. Die Gesichtspunkte „Nutzbarkeit", „Zugänglichkeit", „Beleuchtung" wurden als bedeutsamer bewertet. Die ökologischen Nachteile können in der Bauausführung soweit miniert werden, dass diese vergleichbar sind mit Variante 1.

Hinweise zur Bauausführung:

Für den Neubau des JUZ ist eine vollständige Öffnung des Walls in der Breite des Gebäudes zzgl. eines Arbeitesraumes von beidseitig 2-3 mit erforderlich. Der seitlich anschließende Hang kann dann entweder für die Dauer der Bauzeit angeböscht werden, was einen weiteren Eingriff durch die Böschung von 4-5 m bedeutet oder durch harten Verbau (Spundwand oder Berliner Verbau) gesichert werden. Bevorzugt wird ein Berliner Verbau (Träger mit Holzelementen), der einfacher einzubauen und rückzubauen ist. Innerhalb des wieder anzuschüttenden Hanges werden jedoch Elemente verbleiben. Auf der Seite des offenen Zugangs kann der Verbau direkt als Wallsicherung genutzt und optisch verkleidet werden (z.B. Gabionen).

Da auf diese Weise der ohnehin erforderlich Arbeitsraum von 3 m als späterer Sporthallenzugang genutzt werden kann, entsteht hier kein größerer Eingriff in den Wall als bei einer geschlossenen Bauweise. Ggf. kann der Eingriff durch die Art des Verbaus sogar weiter minimiert werden.

Dabei ist folgender zeitlicher Ablauf vorgesehen:

- Öffnung des Walls auf Arbeitsbreite und seitlicher Verbau,
- Neubau der Sporthalle, Baustellenzufahrt durch den Wall,
- Neubau des JUZ, sukzessive wieder Schließung des Walls auf der östlichen Seite.

Jugendarbeit in der Gemeinde:

Die Gemeinde Büche verfügt über eine sehr gute Jugendarbeit. Zentraler Anlaufpunkt für Kinder und Jugendliche zwischen 6 und 26 Jahren ist das Jugendzentrum, welches derzeit an der Parkstraße liegt. Dazu gehört insbesondere die offene Jugendarbeit mit Angeboten in den Nachmittags-/Abendstunden. Das Programm dabei ist variabel und deckt von „chillen", Brettspielen, Basteln/Werken, sportlichen Aktivitäten etc. ein breites Angebot ab. Kochkurse mit Jugendlichen gehören ebenso zum Angebot wie Ferienangebote sowie besondere Aktivitäten in Zusammenarbeit mit Schule/Kindergarten, NABU und weiteren örtlichen Vereinen.

Dieses Angebot soll auch zukünftig erhalten bzw. ausgebaut werden. Da das bestehende Jugendzentrum ab Ende 2017 nicht mehr zur Verfügung steht, ist hier dringend Ersatz gesucht. Dabei wird ein besonderer Schwerpunkt auf Zentralität sowie die Nähe zur Schule gelegt, um dem „Zielpublikum" eine bessere Erreichbarkeit zu ermöglichen und die Projektarbeit zwischen Schule und JUZ zu verbessern. Dabei bildet das JUZ eine wertvolle Ergänzung zu den klassischen Bildungsangeboten der Schule und stellt eine offene Anlaufstelle/Treffpunkt für den Nachmittag dar. Das JUZ mit seinen Angeboten der offenen Kinder- und Jugendarbeit hat zwar einen eigenen Bildungsauftrag, der im § 11 SGB VIII gesetzlich verankert ist, dient dabei

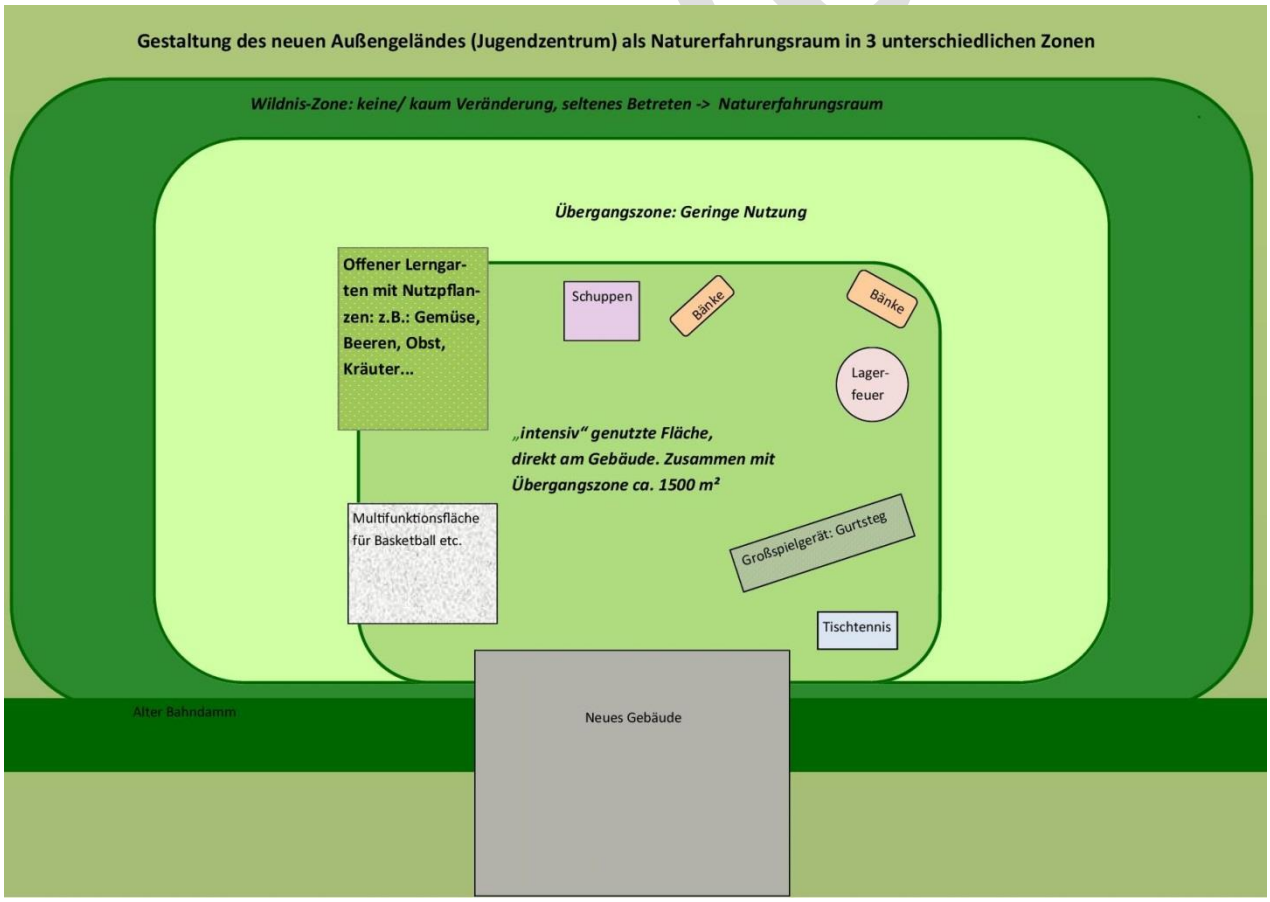
Entwurf

aber nicht in erster Linie der Wissensvermittlung. Die Jugendlichen bestimmen vielmehr (unter Anleitung) selbst, woran sie Spaß haben und welche Projekt sie umsetzen wollen. Somit bildet die Jugendarbeit einen wichtigen Baustein zur Entwicklung von sozialer Kompetenz und Selbstständigkeit, bietet aber auch einen Rückzugsraum, der zwar Regeln braucht aber auch viele Freiräume ermöglicht.

Diese Aspekte sind umso wichtiger je mehr Kinder und Jugendliche besondere Zuwendung und Förderung brauchen (z.B. Integration von Flüchtlingen etc.). Jugendarbeit ist somit ein wichtiger Teil des öffentlichen Lebens, und neben Kindergärten, Schule, Schulsozialarbeit und offener Ganztagsbetreuung ein wichtiger Bestandteil im Gemeindeleben.

Dazu wurden von der Gemeinde zahlreiche Visionen für die zukünftige Jugendarbeit formuliert, siehe dazu Anlage 1.

Da im derzeitigen Jugendzentrum bisher kein großer Platz für Außenaktivitäten war, wurden ökologische Aspekte wie z.B. gärtnern, arbeiten mit Tieren, Naturpädagogik etc. nur am Rande bzw. in besonderen Projekten vermittelt. Dieses soll künftig ausgebaut werden. Dazu gehört z.B. die Anlage eines Nutzgartens (evtl. in Kooperation mit der Schule (Schulgarten)), die Bereitstellung von Flächen für Naturschutzprojekte (z.B. Bau von Weidenzäunen) sowie die zeitweise Nutzung der Flächen durch Schafe, Bienen etc.. In der Zielkonzeption wird hierbei eine 3-Zonen-Nutzung als Naturerfahrungsraum angestrebt. Die räumliche Anordnung wird dabei nach den Vorgaben der Bauleitplanung angepasst. Eine nähere Beschreibung erfolgt dann im nachfolgenden Kapitel (Kap. 1.3).



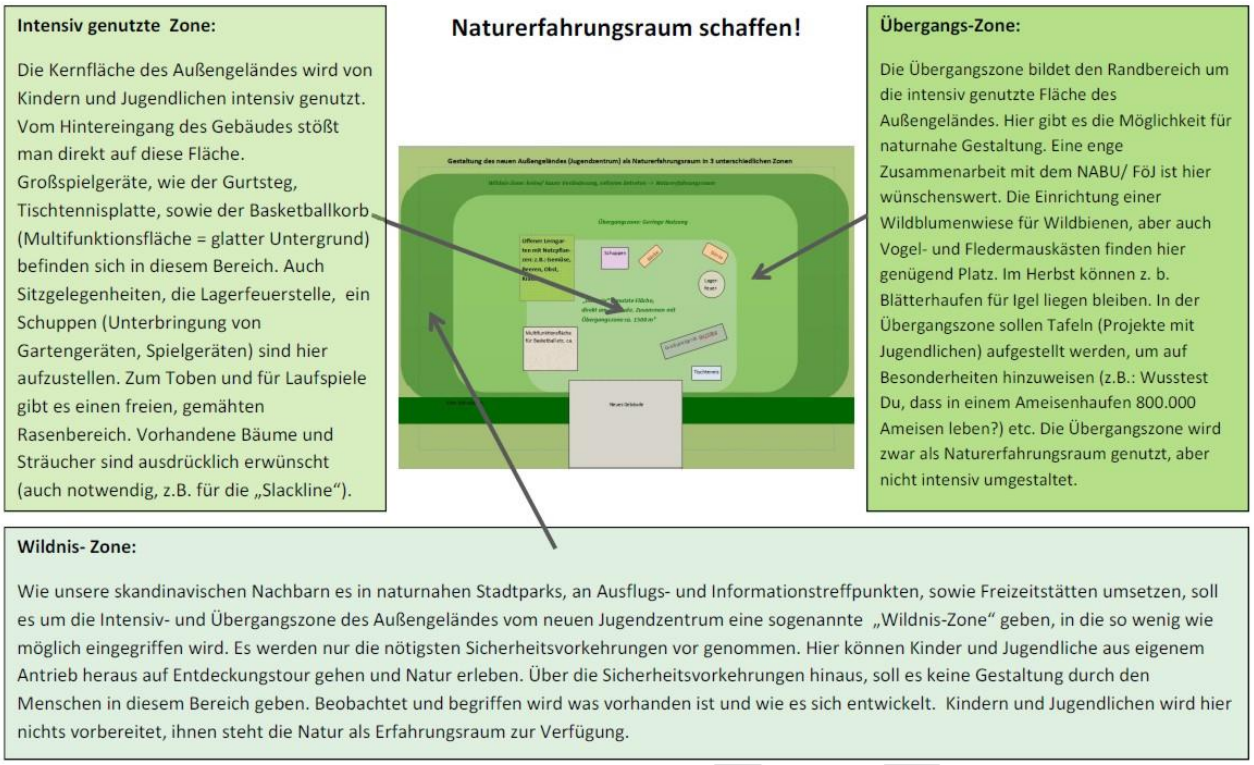


Abb. 5 a und b: Gestaltung des Außengeländes in 3 Zonen (Gemeinde Büchen)

Offene Kinder- und Jugendarbeit (Gemeinde Büchen):

Das "offene Haus" ist ein Angebot der offenen Jugendarbeit für Kinder und Jugendliche aus Büchen und Umgebung. Aber warum eigentlich "Offene Jugendarbeit" und "offenes Haus"? Dies hat zum einen natürlich die Bedeutung, dass zu dieser Zeit die Tür geöffnet ist, aber zum anderen beschreibt es auch wichtige Eigenschaften der offenen Jugendarbeit.

Offen für alle Kids und Teens: Offene Kinder- und Jugendarbeit richtet sich an ALLE Kinder und Jugendliche der Gemeinde zwischen 6 und 26 Jahre. Egal welche Schule sie besuchen, welche Hobbys sie haben oder welcher Nationalität sie angehören. Damit die Angebote von möglichst vielen genutzt werden können, müssen diese auch leicht zugänglich sein. Das heißt beispielsweise, sie dürfen nicht zu teuer sein!

Offen für alle Themen: Die offene Kinder- und Jugendarbeit hat kein spezielles Thema, wie Beispielsweise im Fußballverein Fußball trainiert wird. Die Themen werden durch die Kinder und Jugendlichen mitbestimmt und entwickelt. Vor allem Jugendrelevantes steht im Vordergrund: Freizeitgestaltung, Aktionen oder Ausflüge werden gemeinsam geplant. Auch Jugendgruppenleiterkurse, Berufsberatung oder internationale Jugendbegegnungen werden organisiert.

Eine Slogan aus der Jugendarbeit ist "Deine Idee ist unser Auftrag": Die offene Kinder- und Jugendarbeit soll Kids und Teens unterstützen, eigene Ideen und Wünsche in der Gemeinde umzusetzen. In der Fachsprache wird dies Jugendbeteiligung genannt.

Die offene Kinder- und Jugendarbeit erhält ihren Auftrag aus dem Kinder- und Jugendhilfegesetz (SGB VIII). Besonders wichtig ist der §11:

"(1) Jungen Menschen sind die zur Förderung ihrer Entwicklung erforderlichen Angebote der Jugendarbeit zur Verfügung zu stellen. Sie sollen an den Interessen junger Menschen anknüpfen und von ihnen mitbestimmt und mitgestaltet werden, sie zur Selbstbestimmung befähigen und zu gesellschaftlicher Mitverantwortung und zu sozialem Engagement anregen und

hinführen. (Quelle: http://juz-buechen.de/das-juz/offene-kinder-und-jugendarbeit/)

1.3 Grünkonzept

Die gemeindliche Konzeption des 3-zonigen Naturerfahrungsraum wird durch die Bauleitplanung aufgegriffen. Gleichzeitig werden aus Gründen des Naturschutzes aber auch Tabu-Zonen festgesetzt.

Tabu- und Schutzzonen:

Sowohl die Lindenallee als auch der Steilhang werden als geschützte Biotope im Bebauungsplan festgesetzt. Eine besondere Nutzung und Pflege dieser Flächen ist nicht zulässig, die bestehende Fußwegeverbindung auf dem Steilhang unterliegt dabei dem Bestandsschutz. Durch die Nutzung der angrenzenden Flächen als Jugend- und Begenungszentrum ist jedoch sicher zu stellen, dass eine nachteilige Nutzung des Steilhangs (Vermüllung, Brennholz sammeln etc.) unterbleibt.

Die Lindenallee soll als wertvolle Allee im Ortsbild von Büchen erhalten bleiben. Dazu sind die Bäume zusätzliche zum flächigen Biotopschutz auch als Einzelelemente standortgerecht festgesetzt. Alle Bäume sind in ihrem Bestand zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen. In den Wurzelbereichen sind Auffüllungen/Abgrabungen sowie Versiegelungen nicht zulässig, bestehende Beeinträchtigungen sollen so weit wie möglich zurück gebaut werden.

Die Gemeinde hat außerhalb des B-Plan-Verfahrens weitere Schutzmaßnahmen für die Lindenallee bereits umgesetzt. Dazu gehört, dass der Schulweg inzwischen nur noch im Einbahnstraßenverkehr befahren werden darf und das Parken zwischen den Bäumen durch Poller unterbunden wurde.

Foto.

Als weitere Schutzzone wird im Rahmen des B-Plan Verfahrens der nordöstliche Teil des Geltungsbereiches festgesetzt, hier: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese Fläche unterliegt im Bestand bereits der Sukzession, dieses soll zukünftig auch so gesichert werden.

Naturerfahrungsraum:

Zone I: Intensiv genutzte Zone:

Direkt hinter dem Jungendzentrum wird ein Garten/eine Freifläche angelegt, welche intensiv durch die Kinder und Jugendlichen genutzt/bespielt werden kann. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Der maximale Anteil der Versieglung wird über eine m² Zahl geregelt. Hier sind so z.B. befestigte Flächen für Basketball, Tischtennis, Terrasse etc. denkbar sowie ein kleiner Schuppen für Spielzeug und Gartengeräte. Als Hauptelemente sind jedoch Rasenflächen (zum Toben und für ein Spielgerät) sowie wasserdurchlässige Befestigungen und Gehölze als Gestaltungselemente vorgesehen.

Zone II: Übergangszone:

Dieser Bereich schließt sich westlich an die Zone I an und wird in den Festsetzungen als Grünfläche angegeben. Hier ist somit in erster Linie die Anlage eines Nutzgartens (Gemüsegarten, Kräutergarten, Beerensträucher etc.) vorgesehen. Weiterhin können z.B. Blumenbeete/Wildblumenwiesen für Bienen angelegt werden. Eine Gestaltung der Flächen mit den

Entwurf

Kinder/Jugendlichen sowie mit interessierten Bürgergruppen auch in Zusammenarbeit mit der Schule und dem NABU ist dabei vorgesehen, so dass in diesem Bereich auch Gartenprojekte wie z.B. der Bau von Weidentipis, Insektenhotels, Holzelementen zum Klettern, Barfußpfad, Duftgarten, etc. realisiert werden können. Hier steht in erster Linie steht das „Natur erleben" im Vordergrund. Als Ergänzung zur gärtnerischen Nutzung kann hier auch eine Obstwiese angelegt werden. Es sollen bevorzugt alte Obstsorten verwendet werden und den Kindern und Jugendlichen ein Bewusstsein für Fruchtfolgen und Wachstum im Jahr vermitteln. Gleichzeitig können Früchte auch für Kochprojekte oder als Zwischenmahlzeit „von-der-Hand-in-den-Mund" Verwendung finden. Die Pflege der Obstwiese erfolgt im laufenden Betrieb des JUZ und kann durch fachliche Betreuung der Gemeinde und des NABU ergänzt werden. Die Wiese selbst soll als extensive Wiese angelegt und gepflegt. Alternativ zur Mahd können hier auch Schafe (z.B. alte Nutztierrassen) zum Einsatz kommen, die ebenfalls ein ergänzendes Angebot in der Jugendarbeit bedeuten.

Zone III: Wildnis-Zone:

Diese Wildnis-Zone bildet immer den Übergang zu den beschrieben Tabu- und Schutzzonen. Hier sind Wiesen- und Gehölzflächen sinnvoll, die nur wenig gepflegt werden, gleichzeitig aber als Naturspielplatz dienen können.

1.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Planungsziele und der räumlichen Lage

1.4.1 Bedarfsnachweis

In Büchen ist eine umfassende Jugendarbeit vorhanden, welche von Kindern und Jugendlichen unterschiedlichen Alters gut angenommen wird. Zentraler Anlaufpunkt der offenen Jugendarbeit ist 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 dringen 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. 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.

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 Jungenarbeit bedeuten. 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

Entwurf

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 (Wohngebiete) unmittelbar angrenzend, aber trotzdem zentral gelegen,
- Kurzfristig verfügbar, möglichst bereits in Gemeindeeigentum.

Zentrales Element der schulischen und außerschulischen Jugendarbeit ist die sportliche Betätigung, welche neben den reinen Schulangeboten durch die schulische Ganztagsbetreuung und Vereine abgedeckt wird. 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 als Teil des Jugend- und Begegnungszentrums konzipiert und wird diesem funktional zugeordnet. Ein separater Standort für die Einfeldhalle ist daher nicht möglich.

Separate Parkplätze für die Sporthalle sind somit nicht erforderlich.

Fazit:

Für das Jugendzentrum wurde der Bedarf eines Neubaus/Umbaus in Kombination mit einer Einfeldhalle für erweiterte Nachmittags- und Abendangebote nachgewiesen. Nachfolgend erfolgt nun die Prüfung, ob die Realisierung dieser Ziele auch

a) an anderen Standorten überhaupt möglich ist oder Alternativstandorte gefunden werden, die weniger Konflikte verursachen,
b) durch andere bauliche Varianten am vorliegenden Standort die gleiche Zielerreichung mit geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft realisiert werden kann.

1.4.2 Standortalternativen in der Gemeinde Büchen

Sowohl im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes als auch in einer ergänzenden Studie der Gemeinde Büchen wurden Standortalternativen in der Gemeinde Büchen untersucht, die die in Kap. 1.4.1 genannten Eigenschaften erfüllen.

Im Rahmen der gemeindlichen Alternativenprüfung (siehe Anlage 1) wurden 5 Standorte an der Berliner Straße, Pötrauer Straße etc. untersucht. Als Ergebnis wurde festgehalten, dass diese Flächen zwar überwiegend sehr zentral liegen, aus Gründen von Flächenverfügbarkeit, Flächengröße, Morphologie oder Naturschutz aber nicht geeignet sind bzw. vergleichbare Konflikte verursachen wie in der vorliegenden Planung (Eingriff in geschützte Biotope, Baumbestand etc.).

Das Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen (GSP, 2016) zeigt ebenfalls innerörtliche Freiflächen auf. Innerhalb des hier dargestellten zentralen Radius von 500 m wurden keine Freiflächen markiert, die die o.g. Anforderung erfüllen. Insbesondere Flächengröße und ein gewisser Abstand zu Wohngebieten stellen hier Ausschlusskriterien dar.

Entwurf

Fazit:

Es konnte nachgewiesen werden, dass keine in zumutbarem Zeitraum bebaubaren Flächen im zentralen Bereich von Büchen zur Verfügung stehen, die für ein Jugendzentrum geeignet sind. Es wurde daher eine Fläche ausgewählt, die nicht unmittelbar an Wohnbauflächen angrenzt (Außenbereich nach § 35 BauGB), jedoch zentral liegt und sich im Eigentum der Gemeinde befindet (kurzfristig bebaubar). Das geplante Außengelände liegt im Bereich von (teilweise ehemaligen) Kleingärten und ist somit durch anthropogene Nutzung geprägt. Der Durchstich durch geschützte Biotope stellt sowohl eine bauliche Herausforderung als auch eine erhebliche Beeinträchtigung nach BNatSchG dar. Dieses ist aber nicht weiter vermeidbar, da die o.g. Ziele und Forderungen umgesetzt werden müssen.

Eine alternative Nutzung von zentral gelegenen Grünflächen würde vergleichbare oder noch höhere Konflikte im Bereich Naturschutz hervorrufen (z.B. Steinauniederung, Flächen westlich Nüssauer Weg) und wurde daher nicht weiter verfolgt.

Abb. 6: OEK der Gemeinde Büchen (GSP, 2016)

Fläche des geplanten JUZ: Gelb schraffiert unterlegt

1.4.3 Bauliche Varianten

Für den vorliegenden Geltungsbereich wurden 4 bauliche Varianten bzw. Lagevarianten untersucht und hinsichtlich von Zielerreichung und Konflikten beurteilt (siehe dazu Anlage 1).

In der Bewertung der Varianten wird deutlich, dass die hier benannte Variante 1 für die Umsetzung empfohlen wird, da sie aus städtebaulicher und pädagogischer Sicht die günstige Variante darstellt. Gleichermaßen führen die hier diskutierten Varianten 2-4 auch nicht zu geringen Eingriffen in Natur und Landschaft als Variante 1.

Die Variante 1 wurde daher in die hier vorliegende Planung des Bebauungsplanes Nr. 54 übernommen.

1.4.4 Nullvariante

Die Nullvariante würde den dringenden Bedarf eines neuen Jugendzentrums und einer weiteren Sporthalle nicht lösen. Gleichzeitig würde aber im Geltungsbereich keine Nutzung mehr stattfinden (Kleingärten werden nach und nach aufgegeben), so dass die Flächen langfristig alle vollständig der Sukzession unterliegen. Dieses ist aus Sicht des Naturschutzes zwar positiv zu bewerten, aufgrund der Lage in der Nähe der Bebauung, der hohen Nährstoffbelastung sowie der Lärmbelastung durch die angrenzende Bahn ist hier aber nicht mit der Entwicklung höherwertiger Biotope zu rechnen. Es werden sich vielmehr weit verbreitete Biotoptypen (Gebüsche und Ruderalfluren mittlerer Standorte) mit störungstoleranten Tierarten entwickeln.

Der Erhalt der geschützten Biotope Lindenallee und Steilhang ist gemäß § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG gesichert, eine gleichzeitige bauplanungsrechtliche Absicherung der Biotope gibt es dann aber nicht.

1.5 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

1.5.1 Baugesetzbuch/Planungsrecht

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung ist gem. §§ 1 und 2 BauGB (geltend in der aktuellen Fassung) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange wird von der Gemeinde festgelegt (§ 2 (4) BauGB), die Darstellung der Umweltbelange erfolgt gem. § 2a BauGB dann in einem Umweltbericht.

Weiterhin sind die Vorgaben des § 1a BauGB zu berücksichtigen:

- Bodenschutzklausel einschließlich Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstiger Innenentwicklung
- Umwidmungsklausel
- Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung
- Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG

Unter Berücksichtigung von § 17 UVPG und der Anlage 1 UVPG (geltend in der aktuellen Fassung) ist eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen.

Berücksichtigung in der Planung

Erstellung des Umweltberichtes gemäß Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 des Bau GB

1.5.2 Bundesnaturschutzgesetz

§ 1 BNatSchG – Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Entwurf

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres Werts und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen.

§§ 13-15 BNatSchG „Eingriffsregelung“:

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezieht sich im Bezug auf die Eingriffsregelung in § 18 auf die Vorschriften des BauGB. Für Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB sowie für Pläne, die eine Planfeststellung ersetzen, gelten jedoch ebenfalls die §§ 14-17 des BNatSchG, welches in § 14 „Eingriffe in Natur und Landschaft“ besagt, dass Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sind, durch die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Nach dem allgemeinen Grundsatz des § 13 sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Sofern dieses nicht möglich ist, sind Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Nach § 15 hat der Verursacher die Beeinträchtigungen eines Eingriffs in die Natur so gering wie möglich zu halten. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen oder zu kompensieren. Der Verursacher hat nachzuweisen, ob zumutbare Alternativen am gleichen Ort bestehen, die ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden sind.

§§ 44/45 BNatSchG – Besonderer Artenschutz:

Bei der landschaftspflegerischen Begleitplanung sind neben der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung artenschutzrechtliche Vorgaben zu berücksichtigen. Für die artenschutzrechtliche Betrachtung ist das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) maßgeblich.

Artenschutzrechtliche Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes:

Nach § 44 (1) des BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren besonders geschützter Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

2. wild lebende Tiere streng geschützter Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Abweichende Vorgaben bei nach § 44 (5) BNatSchG privilegierten Vorhaben:

Bei nach § 15 BNatSchG zugelassenen Eingriffen sowie bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs.2, Satz 1 BauGB (Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 des BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB) gelten die Verbote des § 44 (1) nur eingeschränkt.

Bei europäisch geschützten Arten (Vogelarten und FFH-Arten) sowie in Anhang IVb der FFH-RL aufgeführten Pflanzenarten liegt kein Verstoß gegen das Verbot des § 44 (1) Nr.3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen auch gegen das Verbot des § 44 (1) Nr.1 vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten weiterhin erfüllt werden kann. Das Verbot des § 44 (1) Nr. 2 wird jedoch nicht eingeschränkt.

Entwurf

Bei Betroffenheiten lediglich national besonders geschützter Tierarten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) vor, wenn die Handlungen zur Durchführung des Eingriffs oder Vorhabens geboten sind. Diese Arten sind jedoch ggf. in der Eingriffsregelung zu betrachten.

Die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG treten bei privilegierten Vorhaben nicht ein, wenn in besonderen Fällen durch vorgezogene Maßnahmen sichergestellt werden kann, dass die ökologische Funktion einer betroffenen Lebensstätte kontinuierlich erhalten bleibt. Entsprechend der Zielsetzung werden diese Maßnahmen als CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality) bezeichnet. Die Maßnahmen sind im räumlichen Zusammenhang mit der Eingriffsfläche durchzuführen. Weiterhin sind die Maßnahmen zeitlich vor Durchführung des Eingriffs bzw. Vorhabens abzuschließen.

Für ungefährdete Arten ohne besondere Ansprüche können nach LBV-SH (2008) auch mit einer zeitlichen Lücke Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden und damit ein Verbotstatbestand umgangen werden.

Im Fall eines Verstoßes ist eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG möglich u.a. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Art. 16 (1) der FFH-RL weitergehende Anforderungen enthält. Wenn es zu einer unzumutbaren Belastung im Einzelfall käme, ist nach § 67 BNatSchG eine Befreiung von den Verboten möglich.

Es handelt sich hier um ein Verfahren der Bauleitplanung, so dass eine Privilegierung gegeben ist.

Berücksichtigung in der Planung

Erstellung des Umweltberichtes gemäß Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 des Bau GB sowie einer artenschutzrechtlichen Prüfung

1.5.3 Sonstige gesetzliche Vorgaben

Im Rahmen der Umweltgesetzgebung sind in verschiedenen Fachgesetzen ebenfalls verbindliche Ziele für die Schutzgüter sowie allgemeine Grundsätze formuliert worden, welche durch den Umweltbericht zu prüfen und abzuwägen sind.

- Bundesimmissionsschutzgesetz, inkl. der TA Lärm und der TA Luft
- Bundeswaldgesetz (BWaldG) in Verbindung mit dem Landesforstgesetz (LForstG NRW),
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit Landeswassergesetz (LWG NRW),
- Denkmalschutzgesetz (DSchG),

Berücksichtigung in der Planung

Eine detaillierte Beschreibung der Schutzziele auf Grundlage der o.g. Gesetze erfolgt Schutzgut bezogen in der Bestands- und Prognoseermittlung.

1.5.4 Planungsvorgaben der Gemeinde Büchen

Landschaftsplan:

Entwurf

Im Landschaftsplan der Gemeinde Büchen (Brien-Wessels-Werning, 2003) ist die Planungsfläche Kleingarten ausgewiesen. Südlich liegt die Gemeinbedarfsfläche der Schule, nördlich die Bahntrasse. Die Lindenallee ist als geschütztes Biotop eingetragen.

22. Änderung des Flächennutzungsplanes:

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingartengelände“ festgelegt. Umliegend finden sich Flächen für Bahnanlagen, Flächen für den Gemeinbedarf (Schule) sowie weitere Grünflächen und Wohnbauflächen.

Berücksichtigung in der Planung

Um die vorliegende Planung auch auf der Ebene des Flächennutzungsplanes anzupassen, ist somit eine Änderung erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren. Die Planungen widersprechen der Zielsetzung des Landschaftsplanes. Vor über 15 Jahren war die Entwicklung des Wohn- und Schulstandortes Büchen in dieser Form jedoch noch nicht absehbar. Die naturschutzfachlichen Auswirkungen werden daher in diesem Umweltbericht schutzgutbezogen untersucht.

1.5.5 Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Natura-2000-Gebiete sind im Planungsraum nicht vorhanden. Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb der Bebauung, liegt jedoch derzeit zum Teil brach. Geschützte Flächen sowie landschaftlich wertvolle Bereiche liegen in größerer Entfernung.

Berücksichtigung in der Planung

Eine Berücksichtigung in der Planung ist daher nicht erforderlich.

Die Darstellung von geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG erfolgt in Kap. 3.1.2.

1.5.6 Naturräumliche Gliederung

Naturräumlich gesehen gehört das Gebiet zum mecklenburg-brandenburgischen Platten- und Hügelland in der Untereinheit der südwestmecklenburgischen Niederungen mit Sanderflächen und Lehmplatten (Büchener Sander). Prägende Elemente des Landschaftsraumes sind neben den sandigen Plateaus die eingeschnittenen Flusstäler, die ihren Ursprung als Schmelzwasserabflussrinnen in der Weichseleiszeit haben. Es ist damit dem Hauptnaturraum der Geest zuzuordnen.

Berücksichtigung in der Planung

Die Lage im Naturraum fließt im Umweltbericht in die Bewertung der Schutzgüter sowie im Rahmen der Planung in Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen mit ein.

Entwurf

1.6 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Untersuchungsraum für die Schutzgüter umfasst die Flächen des Bebauungsplanes sowie die angrenzenden Flächen, so dass die Wirkräume aller zu erwartender Auswirkungen betrachtet werden.

Die Auswirkungen auf die Umwelt durch das geplante Vorhaben werden, nach den im UVP-Gesetz genannten Schutzgütern untergliedert, untersucht:

- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung
- Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt
- Boden und Fläche
- Wasser
- Luft und Klima
- Landschaft und Landschaftsbild
- Kultur- und sonstige Sachgüter

sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Dazu wird zuerst der Bestand erfasst und beschrieben. Die Darstellung des Ist-Zustandes beruht überwiegend auf der Auswertung einer Bestandskartierung der Biotoptypen sowie vorhandener Daten. Neben der Bestandsbeschreibung erfolgt auch eine Bewertung des momentanen Zustandes, so dass im ökologischen und kulturellen Sinne sensible Bereiche schon bei den Planungen zum Teil entsprechend berücksichtigt werden können.

Bei der Darstellung der Auswirkungen wird geprüft, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu befürchten sind. Sofern diese nicht vermeidbar oder minimierbar sind, werden sie zur Bewertung des Vorhabens aufgezeigt. Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden ebenfalls aufgezeigt.

Entwurf

2 Beschreibung der durch das Vorhaben zu erwartenden Umweltauswirkungen

2.1 Bau- und Anlagenphase

Zwischen Schulstraße und Bahnlinie soll ein neues Jugend- und Begegnungszentrum gebaut werden. Aufgrund der besonderen Lage sind hier erhebliche Rodungs- und Erdarbeiten erforderlich. Der Ausbau von ca. 2.000 m³ Boden, welcher überwiegend abgefahren werden muss führt zu baulichen Tätigkeiten im Geltungsbereich (Bagger- und Ladearbeiten) sowie zu LKW-Verkehr über mehrere Wochen. Weiterhin muss Gehölz- und Baumschnitt abgefahren werden. In der eigentlichen Bauphase erfolgt im Wesentlichen LKW-Verkehr mit Materiallieferungen. Da es sich nur um zwei Gebäude mit einer Grundfläche von insgesamt bis zu 1.550 m² handelt ist mit einer Bauzeit von mindestens 1 Jahr zu rechnen.

Durch Verkehr und Lärm kommt es zu Beeinträchtigungen des gegenüber liegenden Schulzentrums. Hier ist zeitweise auch von höheren Lärmbelastungen durch Hochbauarbeiten etc. auszugehen. Bezüglich des Verkehrs (v.a. LKW:Verkehr) sind zum Schutz des Schülerbetriebes und geschützter Biotope Regelungsmaßnahmen zu treffen. Die Arbeiten sind aber vergleichbar wie bei der Erweiterung der Schule selbst, so dass hier bereits Erfahrungen für den Umgang mit Bauarbeiten vorliegen.

Die Schulparkplätze sollen während der gesamten Bauzeit erreichbar und unbeeinträchtigt sein, ein Parken zwischen den Linden ist ohnehin nicht zulässig und wird während der Bauzeit auch nicht möglich sein.

Für Tiere und Pflanzen im Bereich des Dammes kommt es im Bereich der Baustelle zu einem Totalverlust von Lebensraum bei gleichzeitiger Herstellung von zwei Gebäuden. Gleichzeitig sind Wanderbewegungen über den Damm (Grünachse) für die Dauer der Bauzeit nicht oder nur eingeschränkt möglich. Dieses betrifft auch die Nutzung des Dammes als Wanderweg für Spaziergänger.

2.2 Betriebsphase

Nach Fertigstellung des Gebäudes, welche in den Damm hinein gebaut werden soll, wird die Grünachse (Damm) wieder für Tiere durchgängig durchwanderbar sein. Die Herstellung der erforderlichen Zäune (als Absturzsicherung) ist daher so auszugestalten, dass Wanderbewegungen möglich sind, dies umfasst auch die Überquerung des offenen Durchgangs zur Sporthalle mit einer „Grünbrücke“. Aufgrund der Überwegung über ein Gebäude mit extensiver Dachbegrünung ist die Qualität der Grünfläche jedoch deutlich verändert.

Eine Nutzung als Wanderweg wird nicht mehr möglich sein.

Hinsichtlich der Nutzung des Jugend- und Begegnungszentrums ist insbesondere in den Nachmittags- und Abendstunden mit Betrieb zu rechnen. Hier ist Lärmentwicklung durch Musik, Stimmen etc., auch in den Außenbereichen, zu erwarten. Morgens ist die Nutzung eher untergeordnet und ist zeitweise vergleichbar mit dem Schulbetrieb. Nachts findet keine Nutzung statt.

Da die meisten Kinder und Jugendlichen zu Fuß oder mit dem Fahrrad kommen sind Bewegungen durch Verkehr nicht besonders hervorzuheben und deutlich untergeordnet gegenüber dem Verkehr, der ohnehin durch den Schulbetrieb vorhanden ist. Die Nutzung der neuen Sporthalle, auch durch Erwachsene wird zusätzlichen Verkehr verursachen, der aber vergleichbar ist mit den derzeit auch abends bereits vorhandenen Nutzungen am Schulzentrum. Parkplätze sind an der Schule vorhanden.

Der rückwärtige Teil des Geltungsbereiches soll als Garten- und Grünfläche gestaltet bzw. entwickelt werden und unterliegt zukünftig einer unterschiedlichen Nutzungsintensität. Neben intensiv bespielt und bearbeiteten Grünflächen sind auch naturnahe Fläche und Flächen ohne Nutzung geplant. Hier können Lebensräume für Tiere und Pflanzen mit unterschiedlichen Ansprüchen besiedelt werden. Eine gärtnerische Nutzung, vergleichbar mit der z.T. noch bestehenden Kleingartennutzung ist ebenfalls vorgesehen.

Entwurf

3 Umweltprüfung nach § 2 (4) Satz 1 BauGB

3.1 Umweltbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario) anhand folgender Schutzgüter, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

3.1.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Regionale und gemeindliche Einordnung:

Der Ort Büchen wird als aufstrebendes Unterzentrum eingestuft. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Ärzte, Banken) sowie Kindergärten und ein großer Schulkomplex (Grundschule, Gemeinschaftsschule mit Oberstufe), welcher unmittelbar gegenüber dem Geltungsbereich liegt, sind vorhanden.

Zahlreiche klein- und mittelständische Gewerbebetriebe sowie die Nähe zu Hamburg (Pendlerentfernung) führen dazu, dass Büchen als Wohnstandort sehr beliebt ist und über ein hohes Zuzugspotenzial verfügt.

Die offene Jugendarbeit ist, wie in Kap. 1 beschrieben, ist wichtiger Bestandteil des Gemeindelebens und bietet viele Angebote für Kinder und Jugendliche vor allem in den Nachmittagsstunden. Damit stellt sie eine Ergänzung zu den weiteren Jugendangeboten der Vereine und Kirchen sowie der Offenen Ganztagsschule dar.

Durch den Neubau des Nüssauer Weges wurde der Schulweg deutlich entlastet und wird derzeit nur noch im Einbahnstraßenverkehr genutzt. Das Parken zwischen den Linden ist verboten und erfolgt nun auf gekennzeichneten Flächen im Straßenraum. Der Schulweg und damit die Zufahrten zur Schule wurden auf diese Weise verkehrlich entlastet, die Parkmöglichkeiten verbessert bzw. neu geordnet.

Nutzungen im Geltungsbereich:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind weiterhin drei noch genutzte Kleingartenparzellen vorhanden. Alle anderen Parzellen wurden hier bereits aufgeben und liegen brach. Für die noch genutzten Kleingartenparzellen besteht kurzfristig kein weiterer Bedarf.

Der ehemalige Bahndamm wird derzeit als Wanderweg genutzt, wobei eine Anbindung an vorhandene Wege im östlichen Bereich nicht gegeben ist und Spaziergänger hier den Hang über den Wall verlassen müssen. Ein Befahren des Walls ist nur zu Unterhaltungszwecken möglich und zulässig.

In der Umgebung des Geltungsbereiches sind Wohngebiete, Grünflächen mit z.T. weiteren Kleingärten sowie ein Kindergarten vorhanden. Der Geltungsbereich ist damit in das Zentrum Büchens eingebunden, liegt aber in einem naturnahen Bereich.

Vorsorgender Gesundheitsschutz – Lärm:

Lärmbelastungen sind in besonderem Maße durch die nordöstlich verlaufende Bahnstrecke vorhanden. Weitere kurzzeitige Lärmentwicklungen v.a. durch PKW-Verkehr und Gespräche bestehen zur Schulzeit, besonders zu Schulbeginn und –ende sowie in den Pausen. Aufgrund der noch vorhandenen hohen PKW- und LKW-Frequenz im Schulweg sind auch hier zeitweise hohe Lärm- und Verkehrsbelastungen vorhanden. Hauptlärmquelle stellt jedoch der Bahnverkehr dar (Strecke Hamburg-Berlin), der teilweise zu Überschreitungen der Orientierungs- bzw. Grenzwerte führt.

Entwurf

Bewertung:

- Gebiet mit hoher Bedeutung für die Kinder- und Jugendbetreuung und –bildung.
- Zeitweise hohe Belastungen durch Lärm und Verkehr vorhanden.

3.1.2 Schutzgut Pflanzen und Biotoptypen

Grundlage für die Beschreibung der Biotopstruktur im Plangebiet des B-Plans 54 ist eine Kartierung des Biotopbestands vom 25.05.2016, welche in Anlage 3.

Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgt nach dem Biotoptypenschlüssel des Landes Schleswig-Holstein (2015). Folgende Biotoptypen wurden zugewiesen:

Bereich der Kleingärten:

Das Gelände hinter dem Bahndamm wurde ursprünglich als Kleingartengelände genutzt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind noch drei gepflegte Kleingärten vorhanden (SPk). Die haben jeweils im hinteren Teil eine Gartenhütte. Der vordere Teil wird durch Gemüsegarten, Rasen-/Stauden- und Gehölzflächen eingenommen. Teilweise sind größere Bäume oder Obstgehölze vorhanden. Nordwestlich des Geltungsbereiches schließen sich weitere genutzte Kleinartenparzellen an.

Im Geltungsbereich sind mehrere Parzellen jedoch bereits seit längerer Zeit nicht mehr genutzt. Im südöstlichen Bereich verbuschen diese Flächen zunehmend (HGy/SG). Hier dominieren Gehölzbestände, die sich sowohl aus heimischen Arten (Hasel, Linde etc.) aber auch aus Ziergehölzen der ehemaligen Gärten (Eiben, Küstentannen) und Obstbäumen zusammensetzen. Dazwischen finden sich kleinere offene Bereiche, die von Brennnesseln, Giersch, div. Gräsern und Farnen dominiert werden (RHn). Die mittlere Brachfläche weist in den Randbereichen Fichtenstreifen auf, die z.T. beachtliche Durchmesser haben (bis 60 cm). Die hier vorhandene größere Offenlandfläche wird überwiegend durch hohe Brennnessel-Giersch-Bestände bewachsen (RHn/RHg). Die westliche Brachfläche wird durch einen überwiegend einartigen Bestand der Brennnessel bedeckt (RHn). Entlang des nördlichen Bahndammes ist ein dichter Gehölzbestand, teilweise auch mit großen Bäumen (Eschen) vorhanden (HGy).

Die Zufahrt zum Kleingartengelände wird über einen parallel zum alten Bahndamm verlaufenden unbefestigten, gemähten Weg gewährleistet. Hier hat sich ein artenreicher Rasen entwickelt (SGe).

Alter Bahndamm:

Der alte Bahndamm wird aufgrund seiner Böschungsneigung und Artenzusammensetzung als geschütztes Biotop (artenreicher Steilhang im Binnenland / XHs) eingestuft. Die Dammböschungen sind durch Gehölz- und Baumbestände vollständig bewachsen und beschattet. Als prägende Baumart kommt hier in erster Linie die Eiche vor, welche Stammdurchmesser bis 60 m aufweist. Als weitere Baum- und Straucharten sind zu nennen: Linde, Kastanie, Bergahorn, Birke, Weißdorn. Der Unterwuchs ist relativ spärlich und wird im Wesentlichen durch Nährstoff- und Störungszeiger wie z.B. Kleblabkraut, Giersch, Brennnesseln, Taubnessel, Hexenkraut gebildet. Diese Arten breiten sich auf der Dammkrone in besonnten Bereichen teilweise rasenartig aus. Der Damm ist über die Böschungen durch mehrere Trampelpfade/Treppen erschlossen. Eine größere Zufahrt ist vom Nüssauer Weg aus möglich, wird aber kaum genutzt.

Zum Schulweg hin geht der Damm in eine trockene Senke über, an der Straße wieder leicht ansteigt. Dieser Bereich ist so stark beschattet und verdichtet, dass hier nur spärlicher

Entwurf

Bewuchs vorhanden ist.

Schulweg:

Der Schulweg ist durch eine Lindenallee eingefasst, die überwiegend durch Bäume mit Stammdurchmesser von 50-80 cm gebildet wird (HAy). Größere Lücken wurden durch jüngere Bäume wieder geschlossen. Die Bereiche zwischen den Bäumen werden nicht mehr als Parkplatz genutzt und sind durch Poller abgesperrt. Hier besteht jedoch Sukzessionsentwicklung Ruderale Grasflur bzw. Gebüscht (RHm/HGy).

Der Schulweg selbst ist asphaltiert, die Asphaltschicht reicht teilweise nah an die Stämme der Bäume heran und wird durch hochwachsende Wurzeln beschädigt. Südwestlich der Straße verläuft ein Rasenstreifen (SGr), in welchem die zweite Lindenreihe steht. Daran schließt sich ein Fußweg sowie ein weiterer Grünstreifen an. Dahinter liegen die Parkplätze und Gebäude des Büchener Schulzentrums.

Die Lindenallee ist als geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG eingestuft.

Bewertung:

- Geschütztes Biotop artenreicher Steilhang im Binnenland (hohe Empfindlichkeit),
- Geschütztes Biotop Allee (hohe Empfindlichkeit),
- alle anderen Biotope häufig vorkommend, jedoch teilweise ungenutzt (Biotop mit allgemeiner Bedeutung),
- Vorbelastungen durch bestehende bzw. ehemalige Nutzung als Kleingarten und als Spazierweg, Schulweg als Fahrstraße,

3.1.3 Schutzgut Tiere

Vögel

Der avifaunistische Bestand wurde durch eine Potenzialanalyse ermittelt, welche durch eine Ortbegehung am 24.62017 (abends) und 25.6.2017 (morgens) verifiziert wurde. Ergänzend können die Ergebnisse der Kartierung zum B-Plan Nr. 50 (Entfernung ca. 200 m) aus 2014 betrachtet werden. Die Ergebnisse der Begehung werden in Anlage 3 dargestellt.

Im Bereich der Gehölzbestände des Geltungsbereichs wurde ein arten- und individuenreicher Vogelbestand nachgewiesen und bestätigt damit die Kartierungen zum B-Plan Nr. 50. Es handelt sich hierbei um die typischen Arten der Gehölz- und Gartenbiotope. Insgesamt wurden 12 Vogelarten nachgewiesen (s.a. Fachgutachten), der jedoch durch weitere, potenziell vorkommende Arten ergänzt werden muss. Besonders anspruchsvolle Arten oder Rote-Liste-Arten wurden jedoch wohl auf Grund der Störungen durch Spaziergänger (z.T. mit Hunden), Kindergarten- und Schulbetrieb, Straßenverkehr u.a. nicht nachgewiesen. Neben typischen Gehölzfreibrütern ist aufgrund der Strukturen auch das Vorkommen und Nischen- und Höhlenbrütern möglich. Alle nachgewiesenen Vögel unterliegen dem besonderen Schutz nach § 44 BNatSchG.

Bodenbrüterarten des Offenlandes nicht hier auf Grund der Kleinflächigkeit und der Störungen nicht zu erwarten. An den Schrebergartenhütten können weiterhin Gebäudebrüter vorkommen, Schwalbennester wurden jedoch nicht nachgewiesen. Eine Eignung für Greifvögel ist nicht gegeben.

Umgebung: In den übrigen an den Geltungsbereich angrenzenden bebauten und z.T. stark

Entwurf

gestörten Bereichen des Geltungsbereichs (Kindergarten- und Schullärm, Fußgänger, Straßenverkehr) kommen ebenfalls nur weniger empfindliche Vogelarten der Gehölze und Siedlungsbereiche vor.

Fledermäuse

Die Fledermausfauna des Untersuchungsgebietes wurde von Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Hannover an. Dazu wurden 5 Horchboxen aufgestellt und ausgewertet sowie an zwei nächtlichen Begehungen (14.7., 8.8./9.8.2017) die örtliche Aktivität untersucht. Potenzielle Quartiere wurden aufgenommen. Die Ergebnisse der Begehung werden in Anlage 3 dargestellt.

Im Untersuchungsgebiet wurden 5 mögliche Quartiersbäume kartiert, eine Quartiersnutzung konnte aber nicht erbracht werden. Es handelt sich um Sommer- bzw. Zwischenquartiere. Sowohl am Bahndamm am Bahndamm, welcher als Flugroute genutzt wird, und vor allem auf der südlich des Schulweges gelegenen Obstwiese wurde eine hohe Fledermausaktivität nachgewiesen. Die meisten Aktivitäten gingen von der Zwergfledermaus aus, hier konnte insgesamt eine hohe Aktivitätsdichte mit vermutlich hoher Individuenzahl ermittelt werden. Als Quartier wurde ein Gebäude am Nüssauer Weg, außerhalb des Untersuchungsgebietes, ausgemacht. Das Gebiet wird als Jagd- bzw. Balzrevier genutzt.

Weiterhin wurden per Detektor nachgewiesen: großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus und Myotis spec. mit regelmäßigen Vorkommen mit geringer bis mittlerer Aktivität (Durchflug- und Jagdgebiet). Rauhautfledermaus und Mückenfledermaus mit vereinzelten Vorkommen (nur Flugroute).

Insgesamt hat das Untersuchungsgebiet damit nur eine geringe bis mittlere Bedeutung für Fledermäuse.

Weitere Säugetiere:

Da zwar weniger die Dammstruktur mit großen Bäumen und wenig Unterwuchs aber vielmehr die strukturreichen Kleingärten einen potenziellen Lebensraum für die Haselmaus darstellen, wurde diese Art in 2017 über Haselmaustubes untersucht. Es konnten jedoch keine Tiere nachgewiesen werden.

Das Vorkommen von Biber und Fischotter ist aufgrund der Störungen und der Lebensraumstruktur im Vorhabensraum nicht anzunehmen.

Reptilien/Amphibien:

Das Vorkommen der in Büchen weit verbreiteten Zauneidechse ist aufgrund des dichten Bewuchses und hohen Beschattungsgrades auszuschließen. Weitere streng geschützte Amphbien- und Reptilienarten sind ebenfalls nicht zu erwarten. Relativ häufige und besonders geschützte Arten wie z.B. Erdkröte, Ringelnatter, Blindschleiche und Waldeidechse können vorkommen.

Hinweise zum Artenschutz:

Da es sich bei dem vorliegenden Plan um ein privilegiertes Vorhaben handelt, sind bezüglich des Artenschutzes nur die europäisch geschützten Arten (geschützte Arten nach Anhang IV FFH-RL) bzw. streng geschützten Arten, hier Fledermäuse und Vögel zu betrachten. Im

Entwurf

Rahmen der Eingriffsregelung erfolgt auch eine ergänzende Betrachtung der besonders geschützten Arten. Eine detaillierte Beschreibung des Arteninventars ist der Anlage 2 zu entnehmen.

Bewertung:

- geringe bis mittlere Bedeutung für Tiere (vor allem Vögel und Fledermäuse) im Bereich des Bahndamms und der Kleingärten,
- jedoch überwiegend nährstoffreiche, verbuschende Biotope, die von einem anpassungsfähigen Artenspektrum besiedelt werden,
- Biotopvernetzung/Leitlinie Richtung Steinauniederung mit wertgebenden Arten vorhanden,
- Überwiegend geringe bis mittlere Empfindlichkeit aufgrund der bestehenden Vorbelastungen bzw. Störungen.

3.1.4 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt leitet sich in erster Linie durch den oben beschriebenen floristischen und faunistischen Bestand ab, der sowohl durch die umgebende Bebauung als auch durch kleinteilige Strukturen geprägt ist und teilweise als vielfältig zu beschreiben ist. Hier wirken nicht zuletzt die naturnahen Strukturen der Steinau und Steinauhänge, die sich westlich und südlich des Nüssauer Weges/Pötrauer Straße anschließen und Verbundfunktion aufweisen. Die nachgewiesenen Strukturen sind jedoch weitgehend typisch für innerörtliche Grünstrukturen.

Bewertung:

- geringe bis mittlere Bedeutung für die Biologische Vielfalt in Büchen, weitgehend geringe Empfindlichkeiten u.a. aufgrund der Vorbelastungen (angrenzende Nutzung)

3.1.5 Schutzgut Boden und Fläche

Übergeordnete Einordnung:

Im Planungsraum wird das Schutzgut Boden hinsichtlich seiner Bodenfunktionen (nach § 2 BBodSchG) mittels der Bodenmerkmale, bodenkundlicher Bodenhorizontmuster und geologischer Bodenschichtmuster sowie Bodenbelastungen beschrieben.

Gemäß Bodenübersichtskarte SH (BUEK 250.000) kommt im Geltungsbereich Braunerde als Leitbodentyp vor, untergeordnet können Parabraunerden und Podsole vorhanden sein. Als Hauptbodenart kommt Sand vor, geologisch gesehen handelt es sich hierbei um glaziale Geschiebesande über Sandersanden (Weichsel-Kaltzeit). Eine Bodenbewertung liegt für diesen Standort nicht vor, da der Geltungsbereich innerhalb der Bebauung liegt und nicht landwirtschaftlich genutzt wird.

Boden und Topographie im Planungsraum:

Der parallel zum Schulweg verlaufende Damm ist als geschütztes Biotop „artenreicher Steilhang im Binnenland“ anzusprechen, welcher in besonderem Maße durch seine besonderen morphologischen Eigenschaften definiert ist. Gegenüber dem umliegenden Gelände liegt der

Entwurf

Damm 3,5 bis 4,0 m höher, aber immer noch deutlich niedriger als der noch genutzte Bahndamm nordöstlich des Geltungsbereiches. Es handelt sich an dieser Stelle um einen künstlich aufgeschütteten ehemaligen Bahndamm, so dass der hier aufgefundene Schichtenaufbau künstlich hergestellt wurde. Trotzdem konnte sich der Boden an dieser Stelle seit vielen Jahren ungestört entwickeln. Eine geringe Nutzung und Bewuchs (Wald) führten dazu, dass hier Bodensukzession möglich war/ist.

Die Böden des dahinter liegenden Kleingartengeländes sind durch die Kleingartennutzung überprägt. Hier ist ein hoher Nährstoffgehalt zu erwarten. Punktuelle Belastungen durch Pflanzenschutzmittel o.ä. sind nicht auszuschließen. Vorbelastungen beschränken sich auf diese Einträge in den Boden sowie eine geringe Nutzung durch Gartenbau, Spaziergänger sowie parkende PKW (am Schulweg).

Bodenuntersuchung:

Durch das Büro für Bodenprüfung GmbH, Lüneburg 2018 wurden 5 Rammkernsondierungen im Geltungsbereich des B-Planes, davon zwei im alten Bahndamm, durchgeführt. Die Sondertiefe betrug 5,0 bzw. 8,0 m. Der Bahndamm besteht aus über vier Meter mächtigen sandigkiesigen Auffüllungen, die oberhalb von ca. 30 cm starken Schotteranteilen überlagert werden. Als gewachsener Boden steht unterhalb der Auffüllungen Schmelzwassersand an. Hinter dem Bahndamm wird eine ca. 30 cm starke Mutterbodenschicht ebenfalls von Schmelzwassersanden unterlagert. Der Bahnschotter wird aufgrund seiner PAK-Anteile der LAGA-Klasse Z2 zugeordnet und muss bei Ausbau fachgerecht entsorgt werden.

Fläche:

Der Geltungsbereich ist bisher nicht durch Gebäude oder anderweitige Versiegelungen überprägt, die Böden konnten sich auf großen Flächenanteilen weitgehend ungestört entwickeln. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,52 ha. Davon sind ca. 1-300 m² durch die Straße „Schulweg“ versiegelt und weitere ca. 6.500 m² durch aktive bzw. ehemalige Kleingartennutzung vorbelastet. Der Geltungsbereich ist als z.T. Gehölz bestandene Grünfläche, ohne Siedlungsaktivität zu beschreiben.

Bewertung:

- Damm: Schichtenaufbau künstlich, aber derzeit Bodensukzession ohne besondere Belastungsfaktoren (Boden allgemeiner Bedeutung), aufgrund der Ausweisung als geschütztes Biotop jedoch mit hoher Empfindlichkeit.
- Kleingartengelände: Durch Gartennutzung überprägte Böden, insgesamt relativ geringe Bodenbelastungen (Boden allgemeiner Bedeutung).
- Geringer Versiegelungsanteil, insgesamt relativ geringe Vorbelastungen.

3.1.6 Schutzgut Wasser

Grundwasser:

Die überwiegend sandigen Böden haben eine hohe Wasserdurchlässigkeit verbunden mit einer hohen Grundwasserneubildungsrate. Dieses fließt dem hier vorkommenden Hauptgrundwasserleiter El 19 (Elbe-Lübeck-Kanal, Geest) zu. Der erste Grundwasserleiter ist nicht abgedeckt und erreicht im Bereich des Wasserwerks Büchen eine Mächtigkeit von >20 m. Es besteht daher grundsätzlich ein Grundwassergefährdungspotenzial aufgrund fehlender

Entwurf

Deckschichten (Einstufung gemäß WRRL: gefährdeter Grundwasserkörper).

Das Grundwasser stand zum Erkundungszeitpunkt (Bodenkundliche Untersuchungen) ca. 1,3 m unter Gelände an.

In größeren Tiefen verlaufen tiefe, zur Trinkwassergewinnung herangezogene Wasserkörper des N8 (Südholstein). Der Geltungsbereich liegt aber außerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes.

Oberflächengewässer:

Stillgewässer und Fließgewässer sind im Bereich des B-Plangebietes nicht vorhanden. Die Entfernung zur Steinau beträgt ca. 400m. Eine verrohrte Entwässerungsanlage verläuft quer durch den Damm und mündet in einen Graben, der zwischen Schule und Kita verläuft.

Bewertung:

- überwiegend allgemeine Bedeutung mit geringen Vorbelastungen und geringen Empfindlichkeiten.
- schützenswerte Fließ- und Stillgewässer sowie Flächen mit hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung nicht vorhanden.

3.1.7 Schutzgut Klima und Luft

Das Schutzgut Klima ist von den örtlichen Gegebenheiten wie Wind, Temperatur, Sonnenscheindauer, Niederschläge und Landschaftsstruktur geprägt. Einflüsse ergeben sich aus der regionalen Nutzung und stehen in enger Beziehung zum Thema Luft und Luftqualität.

Überregionales Klima

Die Lage in Schleswig-Holstein zwischen Nord- und Ostsee ist für die klimatischen Gegebenheiten ausschlaggebend. Das Gemeindegebiet von Büchen mit Jahresniederschlägen von ca. 700 mm sowie Jahresmitteltemperaturen von ca. 8°C weist innerhalb des gemäßigt ozeanischen Klimas Schleswig-Holsteins eine schwache Kontinentalität auf. Der Wind weht überwiegend aus westlichen bis südwestlichen Richtungen und liegt bei ca. 3 bis 4 m/s. Die Hauptwindrichtungen sind im Jahresmittel West und Südwest. Bei kontinentalem Einfluss im Winter können auch östliche Windrichtungen vorherrschen.

Aufgrund der ländlichen Strukturen der Gemeinde Büchen mit lockerer Bebauung und großen Grün-, Frei- und Waldflächen liegen keine klimatischen Belastungen vor.

Lokales Klima/Luftqualität:

Das Vorhabensgebiet besitzt mit seinen weitgehend unbebauten Offenlandflächen innerhalb des Siedlungsgebiets eine klimatisch ausgleichende Wirkung. Diese wird jedoch durch die beiden Dämme deutlich gemindert, da die kühlere Luft innerhalb der Dämme gebündelt wird und nur langsam über die Dämme und nach Nordwesten hin abfließen kann.

Der dicht mit Gehölzen bewachsene Damm sowie die Lindenallee haben aber eine hohe Bedeutung für das lokale Klima und die Luftreinhaltung (Filterfunktion). PKW- und LKW-Verkehr können kurzzeitig zu Luftbelastungen führen, die jedoch keine besonderen Auswirkungen auf die Schutzgüter haben.

Entwurf

Bewertung:

- Klima und Luftqualität weitgehend ohne Vorbelastungen, geringe Empfindlichkeiten gegenüber lokaler Überwärmung und Luftbelastungen.
- Gehölze mit hoher Bedeutung für das lokale Klima und die Luftreinhaltung,

3.1.8 Landschaft und Landschaftsbild

Als Schutzgut ist die Landschaft aufzunehmen und zu bewerten. Da die ökologischen Funktionen der Landschaft bereits in den vorhergehenden Kapiteln beschrieben wurden, werden diese hier weniger betont und v.a. das Landschaftsbild betrachtet.

Eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild, auch deutlich über den Geltungsbereich hinaus, haben sowohl die Lindenallee am Schulweg als auch der ehemalige Bahndamm zwischen Pötrauer Straße und Nüssauer Weg. Aufgrund des dichten Bewuchses sind diese Elemente auf der nördlichen Seite des Schulweges nicht so deutlich wie die Allee auf der südlichen Seite. Hier schließen sich offene Parkplätze an. Diese werden jedoch wiederum durch den großen Schulkomplex mit Mehrzweckhalle dominiert. Der Gebäudekomplex wirkt deutlich auf das Landschafts- und Ortsbild in diesem Bereich von Büchen.

Aufgrund des Strukturreichtums im Geltungsbereich und darüber hinaus bis zum Steinautal ist von einem vielfältigen Landschaftsraum zu sprechen. Eine besondere Schönheit und Eigenart ist jedoch nicht gegeben, da die großen Gebäude der Schule und auch die angrenzende Wohnbebauung als Vorbelastungen wirken.

Bewertung:

- typischer Charakter eines Unterzentrums,
- besondere Bedeutung natürlicher Elemente mit Allee und Damm, verbunden mit einer hohen Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen.
- Schulgebäude und Mehrzweckhalle als Vorbelastungen mit hoher Fernwirkung.

3.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Zu den Kulturgütern sind kulturhistorisch bedeutende Bau-, Natur- und Kulturdenkmale sowie archäologische Objekte zu zählen. Sie sind prägend für das Orts- und Landschaftsbild und den Erholungswert des Raumes. Unter den sonstigen Sachgütern versteht man gesellschaftliche Werte, die eine hohe funktionale Bedeutung hatten oder noch haben. Das Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz, DSchG) regelt den Umgang mit Kulturdenkmalen und Denkmalbereichen. § 8 DSchG legt fest, dass unbewegliche Kulturdenkmale, die wegen ihres geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägenden Wertes von besonderer Bedeutung sind gesetzlich geschützt sind.

Im Planungsraum und in der näheren Umgebung sind keine Kulturdenkmale bekannt. (vgl. Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein). Der Schulkomplex ist als Sachgut von besonderer Bedeutung für die Gemeinde und die Schullandschaft im südöstlichen Kreis Herzogtum Lauenburg einzustufen.

Bewertung:

- Schulkomplex mit hoher Bedeutung als Sachgut,

Entwurf

- Denkmalschutzobjekte in näherer Umgebung nicht vorhanden.

3.1.10 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Da die Nutzung des hinteren Geländes als Kleingartenanlage nicht mehr erforderlich ist, werden die Flächen nach und nach der Sukzession übergeben und verbuschen. Die Widmung als Kleingartenanlage im Flächennutzungsplan bleibt jedoch bestehen, so dass eine Reaktivierung möglich ist. Erhebliche Auswirkungen auf den oben beschriebenen Umweltzustand der Fläche sind daher nicht zu erwarten, eine ökologisch ausgerichtete Planung jedoch ebenfalls nicht.

Eine anderweitige bauliche Nutzung ist derzeit nicht absehbar.

Für die geschützten Biotope „Steilhang“ und „Lindenallee“ sind keine weiteren Maßnahmen geplant. Eine Förderung der Biotopeigenschaften ist jedoch ,unabhängig von den vorliegenden Planungen zum B-Plan Nr. 54 vorgesehen. So wurde das Parken im Kronenbereich der Linden bereits unterbunden und der Schulweg ist nur noch als Einbahnstraße befahrbar. Die Pflanzung weiterer Linden in Lücken ist geplant.

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nummer 7

3.2.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Störungen während der Bau- und Anlagenphase:

- Lärm durch Baumaschinen,
- LKW-Verkehr, v.a. durch Bodentransport und Materiallieferung,
- Ggf. zeitweise eingeschränkte Befahrbarkeit des Schulweges,
- Ggf. eingeschränkte Nutzbarkeit der Parkplätze,
- Besonders lärmintensive Rammarbeiten sind voraussichtlich nicht oder nur kurzzeitige zur Herstellung einer sicheren Baugrube erforderlich.

Durch die o.g. Störungen sind Beeinträchtigungen für den Schulbetrieb (Schulweg, Unterricht) nicht vollständig auszuschließen. Während der Bauzeit, die sich voraussichtlich über einen Zeitraum über einem Jahr erstreckt, ist aber nicht immer mit Störungen zu rechnen. In Abstimmung mit der Bauausführung wird diese so koordiniert, dass der Schulbetrieb so wenig wie möglich beeinträchtigt wird.

Verkehrliche Einschränkungen sind nur kurzzeitig zu erwarten und daher nicht erheblich. Die nächstgelegenen Wohngebäude befinden sich in einer Entfernung von ca. 200 m und sind daher nicht unmittelbar betroffen.

Entwurf

Betriebsphase allgemein:

- Erhalt und Erweiterung des offenen Angebotes für Kinder und Jugendliche,
- Ausrichtung mit ökologischer Konzeption,
- Erweiterung des Sportangebotes,
- Kooperation mit Schule und KITA (gegenüber).

Wie bereits in Kap. 1 beschrieben stellt die offene Jugendarbeit einen wichtigen Schwerpunkt im Gemeindeleben dar, der durch den Neubau eines Jugend- und Begegnungszentrums an einem zentralen Standort gefördert wird. Dieses ist positiv zu bewerten. Dabei soll neben der Jugendarbeit auch die Erwachsenbildung weiter gefördert und um umfangreiche Sportangebote ergänzt werden. Aufgrund der zentralen Lage sind die geplanten Einrichtungen gut fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Für PKW können, insbesondere nachmittags und abends die Parkplätze an der Schule mit genutzt werden, so dass kein neuer Parkraum geschaffen werden muss.

Die im Planungsraum teilweise noch bestehenden Kleingärten werden vollständig aufgegeben. Da der Bedarf nicht mehr gegeben ist, ist die Umwidmung dieses Teils der Kleingartenanlage als nicht erheblich zu bewerten.

Die Nutzung der Dammkrone als Wanderweg wird durch die Unterbrechung mit einem Gebäude (Dach zwar begrünt aber nicht öffentliche zugägnglich) aufgegeben. Da es sich nicht um einen zentralen Wanderweg oder wichtige Wegeverbindung handelt, wird dieser Verlust von der Gemeinde toleriert.

Eine Beeinträchtigung der ohnehin nur sehr gering vorhandenen Nutzungen im hinteren Teil des Geltungsbereiches sowie der Erholungsfunktion erfolgt nicht.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse während der Betriebsphase (Lärm):

Hinsichtlich möglicher Auswirkungen durch Lärm wurde vom Büro LAIRMConsult GmbH, Bargteheid im September 2018 eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Für die gesamte Innennutzung (JUZ und Sporthalle) wird aufgrund der baulichen Vorgaben von einer Verträglichkeit ausgegangen.
- Für die Nutzung des Außenbereiches für Sport- und Spiel, Veranstaltungen etc. sowie die Nutzung der Parkplätze an der Schule wurde eine Prognoseuntersuchung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass alle Grenzwerte im Bereich der umliegenden schutzbedürftigen Nutzung (Wohnhäuser) sicher eingehalten werden. Es wird von Nutzungszeiten des JUZ von 13:00 bis 20.00 ausgegangen.
- Die Nutzungen Geltungsbereich (Gemeinbedarfsflächen) sind dem Schutzstatus eines Mischgebietes gleichzusetzen. Die Lärmimmission durch Verkehr sind hier als verträglich einzustufen, wenn passive Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden.
- Detailliertet Informationen sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Fazit:

In der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch sowie das gesundheitliche Wohlbefinden zu erwarten. Die Planung stellt eine Verbesserung der Gemeindearbeit und des Sportangebots in Büchen dar.

Entwurf

	Minimierung	Ausgleich
Bau- und Anlagenphase	Ggf. verkehrslenkende Maßnahmen zu Schulzeiten	--
Betriebsphase	Passiver Schallschutz am geplanten Gebäude	--

3.2.2 Schutzgut Pflanzen und Biotope

Beeinträchtigung der Lindenallee:

Zur Herstellung eines attraktiven Eingangsbereichs wird eine kleine Linde (Stammdurchmesser 10 cm) gefällt werden müssen. Der Verlust eines Einzelbaumes innerhalb einer Allee stellt eine Beeinträchtigung dieses geschützten Biotopes nach § 30 BNatSchG/§ 21 LNatSchG dar. Da es sich bei dem Verlust um einen jungen, bereits nachgepflanzten Baum handelt, wird die Erheblichkeit nicht so hoch bewertet, als wenn einer der älteren Bäume betroffen wäre. Insgesamt bleibt die Lindenallee in ihrer Funktion vollständig erhalten. Die von der Gemeinde, unabhängig vom diesem Planverfahren, umgesetzten Schutzmaßnahmen (Parkverbot zwischen den Bäumen, Einbahnstraßenregelung) kommen den Bäumen zu Gute. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Allee ist durch die geplanten Maßnahmen nicht erkennbar.

Abgesehen von der jungen Linde sind alle übrigen Linden im Plangeltungsbereich zu erhalten und werden mit Einzelbaumfestsetzungen in den B-Plan übernommen. Für die Baumaßnahmen ist Stammschutz vorzusehen. Die Lagerung von Material ist durch geeignete Abzäunung zu unterbinden. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass keine Schäden an den zu erhaltenden Bäumen entstehen.

Beeinträchtigung des artenreichen Steilhangs:

Der im Geltungsbereich liegende ehemalige Bahndamm ist als artenreicher Steilhang im Binnenland ebenfalls ein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG. Dieser soll auf einer Länge von 30 m geöffnet werden und geht somit morphologisch und mit allen seinen Biotopeigenschaften verloren. Anstelle dessen erfolgt der Neubau eines Gebäudes mit extensiver Dachbegrünung in unmittelbarem Anschluss an den zu erhaltenden Damm. Der vollständige Abtrag des Steilhanges auf einer Länge von ca. 30 m stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des geschützten Biotops dar. Zerstörungen oder erhebliche Beeinträchtigungen von geschützten Biotopen sind nach § 30 BNatSchG verboten, eine Befreiung aber möglich.

Diese ist an bestimmte Voraussetzungen geknüpft. Dazu gehört u.a. eine Variantendarstellung. Diese sind der Begründung bzw. dem Umweltbericht als Anlage beigefügt und legen dar, dass der Gemeinde keine Alternativstandorte für ein Jugendzentrum zur Verfügung stehen. Das öffentliche Interesse im Sinne eine Jugend- und Begegnungszentrum mit Sporthalle im zentralen, der Schule zugeordneten Bereich in Büchen ist eindeutig vorhanden. Damit sind die Kriterien des § 67 BNatSchG zur Befreiung erfüllt.

Der erhebliche Eingriff in das geschützte Biotop kann unter Aufrechterhaltung der Funktionalität auch nicht gemindert werden. Als wichtige Minimierungsmaßnahme wird aber der durchgängige Biotopverbund über die Dachbegrünung mit Grünbrücke sichergestellt. Dazu wurde für das Gebäude ein Entwurf erarbeitet, welcher sich in den verbleibenden Damm einfügt und dessen Funktion als Vernetzungsachse/Grünachse teilweise übernehmen kann (Dachbegrünung).

Teil der Befreiung ist auch die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen. Diese werden im

Entwurf

Umweltbericht bilanziert und umfassen neben dem Eingriff in ein geschütztes Biotop multifunktional auch den Verlust von Lebensräumen und die Versiegelung von Boden (siehe Kap. 4).

Zum Schutz des zu erhaltenden Steilhangs sind während der Bauzeit Abzäunungen erforderlich. Hier sind in Bezug auf die Eingriffsminimierung Maßnahmen durch Verbau zu ergreifen, welche in Kap. 1.2 detailliert beschrieben werden.

Durch die Nutzung des Geländes als Jugendzentrum wird der Steilhang zwar zerschnitten, er ist aber nicht Teil Gartens. Da hier ausreichend Platz für Draußen-Aktivitäten vorgesehen ist, ist das Spielen auf dem Damm nicht erforderlich und auch nicht Ziel der Anlage. Erhebliche Beeinträchtigungen, die über die derzeit bestehende Nutzung des Dammes als Wanderweg hinausgehen, sind daher in der Betriebsphase nicht zu erwarten. Da die Nutzung als Wanderweg zukünftig aufgegeben wird, sind zumindest im östlichen Teil des Walls zukünftig weniger Störungen zu erwarten.

Auswirkungen auf Flächen mit Erhaltungsgebot:

Die bereits überwiegend verbuschte, ehemalige Kleingartenfläche östlich des geplanten Gebäudes erhält eine Erhaltungsfestsetzung (Maßnahmenfläche). Diese Fläche soll damit zukünftig sich selbst überlassen, und nur unregelmäßig auf-den-Stock-gesetzt werden. Aufgrund der Lage der Sporthalle ist eine Nutzung ohnehin ausgeschlossen.

Beeinträchtigungen während der Bauphase sind nicht zulässig und durch geeignete Maßnahmen (Abzäunung) auszuschließen. Hier tritt gegenüber dem bestehenden Recht, welches hier die Nutzung als Kleingarten zulässt, eine Verbesserung im Sinne des Biotopschutzes ein.

Auswirkungen durch Gartennutzung:

Alle übrigen Flächen werden zukünftig einer Gartennutzung mit unterschiedlicher Konzeption unterliegen (siehe Kap. 1). Diese Nutzung ist vergleichbar mit der z.T. noch vorhandenen Kleingartennutzung. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Biotoptypen ist nicht erkennbar. Die vorhandenen wertvolleren Baumbestände können teilweise in die Gartenplanung integriert werden. Die Umwandlung von kleineren Gebüschen unterschiedlicher Artenzusammensetzung sowie nitrophilen Ruderalfluren zugunsten von Rasen- und Gehölzflächen, Nutzgarten und Grünland mit Obstbäumen führt zu vergleichbar vielfältigen Biotoptypen, teilweise mit hoher Wertigkeit. Durch die Nutzung des Gartens in 3 Zonen unterliegen die geplanten wertvolleren Biotoptypen (z.B. Obstwiese) nur einer extensiven Nutzung mit nur geringem Störpotenzial. Ausgleichsmaßnahmen werden daher für diesen Bereich nicht erforderlich.

Fazit:

In der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase sind durch Gebäude und Bodenabtrag erhebliche Beeinträchtigungen auf Biotope allgemeiner Bedeutung und auf das geschützte Biotop „Steilhang“ zu erwarten. Es sind Maßnahmen erforderlich.

Entwurf

	Minimierung	Ausgleich
Bau- und Anlagenphase	Lindenallee: Baumschutz, Steilhang: Abzäunung, Herstellung einer Baugrube mit Verbau Sonstige Biotope: Abzäunung	1 Baum Gem. Kap. 4 Gem. Kap. 4
Betriebsphase	Einzäunung der Außenbereiche, Erhaltungsfestsetzungen	--

3.2.3 Schutzgut Tiere und Artenschutz

Die Planungen führen allgemein zu Verlust und Veränderung von Lebensräumen, jedoch in einem durch Schulbetrieb teilweise erheblich vorbelasteten Raum. Die Untersuchung des Artenschutzes erfolgt als separates Gutachten in Anlage 2. Die Ergebnisse werden an dieser Stelle kurz zusammengefasst:

Vögel:

Gehölzbrüter sind durch den Verlust von Lebensraum auf einer Fläche von ca. 2.000 m² betroffen, welche artenschutzrechtlich auszugleichen ist. In den vorhandenen Baumhöhlungen und Gebäuden sind Höhlen und Nischenbrüter zu erwarten. Hier ist ein Ausgleich über Kästen erforderlich.

Um Tötungen während der Bauzeit zu verhindern, ist eine Bauzeitenregelung erforderlich, welche die Fällung von Gehölzen nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar vorsieht.

Da die Vögel im Geltungsbereich an Störungen durch Spaziergänger, Kleingartenbetrieb und die Schule gewöhnt sind, sind erhebliche Beeinträchtigungen der Population durch Störungen in der Bau- und Betriebsphase nicht zu erwarten. Die zukünftig geplanten Gartenbiotope können wieder besiedelt werden.

Fledermäuse:

Die Fledermäuse nutzen den alten Bahndamm als wichtige Flugachse, so dass hier der Erhalt einer durchgängigen Grünzone erforderlich ist. Dieses wird durch die Anlage von extensiver Dachbegrünung mit Grünbrücke gewährleistet. Innerhalb des Baufeldes wurde für nur einen Baum eine Quartierseignung (Sommerquartier) nachgewiesen. Hier ist Ersatz in Form von Kästen zu erbringen. Um Tötungen während der Bauzeit zu verhindern, ist eine Bauzeitenregelung erforderlich, welche die Fällung von Gehölzen (Quartiersbaum) nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar vorsieht.

Sonstige Arten:

Für alle anderen Arten ist der Verlust von Lebensraum durch Bebauung, Versiegelung und Nutzungsintensivierung relevant. Hierfür sind Ersatzlebensräume zu schaffen, die über den allgemeinen Biotopausgleich erbracht werden können. Für alle Biotope mit Erhaltungsfestsetzung ist sicher zu stellen, dass diese sowohl in der Bauphase als auch in der Betriebsphase vor Beeinträchtigungen geschützt werden (Abzäunung). Dazu gehört auch die Erhaltung von

Entwurf

„Dunkelräumen“. Hier ist vorgesehen, die Außenbereich nur in den Betriebszeiten und ausschließlich mit nach unten abstrahlenden LED-Leuchten zu beleuchten. Eine Beleuchtung des Walls sowie die Gründaches ist nicht vorgesehen.

Fazit:

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen werden. Der allgemeine Lebensraumverlust kann multifunktional über den Biotopausgleich erbracht werden. Weitergehende Maßnahmen zum Artenschutz sind nicht erforderlich.

	Minimierung	Ausgleich
Bau- und Anlagenphase	Bauzeitenregelung: Baumfällung und Gebäudeabriss nur zwischen 1.10 und 28.2.	2.000 m² Gehölzausgleich Aufhängen von 2 Fledermaus- und 5 Vogelkästen (für Höhlen- und Nischenbrüter) als **CEF**
Betriebsphase	Einzäunung der Außenbereiche, Erhaltungsfestsetzungen Außenbeleuchtung nur zu Betriebszeiten, Verwendung von LED	--

3.2.4 Biologische Vielfalt einschließlich Schutzgebiete nach BNatSchG

Die Biologische Vielfalt ist durch die geplanten Maßnahmen nicht in besonderem Maße betroffen. Alle vorgesehenen Maßnahmen zum Biotop- und Artenschutz sowie zum Grünkonzept unterstützen auch die Vielfalt des Planungsraumes.

Schutzgebiete nach BNatSchG sind im Geltungsbereich B-Plan sowie in der näheren Umgebung nicht vorhanden und daher ebenfalls nicht betroffen.

Fazit:

In der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Biologische Vielfalt und Schutzgebiete nach BNatSchG zu erwarten.

	Minimierung	Ausgleich
Bau- und Anlagenphase	--	--
Betriebsphase	--	--

Entwurf

3.2.5 Schutzgut Boden und Fläche

Durch die Planungen erfolgen Versiegelungen auf einer Fläche von bis zu 1.550 m² auf bisher zwar teilweise durch Gartennutzung bzw. durch einen aufgeschütteten Damm vorbelasteten, jedoch bisher nahezu vollständig unversiegelten Böden. Im Bereich der Versiegelungen gehen die natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 BBodSchG vollständig verloren und werden zugunsten der Nutzungsfunktionen (Fläche für Siedlung und Erholung im weitesten Sinne) umgewandelt.

Die Versiegelung von Boden ist als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne des § 14 BNatSchG zu bewerten. Da aber nur Böden von allgemeiner Bedeutung betroffen sind, ist diese Beeinträchtigung ausgleichbar und erfolgt multifunktional über den Biotopausgleich.

Über die maximal zu versiegelnde Grundfläche wird sichergestellt, dass alle übrigen Flächen als Grünflächen entwickelt und erhalten werden, so dass hier keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden erfolgen. Die Nutzung des Außengeländes als Spiel, Sport- und Erlebnisbereich stellt keine erhebliche Beeinträchtigung für den Boden dar und ist vergleichbar mit den bestehenden Nutzungen.

Bei dem alten Bahndamm handelt es sich um ein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG, welches insbesondere auch durch seine morphologischen Eigenschaften geschützt ist. In Bezug auf das Schutzgut Boden wird hier aber in erster Linie die Veränderung des Bodens durch Aufschüttung und den Einbau von Fremdmaterial sowie durch PAK belasteten Gleisschotter bewertet, so dass der Abtrag des Walls in Verbindung mit der Entsorgung belasteten Materials aus Bodenschutzgründen eher positiv bewertet wird.

Während der Bauphase ist sicher zu stellen, dass Bau- und Baustelleneinrichtungsflächen nur im Bereich des Baufensters bzw. im Bereich des Schulweges erfolgen dürfen. Alle übrigen Flächen sind gegenüber Verdichtung zu schützen und müssen abgezäunt werden.

Fazit:

In der Bau- und Anlagenphase sind erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Hier sind Maßnahmen erforderlich. Im Betrieb erfolgen keine erheblichen Beeinträchtigungen mehr.

	Minimierung	Ausgleich
Bau- und Anlagenphase	Abzäunung des Baufeldes, fachgerechte Entsorgung belasteten Bodens.	über Biotopausgleich, Kap. 4
Betriebsphase	--	--

3.2.6 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vorhanden und daher nicht betroffen. Eine unmittelbare Betroffenheit des Grundwassers ist ebenfalls nicht erkennbar. Weder in der Bauphase noch in der Betriebsphase sind besondere Einträge in das Grundwasser zu erwarten, so dass eine besondere Gefährdungssituation für das Grundwasser gemäß WRRL nicht erkennbar ist.

Eine bestehende Leitung zur Oberflächenentwässerung im Geltungsbereich wird in der Planung berücksichtigt und von Gebäuden freigehalten.

Durch den Neubau von Gebäuden und die damit verbundene Versiegelung ist in diesem

Entwurf

Bereich Versickerung von Niederschlagswasser nicht mehr möglich. Aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse ist aber eine dezentrale Versickerung des Dachflächen- und Terrassenwassers möglich, so dass keine verminderte Grundwasserneubildung zu erwarten ist. Die Konzeption des JUZ mit Gründach sorgt zudem für eine verzögerte Abgabe des Niederschlagswassers, was bei der Dimensionierung von Versickerungsanlagen positiv zu berücksichtigen ist.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser sind nach derzeitigem Stand nicht zu erwarten, so dass keine Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Im Rahmen eines ökologisch orientierten Bauentwurfs wird auch die Versickerung von Niederschlagswasser geprüft.

Fazit:

In der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

	Minimierung	Ausgleich
Bau- und Anlagenphase	--	--
Betriebsphase	Dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser	--

3.2.7 Schutzgut Klima und Luft

Das Schutzgut Klima und Luft unterliegt im Untersuchungsraum nur geringen Belastungen. Durch die geplante Bebauung/Versiegelung wird kleinräumig eine Veränderung des Mikroklimas erreicht, da Kaltluftentstehungsbereiche in klimatische Belastungszonen (Wärmeinseln) umgewandelt werden. Die genannten Beeinträchtigungen führen jedoch insgesamt nicht zu deutlich spürbaren klimatischen Veränderungen oder Verschlechterungen der Luftqualität, da eine gute Durchmischung der Luft weiterhin gegeben ist. Durch die Anlage eines Gründaches wird die Abstrahlung von Wärme zusätzlich gemindert. Da das Gebäude teilweise in den Damm gebaut wird, entstehen hier keine veränderten Kaltluftströme.

Die Festsetzung und Erhaltung eines Teils des bewaldeten Steilhangs sowie der Lindenallee stellt eine Minimierungsmaßnahme hinsichtlich des Klimaschutzes und der Luftreinhaltung dar, da Bäume CO2 binden und die Luft filtern.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und am Schulzentrum werden keine/geringe zusätzliche Verkehrsströme induziert, die sowohl negativ auf die Luftqualität als auch auf den Klimaschutz wirken könnten. Die Standortwahl ist daher aus Sicht des Klimaschutzes positiv zu bewerten.

Fazit:

In der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten. Die Standortwahl wird klimaneutral bewertet.

	Minimierung	Ausgleich
Bau- und Anlagenphase	Gebäudeneubau mit Gründach	--
Betriebsphase	Erhaltungsfestsetzungen für Bäume und Gehölze	--

Entwurf

3.2.8 Landschaft und Landschaftsbild

Die Besonderheit des Standortes stellt einen besonderen Anspruch an die Planungen, insbesondere an die Grünkonzeption und den Hochbau. Dieses wurde großteils bereits in dieser frühen Phase der Bauleitplanung umgesetzt, so dass wirksame Minimierungsmaßnahmen für das Landschafts- und Ortsbild aufgenommen wurden. So erfolgt zwar eine optische Veränderung des Grünwalls („grüne Wand“) durch ein Gebäude. Diese Veränderung wird aber durch die Integration des Gebäudes mit Dachbegrünung in den Damm und daher den Erhalt der optischen Verbindung (keine Lücke im Damm) minimiert.

Die Lindenallee bleibt als zentraler Bestandteil des Schulweges erhalten.

Die im rückwärtigen Bereich geplante Sporthalle wird aufgrund der perspektivischen Wahrnehmung und der Lage „hinter dem Wall“ vom Schulweg aus kaum wahrnehmbar sein, so dass ein oftmals als eher störend im Sinnes des Ortsbildes empfundenes großes Sportgebäude „versteckt“ wird.

Die Planungen sind trotz bedeutsamer Minimierung mit lokalen Veränderungen des Ortsbildes verbunden, dieses ist bei Umsetzung der Planung nicht weiter minimierbar und auch nicht vermeidbar. Eine besondere Fernwirkung der Planungen ist aber, ebenfalls aufgrund der besonderen Lage (Wall, Gehölzstrukturen, umgebende Bebauung), nicht gegeben. Die Veränderungen wirken somit nur lokal in der unmittelbaren Umgebung werden somit nicht als erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes gewertet. Ein Eingriff nach § 13 BNatSchG liegt nicht vor.

Fazit:

In der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Landschaft und das Landschaftsbild zu erwarten.

	Minimierung	Ausgleich
Bau- und Anlagenphase	Gebäude im Wall, Gründach	--
Betriebsphase	Erhaltungsfestsetzungen	--

3.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vorhanden und daher nicht betroffen. Als bedeutendes Sachgut ist die Schule zu beschreiben. Die Planungen wirken aber eher positiv auf die Schule und erweitern deren Angebot.

Bauliche Schäden sind durch eine geeignete Bauüberwachung auszuschließen, aber auch nicht zu erwarten.

Entwurf

Fazit:

In der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter erwarten. Der Standort Büchen wird langfristig durch ein erweitertes Betreuungs- und Freizeitangebot gestärkt.

	Minimierung	Ausgleich
Bau- und Anlagenphase	--	--
Betriebsphase	--	--

3.3 Wechselwirkungen

Wird noch ergänzt.

3.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung der Auswirkungen nach Anlage 1 BauGB 2b/aa bis 2b/hh

Grundlage der Beurteilung der Entwicklung des Umweltzustandes ist die Bewertung der erheblichen Auswirkungen auf die in Kap. 3.2 untersuchten Schutzgüter. Dabei wird insbesondere Bezug genommen auf die bestehende Fachgesetzgebung und die landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen im Planungsraum.

	Bau, ggf. Abriss	**Vorhandensein/ Betrieb**	**Fazit**
Die Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, soweit möglich Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit	Minimierungsmaßnahmen zum Schutz wertvoller Biotope und Arten erforderlich und vorgesehen, Nachnutzung eines bestehenden Kleingartengeländes. Alle anderen Ressourcen nicht relevant betroffen.	Erhebliche dauerhafte Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Fläche, Tiere und Pflanzen. Hier wird ein Ausgleich umgesetzt. Alle anderen Ressourcen nicht relevant betroffen.	erheblich: jedoch minimierbar bzw. ausgleichbar
Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wäre und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	nicht erheblich bzw. nicht relevant	Lichtemissionen werden minimiert, Lärmimmissionen werden minimiert Sonstige Auswirkungen nicht relevant	nicht erheblich
Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	Belasteter Boden wird fachgerecht entsorgt. Unbelasteter Boden wird entsorgt bzw. wiederverwertet.	Besondere Abfallmengen fallen im Betrieb nicht an. Abwasser wird der Kanalisation zugeführt. Regenwasser wird zur Versickerung gebracht.	nicht erheblich bzw. nicht relevant.

Entwurf

	Bau, ggf. Abriss	**Vorhandensein/ Betrieb**	**Fazit**
Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt: - schutzgutbezogene Bewertung - Unfälle oder Katastrophen, - Nutzung von Energie	nicht erheblich bzw. nicht relevant	Nicht erheblich bzw. nicht relevant. Das Vorhaben unterliegt weder der Störfallverordnung noch sonstigen nach BImSchG relevanten Genehmigungsverfahren. Ein besonderer Bedarf an Energie ist nicht erforderlich. Der Energiebedarf (Heizung) wird nach dem Stand der Technik vorgesehen. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist möglich.	nicht erheblich bzw. nicht relevant.
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung bestehender Umweltprobleme	nicht relevant	Auch wenn das Vorhaben nicht direkt der Nachverdichtung zuzuordnen ist, so werden zunehmend innerörtliche Freiflächen/ Grünachsen bebaut. Dieses führt zu einem Verlust von Biotopverbund und Naherholung. Hier ist ein Gesamtkonzept erforderlich (siehe Ortsentwicklungskonzept). Gebiete mit besonderen umweltrelevanten Problemen sind im Umfeld nicht vorhanden und werden durch den Plan nicht verursacht.	nicht erheblich bzw. nicht relevant.
Auswirkungen auf das Klima sowie Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	nicht relevant	nicht relevant	nicht erheblich
Bewertung der eingesetzten Techniken und Stoffe	nicht relevant, da keine besonderen Bautätigkeiten zu erwarten	nicht relevant, da kein produzierendes oder verarbeitendes Gewerbe o.ä.	nicht erheblich

Zusammenfassende Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 (6) Nummer 7 Buchstabe j BauGB:

Insgesamt sind bzgl. der Umweltschutzgüter keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen bei Durchführung der Bauleitplanung zu erwarten.

Entwurf

3.5 Maßnahmen mit denen festgestellte erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden

3.5.1 Vermeidungsmaßnahmen und Minimierungsmaßnahmen

Bau- und Anlagenphase:

- Verkehrslenkende Maßnahmen bei Bedarf,
- Baum- und Biotopschutzmaßnahmen durch Abzäunung,
- Fachgerechte Entsorgung belasteten Bodens,
- Durchführung der Fäll- und Rodungsarbeiten der Gehölze sowie Abriss der Gebäude nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar.

Betriebsphase:

- Neubau des Jugend- und Begegnungszentrums innerhalb des Walls und Herstellung mit Gründach.
- Festsetzung einer maximal überbaubaren Grundfläche mit 1.550 m² sowie großzügigen Grünflächen/Gartenflächen,
- Erhaltungsfestsetzungen für die geschützten Biotope (soweit möglich).
- Umsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen,
- Verwendung von LED-Beleuchtung und Erhaltung von Dunkelräumen (Garten/Wall),
- Versickerung von Niederschlagswasser/Dachflächenwasser,
- Einzäunung der Außenspielbereich.

3.5.2 Eingriff und Ausgleich

Ausgleichsmaßnahmen sind voraussichtlich für folgende Eingriffe erforderlich:

- Verlust eines Steilhang auf einer Länge von ca. 30 m,
- Verlust einer Linde innerhalb einer Allee,
- Verlust von Gehölz und Ruderalfluren,
- Verlust von potenziellen Höhlenbäumen und Bruthabitaten (Gehölzbrüter),
- Versiegelung von Boden.

Die abschließende Betrachtung und Bilanzierung der Eingriffe wird zur Zeit abgestimmt.

Entwurf

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Bei der Erstellung dieses Umweltberichtes wurde die Anlage 1 BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 verwendet. Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die im BauGB in § 1 (6) Ziffer 7 aufgeführten umweltrelevanten Kriterien (Schutzgüter). Der Umweltbericht umfasst den derzeitigen Wissenstand und berücksichtigt die derzeit absehbaren Folgen des Bauleitplans.

Die Eingriffsregelung wurde nach dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013 abgearbeitet.

Die Bestanderhebungen zu den einzelnen Schutzgütern erfolgten auf Grundlage von Kartierung (z.B. Biotopstruktur, Vögel, Fledermäuse, Haselmäuse), sowie durch die Auswertung von Kartenmaterial und Potenzialanalysen.

Angaben zu Boden und Lärm erfolgten durch Fachgutachten. Die Schalltechnische Untersuchung basiert dabei auf einer Prognose und muss, sofern relevant, durch ein Monitoring verifiziert werden.

Das von der Gemeinde Büchen erstellte Ortsentwicklungskonzept wurde ebenfalls in den Planungsprozess mit einbezogen. Die Darstellung von Alternativstandorten, Grünachsen und baulicher Entwicklung konnte so über den Bauleitplan hinaus Berücksichtigung finden.

4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Mögliche Erhebliche Umweltauswirkungen der Plandurchführung sind gemäß § 4c BauGB zu überwachen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu erkennen und ggf. Abhilfemaßnahmen einzuleiten. Es dient damit der Kontrolle der im Umweltbericht aufgestellten Prognosen.

Für folgende Punkte sollte aufgrund der Sensibilität der Flächen ein Monitoring durchgeführt werden:

- Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen/Pflanzmaßnahmen, und Monitoring für alle Flächen mit Erhaltungsgebot, insbesondere Kontrolle des Erhalts des Steilhangs und der Allee,
- Umsetzung der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen und Überwachung während der Bauzeit,
- Kontrolle der schalltechnischen Prognose bei Bedarf (z.B. Beschwerden durch Anwohner),
- Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und Kontrolle der Flächen bezüglich des Entwicklungskonzeptes,

Entwurf

4.3 Nicht technische Zusammenfassung

Die Gemeinde Büchen plant die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 am Schulweg/Lindenallee. Hier soll im Bereich eines ehemaligen Bahndammes das neue Jugend- und Begegnungszentrum mit Sporthalle in der Gemeinde gebaut werden. Das Konzept sieht einen teilweisen Neubau innerhalb des Dammes vor. Die besonderen ökologischen und naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen in Form von gesetzlich geschützten Biotopen (Steilhang und Lindenallee) wurden bei der Planung soweit wie möglich berücksichtigt. Trotzdem erfolgt ein Verlust von geschütztem Biotop (Steilhang), welcher als gesonderter Antrag einer Befreiung nach 67 BNatSchG bedarf.

Der besondere Standortvorteil des geplanten Jugend- und Begegnungszentrums in der Ortsmitte von Büchen in unmittelbarer Nachbarschaft der Schule hatte eine besondere Bedeutung bei der Standortfindung. Bei der Gestaltung des großzügigen Außengeländes wurden mittels Festsetzungen ökologische Zielvorstellung mit den geplanten Angeboten der offenen Jugendarbeit verknüpft, so dass auf den Flächen hinter dem Bahndamm abwechslungsreiche Grünflächen entstehen können und gleichzeitig Flächen für den Naturschutz gesichert werden. Das Angebot des Jugendzentrums kann aufgrund der Planung einer Sporthalle auch um eine umfangreiches Sportangebot ergänzt werden.

Die Planungen verursachen erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Flächen, Tiere und Pflanzen. Hier sind umfangreiche Vermeidungs-, Minimierungs- und Überwachungsmaßnahmen erforderlich, um eine Verträglichkeit zu erreichen. Es wird ein Ausgleich für Eingriffe in Boden/Vegetation (Versiegelung) und geschützte Biotope erforderlich. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht ausgelöst. Weitere erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen verbleiben dann nicht mehr.

4.4 Quellenangaben

Die Begründung wurde in der Sitzung der
Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen

Am _____ gebilligt.

Büchen, den .....

Bürgermeister

Entwurf