

# **VARIANTENPRÜFUNG IM VORHABENGEBIET**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 54  
„JUGENDZENTRUM“**

**DER**

**GEMEINDE BÜCHEN**

**KREIS HERZOGTUM LAUENBURG**

**Variantenprüfung  
zum Bebauungsplan Nr. 54 ‚Jugendzentrum‘  
der Gemeinde Büchen**



Stand: Januar 2019

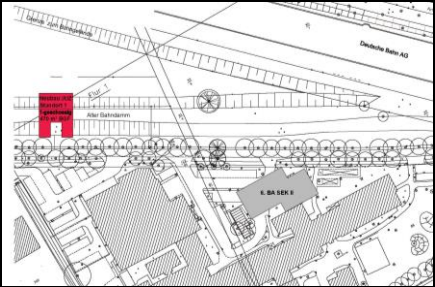
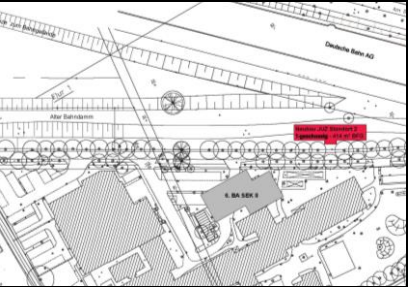
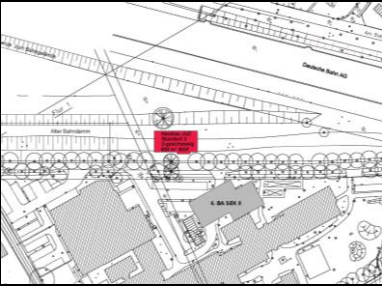
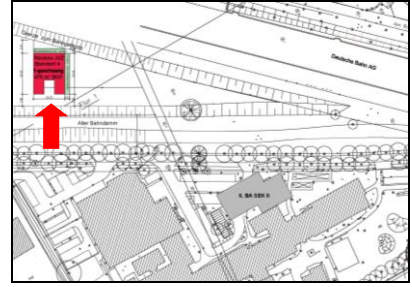
**Grundsätzliche Standortfaktoren des Geltungsbereiches für alle dargestellten Varianten:**

- Zentrale Lage gegenüber der Schule,
  - gute Erreichbarkeit (Busbahnhof, Bahnhof, Wohngebiete)
  - gemeindeeigene Fläche
  - keine direkte empfindliche Nutzung angrenzend
  - kurzfristige Verfügbarkeit
- 
- Lindenallee und Bahndamm sind gesetzlich geschützte Biotop gem. § 30 BNatSchG

Die Fläche des Geltungsbereiches stellt nach einer Standortprüfung auf Grundlage des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen die geeignetste Fläche für die Entwicklung eines Jugendzentrums/Begegnungsstätte dar.

Im Folgenden wird die Fläche des Plangebietes hinsichtlich der Positionierung des künftigen Baukörpers überprüft, um die verschiedenen Vor- und Nachteile abgleichen zu können.

Aufgrund der naturschutzfachlich hohen Bedeutung des ehemaligen Bahndammes als Biotop gem. § BNatSchG erfolgt ausschließlich eine Prüfung des Gebäudestandortes in dem geschützten Steilhang. Die Lage der geplanten Einfeldhalle im rückwärtigen Bereich kann flexibel vorgesehen werden.

Standortwahl	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4
				
Größe möglicher Baukörper	1 Geschoss 470 m <sup>2</sup> BGF	1 Geschoss 414 m <sup>2</sup> BGF	2 Geschosse 630 m <sup>2</sup> BGF	1 Geschoss 470 m <sup>2</sup>
Nutzungsmöglichkeiten/ Platzangebot	+++ Zugang zum rückwärtigen Freiflächenbereich	--- Weitgehend keine Freiflächen	--- Weitgehend keine Freiflächen	+++ Zugang zum rückwärtigen Bereich --> Freiflächen
Eingriff in die Lindenallee (Biotop § 30 BNatSchG)	- Bestehende Gehölzlücke kann für den Zugang genutzt werden, Eingriff gering	-- Bestehende Gehölzlücke als Zugang, Lage im Kronenbereich, Eingriff mittel	- Bestehende Gehölzlücke kann für den Zugang genutzt werden, Eingriff gering	- Bestehende Gehölzlücke kann für den Zugang genutzt werden, Eingriff gering
Eingriff in den Steilhang (Damm) (Biotop § 30 BNatSchG)	--- Vollständiger Eingriff, Baukörper im Bahndamm	--- Gebäude in Bahndamm- Böschung	--- Gebäude in Bahndamm- Böschung	--- Vollständiger Eingriff, Tunnel durch Bahndamm erforderlich
Erhalt/Aufwertung ehem. Kleingärten	+ Tlw. Freianlage, tlw. Naturraum	+++ Naturraum	+++ Naturraum	+ Tlw. Freianlage, tlw. Naturraum
Biotopverbund- Beeinträchtigung	- minimiert	-- Gebäudekörper	-- Gebäudekörper	-- Gebäudekörper

	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4
Sichtbarkeit/ Wirtschaftlichkeit	+++ Unmittelbare Sicht von dem Schulweg	+++ Unmittelbare Sicht von dem Schulweg	+++ Unmittelbare Sicht von dem Schulweg	-- Keine Sichtbarkeit vom Schulweg
Orts-/ Landschaftsbild	++ Integration in den bestehenden Bahndamm und Ortsbild	-- Vorgelagerter „Fremdkörper“ zum Bahndamm	-- Vorgelagerter „Fremdkörper“ zum Bahndamm	- „Fremdkörper“ in rückwärtiger Lage zum Bahndamm
Wertung	3 x +  3 x -  1 x 0	2 x +  5 x -	2 x +  5 x -	1 x +  5 x -  1 x 0

+ gut  
- ungünstig  
0 neutral

## **Fazit**

Innerhalb des Plangebietes bestehen mit der Lindenallee entlang des Schulweges sowie dem Bahndamm zwei gesetzlich geschützte Biotop gem. § 30 BNatSchG. In jedem der verschiedenen Szenarien werden Eingriffe in die bestehenden Biotop erforderlich. Somit ist in jedem Falle eine entsprechende Befreiung zu beantragen. Hieraus ergibt sich keine erhebliche Entscheidungsvorgabe für die Varianten. Für die Lindenallee wird mit Minimierung und Ersatzpflanzung der Eingriff so vertretbar gemacht, dass eine Befreiung, sofern dann noch erforderlich, möglich sein dürfte. Für den Steilhang ist in allen Fällen die Betroffenheit gegeben, so dass eine Befreiung denkbar ist.

Im Weiteren stellt die Variante 1 die auf der Fläche geeignetste Gebäudestellung innerhalb des Plangebietes dar. Der Baukörper im westlichen Teil des Plangebietes fügt sich bei der geplanten Lage innerhalb des Bahndammes in die Umgebung ein und schafft gleichzeitig eine Verbindung zu der rückwärtigen Fläche. Aufgrund des Flächenbedarfes eine Jugendzentrums/ Begegnungsstätte schränken die Standorte 2 und 3 das Freiflächenangebot für die geplanten Nutzungen erheblich ein und ermöglichen nur ein geringes Nutzungsspektrum. Die Variante 4 bietet ebenso wie die Variante 1 die direkte Nutzung des nördlich des Bahndammes gelegenen Bereiches, allerdings ist die Sichtbarkeit durch die zurückgesetzte Lage von der Straße „Schulweg“ nicht gegeben. Der Zulauf für das künftige Jugendzentrum/Begegnungsstätte könnte somit deutlich reduziert werden.

Lediglich die Varianten 1 und 4 bieten das erforderliche Raumangebot für das geplante Nutzungsspektrum des Vorhabens an. Da für beide Standortvarianten ein Durchbruch des Bahndammes erforderlich ist, stellt die Variante 1 aus städtebaulicher Sicht die bevorzugte Umsetzungsmöglichkeit dar, da diese sich hinsichtlich einer entsprechenden architektonischen Gestaltung optimal in die Fläche sowie das Ortsbild einfügt.

Bezüglich einer offenen Anbindung durch den Bahndamm für Variante 4 ergibt sich eine Breite für den Durchbruch und Böschungen, sofern hier nicht ein Verbau stattfindet, der nicht erheblich von Variante 1 abweicht. Die Vorteile von Ortsbild und Sichtbarkeit machen hier den entscheidenden Vorteil der Variante 1 aus.

Es wird daher die Variante 1 für die Umsetzung empfohlen.

Aufgestellt durch: