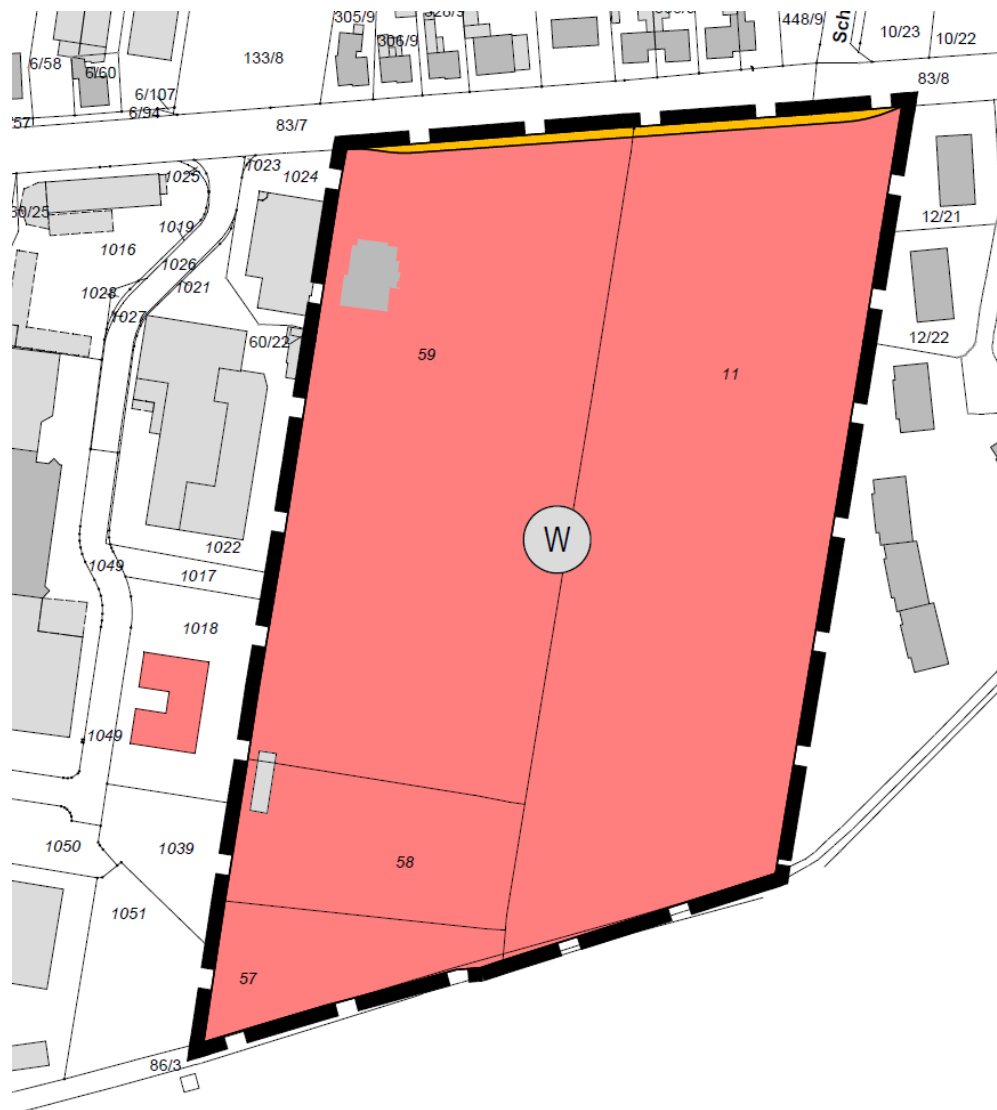


# Stadt Uetersen

## Begründung zur 55. Änderung des Flächennutzungsplanes



Stand: Beteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

**Auftragnehmer:**

**WIRSIND**  
ARCHITEKTEN & STADTPLANER

WRS Architekten & Stadtplaner GmbH  
Markusstraße 7  
20355 Hamburg  
[www.wirsind.net](http://www.wirsind.net)

**Auftraggeber:**



Stadt Uetersen  
Wassermühlenstraße 7  
25436 Uetersen  
[www.uetersen.de](http://www.uetersen.de)

## INHALT

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>4</b>
1.1	Planungsanlass .....	4
1.2	Bestandsanalyse .....	4
1.2.1	Lage des Plangebietes .....	4
1.2.2	Nutzungs- und Freiraumstruktur .....	4
1.2.3	Denkmalschutz .....	5
1.2.4	Altlasten .....	5
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b> .....	<b>6</b>
2.1	Raumordnung und Landesplanung .....	6
2.1.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 .....	6
2.1.2	Regionalplan .....	7
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung .....	8
2.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	8
2.4	Alternativenprüfung .....	8
2.5	Planungsvorgaben Natur und Umwelt .....	9
2.5.1	Landschaftsplan .....	9
2.5.2	Schutzgebiete und –objekte .....	9
2.6	Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen .....	9
<b>3</b>	<b>Ziele des Bebauungsplanes</b> .....	<b>9</b>
3.1	Städtebauliche Konzept .....	9
<b>4</b>	<b>Festsetzungskonzept</b> .....	<b>10</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
<b>5</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>11</b>
5.1	Einleitung .....	11
5.2	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen .....	11
5.2.1	Raumordnung und Landesplanung .....	11
5.2.2	Vorbereitende Bauleitplanung .....	12
5.2.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	12
5.2.4	Planungsvorgaben Natur und Umwelt .....	12
5.3	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile .....	12
5.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	15
5.4.1	Methodik .....	15

5.4.2	Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter	15
5.5	Wechselwirkungen und Wechselbeziehungen .....	17
5.6	Artenschutzrechtliche Betrachtung gemäß § 44 BNatschG .....	17
5.7	Vermeidungsmaßnahmen .....	18
5.8	Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten .....	19
5.9	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten.....	19
5.10	Monitoring.....	19
5.11	Zusammenfassung des Umweltberichts zur 55. FNP-Änderung Uetersen .....	19
<b>6</b>	<b>Erschließung des Geländes .....</b>	<b>21</b>
6.1	Anbindung an das übergeordnete Straßennetz.....	21
6.2	Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.....	21
6.3	Innere Erschließung .....	21
<b>7</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>21</b>
7.1	Oberflächenentwässerung.....	21
7.2	Abfallbeseitigung .....	22
7.3	Versorgungsanlagen .....	22
7.4	Brandschutz.....	22
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>22</b>
<b>9</b>	<b>Flächen- und Kostenbilanz, Verträge .....</b>	<b>23</b>
9.1	Flächen.....	23
9.2	Kosten .....	23
9.3	Verträge.....	23
<b>10</b>	<b>Gutachten.....</b>	<b>24</b>
<b>11</b>	<b>Grundlagen .....</b>	<b>24</b>

# 1 ALLGEMEINES

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4151).

Die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft die Grundstücke 11, 59, 58 sowie 57, der Gemarkung Uetersen, Flur 8.

## 1.1 Planungsanlass

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 114 „Tornescher Weg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers „Rosengärten“ auf dem ehemaligen Gärtnerei-grundstück in der Stadt Uetersen geschaffen werden. Ziel der Planung ist die optimale wohnbauliche Ergänzung des umgebenden Quartiers. Angestrebt wird eine Mischung von öffentlich geförderten und frei finanziertem Wohnraum, um eine soziale Durchmischung der Bewohnerschaft aus Mietern und Eigentümern zu erreichen.

Bei dieser Planung handelt es sich um eine Innenentwicklung, da durch die Planung bereits genutzte Flächen im Innenbereich zeitgemäß nachgenutzt und fortentwickelt werden. Durch die Änderung der Nutzung soll eine Nachverdichtung auf den ehemaligen Betriebsflächen ermöglicht werden.

Mit der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Wohnflächen festgesetzt. Die Flächennutzungsplanänderung ist erforderlich, um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu folgen. Der Bebauungsplan Nr. 114 und die 55. Flächennutzungsplanänderung werden im Parallelverfahren aufgestellt.

## 1.2 Bestandsanalyse

### 1.2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 4,0 ha liegt östlich eines Gewerbegebietes, südlich der Straße Tornescher Weg und südöstlich der Hebbelstraße und der Bahnlinie, in etwa 1,5 km nordöstlich des Stadtzentrums von Uetersen.

Der Plangeltungsbereich umfasst das ehemalige Betriebsgrundstück einer Gärtnerei am Tornescher Weg 80.

Im Westen und Südwesten der Flächennutzungsplanänderung grenzen die Gewerbegebiete der Bebauungspläne Nr. 104 und Nr. 101 der Stadt Uetersen an. Ebenfalls im Süden liegt das Gewerbegebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17. Im Osten und Norden schließen sich Wohngebiete an den Plangeltungsbereich an. Weiterhin verläuft im Südosten die Bahnstrecke Tornesch-Uetersen.

### 1.2.2 Nutzungs- und Freiraumstruktur

Das Plangebiet wurde eine lange Zeit als Gärtnerei genutzt. Inzwischen ist diese Nutzung aufgegeben worden und die Flächen sind seitdem ungenutzt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die ungenutzten Gewächshäuser der ehemaligen Gärtnerei und die dazugehörigen Brach gefallenen landwirtschaftlichen Flächen. Am südlichen

Rand des Plangebietes befindet sich ein Teich mit begleitendem Baumbestand. An der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze (allerdings außerhalb des Geltungsbereiches) sind weitere Gehölzstrukturen vorhanden. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Wohngebäude, das auch weiterhin erhalten bleiben soll und daher mit in die Planung integriert wird.

Hinsichtlich der Biotopausstattung hat das Plangebiet eine mittlere bis hohe Bedeutung für Pflanzen und Tiere.

### 1.2.3 Denkmalschutz

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde auftreten, sind diese gemäß § 14 NDSchG unverändert an Ort und Stelle zu belassen. Die zuständige Denkmalschutzbehörde ist unverzüglich zu informieren, damit eine fachgerechte Dokumentation und Bergung durchgeführt werden kann.

### 1.2.4 Altlasten

Auf Grundlage der Stellungnahmen vom Kreis Pinneberg (Fachdienst Umwelt) ist der Altlastverdacht für das Grundstück entkräftet. Das Grundstück wird aufgrund seiner gewerblichen Vornutzung derzeit im Archiv A2 geführt. Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind keine weiteren Untersuchungen nach dem Bodenschutzrecht in Hinblick auf eine Gefahrerforschung notwendig.

Dennoch besteht aufgrund der Ergebnisse des Berichtes von BEYER ein Handlungs- und Dokumentationsbedarf im Zusammenhang mit dem Abbruch von Betriebsgebäuden und der Bodenaufnahme und Verwertung/ Entsorgung im Zusammenhang mit Bodenarbeiten. Durch die untere Bodenschutzbehörde wird daher ein Bodenmanagement (Abbruch, Boden- und Materialbewegungen) im Vorlauf der Erschließungsplanung empfohlen.

Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind ggf. mit der unteren Bodenschutzbehörde (Kreis Pinneberg) abzustimmen.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Raumordnung und Landesplanung

#### 2.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Der Landesentwicklungsplan (LEP) schafft auf Landesebene die räumlichen Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte Entwicklung. Ziel der Landesregierung ist es, Wachstum zu schaffen und gleichzeitig die Lebensqualität der Menschen zu verbessern. Die Raumordnung hat dabei die Aufgabe, die vielfältigen und teilweise konkurrierenden Nutzungsansprüche an den Raum zu koordinieren und Gestaltungs- und Ermessensspielräume im Sinne dieser Ziele zu nutzen.

Im Landesentwicklungsplan von 2010 wird Uetersen als Unterzentrum im Ordnungsraum Hamburgs dargestellt, nordöstlich des Plangebietes wird der Verlauf einer „sonstigen Bahnstrecke“ dargestellt.

Die Stadt befindet sich im Umkreis von 10 km von den Mittelzentren Elmshorn (nördlich) und Pinneberg (südöstlich). Südlich der Stadt verläuft eine Biotopverbundachse. Laut LEP ist zur Regeneration und Stabilisierung des Naturhaushalts und zur Erhaltung der Artenvielfalt der landesweite Biotopverbund weiter zu entwickeln und durch geeignete Maßnahmen umzusetzen, so dass er auch zur Erhaltung und Schaffung ausreichend großer störungsarmer Räume beiträgt (LEP 5.2, 1G).

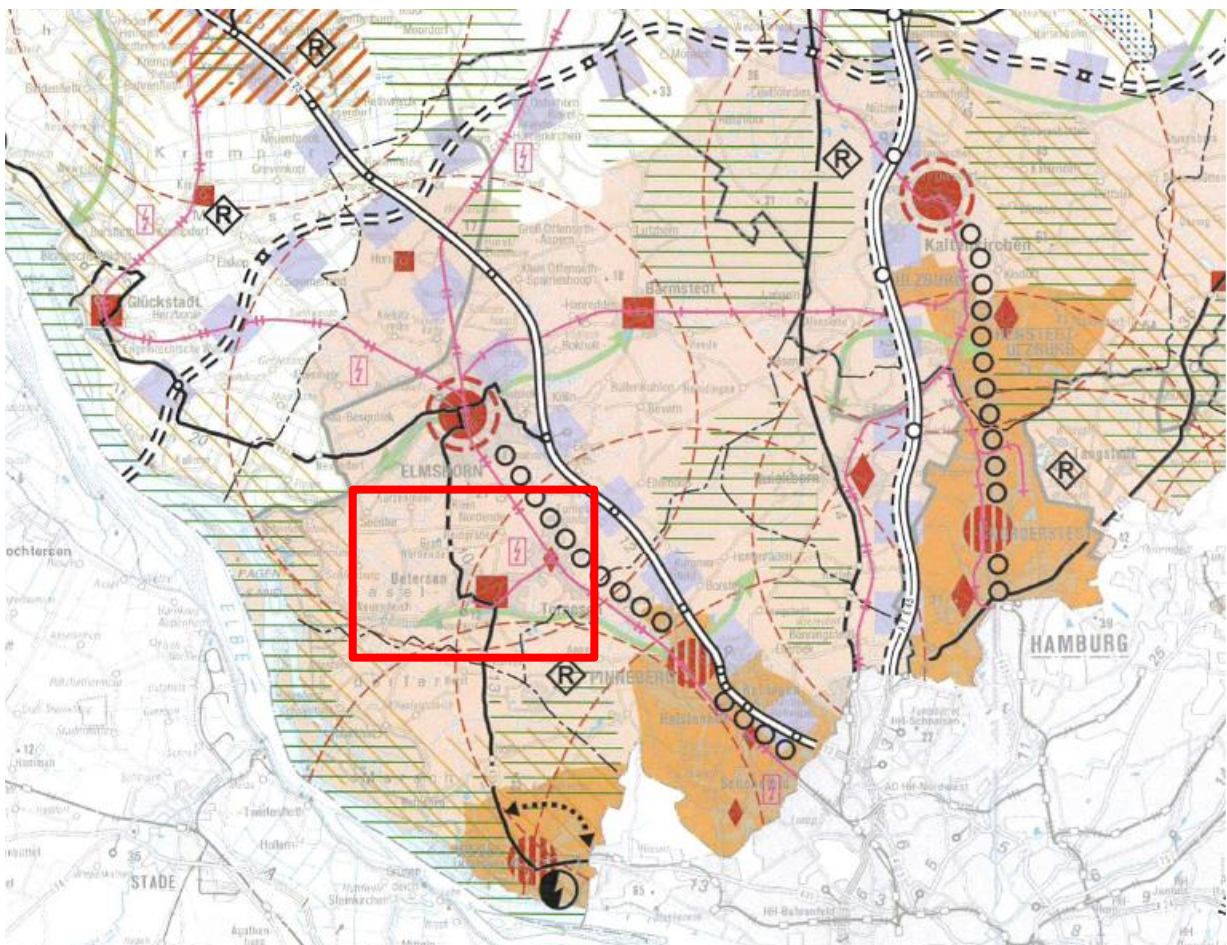


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (schleswig-holstein.de)

Die Bahnstrecke Uetersen – Tornesch unmittelbar südlich des Plangebiets ist als sonstige Bahnstrecke für den Güterverkehr dargestellt. Derzeit wird sie ausschließlich entsprechend genutzt. Es gibt Bestrebungen, sie für den Personenverkehr zu reaktivieren. Das benachbarte Tornesch ist als Stadtrandkern II. Ordnung in Bezug auf Hamburg gekennzeichnet. Als Unterzentrum, und damit als zentraler Ort, stellt Uetersen gemäß LEP (2.5.2, 2Z) einen Schwerpunkt für den Wohnungsbau dar. Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und sollen eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen (LEP 2.5.2, 2G).

Aufgrund der Funktion als Unterzentrum mit einer guten infrastrukturellen Anbindung an weitere zentrale Orte entspricht eine bauliche Entwicklung in Uetersen den Zielen des LEP.

### 2.1.2 Regionalplan

Im Regionalplan (RP) für den Planungsraum I in der Fortschreibung von 1998 wird die Stadt Uetersen als Unterzentrum auf der Siedlungsachse Hamburg - Elmshorn kategorisiert. Das Plangebiet liegt innerhalb des dargestellten, baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des zentralen Ortes. Aufgrund der Flächenknappheit in Uetersen sind strukturverbessernde und bestandsergänzende Maßnahmen in den Vordergrund zu stellen (Ziel 5.6 - als Ziel und Orientierungsrahmen für Städte und Gemeinden).

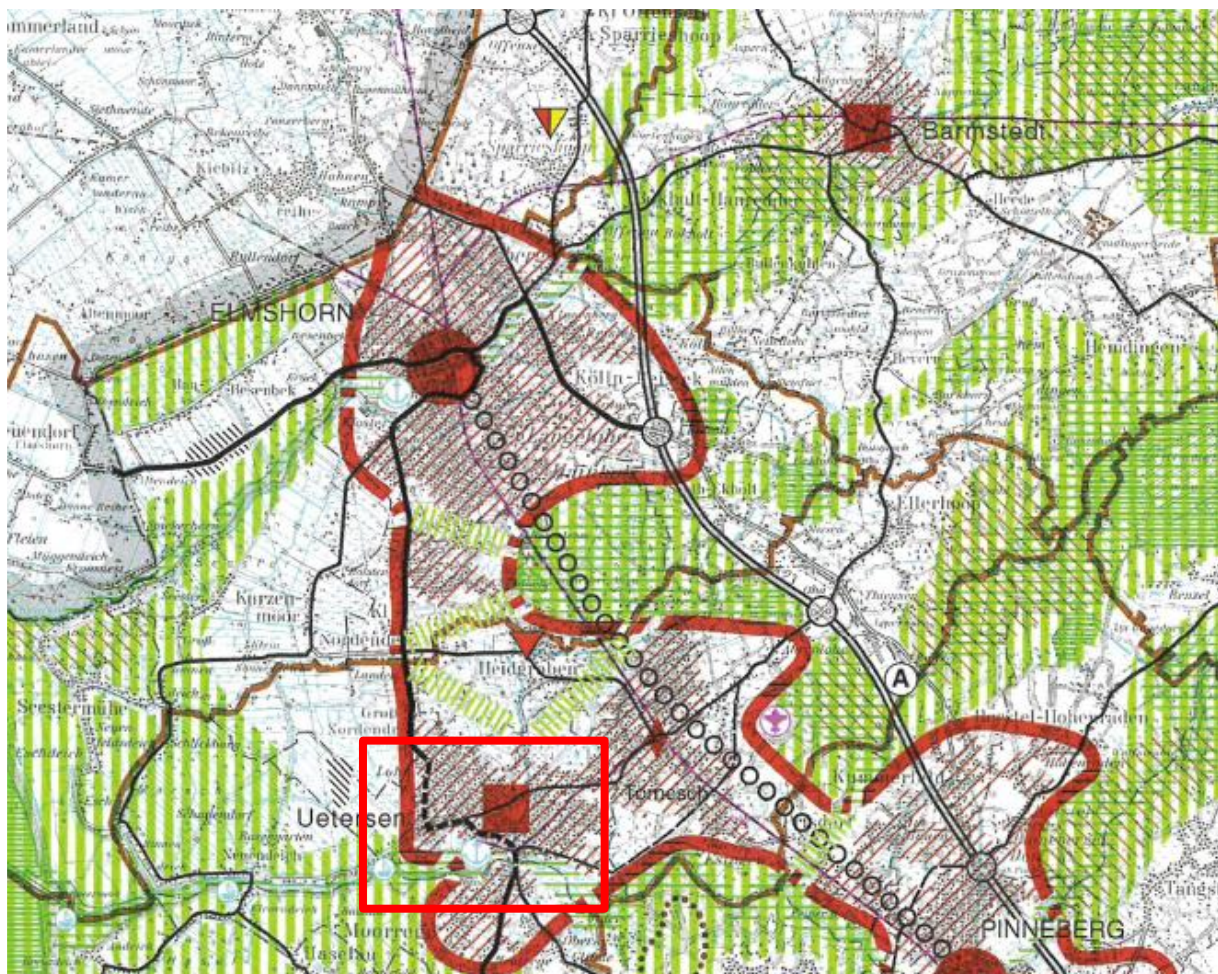


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan, Planungsraum I, 1998 (schleswig-holsten.de)

## 2.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen gemeinsamen Flächennutzungsplan der Städte Uetersen und Tornesch sowie der Gemeinden Moorrege und Heidgraben aus dem Jahr 1970 ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt.

Der Bebauungsplanes Nr. 114 kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher wird im Parallelverfahren diese 55. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. In dieser Änderung werden die Mischgebiet aufgehoben und in Wohnbaufläche geändert. Um die Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten wird eine Linksabbiegespur eingerichtet und der Tornescher Weg dahingehend erweitert. Die Aufweitung wird als Verkehrsfläche dargestellt.

Ein Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan lässt das zurzeit geltende Planrecht erkennen.

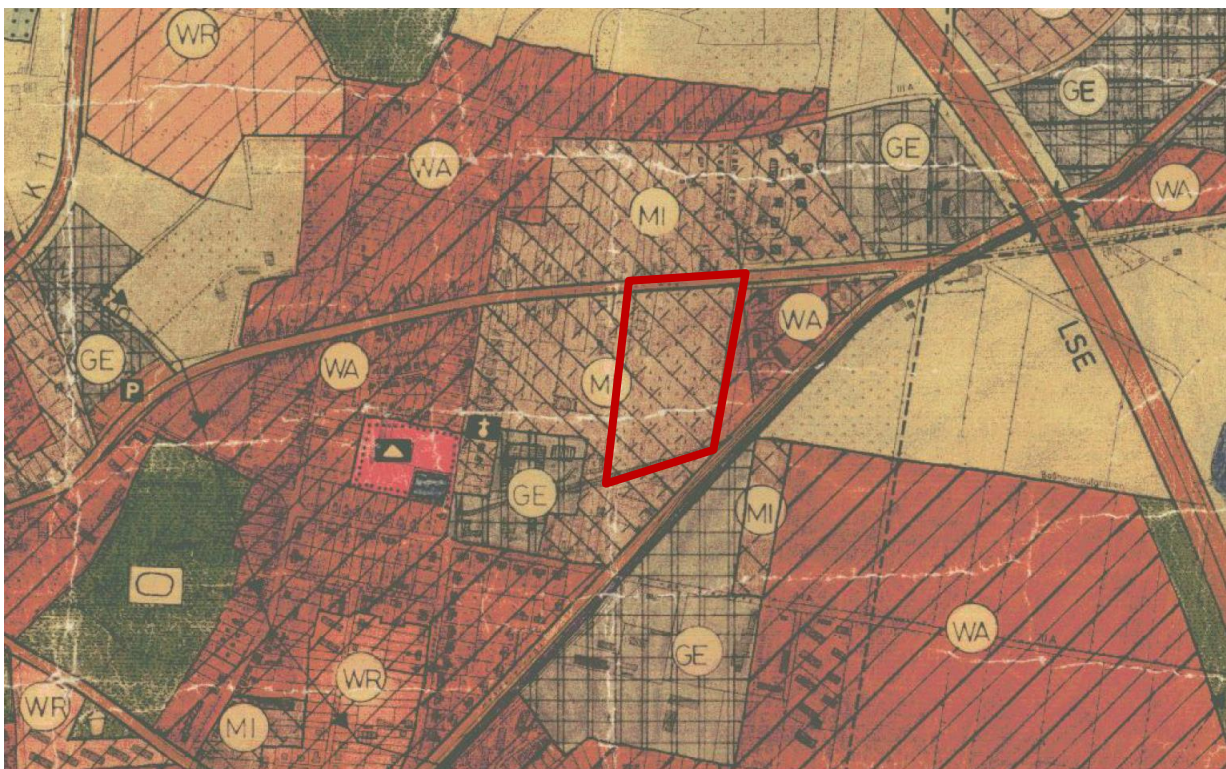


Abbildung 3:: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Uetersen

## 2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet existiert keine verbindliche Bauleitplanung.

## 2.4 Alternativenprüfung

Die vorliegende Planung soll die Grundlage für eine neue Wohnbebauung im östlichen Bereich der Stadt schaffen, dabei ist gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) die Innenentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen.

Die Stadt Uetersen wird im Norden (LSG 07), Westen (LSG 04), Osten und Süden (LSG 08) von Landschaftsschutzgebieten begrenzt, sodass die Stadt in ihrer Entwicklungsmöglichkeit räumlich eingeschränkt ist. Der Änderungsbereich des F-Plans ist bereits von Bebauung umschlossen und gilt daher als Potenzialfläche zur Verdichtung im Innenbereich.



## **2.5 Planungsvorgaben Natur und Umwelt**

### **2.5.1 Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan der Stadt Uetersen aus dem Jahr 1999 ist das Plangebiet als „Einzel- und Reihenhausbau mit hohem bis mittlerem Grünanteil“ dargestellt. Im Südwesten ist ein „Weiher/Teich“ dargestellt.

### **2.5.2 Schutzgebiete und -objekte**

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete und -objekte ausgewiesen bzw. registriert.

## **2.6 Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen**

Die Ziele dieser Flächennutzungsplanänderung stehen den Zielen und inhaltlichen Vorgaben der Raumordnung bezüglich der Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur nicht entgegen. Im Rahmen des Verfahrens werden die Planungsinhalte im Wege der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB interkommunal abgestimmt.

# **3 ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES**

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist eine breit gestreute Nachfrage nach Wohnraum im Geschosswohnungsbau zu beobachten. Sowohl Haushaltgründer als auch Senioren fragen kleinere Wohnungen im Geschosswohnungsbau nach. Familien suchen dagegen nach größeren Wohnungen mit entsprechender sozialer Infrastruktur in der nahen Umgebung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 mit örtlicher Bauvorschrift sollen die im Zuge der Entwicklung der Siedlungsstrukturen gewachsenen, das Orts- und Landschaftsbild prägenden Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.

Somit sollen durch die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes und in Folge die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der im städtebaulichen Entwurf beschriebenen Nutzungen geschaffen werden.

Im nachfolgendem wird das städtebauliche Konzept erläutert, welches die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig macht. Da dieses Konzept veränderte Flächenaufteilung im Vergleich zum FNP 2020 vorsieht muss der Flächennutzungsplan entsprechen angepasst werden.

### **3.1 Städtebauliche Konzept**

Im Rahmen des Bebauungsplanes soll ein durchgrüntes, qualitätvolles Quartier entstehen, dessen Bebauung Rücksicht auf das Baubestand an den Siedlungsrändern nimmt sowie durch neu zu pflanzenden Bäumen und flankierende Hecken bzw. Büsche dem Plangebiet eine hochwertige Freiflächenqualität bietet.

Das Erschließungskonzept sieht eine bügelartige Straße als Mischverkehrsfläche vor. Die straßenbegleitende Bebauung am Tornescher Weg verschwenkt leicht, um ein großzügiges

Rosenbeet als Reminiszenz an die frühere Nutzung des Grundstücks zu flankieren (vormals Zucht und Anbau von Rosen).

Durch die topografische Gegebenheit des Plangebietes besteht die Chance, das Oberflächenwasser über eine wie ein Bachlauf anmutende Mulde in den einzuzäunenden Rückhalteteich im Südwesten des Plangebiets einzuleiten. Ein am Rosenbeet am Tornescher Weg beginnender schmaler privater Grünzug, der die Entwässerungsmulde und den Rückhalteteich im Süden umfasst, bildet das grüne Rückgrad des neuen Wohngebiets.

Hierzu wird der vorhandene Teich hydraulisch neu berechnet und die Uferränder entsprechend gestaltet. Der Teich soll primär der Regenrückhaltung dienen. Die Teichanlage muss aus Sicherheitsgründen eingezäunt werden.

Entlang des Tornescher Weges ist der Bau von Mehrfamilienhäusern geplant. Im rückwärtigen Bereich des Plangebietes sollen zusätzlich Reihenhäuser realisiert werden. Die einzelnen Zeilen stehen in leichten Winkeln zueinander, wodurch eine spannungsvolle Freiraumqualität entsteht. Insgesamt sieht das städtebauliche Konzept 79 Reihenhäuser und 108 frei finanzierte Eigentums- bzw. Mietwohnungen unterschiedlicher Wohnungsgrößen und Zimmerzahlen für unterschiedliche Haushaltsgrößen vor. Dazu kommen öffentlich geförderte Wohnungen im nordöstlichen Gebäude.

Die vorhandene Villa im Nordwesten wird erhalten und in das städtebauliche Konzept integriert.

Die extensive Begrünung auf allen Gebäuden sorgt für ein ökologisch gutes Mikroklima, einen verbesserten sommerlichen Wärmeschutz der darunter befindlichen Geschosse (Temperaturausgleich) und eine Einleitungsverzögerung des Regenwassers bei Starkregen oder dem Jahrhundertregen. Außerdem bietet sie Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

## **4 FESTSETZUNGSKONZEPT**

Die Flächennutzungsplanänderung trifft Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, die sich am umgebenden Bestand orientieren.

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet werden Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung getroffen. Um das Quartier auch weiterhin als Wohnstandort zu sichern, wird als Art der baulichen Nutzung eine Wohnbaufläche festgesetzt. Gemäß § 4 BauNVO kann im Rahmen der Bebauungsplanänderung ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Die Einzelheiten der baulichen Nutzung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geklärt. Weitere Darstellungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, sind nicht erforderlich.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung werden, wie im derzeit rechtswirksamen FNP üblich, keine konkretisierenden Darstellungen zum Maß der er baulichen Nutzung vorgenommen. Sie sind ausschließlich Gegenstand der nachgeordneten Bebauungsplanung.

## 5 UMWELTBERICHT<sup>1</sup>

### 5.1 Einleitung

Angaben zum Anlass und Inhalt der Planung, zum Standort des Vorhabens, zur Nutzungs- und Freiraumstruktur, zum Denkmalschutz sowie zu Altlasten befinden sich in den Kapiteln 1.2 dieser Begründung.

### 5.2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

#### 5.2.1 Raumordnung und Landesplanung

#### Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2010))

Im Landesentwicklungsplan von 2010 wird Uetersen als Unterzentrum im Ordnungsraum Hamburgs dargestellt, nördlich des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans wird der Verlauf einer „sonstigen Bahnstrecke“ dargestellt.

Die Stadt befindet sich im Umkreis von 10 km von den Mittelzentren Elmshorn (nördlich) und Pinneberg (südöstlich). Südlich der Stadt verläuft eine Biotopverbundachse, die der Regeneration und Stabilisierung des Naturhaushalts und der Erhaltung der Artenvielfalt dienen soll. Der landesweite Biotopverbund ist weiterzuentwickeln und durch geeignete Maßnahmen umzusetzen, so dass er auch zur Erhaltung und Schaffung ausreichend großer störungsarmer Räume beiträgt (LEP 5.2, 1G).

Die Bahnstrecke Uetersen – Tornesch unmittelbar südlich des Änderungsbereichs ist als sonstige Bahnstrecke für den Güterverkehr dargestellt. Derzeit wird sie ausschließlich entsprechend genutzt. Es gibt Bestrebungen, sie für den Personenverkehr zu reaktivieren. Das benachbarte Tornesch ist als Stadtrandkern II. Ordnung in Bezug auf Hamburg gekennzeichnet. Als Unterzentrum, und damit als zentraler Ort, stellt Uetersen gemäß LEP (2.5.2, 2Z) einen Schwerpunkt für den Wohnungsbau dar. Weiterhin haben die Schwerpunkte eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und sollen eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen (LEP 2.5.2, 2G).

Aufgrund der Funktion als Unterzentrum mit einer guten infrastrukturellen Anbindung an weitere zentrale Orte entspricht eine bauliche Entwicklung in Uetersen den Zielen des LEP.

#### Regionalplan (Ministerpräsidentin des Landes Schleswig-Holstein 1998)

Im Regionalplan (RP) für den Planungsraum I in der Fortschreibung von 1998 wird die Stadt Uetersen als Unterzentrum auf der Siedlungsachse Hamburg - Elmshorn kategorisiert. Der Änderungsbereich liegt innerhalb des dargestellten, baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des zentralen Ortes. Aufgrund der Flächenknappheit in Uetersen sind strukturverbessernde und bestandsergänzende Maßnahmen in den Vordergrund zu stellen. Außerdem soll das Gebiet der Pinnau-Niederung zwischen Uetersen, Tornesch und Appen als landschaftlicher Freiraum erhalten bleiben (Ziel 5.6 - als Ziel und Orientierungsrahmen für Städte und Gemeinden).

---

<sup>1</sup> Umweltbericht wird erstellt durch das Büro EGL

### 5.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung

#### Flächennutzungsplan (Stadt Uetersen 1970)

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen gemeinsamen Flächennutzungsplan der Städte Uetersen und Tornesch sowie der Gemeinden Moorrege und Heidgraben aus dem Jahr 1970 ist der Änderungsbereich als Mischgebiet dargestellt.

Der Bebauungsplanes Nr. 114 kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher wird im Parallelverfahren diese 55. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. In dieser Änderung werden das Mischgebiet aufgehoben und in Wohnbaufläche umgewidmet. Um die Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten, wird eine Linksabbiegespur eingerichtet und der Tornescher Weg dahingehend erweitert. Die Aufweitung wird als Verkehrsfläche dargestellt.

### 5.2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Änderungsbereich existiert keine verbindliche Bauleitplanung.

### 5.2.4 Planungsvorgaben Natur und Umwelt

#### Landschaftsplan (Stadt Uetersen 1999)

Im Landschaftsplan der Stadt Uetersen aus dem Jahr 1999 ist der Änderungsbereich als „Einzel- und Reihenhausbebauung mit hohem bis mittleren Grünanteil“ dargestellt. Im Südwesten ist ein „Weiher/Teich“ dargestellt.

#### Schutzgebiete und -objekte

Im Änderungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete und Schutzobjekte, also auch keine geschützten Biotope.

In der weiteren Umgebung liegt östlich des Änderungsbereichs und zwischen den Siedlungsräumen von Uetersen und Tornesch das Landschaftsschutzgebiet (LSG 08) „Mittlere Pinnau“ (Randzone). Im Norden des Stadtgebiets befindet sich das LSG „Moorige Feuchtgebiete“ (LSG 07) und im Westen das LSG „Pinneberger Elbmarschen“ (LSG 04).

## 5.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Die Umweltprüfung beinhaltet die Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter, die voraussichtlich erheblich durch die Umsetzung der Änderung beeinflusst werden. Nach § 2 Abs. 1 des UVPG sind folgende Schutzgüter zu berücksichtigen:

- Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit
- Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Der Bestand und die Bestandsbewertung wird im Umweltbericht schutzgutbezogen, verbal-Argumentativ beschrieben und 3-stufig (hoch, mittel, gering) bewertet.

Tabelle 1: Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter des UVPG

Beschreibung der Schutzgüter gemäß des UVPG	Bewertung der Funktionsfähigkeit
<b>Schutzgut Mensch</b>	
Der Änderungsbereich der 55. F-Planänderung ist als Mischfläche ausgewiesen und wurde bis 2007 als Baumschule/Rosengärtnerei genutzt. Derzeit befindet sich auf einem Großteil der Fläche Wirtschaftsgrünland, am Tornescher Weg liegt ein Wohngebäude. Aufgrund der Vornutzung ist der Änderungsbereich nicht für die Erholungsnutzung erschlossen.	gering bis mittel
<b>Schutzgut Fläche und Boden</b>	
<p>In dem am Geestrand liegenden Stadtgebiet von Uetersen wird der oberflächennahe Untergrund aus mittelsandigen Feinsanden aufgebaut, die aus einer Wechselfolge aus sandigen Schluffen und Sanden unterlagert werden. Es ist davon auszugehen, dass der Oberboden im Rahmen der Anlage der Pflanzbeete größtenteils aufgefüllt wurde.</p> <p>Im Nordwesten des Änderungsbereichs befindet sich ein Wohngebäude am Tornescher Weg, an das südlich eine langgestreckte Halle anschließt, die von versiegelten Erschließungsfläche umgeben ist. Östlich des Gebäudes und der Halle liegen noch einige ungenutzte Gewächshäuser.</p> <p>Das Grundstück wird aufgrund seiner gewerblichen Vornutzung bei der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg derzeit im Prüfverzeichnis 2 (P 2) als altlastverdächtige Fläche, Altstandort, geführt. Zu Schadensereignissen, die Ursache für potenzielle Boden-/Grundwasserverunreinigungen sein könnten, ist auf dem Grundstück nichts bekannt.</p> <p>Im Hinblick auf die geplante Nutzung als Wohngebiet mit Kinderspielflächen wurde festgehalten, dass im Bestand alle untersuchten Mischproben die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung Wirkungspfad Boden – Mensch einhalten. Der Boden kann damit in jeglicher Form wieder genutzt werden.</p> <p>Die vorgenommene Untersuchung von vier Oberbodenmischproben auf Pflanzenschutzmittel ergab eine geringfügige Konzentration, von der keine Gefährdung ausgeht und die keinen Einfluss auf die Wiederverwertung des Oberbodens hat. Es bestehen keine Hinweise auf andere Untergrundverunreinigungen.</p>	gering bis mittel
<b>Schutzgut Tiere und Pflanzen unter Berücksichtigung der biologischen Vielfalt</b>	
Derzeit befindet sich auf einem Großteil der Fläche mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland. Darüber hinaus haben sich zwischen aufgegebenen Gewächshäusern ruderaler Grasfluren entwickelt. Im Süden des Änderungsbereichs ist ein Rückhaltebecken vorhanden, das zur Bewässerung der Baumschule/Gärtnerei diente. Die gehölzbestandenen Ufer des Gewässers wurden vor kurzem freigestellt, sodass sich noch keine ausgeprägte Ufervegetation am Gewässer entwickeln konnte. Der gesamte Änderungsbereich ist von verschiedenen Ausprägungen an Hecken und Baumreihen umrandet. Alle derzeit vorhandenen Biotoptypen besitzen eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz. Es sind keine geschützten Biotope vorhanden.	gering bis mittel

<b>Beschreibung der Schutzgüter gemäß des UVPG</b>	<b>Bewertung der Funktionsfähigkeit</b>
<p>Im Vergleich zu anderen untersuchten Gebieten in Schleswig-Holstein handelt es sich um einen unterdurchschnittlich arten- und individuenreichen Fledermauslebensraum. Bei den nachgewiesenen Brutvogelarten handelt es sich ausnahmslos um Arten, deren Bestand in Schleswig-Holstein derzeit anwächst oder auf hohem Niveau stabil ist. Der Regenrückhalte-teich im Süden besitzt ein Potenzial für Amphibien- und Libellenarten, die keine hohen Ansprüche an ihre Lebensräume stellen.</p>	
<b>Schutzgut Wasser, Teilfunktion: Grundwasser</b>	
<p>Es wurden Flurabstände des Grundwassers in einer Größenordnung von 0,50 m bis 1,60 m ermittelt. Bezogen auf mNN resultieren hieraus Grundwasserstände im Bereich von NN +7,05 m bis 9,02 m. Es wird eine Grundwasserfließrichtung vom Tornescher Weg im Norden in südliche bis südöstliche Richtung angenommen.</p> <p>Hinweise auf signifikante Grundwasserverunreinigungen liegen nicht vor. Im Hinblick auf die geringen Schadstoffgehalte im Mühlenbach (s.u.) wurde bezogen auf den Wirkungspfad Boden – Grundwasser festgestellt, dass eine Gefährdung auszuschließen ist.</p>	mittel
<b>Schutzgut Wasser, Teilfunktion: Oberflächenwasser</b>	
<p>Im Änderungsbereich befindet sich ein Sammel-/Rückhaltebecken, das befestigte Ufer und mehrere Ausläufe aufweist. An der südlichen Grenze des Änderungsbereichs, aber außerhalb, verläuft als offenes Gewässer der Fournier Mühlenbach, der in grundwasser-gesättigten Bereichen geringe Gehalte von PAK, MKW und Schwermetalle aufweist, was auf einen zumindest temporären Zufluss von schadstoffhaltigem Wasser hindeutet.</p> <p>Der mittlere bis östliche Bereich des Änderungsbereichs (ehemalige Anzuchtbeete) ist aufgrund der im Untergrund anstehenden vorwiegend bindigen Bodenschichten mit einem flächigen Drainagesystem zur Ableitung von Niederschlagswasser versehen. Hier wurde das Wasser aus der Drainage aufgefangen und wiederum zur Bewässerung genutzt.</p>	gering
<b>Schutzgut Klima/Luft</b>	
<p>Aufgrund der Lage des Änderungsbereichs am Stadtrand und nur geringflächig bebauter Bereiche ist von einem Freilandklima ohne klimatische Belastungsfaktoren auszugehen. Das Lokalklima wird von der offenen Grünlandfläche bestimmt.</p> <p>Im Hinblick auf die Luftqualität entstehen durch den Verkehr auf dem Tornescher Weg Schadstoffbelastungen.</p>	mittel
<b>Schutzgut Landschaft</b>	
<p>Das Gelände des Änderungsbereichs ist mit Betrachtungsstandorten auf dem Tornescher Weg wenig einsehbar, da eine große Buchenhecke am Straßenrand die Sicht versperrt. Im Nordwesten liegt am Tornescher Weg ein Wohnhaus mit zwei alten raumprägenden Buchen im Vorgarten. Im Plangebiet selbst wird das Landschaftsbild im westlichen Bereich von den leerstehenden Gewächshäusern, der Halle und den versiegelten Flächen bestimmt. Der östliche Bereich wird von der weiten Grünlandfläche geprägt.</p>	hoch

Beschreibung der Schutzgüter gemäß des UVPG	Bewertung der Funktionsfähigkeit
Am südlichen Ende der internen Erschließung befindet sich eine hohe, geschnittene Buchenhecke mit Durchgang, dahinter liegt das kürzlich von Gehölzen befreite, technisch ausgeprägte Regenrückhaltebecken.	
<b>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	
Im Änderungsbereich befinden sich keine Kultur- und Sachgüter mit besonderer Schutz-kategorie.	-

### 5.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### 5.4.1 Methodik

Für die Ermittlung und Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen werden folgende Kriterien im Sinne des UVPG zugrunde gelegt:

- 1 Nachhaltigkeit der Wirkung/ Dauer der Wirkung
- 1 Reichweite der Wirkung/ Schwere der Wirkung
- 1 Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit des jeweils betroffenen Schutzgutes bzw. Teilfunktionen des Schutzgutes

#### 5.4.2 Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Die folgende Tabelle zeigt die durch die 55. FNP-Änderung Uetersen zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter des UVPG.

Tabelle 2: Auswirkungen auf die Schutzgüter des UVPG

Wirkfaktor	Beschreibung der Auswirkungen	Bewertung
<b>Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch</b>		
Lärmbelastung, Wohngebietsentwicklung	<p>Aufgrund von bestehendem Verkehrs- und Gewerbelärm sind im Änderungsbereich des F-Plans Maßnahmen zum Immissionschutz erforderlich. Das neue Wohngebiet verursacht wegen der geringen Verkehrszunahme keine relevanten zusätzlichen Lärmbelastungen am Tornescher Weg.</p> <p>Es sind eine nord-süd-gerichtete öffentlich nutzbare Wegeverbindung und eine Grünanlage mit Spielplatz und Rundweg um den neu anzulegenden Regenrückhaltebecken im Süden vorgesehen.</p>	nicht erheblich, Konkretisierung im B-Plan
<b>Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen</b>		

Wirkfaktor	Beschreibung der Auswirkungen	Bewertung
Flächeninanspruchnahme	<p>Die vorgesehene Änderung des F-Plans führt zur Beseitigung des größten Teils der vorhandenen Vegetationsbestände. Betroffen sind Grünland, Ruderalfluren, kleinere Gehölzflächen bzw. Hecken und Einzelbäume. Das Regenrückhaltebecken im Süden wird etwas verlegt und erhält eine andere Form und Ausprägung.</p> <p>Aufgrund der Flächeninanspruchnahme ist der Biotopverlust als erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere zu werten und wird im B-Plan in Form einer Eingriffsbilanzierung konkretisiert.</p>	erheblich, Konkretisierung im B-Plan
<b>Auswirkungen auf das Schutzgut Boden</b>		
Flächeninanspruchnahme/ Versiegelung	Im Änderungsbereich ist eine zusätzliche Versiegelung von Böden durch Gebäude, Nebenanlagen und Erschließung vorgesehen, was als erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu werten ist und im B-Plan in Form einer Eingriffsbilanzierung konkretisiert wird.	erheblich, Konkretisierung im B-Plan
<b>Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche</b>		
Flächeninanspruchnahme	Die Änderung von Mischgebiet zu Wohnbaufläche führt zu keinem relevanten zusätzlichen Flächenverbrauch und zusätzlichen räumlichen Zerschneidungseffekten.	nicht erheblich
<b>Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser</b>		
Flächeninanspruchnahme/ Versiegelung	In Folge der Flächenversiegelung geht Versickerungsfläche verloren. Als Minderungsmaßnahme sind Grünflächen und Dachbegrünungen festgesetzt, die die Versickerung und Wasserverdunstung fördern.	nicht erheblich, Konkretisierung im B-Plan
<b>Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft</b>		
Flächeninanspruchnahme/ Versiegelung	<p>Im Änderungsbereich ist die Versiegelung von Grünland- und Brachflächen möglich. Die hierdurch verursachten negativen Auswirkungen auf das Lokalklima werden durch die Festsetzung von Grünflächen, Baumpflanzungen sowie Dachbegrünungen im neuen Wohngebiet gemindert.</p> <p>Im Hinblick auf die Luftqualität ist von nur geringfügigen zusätzlichen Schadstoffemissionen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen auszugehen.</p>	nicht erheblich
<b>Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft</b>		
Flächeninanspruchnahme/ visuelle Veränderungen	Das derzeit landwirtschaftlich geprägte Milieu wird im Änderungsbereich grundsätzlich und nachhaltig verändert. Das Grünland und ein Großteil der Gehölze werden beseitigt und durch ein Wohngebiet ersetzt.	nicht erheblich



Wirkfaktor	Beschreibung der Auswirkungen	Bewertung
	<p>Mit dem Erhaltungsgebot von einzelnen größeren Bäumen werden visuell wirksame Landschaftselemente gesichert. Festsetzungen zur Neupflanzung von Bäumen sowie zur Dachbegrünung gewährleisten die Entwicklung neuer Grünstrukturen und dienen der Gestaltung und Abschirmung zur Landschaft.</p> <p>Die Schutzziele der weit entfernten Landschaftsschutzgebiete (Kap. 5.2.4) werden von der Änderung des Flächennutzungsplans nicht berührt.</p>	
<b>Auswirkungen auf Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter</b>		
Flächeninanspruchnahme	Bekannt Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.	erheblich, Konkretisierung im B-Plan

Als Fazit ist festzuhalten, dass 55. F-Planänderung bei den gemäß UVPG zu berücksichtigenden Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Boden sowie Landschaft zu erheblichen Auswirkungen führt, die im nachfolgenden Bebauungsplan im Rahmen der Eingriffsregelung zu konkretisieren und zu kompensieren sind. Darüber hinaus sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter des UVPG zu erwarten.

## 5.5 Wechselwirkungen und Wechselbeziehungen

Die betrachteten Schutzgüter stehen in enger Verbindung miteinander und beeinflussen sich in Abhängigkeit der jeweiligen Ausprägung z.T. gegenseitig. Aufgrund der ermittelten, teilweise geringen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind durch die Planänderung keine erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten.

## 5.6 Artenschutzrechtliche Betrachtung gemäß § 44 BNatSchG

Die rechtliche Grundlage für die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange bildet § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbot) ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder 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.*

Vor diesem juristischen Hintergrund wurden von Dip. Biol. Björn LEUPOLT (2021) Fledermäuse und europäische Vögel im Hinblick auf eine artenschutzrechtliche Betroffenheit untersucht.

Als Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurde festgehalten, dass unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festzusetzenden, artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

## **5.7 Vermeidungsmaßnahmen**

Die folgenden Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Ebene des B-Plans Nr. 114 „Tornescher Weg 80“ zu konkretisieren:

### **Schutzgut Menschen**

- 1 Lärmschutzmaßnahmen
- 1 Konkretisierung einer nord-süd-gerichteten öffentlich nutzbaren Wegeverbindung und einer Grünanlage mit Spielplatz sowie eines Rundwegs um den neu anzulegenden Regenrückhalteteich im Süden

### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

- 1 Gestaltungsfestsetzungen und Festsetzung von Grünflächen sowie Erhaltungs- und Anpflanzgebote für Gehölze zur landschaftsgerechten Eingrünung des Wohngebietes und zum Biotopverbund
- 1 Festsetzung von Dach- und Tiefgaragenbegrünungen
- 1 Naturnahe Gestaltung des neuen Regenrückhalteteichs
- 1 Ausschlusszeiten für Rodungsarbeiten unter Berücksichtigung der Schutzfristen für Brutvögel und Fledermäuse
- 1 Ausschlusszeiten für die Beseitigung des Regenrückhaltebeckens und für die Neuanlage unter Berücksichtigung der Schutzfristen für Amphibien
- 1 Regelungen zum Anbringen von Nistkästen

### **Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser**

- 1 Naturnahe Gestaltung des neuen Regenrückhalteteichs
- 1 Festsetzung von Dach- und Tiefgaragenbegrünungen
- 1 Bodenschutzmaßnahmen

### **Schutzgüter Klima/Luft**

- 1 Festsetzung von Grünflächen
- 1 Festsetzung von Dach- und Tiefgaragenbegrünungen

### **Schutzgut Landschaft**

- 1 Festsetzung von Grünflächen
- 1 Festsetzung von Dach- und Tiefgaragenbegrünungen
- 1 Naturnahe Gestaltung des neuen Regenrückhalteteichs

Das Kompensationserfordernis wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan ermittelt.

## **5.8 Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Nach Anlage 1 Nr. 2.d BauGB sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten im Zuge der Umweltprüfung zu prüfen, wobei die Ziele und der räumliche Änderungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

Die vorliegende Planung soll die Grundlage für eine neue Wohnbebauung im östlichen Bereich der Stadt schaffen, dabei ist gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) die Innenentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen.

Die Stadt Uetersen wird im Norden (LSG 07), Westen (LSG 04), Osten und Süden (LSG 08) von Landschaftsschutzgebieten begrenzt, sodass die Stadt in ihrer Entwicklungsmöglichkeit räumlich eingeschränkt ist. Der Änderungsbereich des F-Plans ist bereits von Bebauung umschlossen und gilt daher als Potenzialfläche zur Verdichtung im Innenbereich.

## **5.9 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

Es bestehen im Sinne von technischen Lücken keine Schwierigkeiten, die die Aussagen und Ergebnisse des Umweltberichts beeinflussen würden.

## **5.10 Monitoring**

Es bestehen fachgesetzliche Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggfs. weiteren Regelungen.

## **5.11 Zusammenfassung des Umweltberichts zur 55. FNP-Änderung Uetersen**

Der Geltungsbereich der 55. Flächennutzungsplanänderung befindet sich im Kreis Pinneberg, im Nordosten der Stadt Uetersen.

Im wirksamen gemeinsamen Flächennutzungsplan der Städte Uetersen und Tornesch sowie der Gemeinden Moorrege und Heidgraben aus dem Jahr 1970 ist der Änderungsbereich als Mischgebiet dargestellt. Der Bebauungsplanes Nr. 114 kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher wird im Parallelverfahren diese 55. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. In dieser Änderung werden das Mischgebiet aufgehoben und in Wohnbaufläche umgewidmet. Um die Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten, wird eine Linksabbiegespur eingerichtet und der Tornescher Weg dahingehend erweitert. Die Aufweitung wird als Verkehrsfläche dargestellt.

Die von der Änderung betroffenen Flächen werden derzeit als Wirtschaftsgrünland genutzt. Darüber hinaus haben sich zwischen aufgegebenen Gewächshäusern ruderele Grasfluren entwickelt. Im Süden des Änderungsbereichs ist ein Rückhaltebecken vorhanden, das zur Bewässerung der Baumschule/Gärtnerei diente. Alle derzeit vorhandenen Biotoptypen besitzen eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz. Es sind keine geschützten Biotope vorhanden.

Aufgrund der Funktion als Unterzentrum mit einer guten infrastrukturellen Anbindung an weitere zentrale Orte entspricht eine bauliche Entwicklung in Uetersen den Zielen des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein. Gemäß Regionalplan liegt der Änderungsbereich innerhalb des dargestellten, baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des zentralen Ortes. Im Landschaftsplan der Stadt Uetersen ist der Änderungsbereich als „Einzel- und Reihenhaus-

bebauung mit hohem bis mittleren Grünanteil“ dargestellt. Im Südwesten ist ein „Weiher/Teich“ dargestellt.

Im Hinblick auf die durch die 55. FNP-Änderung Uetersen zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter des UVPG ist festzuhalten, dass bei Tieren und Pflanzen, Boden sowie Landschaft erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind, die im nachfolgenden Bebauungsplan im Rahmen der Eingriffsregelung zu konkretisieren und zu kompensieren sind. Darüber hinaus sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Die Schutzziele der weit entfernten Landschaftsschutzgebiete werden von der Änderung des Flächennutzungsplans nicht berührt. Als Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurde festgehalten, dass unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festzusetzenden, artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Die vorliegende Planung soll die Grundlage für eine neue Wohnbebauung im östlichen Bereich der Stadt schaffen, dabei ist gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) die Innenentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen.

## 6 ERSCHLIESSUNG DES GELÄNDES

### 6.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über den Tornescher Weg (K 20). Über diesen ist in einer Entfernung von etwa 6 km die Autobahn 23 zu erreichen. Im Westen ist in Verlängerung des Ossenpadds in südlicher Richtung die Bundesstraße 431 (B 431) in etwa einem Kilometer zu erreichen.

Die durch die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 114 zusätzlich erzeugten Verkehre haben keinen signifikanten Einfluss auf die Leistungsfähigkeit des Tornescher Weges im Bereich der beiden geplanten T-Einmündungen mit der Planstraße. Die erzielte Qualitätsstufe "C" erfüllt die Mindestanforderungen für leistungsfähige Knotenpunkte.

Mit den geplanten Linksabbiegespuren wird Beeinträchtigungen der Verkehrsabläufe im Bereich der beiden Einmündungen entgegengewirkt. Gleichzeitig wird durch die Verbreiterung der Fahrbahn eine ausreichende Breite zur Herstellung einer Querungshilfe für fuß- und radläufige Verkehre geschaffen. Weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsabläufe in diesem Abschnitt des Tornescher Weges in Form von Lichtsignalanlagen sind nicht erforderlich.

### 6.2 Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt an der Bushaltestelle Uetersen, „Schröders Tannen“ am nördlichen Rand des Plangebiets im Tornescher Weg, die durch die Buslinien 6661 und X66 nach Tornesch bedient wird. Am Bahnhof Tornesch erfolgt der Übergang zum Regionalverkehr in die Regionalbahnen RB 71 (Hamburg-Itzehoe) und RB 61 (Hamburg-Itzehoe).

### 6.3 Innere Erschließung

Das Plangebiet wird über den Tornescher Weg an das öffentliche Straßennetz angebunden. Der Tornescher Weg wird zu diesem Zweck mit einer Linksabbiegespur versehen.

Das Erschließungskonzept sieht eine bügelförmige Erschließung vor, die an zwei Stellen in den Tornescher Weg mündet. Diese Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes wird als Mischverkehrsfläche ohne separate Fuß- und Radwege sowie zum Teil als öffentliche Verkehrsfläche angelegt.

## 7 VER- UND ENTSORGUNG

### 7.1 Oberflächenentwässerung

Die Planung sieht vor, das Oberflächenwasser der zukünftigen Mischverkehrsflächen sowie der Parkplätze, Stellplätze, Wege und Nebenflächen insgesamt über die neu herzustellende RW-Kanalisation in den Planstraßen und die mittig verlaufende Mulde abzuleiten. Die Straßenentwässerung erfolgt über Straßenabläufe mit Anschluss an die neu herzustellende RW-Kanalisation.

Ein Anschluss an die RW-Kanalisation im Tornescher Weg ist nur für die Ableitung des Regenwassers von den neu hinzukommenden Flächen der Fahrbahnverbreiterung und des getrennt geführten Geh- und Radweges vorgesehen.

Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird über die Kanalisation und die Mulde in den bestehenden Teich an der südlichen Grenze des Plangebietes eingeleitet. Der Teil wird als Rückhaltebecken mit gedrosseltem Ablauf in den Mühlenbach ertüchtigt.

Der hydraulische Nachweis des Regenrückhaltebeckens mit den Nachweisen erfolgt mit einer gesonderten Genehmigungsplanung.

## **7.2 Abfallbeseitigung**

Für die Abfallbeseitigung ist der Kreis Pinneberg zuständig, der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer Privatfirma übertragen hat.

## **7.3 Versorgungsanlagen**

Für die geplanten Nutzungen wird eine Versorgung mit Strom, Wasser, Elektrizität oder Gas benötigt. Für die Versorgung sind derzeit folgende Unternehmen zuständig:

Stromversorgung:	EWE
Wasserversorgung:	Hamburg Wasser
Gasversorgung:	Schleswig-Holstein Netz AG
Fernmeldeversorgung:	Deutsche Telekom, EWE TEL
Kabelfernsehen:	Kabel Deutschland

Die bestehenden Versorgungsanlagen werden bedarfsgerecht ausgebaut.

## **7.4 Brandschutz**

Das Konzept zum Brandschutz zukünftiger Bauvorhaben ist Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens. Die Feuerwehrezufahrten zum Grundstück und die Feuerwehrumfahrt der Gebäude auf den privaten Flächen werden im Genehmigungsverfahren abgestimmt.

# **8 IMMISSIONSSCHUTZ**

Vgl. Abschnitt 8 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 114 „Tornescher Weg“. Darstellungen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind nicht erforderlich.

## 9 FLÄCHEN- UND KOSTENBILANZ, VERTRÄGE

### 9.1 Flächen

Der Plangeltungsbereich des hier beschriebenen Bebauungsplanes der Stadt Uetersen hat eine Gesamtgröße von etwa 40.354 qm.

Allgemeine Wohngebiete ca. 39.915 qm

Straßenverkehrsfläche, Tornescher Weg ca. 439 qm

### 9.2 Kosten

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen für die Stadt Uetersen keine Kosten für die Bauleitplanung. Der Vorhabenträger übernimmt sämtliche Kosten der Bauleitplanung, der Kompensation sowie der Erschließung, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehen bzw. durch das Vorhaben ausgelöst werden.

### 9.3 Verträge

Näheres zur Kostenübernahme regelt ein städtebaulicher Vertrag.

Die genaue Planung der Erschließung und der Entwässerung wird bis zum Abschluss des Verfahrens aufgestellt und abgestimmt. Die Ergebnisse werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Ratsversammlung hat in der Sitzung vom ..... die Begründung gebilligt.

Uetersen den .....

.....  
(Der Bürgermeister)

## 10 GUTACHTEN

**Umwelttechnische Untersuchungen** im Rahmen des Kaufentscheids, BEYER Beratende Ingenieure und Geologen, Rellingen, Julia 2020

**Verkehrstechnische Untersuchung**, Waack + Dähn Ingenieurbüro GmbH, Norderstedt, November 2021

**Überprüfung der Wasserhaushaltsbilanz**, Waack + Dähn Ingenieurbüro GmbH, Norderstedt, November 2021

## 11 GRUNDLAGEN

### **Gesetze / Programme / Pläne / Verordnungen**

das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4151),

die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

die **Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

**Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)** in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. 2009, S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.06.2016 (GVOBl. S. 369)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)