

STADT UETERSEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 121

– NÖRDLICH DER WOHNBEBAUUNG AM ESINGER STEINWEG,
WESTLICH DES OSSENPADE
ÖSTLICH DER ALSENSTRASSE UND
SÜDLICH DER BIRKENALLEE –

Fassung zur Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und
Beteiligung der Behörden- und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Stand: 11.02.2026

Bearbeitet durch:



clausen-seggelke
stadtplaner

clausen-seggelke stadtplaner

Lippeltstraße 1

20097 Hamburg

Tel.: 040/ 28 40 34 - 0

Fax: 040/ 28 05 43 43

E-Mail: mail@clausen-seggelke.de

www.clausen-seggelke.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
1.2	Anlass und Ziele der Planaufstellung	4
1.3	Verfahren und Verfahrensart	4
1.4	Rechtsgrundlagen	5
1.5	Fachgutachten	6
2.	Ausgangssituation	6
2.1	Angaben zum Bestand	6
2.2	Eigentumsverhältnisse	7
2.3	Bisheriges Planungsrecht	7
3.	Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen	8
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	8
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	10
3.3	Landschaftsplan der Stadt Uetersen	11
3.4	Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen, Biotope, FFH-Gebiete, Natura 2000	11
3.5	Sonstige rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	11
4.	Inhalt der Planung	12
4.1	Art der baulichen Nutzung	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	12
4.3	Verkehr und Erschließung	13
4.3.1	öffentliche Straßenverkehrsfläche	13
4.3.2	Ver- und Entsorgung	14
4.4	Lärmschutz	14
4.4.1	Verkehrslärm	15
4.4.2	Gewerbelärm	16
4.4.3	Sportanlagenlärm	16
4.5	Natur und Landschaft	17
4.5.1	Pflanz- und Erhaltungsbindung, Baumschutz	18
4.5.2	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft	19
4.5.3	Maßnahmen zum Artenschutz	19
4.6	Kulturdenkmäler	21
4.7	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	21
4.8	Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen	22
5.	Ausgaben (Kosten und Finanzierung)	22
6.	Flächenbilanz	22

1. Grundlagen

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das ca. 2 ha große Plangebiet betrifft die städtische Liegenschaft der Grundschule Birkenallee und des Geschwister-Scholl-Hauses etwa 1 km nordöstlich des Uetersener Stadtzentrums.

Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Alsenstraße, im Norden durch die Birkenallee, im Osten durch den Ossenpadd und im Süden durch die Wohnbebauung am Esinger Steinweg begrenzt und umfasst die Flurstücke 70/3, 72/9, 72/10 und 1152 der Flur 8 Gemarkung Uetersen.

1.2 Anlass und Ziele der Planaufstellung

Die Stadt Uetersen beabsichtigt, auf dem westlichen Schulgelände das derzeit als Förder- und Betreuungszentrum genutzte „Geschwister-Scholl-Haus“ abzureißen und durch zwei Neubauten zu ersetzen. Das in den 1970er Jahren gebaute Gebäude weist erhebliche bauliche und energetische Missstände auf. In den Neubauten sollen neben dem Förder- und Betreuungszentrum neue Räumlichkeiten für die Grundschule, den Kindergarten, die Volkshochschule und die Familienbildungsstätte geschaffen werden.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein verbindliches Bauplanungsrecht. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die beschriebenen Neubauten geschaffen werden. Zugleich soll der gesamte Schulstandort planungsrechtlich gesichert werden. Dabei sollen auch mittel- bis langfristige bauliche Umbau- und Erweiterungsmöglichkeiten für die bereits bebauten Teile des Schulgeländes Berücksichtigung finden.

Mit der Planung wird § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB entsprochen, wonach die Gemeinde bei der Aufstellung von Bauleitplänen die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung zu berücksichtigen hat.

1.3 Verfahren und Verfahrensart

Auf Grund des § 1 Abs. 3 BauGB hat der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Uetersen in seiner Sitzung am 10.04.2025 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 gefasst. Der Bebauungsplan Nr. 121 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394 S. 1, 28) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Umweltbericht nach § 2a BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

In seiner Sitzung am _____ hat der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Uetersen den Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 121 gefasst. Dieser wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan-Entwurf wurde im Zeitraum _____ veröffentlicht. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat parallel stattgefunden.

Die Ratsversammlung der Stadt Uetersen hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen bestehende, für den Gemeinbedarf genutzte Flächen bei gleichbleibender Nutzungsart überplant werden. Bei der Planung handelt es sich folglich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, womit das qualitative Tatbestandsmerkmal für die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt ist.

Der Schwellenwert gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, der als quantitatives Tatbestandsmerkmal heranzuziehen ist, wird eingehalten. Zur Realisierung des Ersatzneubaus im Rahmen des städtebaulichen Konzepts sowie zum Erhalt und unter Berücksichtigung von Erweiterungsoptionen für den bestehenden Schulstandort wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Die festzusetzende Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO liegt damit unterhalb des Schwellenwertes von insgesamt 20.000 m². Die Vorprüfung des Einzelfalles ist daher nicht erforderlich.

Andere Bebauungsplanverfahren, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zu dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren stehen könnten, liegen zudem nicht vor. Die in § 13a Abs. 1 S. 4-5 BauGB genannten Ausschlusskriterien für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen ebenso nicht vor.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren zudem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Auch wenn damit formal die Eingriffsregelung ausgesetzt ist, sind gemäß § 1a BauGB die grundlegenden Ziele des Umwelt- und Naturschutzes in die Abwägung einzustellen. Zu berücksichtigen sind die Belange des Artenschutzes, um auszuschließen, dass bei der Realisierung der Planung gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verstoßen wird. Im Verfahren wurde daher eine faunistische Potenzialanalyse mit artenschutzfachlicher Prüfung durchgeführt.

1.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348 S. 1, 7)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 5. Juli 2024 (GVObI. 2024, S. 504), zuletzt geändert am 13. Dezember 2024 (GVObI. S. 875, 928)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 22)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVObI. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. September 2024 (GVObI. S. 734)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. 2013 I S. 1275, 2021 I S. 123), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348 S. 1, 5)
-

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

1.5 Fachgutachten

Zu dem Bebauungsplan Nr. 121 liegen folgende Gutachten vor:

- Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung (Eickhoff und Partner, Rellingen 2023)
- Verkehrliche Stellungnahme (Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster 2025)
- Schalltechnische Untersuchungen zu Gewerbe-, Verkehrs- und Sportanlagenlärm (Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster 2025/2026)
- Entwässerungskonzept (Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster 2025)
- Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Prüfung (Lutz, Hamburg 2026)
- Grünordnerischer Begleitplan inkl. Baumerfassung und -bewertung (Matzen, Schenefeld 2026)

2. Ausgangssituation

2.1 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird durch die Grundschule Birkenallee und das Förder- und Betreuungszentrum Geschwister-Scholl-Schule genutzt.

Baulicher Bestand und Nutzungen

Auf dem westlichen Grundstücksteil (Flurstück 72/10) befindet sich im Bestand das zweigeschossige Geschwister-Scholl-Haus, in dem eine Kita, die Volkshochschule, die Familienbildungsstätte sowie das Förder- und Betreuungszentrum untergebracht sind. Die Fläche zwischen Alsenstraße und dem Geschwister-Scholl-Haus ist durch Spiel- und Sportflächen großflächig versiegelt.

Östlich angrenzend an das Geschwister-Scholl-Haus befindet sich im Bestand die schuleigene Mehrzweckturnhalle. Das nördlich angrenzende Flurstück 70/3 wird im Bestand ausschließlich als schuleigener Kfz-Stellplatz genutzt und über die Birkenallee erschlossen. Östlich schließt eine größere Fahrradabstellanlage an.

Auf dem Flurstück 72/9 befindet sich der zweigeschossige Gebäudekomplex der Grundschule Birkenallee mit zugehörigen Außenbereichen.

Am südlichen Rand des Plangebiets verläuft ein wassergebundener Fahrweg von der Alsenstraße bis zum südöstlichen Pausenhof.

Über das gesamte Plangebiet verteilt finden sich mehrere ortsbildprägende Bäume. Die bestehende Bebauung und die befestigten Flächen auf den Schulhöfen erzeugen bereits im Bestand einen hohen Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebiets.

In der Umgebung des Plangebiets ist eine heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur vorzufinden. Die dem Plangebiet gegenüberliegenden Grundstücke an der Birkenallee und der Alsenstraße sind durch straßenständig errichtete, zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser mit Satteldächern geprägt. Teilweise sind diese auch als Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Im Süden grenzen die Gärten der Wohnbebauung des Esinger Steinwegs an das Plangebiet an.

Östlich des Ossenpadd befinden sich Industriebetriebe, einzelne Wohngebäude sowie die Erlöser-Kirche.

Busanbindung

Das Plangebiet ist mit den Haltestellenpunkten Uetersen, Alsenstraße sowie Uetersen, Four-niermühlenweg, welche fußläufig in wenigen Minuten erreichbar sind, an die Busverbindung der Linie 6661 angebunden. Diese ermöglicht es den Tornescher Bahnhof innerhalb von 10 Minuten, welcher Bahnverbindungen sowohl in Richtung Pinneberg und Hamburg als auch in Richtung Elmshorn und Itzehoe anbietet, sowie den Uetersener Stadtkern in ca. 12 Minuten zu erreichen.

Eine weitere Busanbindung ist durch den Haltestellenpunkt Uetersen, Geschwister-Scholl-Haus vorhanden. Dieser grenzt unmittelbar nördlich an das Plangebiet an. Dort verkehren die Schulbus-Linien 6671 und 6675, welche die verschiedenen Bildungsinstitutionen des Ortes mit den Umlandgemeinden Moorrege und Groß Nordende verbinden und darüber hinaus auch das Erreichen des Uetersener Stadtkerns in ca. 10 Minuten ermöglichen.

Eine weitere Bus-Anbindung in Richtung Tornesch und Uetersener Stadtkern ist mit der Haltestelle Uetersen, Ossenpadd und der dort verkehrenden Express-Buslinie X66 fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar.

Bahnanbindung

Die Strecke Uetersen - Tornesch soll laut dem aktuellen Landesweiten Nahverkehrsplan (LNVP) Schleswig-Holstein in mittel- bis langfristiger Sicht auch für Personenverkehre reaktiviert werden. Die technischen und organisatorischen Rahmenbedingungen und ebenso die Finanzierung stehen derzeit jedoch noch nicht fest. Derzeit endet der befahrbare Teil der Bahnstrecke Tornesch-Uetersen östlich angrenzend an das Plangebiet am Güterbahnhof Uetersen Ost, südlich davon sind die Gleise abschnittsweise zurückgebaut.

Die Einbindung des Bahnhofs Uetersen-Ost in eine Reaktivierung der Strecke Tornesch-Uetersen für den Personenverkehr setzt in Anbetracht des derzeitigen Zustands der Gleise umfangreiche Aus- und Umbaumaßnahmen an Bahnhof, den Gleisanlagen und den Bahnübergängen voraus. Hierfür wäre voraussichtlich ein eisenbahnrechtliches Planfeststellungsverfahren notwendig.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich vollständig im Eigentum der Stadt Uetersen.

2.3 Bisheriges Planungsrecht

Die Flächen des Plangebiets liegen außerhalb von bestehenden Bebauungsplänen und sind als unbeplanter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zu beurteilen.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend liegt der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 83 für das Gebiet „Östlich der Alsenstraße, südlich des Tornescher Weges, westlich des Ossenpadd und nördlich der Birkenallee“. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet mit maximal zwei Vollgeschossen fest. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird ein Teilgebiet des Allgemeinen Wohngebiets (Kulturdenkmal) baulich mit einer überbaubaren Fläche eingebunden. Die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse ändert sich auf maximal ein Vollgeschoss.

Östlich an das Plangebiet angrenzend liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101 für das Gebiet „Nördlich des Esinger Steinwegs östlich des Ossenpadds, südlich der Gewerbeflächen Tornescher Weg 76-80 und westlich der Hebbelstraße“. Der Bebauungsplan weist Misch- und Gewerbegebiete sowie Flächen für den Gemeinbedarf und private Grünflächen aus. In den Mischgebieten sind maximal zwei Geschosse, in den Gewerbegebieten ist eine

maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Auf den Gemeinbedarfsflächen ist eine kirchlichen sowie sozialen Zwecken dienende Nutzung festgesetzt. Mit 1. Änderung trat eine Stellplatzsatzung in Kraft. Mit der 2. Änderung wurde die Art der Nutzung einer Teilfläche südlich der Gemeinbedarfsfläche von einem Mischgebiet in eine Fläche für den Gemeinbedarf für kirchlichen oder sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen geändert.

Ca. 60 m südlich des Plangebiets liegt nicht angrenzend der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 für das Gebiet „Esinger Steinweg 10-16“. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet mit jeweils bis zu zwei Vollgeschossen fest.

Ca. 120 m weiter südlich des Plangebiets liegt nicht angrenzend der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 105 für das Gebiet „Östlich Alsenstraße, südlich Ernst-Behrens-Allee, westlich Behrs Tannen und nördlich Heinrich-Schröder-Straße“. Dieser weist ein allgemeines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen aus.

Ca. 100 m westlich des Plangeltungsbereichs liegt nicht angrenzend der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 für das Gebiet „Flur 10 / Tornescher Weg“. Dieser setzt ein allgemeines Wohngebiet als Solitärgebäude, sowie Flächen für Tiefgaragen sowie Stellplätze fest.

3. Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Landesentwicklungsplan 2021 (LEP 2021)

Der LEP 2021 schafft auf Landesebene die Grundlage für eine landesweite nachhaltige Raumentwicklung. Die Raumordnung hat hierbei die Aufgabe, wirtschaftliche, ökologische und soziale Aspekte sowie teilweise konkurrierende Nutzungsansprüche im Sinne einer nachhaltigen und ausgewogenen Entwicklung in Einklang zu bringen.

Im LEP 2021 ist Uetersen als Unterzentrum im Ordnungsraum Hamburg eingeordnet. Die zentralen Orte sind Schwerpunkte für überörtliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken. Sie sind gemäß des LEP entsprechend ihrer Funktion in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur auszuweisen. Unterzentren stellen die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs für die Bevölkerung ihrer Verflechtungsbereiche sicher. Hierbei ist ihre Ausstattung von den ländlichen zentralen Orten abzuheben. Die Stadt Uetersen liegt innerhalb der 10 km–Umkreise der benachbarten Mittelzentren, ungefähr mittig zwischen dem nördlich gelegenen Mittelzentrum mit Siedlungsachsenschwerpunkt Elmshorn und dem südlich gelegenen Mittelzentrum im Verdichtungsraum Pinneberg.

Rund 600 m südlich des Planungsgebiets verläuft eine Biotopverbundachse in Ost-West-Richtung auf Höhe der Pinnau. Diese dient als Planungsgrundlage für ganzheitliche Schutzansätze sowie zur Entwicklung großflächiger naturbetonter Landschaftsbestandteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensräumen und Lebensgemeinschaften (LEP 2021 6.2.2 1G)

Östlich des Planungsgebiets liegt die als sonstige Bahnstrecke für den Güterverkehr dargestellte und aktuell nur durch den Güterverkehr genutzte Bahntrasse Tornesch-Uetersen. Eine langfristige Reaktivierung der Bahnstrecke ist nicht ausgeschlossen.

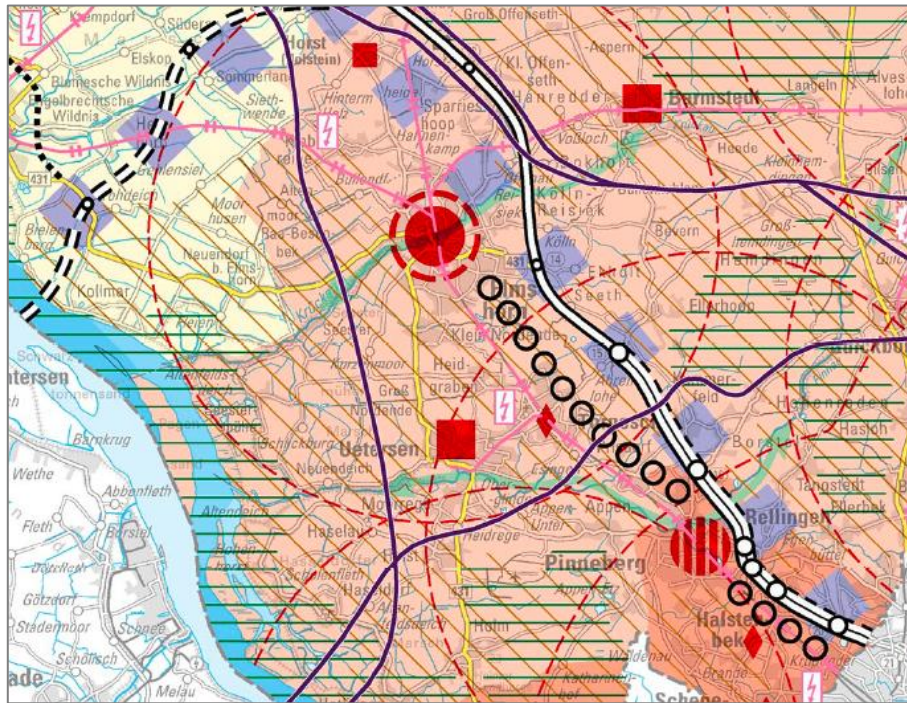


Abb.1: Ausschnitt aus der Hauptkarte zum Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021, Quelle: www.schleswig-holstein.de

Die vorliegende Bebauungsplanung entspricht mit der Ausweisung von Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsachse sowie in unmittelbarer Nähe des als Unterzentrum kategorisierten Uetersener Stadtzentrums den Zielen und Grundsätzen des LEP zur Siedlungsentwicklung. Folglich kann die Planung als angepasst an die Ziele der Landesplanung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB bewertet werden.

Regionalplan

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

Die vorliegende Bebauungsplanung stützt als Maßnahme der Innenentwicklung die Ziele der Regionalplanung und ist daher als mit dieser vereinbar im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB zu bewerten. Der Planung stehen folglich keine Ziele der Raumordnung entgegen.

Eine Bearbeitung der in Aufstellung befindlichen Ziele der Neuaufstellung der Regionalpläne Schleswig-Holstein erfolgt in Abhängigkeit des entsprechenden Entwurfsstandes.

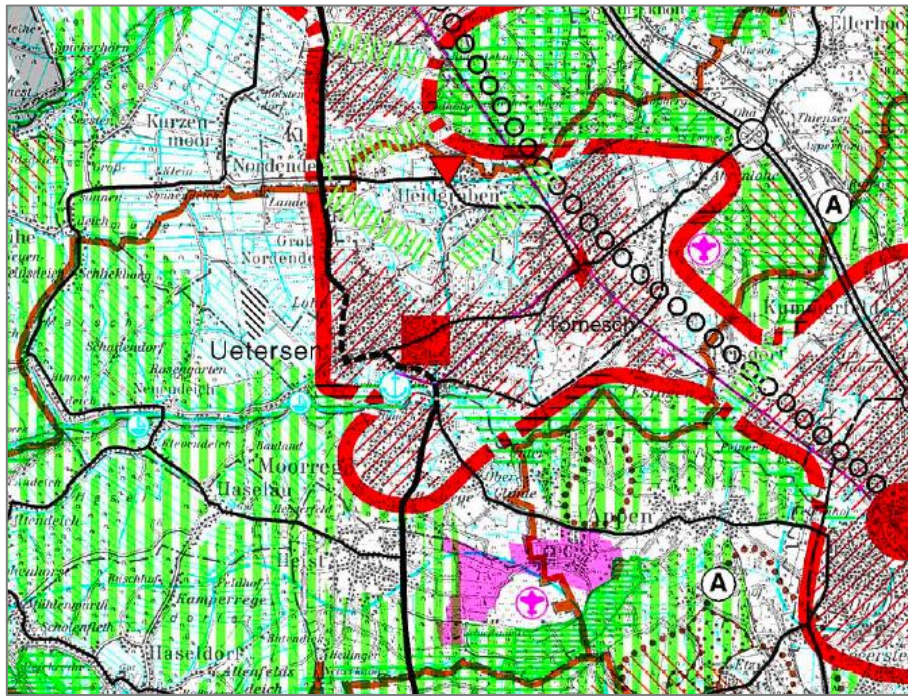


Abb.2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum I in der Fortschreibung von 1998, Quelle: www.schleswig-holstein.de

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Für das Plangebiet gilt der gemeinsame Flächennutzungsplan Uetersen, Tornesch, Moorrege, Heidgraben von 1972. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet überwiegend als Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf dar.

Ein westlicher Teilbereich des Plangebiets wird als Wohnbaufläche und ein südöstlicher Teilbereich des Plangebiets als Grünfläche dargestellt.



Abb.3: Ausschnitt aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan Uetersen, Tornesch, Moorrege, Heidgraben von 1972, mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des B-Plans

Der vorliegende Bebauungsplan lässt sich nur in Teilen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes von 1972 entwickeln. Es ist eine Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung erforderlich.

3.3 Landschaftsplan der Stadt Uetersen

Der gültige Landschaftsplan der Stadt Uetersen von 1999 stellt für das Plangebiet Gemeinbedarfsflächen mit einem festzusetzenden Grünanteil von 40 % für vorhandene Flächen und der Zweckbestimmung Schule dar.

3.4 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen, Biotope, FFH-Gebiete, Natura 2000

Im Plangebiet sowie angrenzend befinden sich keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, sonstige nach Satzung oder Verordnung geschützten Teile von Natur und Landschaft, Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung oder EU-Vogelschutzgebiete.

3.5 Sonstige rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

Arten- und Baumschutz

Für den Bebauungsplan sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 22) zu beachten.

Im Zuge der Potenzialanalyse und artenschutzfachlichen Prüfung des Plangebiets (Lutz 2026) wurde der Lebensraum auf das mögliche Vorkommen geschützter Tierarten und seiner Bedeutung in einem gesonderten Fachbeitrag ermittelt und bewertet.

Für das Uetersener Stadtgebiet liegt keine Baumschutzsatzung vor. Eine Erfassung und Bewertung des Baumbestands innerhalb sowie in den Randbereichen des Plangebiets wurde im Rahmen des grünordnungsplanerischen Fachbeitrags (Matzen 2026) vorgenommen.

Denkmalschutz und Archäologie

Denkmale oder sonstige geschützte Kulturgüter sind innerhalb sowie in der näheren Umgebung des Plangebiets nicht bekannt. Die Flächen des Plangebiets liegen nicht innerhalb eines Archäologischen Interessengebiets.

Altlasten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bestehenden Schulstandort mit Gebäuden, Spiel- und Sportflächen. Es sind keine Altlasten bekannt.

4. Inhalt der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Fläche für den Gemeinbedarf

Der bestehende Standort der Grundschule und des Bildungszentrums auf den Flurstücken 70/3, 72/9, und 72/10 der Flur 8 Gemarkung Uetersen wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt.

Für den westlichen Bereich des Plangebiets liegt ein Bebauungskonzept des Ingenieurbüros Butzlaff Tewes im Auftrag der Stadt Uetersen für den Ersatzneubau des Bildungs- und Förderzentrums „Geschwister-Scholl-Haus“ an der Alsenstraße vor. Die Realisierung soll planungsrechtlich ermöglicht werden. Im östlichen Teilbereich des Plangebiets westlich der Straße Ossenpadd bestehen derzeit keine Absichten für bauliche Veränderungen. Dort sollen die Bestandsflächen der Grundschule mit der Sporthalle mit langfristigen Erweiterungsoptionen planungsrechtlich gesichert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Schulgebäude den Tatbestand von Sonderbauten gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 13 LBO erfüllen. Es können somit besondere Anforderungen an den Brandschutz gestellt werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das zukünftig zulässige Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird mittels der Festsetzung einer Grundflächenzahl als Höchstmaß und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird eine Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne von § 19 Absatz 1 BauNVO von 0,5 festgesetzt. Dies bedeutet, dass 50 vom Hundert der als Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Grundstücksflächen bebaut oder versiegelt werden dürfen.

Eine Überschreitung dieser Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Nebenanlagen, Stellplätzen und deren Zufahrten, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird über textliche Festsetzung bis zu einem Maß von 0,8 zugelassen.

Geschossigkeiten

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht den vorliegenden Neubauplanungen für den westlichen Bereich des Plangebiets. Auch für den zentralen und östlichen Teil des Schulgeländes soll zukünftig eine bis zu dreigeschossige Bebauung ermöglicht werden, um zukünftigen Erweiterungsbedarfen der Schule ausreichend Raum zu geben.

Eine kompakte mehrgeschossige Bauweise entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie den Anforderungen an eine zeitgemäße kosten- und energieeffiziente Bauweise. Die Begrenzung auf maximal drei Vollgeschosse sichert das städtebauliche Einfügen der Gemeinbedarfsfläche in die umgebende Bebauungsstruktur.

Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im westlichen Bereich des Plangebiets gebäudebezogen auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsentwurfs festgesetzt. Im zentralen und östlichen Bereich wird hingegen eine großzügige flächenhafte Festsetzung getroffen um einen möglichst großen Spielraum für zukünftige Gebäudeanordnungen oder Erweiterungen zu

ermöglichen. Zur Sicherung des festgesetzten Baumerhalts sowie zum Schutz der erhaltenswerten Straßenbäume an der Alsenstraße ist die überbaubare Grundstücksfläche um die jeweiligen Kronentraufbereiche zuzüglich Schutzabstand zurückgenommen. Durch den geplanten Neubau des Geschwister-Scholl-Hauses sowie im Bereich der Grundschule wird der Schutzabstand teilweise leicht unterschritten um die erforderliche Gebäudetiefe des Neubaus realisieren zu können bzw. für die Zukunft ein Mindestmaß von ca. 10 m nutzbarer Gebäudetiefe zu ermöglichen.

Aufgrund der geringen Abstände zwischen Gebäuden und erhaltenswerten Bäumen im Bestand sind besondere Anforderungen an die Bauausführung zu stellen, siehe hierzu Abschnitt 4.5.1. Zu Gunsten des festgesetzten Baumerhalts werden die zulässigen Gebäudeaussenkanten im Bereich der Grundschule teilweise gegenüber dem Gebäudebestand zurückgenommen. Dies gilt für zukünftige Rückbau- und Neubauvorhaben. Der Bestandsschutz ist naturgemäß ausgenommen.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, welche der offenen Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge entspricht, um für Schulnutzungen typische lange bzw. zusammenhängende Gebäudekörper zu ermöglichen. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

4.3 Verkehr und Erschließung

4.3.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt bestandsgemäß über die Straßen Ossenpadd, Birkenallee und Alsenstraße. Geplant ist zudem eine weitere Erschließung für Kraftfahrzeuge im Süden des Plangebiets.

Der Bebauungsplan setzt das Flurstück 1152 entlang der südlichen Plangebietsgrenze als öffentliche Straßenverkehrsfläche fest und sichert somit einen ca. 4 m breiten durchgehenden Streifen von der Alsenstraße bis zur Straße Ossenpadd.

Die Planstraße soll eine zusätzliche An- und Abfahrtmöglichkeit des Plangebiets für Anlieger gewährleisten und dient der Erschließung einer geplanten zusätzlichen oberirdische Stellplatzanlage westlich der Turnhalle. Die bestehende oberirdische Stellplatzanlage im Norden des Plangebiets wird wie bisher von der Birkenallee aus erschlossen. Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage wird direkt von der Alsenstraße aus erfolgen.

Der Bebauungsplan setzt textlich fest, dass Stellplätze sowie deren Zufahrten auch außerhalb der Baugrenzen auf den jeweils dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig sind.

Die für den Schulstandort erforderlichen Pkw-Stellplätze sollen bestandsgemäß auf dem Pkw-Stellplatz an der Birkenallee und ergänzend auf einer neuen oberirdischen Fläche zwischen Mehrzweckturnhalle und dem Ersatzneubau sowie in einer neuen Tiefgarage unterhalb des Neubaus an der Alsenstraße untergebracht werden. Nach derzeitigem Planungsstand sind neben den 23 bestehenden Stellplätzen für Pkw zusätzliche ca. 24 oberirdische Stellplätze sowie ca. 24 unterirdische Stellplätze geplant.

Fahrradabstellplätze werden in ausreichendem Umfang bereitgestellt. Diese sollen sowohl auf der Bestandsfläche an der Birkenallee als auch auf weiteren dezentralen Flächen im Plangebiet untergebracht werden. Zur Klarstellung wird textlich festgesetzt, dass die Anordnung von Nebenanlagen, z.B. Fahrradabstellplätze, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig ist.

4.3.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Alle Leitungen der Ver- und Entsorgung sind in den umgebenden bestehenden Straßenzügen vorhanden. Der Versorgung mit Elektrizität, Wasser, Telekommunikation und Energie ist damit gesichert. Die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser kann grundsätzlich über die vorhandenen Sielanlagen der Kanalisation hergestellt werden.

Niederschlagswasser

Das Entwässerungsgutachten (WVK 2025) hat ergeben, dass die Einleitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers in das öffentliche Kanalnetz unter Einhaltung der bisherigen Einleitmenge möglich ist. Dabei wurde angenommen, dass das Niederschlagswasser von allen versiegelten Flächen abgeleitet wird, die Verkehrsflächen konventionell gepflastert und die Dachflächen der neuen Gebäude mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt werden.

Darüber hinaus wurden bei der durchgeführten Bodenuntersuchung (Eickhoff und Partner, 2023) versickerungsfähige Sande vorgefunden. Zur Minderung des Abflusses und Verbesserung des örtlichen Wasserhaushalts wird festgesetzt, dass Wege und offene Stellplatzanlage in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind.

Weiterhin wird festgesetzt, dass die Dächer von Hauptgebäuden als Gründächer auszuführen sind, siehe auch Abschnitt 4.5.2.

Die Umsetzbarkeit weiterer abflussmindernder Maßnahmen durch örtliche Versickerung ist unter Berücksichtigung eines ausreichenden Abstands zum oberflächennahen Grundwasserstand im Zuge der Ausführungsplanung zu ermitteln und mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Gutachterlich wird empfohlen, die Verwendung von Sickerpflastern und Rasenfugensteinen sowie die Anlage straßenbegleitender Versickerungsmulden und unterirdischer Retentionsspeicher zu prüfen.

Schmutzwasser

Es ist geplant, das aufgesammelte Schmutzwasser von den beiden neuen Gebäuden im westlichen Bereich in den öffentlichen Kanal in der Alsenstraße einzuleiten. Dafür soll die vorhandene Anschlussleitung DN 160 weiterhin genutzt werden (WVK 2025).

Es wird darauf hingewiesen, dass falls Entwässerungsgegenstände unterhalb der Rückstauenebene vorgesehen werden, diese mit einer Hebeanlage zu schützen sind.

Löschwasserversorgung

Aufgrund der Bestandssituation wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass für das Plangebiet ein ausreichendes Löschwasserangebot in zulässiger Entfernung zur Verfügung steht. Für Schulen und Kindergärten besteht nach Auskunft des Fachdienst Bauordnung in der Regel ein Löschwasserbedarf von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden.

4.4 Lärmschutz

Für das Plangebiet wurden schalltechnische Untersuchungen hinsichtlich der Lärmemissionen durch Verkehr, Gewerbe- und Sportanlagen durchgeführt mit dem Ziel, die Auswirkungen auf die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich des B-Plans sowie auf das Umfeld des Plangebiets zu ermitteln und Empfehlungen zu gegebenenfalls erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen zu erhalten. Nachfolgend werden die Ergebnisse nach Lärmarten gegliedert zusammengefasst und die Berücksichtigung im Bebauungsplan dargestellt.

4.4.1 Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirkt Straßenverkehrslärm der umliegenden Straßen Ossenpadd, Birkenallee und Alsenstraße ein. Zusätzlich ist im Süden des Plangebiets eine Planstraße vorgesehen, die ebenfalls bei der Berechnung des Verkehrslärms berücksichtigt ist. Die Beurteilung der Schallimmissionen aus dem Verkehr erfolgte auf Grundlage der Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005, Teil 1 sowie ergänzend anhand der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“). Für das Plangebiet werden die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für die Nutzungsart „Schulen“ mit 57 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts herangezogen. Da die Orientierungswerte der Nutzungsart „Gemeinbedarfsfläche (FGB)/Schule“ im Beiblatt 1 zur DIN 18005 nicht genannt werden, wird diese der Nutzungsart „Allgemeine Wohngebiete“ mit den Werten 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts gleichgesetzt.

Im westlichen Bereich des Plangebiets an der Alsenstraße zeigen die Berechnungen im Zeitraum Tag Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) sowie bis zu 45 dB(A) im Zeitraum Nacht. Die Immissionsgrenzwerte für Schulen nach der 16. BImSchV und die gewählten Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 werden eingehalten.

Im östlichen Bereich des Plangebiets an der Straße Ossenpadd zeigen die Berechnungen im Zeitraum Tag Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) und bis zu 58 dB(A) im Zeitraum Nacht. Damit werden am bestehenden östlichen Gebäudeteil die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags um 2 dB(A) überschritten. Zum Schutz der vorhandenen und möglichen neuen Bebauung im östlichen Teilbereich des Plangebiet wird der Lärmpegelbereich III nach DIN 4109-1 bis zu einem Abstand von ca. 15 bis 20 m von der östlichen Flurstücksgrenze festgesetzt. Innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Bereichs ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen passiver Lärmschutz entsprechend des Lärmpegelbereiches III an den Fassaden vorzusehen.

Auch auf dem bestehenden Schulhof an der Straße Ossenpadd liegen entlang der östlichen Grundstücksgrenze Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes von 57dB(A) durch Verkehrslärm vor. Eine ungestörte Kommunikation ist jedoch gewährleistet, da der Beurteilungspegel unterhalb 62 dB (A) bleibt. Zur Verbesserung der Situation auf dem Schulhof wird aus gutachterlicher Sicht die Errichtung einer 1,50 m hohen Lärmschutzwand entlang der östlichen Grundstücksgrenze empfohlen, um auf dem bestehenden Außengelände die Immissionsgrenzwerte zu unterschreiten. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist entbehrlich, da die empfohlene Lärmschutzwand mit 1,50 m Höhe bauordnungsrechtlich zulässig ist.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist zwischen den Straßen Alsenstraße und Ossenpadd der Neubau der Planstraße zur Erschließung des südlichen Bereichs mit einer zusätzlichen Stellplatzanlage sowie für den Bring- und Holverkehr der Schule geplant. Die Ausführung soll verkehrsberuhigt erfolgen und voraussichtlich den Anliegern der Gemeinbedarfsfläche vorbehalten sein.

Mit dem Neubau tritt der Verkehrslärm der Planstraße zur Bestandssituation hinzu und die Beurteilungspegel an den Gebäuden der südlichen Nachbarschaft steigen daher an. Die Immissionsgrenzwerte des „Allgemeinen Wohngebiets (WA)“ von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts bleiben jedoch weiterhin unterschritten. An einem Immissionsort (Ossenpadd Nr. 55) wird der Grenzwert bereits in der Bestandssituation überschritten. Die Pegelsteigerung durch den Neubau der Planstraße liegt an diesem Immissionsort im Vergleich zur Bestandssituation bei 0,6 dB(A) und damit unterhalb der Auslöseschwelle einer wesentlichen Änderung. Die lärmtechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Neubau der Planstraße

keinen Anspruch auf Lärmschutz in der Nachbarschaft auslöst. Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

4.4.2 Gewerbelärm

Potenzielle Auswirkungen von Gewerbelärm auf das Plangebiet sind aus dem Bereich östlich der Straße Ossenpadd zu betrachten. Da die betreffenden Betriebe bereits heute dazu verpflichtet sind, die geltenden gesetzlichen Vorgaben an bestehender schutzbedürftiger Wohnbebauung in der Nachbarschaft in einem vergleichbaren Abstand einzuhalten, kann auf eine rechnerische Ermittlung der Immissionen in der vorliegenden Situation verzichtet werden. Es ist davon auszugehen, dass der Immissionsrichtwert im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 121 unterschritten (oder mindestens eingehalten) wird.

Von den Nutzungen im Plangebiet selbst gehen Lärmemissionen aus, die nach TA Lärm zu beurteilen sind. Als Lärmquellen sind die geplante Tiefgaragenzu- und -ausfahrt, die vorhandenen und neu geplanten Stellplatzanlagen sowie mögliche Liefervorgänge für eine geplante Mensa zu berücksichtigen. Es wird lediglich der Tagzeitraum zwischen 6 und 22 Uhr berücksichtigt, da nachts keine Betriebsvorgänge auf dem Schulgelände stattfinden.

Haustechnischen Anlagen wurden in der schalltechnischen Untersuchung rechnerisch nicht berücksichtigt, da Lage und Ausführung derzeit nicht bekannt sind und keine pauschalen Aussagen hierzu getroffen werden können. Es kann davon ausgegangen werden, dass potenzielle Emissionen für die Nachbarschaft nicht relevant sind, da die Einhaltung des Immissionsschutzes im Zuge des Genehmigungsverfahrens bereits für die näher liegenden schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets nachzuweisen ist. Hierfür sind Maßnahmen wie der Einsatz von lärmarmen Geräten oder bauliche Lösungen wie Abschirmungen oder Einhausungen von haustechnischen Anlagen möglich.

Die lärmtechnische Untersuchung hat ergeben, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm an der bestehenden Bebauung der Nachbarschaft um jeweils mindestens 1 dB(A) unterschritten wird. Entscheidender Emittent ist die Tiefgaragen Zu-/Ausfahrt. Auch an den neu geplanten Gebäuden innerhalb des Bebauungsplans wird der zugrunde gelegte Immissionsrichtwert von 57 dB(A) um mindestens 5 dB(A) unterschritten. Entscheidender Emittent ist hier die neu geplante Stellplatzanlage. Auch bei möglichen kurzzeitigen Geräuschspitzen am Tag werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der umliegenden Bebauung um mindestens 15 dB(A) und am neu geplanten Gebäude unmittelbar angrenzend an den geplanten Stellplatz um mindestens 2 dB(A) unterschritten. Entscheidender Emittent sind die Ladevorgänge der Mensa.

Im Ergebnis sind die geplanten Nutzungen verträglich innerhalb des Plangebiets als auch hinsichtlich der Bebauung in der Nachbarschaft zu beurteilen. Auch bei Hinzukommen weiterer Schallquellen sind keine Konflikte zu erwarten. Lärmschutzmaßnahmen in Form von Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Erfüllung des aktuellen Standes der Technik die Oberfläche aller Fahrgassen für Kfz-Verkehr mindestens in ebenem Betonsteinpflaster herzustellen ist. Alternativ genügt eine Asphaltoberfläche den Anforderungen.

4.4.3 Sportanlagenlärm

Als weitere Lärmquelle innerhalb des Plangebiets ist die Nutzung der Sportanlagen außerhalb des Schulbetriebs zu berücksichtigen. Im Bestand ist eine Sporthalle vorhanden, die neben dem Schulsport für Vereinszwecke genutzt wird. Außerdem werden die vorhandenen und

geplanten Stellplatzanlagen auch für den Sportbetrieb genutzt. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) an den Wohngebäuden in der Nachbarschaft sowie an den vorhandenen und geplanten Gebäuden innerhalb der Gemeinbedarfsfläche überprüft.

Da es sich bei der Sporthalle um eine Dunkelhalle ohne Fenster handelt, sind die aus der Halle nach Außen dringenden Geräusche schalltechnisch irrelevant und wurden nicht betrachtet. Lediglich die Emissionen ausgehend von den Stellplatzanlagen sind zu berücksichtigen.

Die durch die Vereinsnutzung erzeugten Emissionen wurden exemplarisch in zwei Planfällen ermittelt. Im ersten Planfall wurde während des Regelbetriebs an Werktagen die Parkplatznutzung zwischen 14:00 und 23:00 Uhr durch die Besuchenden der Sporthalle untersucht. Im zweiten Planfall wurde während des Sonderbetriebs an Sonn- und Feiertagen die Parkplatznutzung zwischen 07:00 und 22:00 Uhr untersucht.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnung zeigen, dass im Tagzeitraum die Nutzung beider Parkplätze sowie im Nachtzeitraum nach 22 Uhr die Nutzung des westlich der Halle geplanten Parkplatzes uneingeschränkt möglich ist. Die Immissionsrichtwerte für die umliegenden Allgemeinen Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden eingehalten. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Ein Lärmkonflikt ergibt sich lediglich bei einer intensiven Nutzung des Bestandsparkplatzes an der Birkenallee im Nachtzeitraum zwischen 22 und 6 Uhr. In diesem Fall werden an der westlich benachbarten Bestandsbebauung Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 3 dB(A) prognostiziert, wodurch Lärmschutzmaßnahmen, z.B. in Form einer Lärmschutzwand erforderlich würden. Der Lärmkonflikt kann jedoch auch durch betrieblich zu regelnde Nutzungseinschränkungen für den Nachtzeitraum gelöst werden, wenn damit die Fahrzeugbewegungen auf höchstens 11 in einer Nachstunde an höchstens 18 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres begrenzt werden.

Auf die Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen, hier einer Lärmschutzwand, im Bebauungsplan wird aufgrund städtebaulich vorzuziehender Lösungsmöglichkeiten durch Nutzungseinschränkungen verzichtet.

Im Zuge des Gutachtens wird darauf hingewiesen, dass zur Erfüllung des aktuellen Standes der Technik die Oberfläche der Fahrgassen aller Parkflächen mindestens in ebenem Betonsteinpflaster herzustellen ist. Alternativ genügt eine Asphaltoberfläche den Anforderungen.

4.5 Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist im Bestand vollständig bebaut und in Nutzung durch mehrere Gemeinbedarfseinrichtungen sowie eine öffentliche Sporthalle. Die Freiräume werden der Schulnutzung entsprechend intensiv genutzt und sind durch einen typischen hohen Versiegelungsgrad geprägt. Jedoch sind markante Einzelbäume und Gehölzstrukturen vorhanden, die aufgrund ihrer Größe und ihres Alters orts- und landschaftsbildprägend sind. Die vorhandenen Grünstrukturen und Bäume wurden kartiert, auf ihre Erhaltenswürdigkeit untersucht und Empfehlungen für den Bebauungsplan formuliert (Matzen 2025, aktualisiert 22.01.2026). Im Zuge einer Potenzialanalyse und artenschutzfachlichen Prüfung wurde das Plangebiet als Lebensraum zusätzlich auf das mögliche Vorkommen geschützter Tierarten und seiner Bedeutung in einem gesonderten Fachbeitrag untersucht und bewertet (Lutz 2026). Weiterhin enthält das Entwässerungskonzept die gutachterliche Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz nach dem Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein – Teil

1: Mengenbewirtschaftung, A-RW 1⁴. und somit eine systematische Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf den natürlichen Wasserhaushalt.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Belange von Natur und Landschaft durch die folgenden Festsetzungen zum Baumerhalt, zur Dachbegrünung sowie zu Maßnahmen des Artenschutzes.

4.5.1 Pflanz- und Erhaltungsbindung, Baumschutz

Der grünordnerische Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass der vorhandene Baumbestand überwiegend als qualitativ wertvoll zu bewerten ist und artenschutzrechtlich relevant ist.

Die betreffenden Bäume haben aufgrund ihres Lebensalters eine relevante Größe und Ausprägung erreicht und sind im Hinblick auf das Stadt- und Landschaftsbild prägend. Den zu erhaltenden Bäumen kommt darüber hinaus eine besondere Bedeutung zur Sicherung ökologischer Funktionen zu. Sie dienen durch Beschattung und Verdunstung dem Kleinklima sowie als verbleibender Lebensraum für Tiergruppen wie Insekten-, Vogel- und Fledermausarten, die sich an das Leben im Siedlungsraum angepasst haben.

Vor dem bisherigen Geschwister-Scholl-Haus bilden drei Berg-Ulmen und ein Silber-Ahorn einen raumbildenden und -prägenden Baumbestand im unmittelbaren Nahbereich des geplanten Neubauvorhabens.

Es werden insgesamt 38 Bäume im Plangebiet mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt, um den ortsbildprägenden Baumbestand zu schützen und ihn als Lebensraum wildlebender Arten zu erhalten. Davon werden fünf Bäume im zentralen Bereich der Grundschule Birkenallee sowie vier Bäume zwischen den Neubauten des Geschwister-Scholl-Hauses durch Einzelbaumfestsetzungen belegt. Die zusammenhängenden Baumgruppen auf dem Parkplatz an der Birkenallee sowie auf dem Pausenhof an der Straße Ossenpadd werden durch flächige Festsetzung zum Erhalt festgesetzt. Untermassige Bäume, Sand-Birken und vereinzelte Nadelbäume im Bereich der Grundschule Birkenallee werden aufgrund ihrer geringeren Qualitäten nicht berücksichtigt.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Um die naturschutzfachliche Qualität auch bei einem möglichen Abgang zu erhalten, wird festgesetzt, dass in diesem Fall Ersatzpflanzungen mit großkronigen Laubbäumen der Pflanzliste A (siehe Anhang der Begründung) sowie mindestens in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Dabei ist jeder Baum in einer mindestens 10 m² großen offenen Baumscheibe mit mindestens 12 m³ Wurzelraum zu pflanzen.

Die Bäume haben sich über Jahrzehnte auf den bestehenden Grund-/Stauwasserstand eingestellt, sodass dauerhafte Absenkungen ihren Erhalt gefährden würden. Es wird somit textlich festgesetzt, dass Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers beziehungsweise von Stauwasser führen, unzulässig sind.

Weiterhin wird der Baumschutz der zum Erhalt festgesetzten Bäume sowie der sechs angrenzenden Straßenbäume an der Alsenstraße im Bebauungsplan durch Schutzabstände um den jeweiligen Kronentraufbereich berücksichtigt, welche die überbaubare Grundstücksfläche einschränken (siehe 4.2). In einzelnen Bereichen wird der Schutzabstand von 1,50 m jedoch unterschritten um ausreichende Gebäudetiefen auf dem Grundstück realisieren zu können. In diesen Bereichen sowie aufgrund der geringen Abstände zwischen Bebauung und Bäumen

im Bestand sind besondere Anforderungen an die Ausführung von Rückbau- und Neubaumaßnahmen zu stellen. Es wird darauf hingewiesen, dass

- für die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume bei Baumaßnahmen im Kronentraufenrandbereich eine baumökologische Fachbegleitung durch einen zertifizierten Baumfachbetrieb sicher zu stellen ist.
- zudem keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenbefeestigungen und Materiallagerungen im Kronentraufenbereich der zu erhaltenden Bäume vorgenommen werden dürfen.
- zwingende baubedingte Abweichungen baumökologisch begleitet werden müssen.
- bei Bautätigkeiten die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" sowie DWA-M 162, R-SBB und ZTV Baumpflege (2017) gelten.

4.5.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft

Der gültige Landschaftsplan der Stadt Uetersen stellt für das Plangebiet Gemeinbedarfsflächen mit einem festzusetzenden Grünanteil von 40 % dar. Jedoch steht die Schaffung umfangreicher Grünflächen einer ökologisch bedeutsamen Qualität im Widerspruch zur intensiven Inanspruchnahme der Gemeinbedarfsfläche durch vielfältige Nutzungen insbesondere durch die Schul- und Kitakinder auf den jeweiligen Außenflächen. Das Plangebiet bietet aufgrund seines begrenzten Flächenumfangs nicht die Möglichkeit, beiden Nutzungsansprüchen ebenerdig nebeneinander gerecht zu werden. Eine Festsetzung von Grünflächen oder Anpflanzgeboten im Plangebiet wird zugunsten der Anforderungen des Gemeinbedarfs nicht getroffen.

Es wird festgesetzt, dass die Dachflächen von Hauptgebäuden als Gründächer zu errichten sind und die Ausführung mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu erfolgen hat, um die Aussagen des gültigen Landschaftsplans planungsrechtlich aufzugreifen und im intensiv genutzten Plangebiet neben dem Baumerhalt ein Mindestmaß an ökologisch bedeutsamer Grünstruktur zu sichern. Um die Vereinbarkeit mit sonstigen baulichen Anforderungen zu gewährleisten, können Ausnahmen für Dachaufbauten und technische Anlagen zugelassen werden. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Dachbegrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen, da diese grundsätzlich mit einer Begrünung vereinbar sind.

Ausgehend von der festgesetzten Grundflächenzahl wird somit eine zukünftige Dachbegrünung auf bis zu 50 von Hundert der Gemeinbedarfsfläche planungsrechtlich gesichert. Damit können die negativen Auswirkungen der nutzungsbedingten Bodenversiegelung auf den örtlichen Natur- und Wasserhaushalt gemindert werden.

Darüber hinaus ist die Begrünung und Bepflanzung der Freiflächen im Einklang mit den Gemeinbedarfsnutzungen anzustreben und kann beispielsweise durch Heckenpflanzungen der räumlichen Gliederung dienen. Es wird darauf hingewiesen, dass gebietsheimische, standortgerechte Arten bei der Bepflanzung vorzuziehen sind.

4.5.3 Maßnahmen zum Artenschutz

Im Plangebiet sind gemäß Potenzialanalyse und artenschutzfachlichen Prüfung (Lutz 2026) keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu erwarten, da sie sehr spezielle

Lebensraumsprüche haben, die hier nicht erfüllt werden. Ebenso können die in Schleswig-Holstein vorkommenden sehr seltenen Pflanzenarten wegen ihrer speziellen Standortansprüche, die hier nicht vorliegen, ausgeschlossen werden.

Bei der Verwirklichung der Planung mit den festgesetzten Schutz- und Minderungsmaßnahmen kommt es nicht zu Verstößen gegen die Verbote des § 44 BNatSchG. Dem Bebauungsplan stehen somit diesbezüglich keine unüberwindbaren Hindernisse entgegen.

Brutvogelarten

Von einem potenziellen Vorkommen zahlreicher für den Siedlungsraum typischer europäischer Vogelarten, die das Untersuchungsgebiet regelmäßig zu Nahrungssuche nutzten, ist auszugehen. Zudem wird das Plangebiet von Bäumen und anderen Gehölzreihen geprägt, die als potenzielle Brutreviere für zahlreiche Arten einzuordnen sind und in ihrer ökologischen Funktionen gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG zu erhalten sind.

Der Bebauungsplan sichert die ökologische Funktion dieser Gehölzstrukturen durch die Festsetzung von insgesamt 38 Großbäumen zum Erhalt (siehe auch 4.5.1) im Plangebiet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass der grundsätzliche Ausschluss von Gehölzrodungen in der Brutzeit vom 01. März bis 30. September gemäß § 39 BNatSchG gilt.

Es wird weiterhin festgesetzt, dass gläserne Balkonbrüstungen oder zusammenhängende Glasflächen in unmittelbarer Umgebung zu Gehölzen oder größeren Vegetationsflächen oder mit Durchsicht auf Vegetation, Gewässer oder Himmel durch wirksame Kennzeichnungsmuster für Vögel wahrnehmbar zu machen sind, um Verletzungen und Todesfälle von Vögeln durch Vogelschlag zu vermeiden.

Fledermäuse

Die Artenschutzfachliche Prüfung umfasste die Prüfung der Lebensraumeigenschaften des Untersuchungsgebietes für Fledermäuse. Im Ergebnis sind keine potenziellen Quartierbäume für Fledermäuse vorhanden. Lebensräume von Fledermäusen finden sich potenziell in den Bestandsgebäuden des östlichen Teilbereichs des Plangebiets. Der Gebäudebestand im Westen des Plangebiets (Geschwister-Scholl-Haus) sowie die zentral gelegene Sporthalle haben kein Potenzial für Fledermäuse.

Im Südosten des Plangebiets wird das vorhandene kleine Laubgehölz (Eichen) als potenzielles Jagdrevier mittlerer Bedeutung eingestuft. Die übrigen Flächen haben nur geringe potenzielle Bedeutung als Jagdgebiet für Fledermäuse.

Wenn die Bestandsgebäude im Südosten des Plangebiets mit Quartierpotenzialen zukünftig abgebrochen und überplant werden, können potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen verloren gehen.

Deshalb sichert der Bebauungsplan die Belange des Artenschutzes der Fledermäuse mit einer textlichen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Demnach ist der Abbruch und Rückbau von Gebäuden mit Potenzial für Fledermausquartiere auf den Zeitraum 1. Dezember bis 31. Januar eines Jahres begrenzt. Maßnahmen außerhalb dieser Zeit sind nur nach vorheriger artenschutzfachlicher Besatzkontrolle mit negativem Befund möglich. Zudem sind je Abrissgebäude 3 Ersatzquartiere an benachbarten Gebäuden als sogenannte CEF-Maßnahmen zeitlich dem Abriss vorgezogen anzubringen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Somit werden im direkten räumlichen Zusammenhang eines potenziellen Eingriffs Ausweichmöglichkeiten geschaffen und die ökologischen Funktionen betroffener Quartiere erhalten.

Weiterhin wird die potenzielle Nahrungsfläche (Jagdrevier) im Südosten des Plangebiets durch Festsetzung des Erhalts der Großbäume gesichert. Mit einer zukünftig zulässigen Bebauung des Pausenhofs an dieser Stelle wird das Revier verkleinert. Aufgrund der großen Aktionsradien von Fledermäusen und der Möglichkeit, in die Umgebung auszuweichen, wird dennoch nicht von einer wesentlichen Verschlechterung ihres Lebensraumes ausgegangen. Auch ist nicht zu erwarten, dass damit Quartiere außerhalb des Untersuchungsgebietes einen wichtigen Teil ihrer Nahrungsquellen verlieren und somit indirekt beschädigt werden.

Beleuchtung

Lichtimmissionen beeinträchtigen regelmäßig Ökosysteme, indem sie nachtaktive Insekten, Vögel oder Fledermäuse in ihrer Orientierung stören und damit Nahrungssuche und Paarungsverhalten beeinträchtigen. Um diese störende Wirkung zu minimieren, werden durch textliche Festsetzung Regelungen zum Lichtspektrum und der Beschaffenheit von sogenannten insektenfreundlichen Leuchtmitteln zur nächtlichen Außenbeleuchtung getroffen.

Amphibien

Da sich im Plangebiet ein Schulgarten mit Teich befindet, wurde in die artenschutzfachliche Prüfung und Potenzialanalyse auch die Gruppe der Amphibien einbezogen. Im Ergebnis ist das dauerhafte Vorkommen von Amphibienpopulationen aufgrund der Eigenschaften des Teichs und seiner isolierten Lage abseits vernetzter Amphibienlebensräume unwahrscheinlich. Als Winterquartier ist er nicht geeignet.

Da das Vorkommen von Erdkröte, Grasfrosch und Teichmolch jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, wird festgesetzt, dass die Inanspruchnahme des Gartenteichs im Schulgarten erst nach vorheriger artenschutzfachlicher Besatzkontrolle mit negativem Befund zulässig ist. Weiterhin wird festgesetzt, dass im Falle eines positiven Befundes die Inanspruchnahme nach Umsetzung des artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs als sogenannte CEF-Maßnahmen zulässig ist.

4.6 Kulturdenkmäler

Zu Kulturdenkmälern wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) 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 Aufwendungen 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.

4.7 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Das Plangebiet befindet sich in zentrumsnaher, integrierter Lage und die Planung stellt als Nachverdichtung eines bestehenden Gemeinbedarfsstandorts eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Mit der Planung wird eine bauliche Neuorganisation der Gemeinbedarfsfläche und eine Bebauung bereits überwiegend versiegelter Freiflächen ermöglicht. Eine Flächenneuinanspruchnahme wird damit vermieden.

Mit grünordnerischen Festsetzungen zum Baumerhalt und zur Ausführung von Gründächern wird ein wirksamer Grünanteil im Plangebiet sichergestellt und die durch die Bebauung eingeschränkten Bodenfunktionen zumindest teilweise ausgeglichen. Die Maßnahmen wirken sich positiv auf das örtliche Klima aus und dienen der Vermeidung von Aufheizungseffekten.

4.8 Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen

Der mit der Planung beabsichtigte Ersatzneubau des Geschwister-Scholl-Hauses zum Zwecke eines zeitgemäßen Raumangebots für die vorhandene Familienbildungsstätte, das Förder- und Betreuungszentrum, eine Kitaeinrichtung, die Schulbetreuung sowie die Volkshochschule dient der Sicherung bedarfsgerechter Betreuungs- und Bildungsangebote für Kinder, Jugendliche und ihre Familien am bekannten integrierten Standort. Mit der Planung wird eine Neuorganisation der bebauten und unbebauten Flächen auf der Gemeinbedarfsfläche ermöglicht und für den östlichen Bereich der Grundschule Erweiterungsmöglichkeiten für die Zukunft gesichert. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans

Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch erforderlich. Bei den erforderlichen Flächen handelt es sich um städtische Flächen.

5. Ausgaben (Kosten und Finanzierung)

Bei der Umsetzung der Planung entstehen der Stadt Uetersen Kosten.

6. Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca. 19.702 m ²
davon:	
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 18.817 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 885 m ²

Uetersen, den _____

Stadt Uetersen

Der Bürgermeister

Amt III Planen und Bauen

Wassermühlenstraße 7

25436 Uetersen

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro

claussen-seggelke stadtplaner

Lippeltstraße 1

20097 Hamburg

ANLAGE

a) Pflanzliste A – Laubbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

b) Bebauungskonzept Neubau Geschwister-Scholl-Haus

