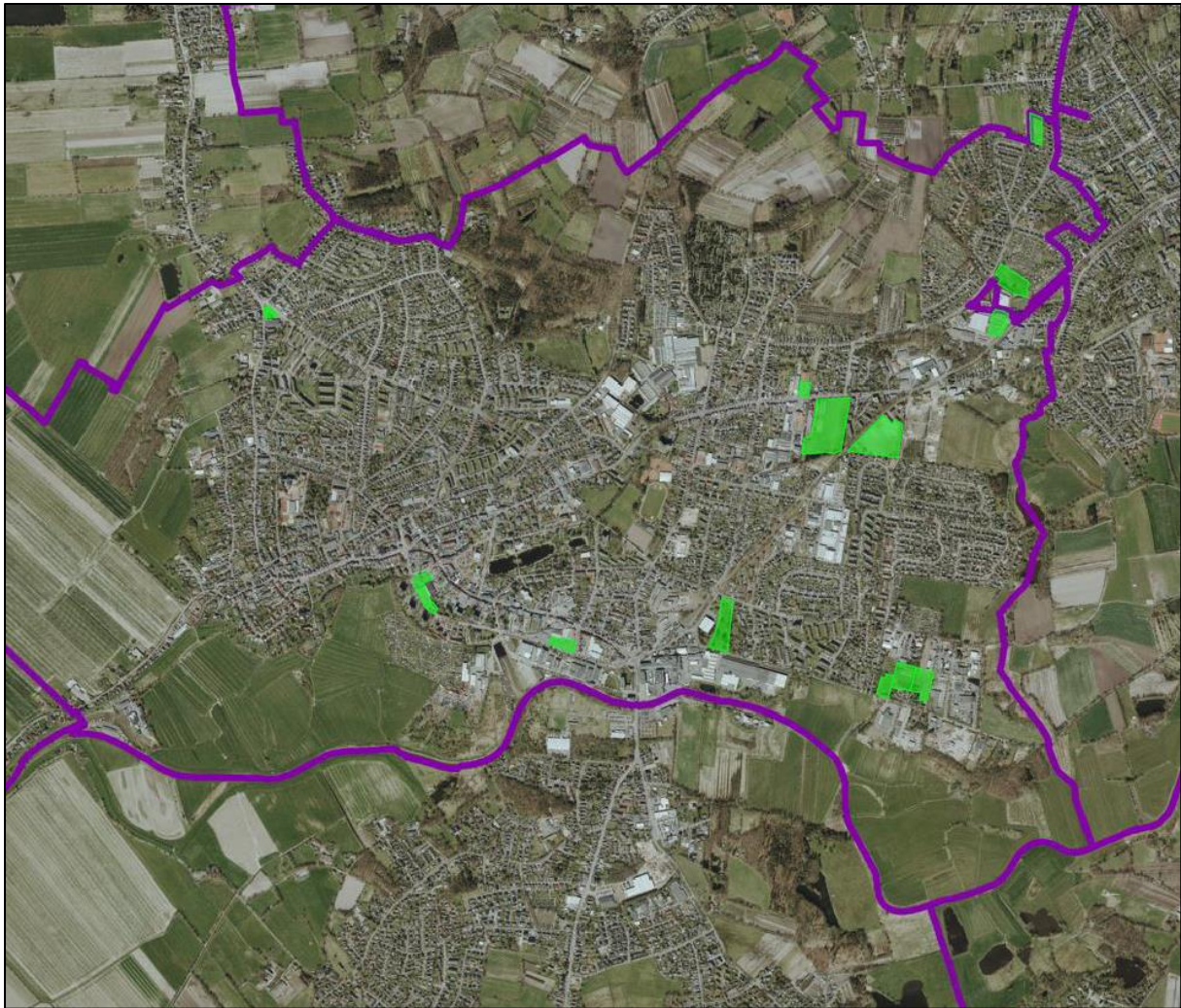


Stadt Uetersen

Prüfung von Innenbereichspotentialen für die Errichtung einer Photovoltaik- Freiflächenanlage

Kreis Pinneberg



GSP
GOSCH & PRIEWE

Paperberg 4
23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 / 67 07 - 0
Fax: 04531 / 67 07 - 79
E-mail oldesloe@gsp-ig.de
Internet: www.gsp-ig.de

Stand: 23.04.2025

1 Alternativenprüfung

Die Stadt Uetersen betreibt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120. Er soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Deponieflächen im östlichen Gemeindegebiet schaffen. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Uetersen (1972) stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Um das geplante Vorhaben entsprechend umsetzen zu können, ist eine Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich. Des Weiteren befindet sich ein Teil der zu überplanenden Fläche im Landschaftsschutzgebiet (Kernzone). Nach Vorlage einer Standortalternativenprüfung durch die Stadt Uetersen wurde von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde gefordert, die mögliche Flächen im Innenbereich der Stadt Uetersen näher zu untersuchen um dem Grundsatz „Innenbereich vor Außenbereich“ gerecht zu werden.

Die vertiefte Untersuchung der Innenbereichsflächen umfasst sowohl städtebauliche, naturschutzrechtliche als auch landschaftspflegerische Prüfkriterien. Als Grundlage dienen Luftbildauswertungen, Flächennutzungsplan der Stadt, das Umweltportal SH und der Digitale Atlas Nord.

Die Stadt Uetersen liegt in der Metropolregion Hamburg am Randgebiet zur Marsch. Untersucht werden lediglich Flächen im Innenbereich des Stadtgebietes, welche durch Wohn- und Gewerbeflächen umschlossen sind. Diese sind vorrangig vor Außenbereichsflächen zu entwickeln.

1.1 Zielsetzung

Zielsetzung der Alternativenprüfung ist eine Bewertung der ermittelten Potenzialflächen für Photovoltaik-Anlagen im Innenbereich, um seitens der Stadt Uetersen auf die kurzfristige Bebaubarkeit der Flächen ermitteln zu können.

1.2 Methodik der Untersuchung

Die Alternativenprüfung liegt in detaillierter tabellarischer Form vor. Die Prüfung ist in zwei Ebenen gegliedert. Zunächst werden die Flächen anhand verschiedener städtebaulicher Kriterien in ihrem Bestand beschrieben. Diese Darstellungen werden jedoch nicht bewertet, da diese grundsätzlich planungsrechtlich regelbar sind. Anschließend wurden die Alternativflächen hinsichtlich ortsplanerischer und naturschutzfachlicher¹ Kriterien bewertet.

Im Rahmen der tabellarischen Alternativenprüfung erfolgt die Bewertung der einzelnen Standortkriterien für jede Fläche anhand der zu erwartenden Auswirkungen auf das jeweilige Schutzgut in den Kategorien „grün“, „gelb“ und „rot“.

Abschließend wird die unter Berücksichtigung landschaftsplanerischer Vorgaben und städtebaulicher Kriterien durchgeführte Bewertung der Einzelbelange in einer zusammenfassenden Einstufung der Flächeneignung für eine wohnbauliche Entwicklung in „geeignet“, „bedingt geeignet“ und nicht „geeignet“ zusammengefasst. Hierfür wird die nachstehende Matrix herangezogen. Als Schwellenwert wird dabei die Hälfte der insgesamt 5 zu vergebenden Punkte herangezogen. Um eine Bewertung als geeignet zu erhalten, muss dieser Schwellenwert überschritten werden.

¹ Hinweis zum Schutzgut Kulturgüter: In der Stadt Uetersen sind eingetragenen Kulturdenkmale bekannt, die sich jedoch nicht in der Nähe der untersuchten Fläche befinden. Das Schutzgut Kulturdenkmal wird im Rahmen der Alternativenprüfung somit nicht näher betrachtet. Die Belange des Denkmalschutzes sind dennoch im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Tabelle 1: Matrix zur Einstufung der Flächen gemäß der Einzelbewertung.

	grün	gelb	rot
Geeignet	≥ 4	Nicht ausschlaggebend	0
Bedingt geeignet	Nicht ausschlaggebend	Nicht ausschlaggebend	≤ 1
	Nicht ausschlaggebend	> 2	0
Nicht geeignet	Nicht ausschlaggebend	Nicht ausschlaggebend	≥ 2

1.3 Fläche 1

			
Städtebau	Standortbezeichnung	Reuterstraße 115	
	Darstellung FNP	Gemischte Baufläche (Ursprungsplan) (Sondergebiet gem. vorhabenbez. B-Plan 35)	
	Flurstück(e)	- Flurstück 518, Flur 4 (Gemarkung Uetersen)	
	Flächengröße	rd. 2.200 m²	
	Aktuelle Flächennutzung	Parkplatz	
	Angrenzende Nutzung	- Wohnbebauung (Nordosten, Westen) - Einzelhandelsbetrieb - ALDI (Süden)	
		Bewertung	
	Schutzgut Mensch (Blendwirkung)	Wohnbebauung im Umfeld	Blendwirkung auf Wohnbebauung durch Solarmodule möglich
	Schutzgut Tiere und Pflanzen	Vereinzelte Straßenbäume entlang der beiden flankierenden Straßen	Keine Auswirkungen auf den Artenschutz erkennbar

Naturschutz	Schutzgut Wasser	Gefährdeter Grundwasserkörper, tiefe Grundwasserkörper, Trinkwasserschutzgebiet IIIa			Keine Beeinträchtigung durch Überplanung absehbar, keine höhere Versiegelung geplant.
	Schutzgut Boden	- Podsol - bodenfunktionale Gesamtleistung nicht bewertet - vollständig versiegelt			Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung ge-/zerstört
	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	- Parkplatzfläche im baulichen überprägten Innenbereich - Straßenbäume			Der Bereich ist bereits deutlich anthropogen vorgeprägt
Zusammenfassung		4	1	0	geeignet
	Verfügbarkeit	- Privatbesitz - Langfristige Nutzung als Parkplatz - Keine Überplanungen bekannt - Verkaufsbereitschaft unwahrscheinlich			Nicht verfügbar

Fazit

Die Fläche ist durch eine Parkplatzfläche derzeit in Nutzung und vollversiegelt. Eine Überstellung mit Solarmodulen würde die Nutzung der Fläche nicht einschränken und darüber hinaus keine zusätzliche Beeinträchtigung des Bodens hervorrufen. Die Solarmodule können zu Blendwirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung führen, welche gutachterlich untersucht werden müssten.

Die Fläche befindet sich jedoch nicht im Besitz der Stadt und steht für eine Entwicklung als Solaranlage derzeit nicht zur Verfügung. Die geringe Flächengröße macht eine Überstellung zudem nur in Kombination mit einer Erneuerung des Parkplatzes ökonomisch sinnvoll.

1.4 Fläche 2

			
Städtebau	Standortbezeichnung	An der Klosterkoppel/Lienaus Allee 2	
	Darstellung FNP	Gemischte Baufläche (Ursprungsplan)	
	Flurstück(e)	Flurstücke 19/45 und 507, Flur 18 (Gemarkung Uetersen)	
	Flächengröße	rd. 6.400 m ²	
	Aktuelle Flächennutzung	Parkplatz Penny-Markt und städtische Parkplätze sowie oberstes Geschoss der Parkpalette	
	Angrenzende Nutzung gem. Begehung	- Wohnbebauung (Nordosten, Westen) Einzelhandelsbetrieb - ALDI (Süden)	
		Bewertung	
Naturschutz	Schutzgut Mensch (Blendwirkung)	Wohnbebauung im Umfeld	Blendwirkung auf Wohnbebauung durch Solarmodule möglich
	Schutzgut Tiere und Pflanzen	Straßenbäume entlang der Straße „Lienaus Allee“ sowie Bäume auf Stellplatzflächen	evtl. Wegfall von Bäumen auf den Parkplatzflächen
	Schutzgut Wasser	Gefährdeter Grundwasserkörper, tiefe Grundwasserkörper	Keine zusätzliche Beeinträchtigung durch Überplanung absehbar, keine höhere Versiegelung geplant.

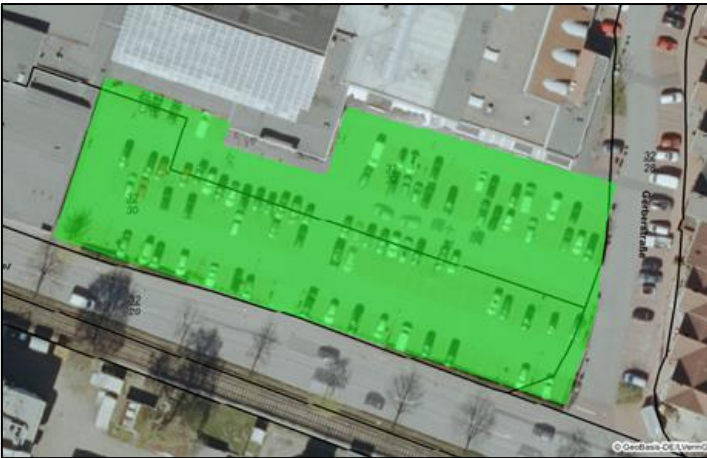
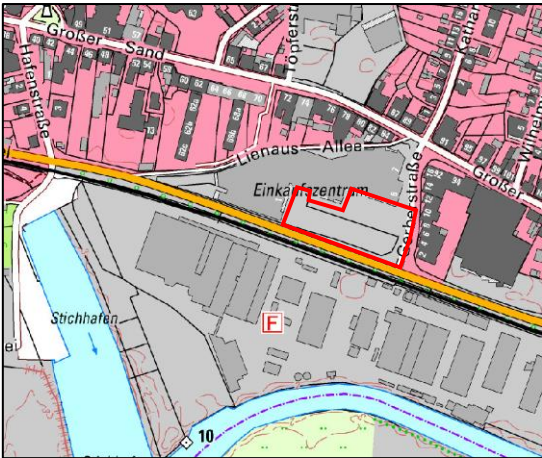
	Schutzgut Boden	- Abgrabung, vormals Podsol - bodenfunktionale Gesamtleistung nicht bewertet - Fläche ist weitgehend versiegelt			Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung ge-/zerstört
	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	Flächen im Innenbereich, Parkplatzfläche und Parkpalette			Der Bereich ist bereits deutlich anthropogen vorgeprägt
Zusammenfassung		3	2	0	geeignet
	Verfügbarkeit	- Teilweise Privatbesitz; teilweise städtisch - Privatfläche Anfrage Modernisierung des bestehenden Penny-Marktes; keine Verkaufsbereitschaft (Stand Dezember 2024) - Überplanung der städtischen Fläche auf mittlere Sicht für vielfältige Nutzungen (Vollsortimenter, Wohnbebauung, Kindergarten, soziale Einrichtungen, ...) unter Verlust von Stellplatzflächen - PV-Anlagen nur in kleinen Rahmen auf Gebäuden			Nicht verfügbar

Fazit

Die Fläche ist durch eine Parkplatzfläche und eine Parkpalette derzeit in Nutzung und vollversiegelt. Eine Überstellung mit Solarmodulen würde die Nutzung der Fläche nicht einschränken und darüber hinaus keine zusätzliche Beeinträchtigung des Bodens hervorrufen. Die Solarmodule können zu Blendwirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung führen, welche gutachterlich untersucht werden müssten.

Die Verfügbarkeit ist nicht gegeben. Die geringe Flächengröße macht eine Überstellung zudem nur in Kombination mit einer Erneuerung des Parkplatzes ökonomisch sinnvoll.

1.5 Fläche 3

			
Städtebau	Standortbezeichnung	Gerberstraße 1 - 5	
	Darstellung FNP	Gemischte Baufläche (13. Änd. F-Plan)	
	Flurstück(e)	- Flurstücke 32/30 und 32/32, Flur 18 (Gemarkung Uetersen)	
	Flächengröße	rd. 3.900 m²	
	Aktuelle Flächennutzung	Parkplatz Nahversorgungszentrum „Gerberplatz“	
	Angrenzende Nutzung gem. Begehung	- Wohnbebauung (Osten) - Einzelhandelsbetrieb – EDEKA, ALDI, dm (Westen) Gewerbe (Süden)	
		Bewertung	
Natur	Schutzgut Mensch (Blendwirkung)	Wohnbebauung im Umfeld	Blendwirkung auf Wohnbebauung durch Solarmodule möglich
	Schutzgut Tiere und Pflanzen	Straßenbäume entlang der „Gerberstraße“ sowie Einzelbäume auf Stellplatzfläche	Evtl. Wegfall von Bäumen (Habitat) auf den Stellplatzflächen

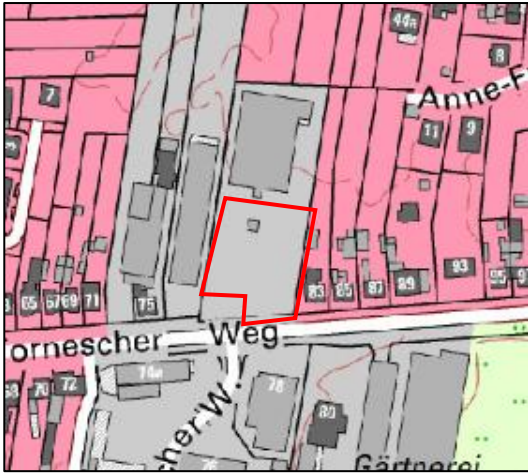
	Schutzgut Wasser	Gefährdeter Grundwasserkörper, tiefe Grundwasserkörper		Keine Beeinträchtigung durch Überplanung absehbar, keine höhere Versiegelung geplant.	
	Schutzgut Boden	- Abgrabung und Podsol - bodenfunktionale Gesamtleistung nicht bewertet - Fläche ist versiegelt		Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung ge-/zerstört	
	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	Flächen im Innenbereich, Parkplatzfläche		Der Bereich ist bereits deutlich anthropogen vorgeprägt.	
Zusammenfassung		3	2	0	geeignet
	Verfügbarkeit	- Privatbesitz - Langfristige Nutzung als Parkplatz - Zuletzt Verbreiterung der Stellplätze (2024); Überdachung mit PV-Modulen zu dem Zeitpunkt angefragt und eher negativ aufgefasst - Keine Verkaufsbereitschaft (Stand 2023)			Nicht verfügbar

Fazit

Die Fläche ist durch eine Parkplatzfläche derzeit in Nutzung und vollversiegelt. Eine Überstellung mit Solarmodulen würde die Nutzung der Fläche nicht einschränken und darüber hinaus keine zusätzliche Beeinträchtigung des Bodens hervorrufen. Die Solarmodule können zu Blendwirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung führen, welche gutachterlich untersucht werden müssten.

Die Fläche befindet sich im Privatbesitz und steht für die kurzfristige Umsetzung einer Solaranlage nicht zur Verfügung. Die geringe Flächengröße macht eine Überstellung zudem nur in Kombination mit einer Erneuerung des Parkplatzes ökonomisch sinnvoll.

1.6 Fläche 4

  			
Städtebau	Standortbezeichnung	Tornescher Weg 81	
	Darstellung FNP	Gemischte Baufläche (Ursprungsplan)	
	Flurstück(e)	- Flurstück 133/8, Flur 8 (Gemarkung Uetersen)	
	Flächengröße	rd. 2.200 m ²	
	Aktuelle Flächennutzung	Parkplatz Netto-Markt	
	Angrenzende Nutzung gem. Begehung	- Wohnbebauung (Osten) - Einzelhandelsbetrieb –Netto (Norden) - Gewerbe (Süden und Westen), im Westen mit Solarmodulen überdeckt	
		Bewertung	
Natursch	Schutzgut Mensch (Blendwirkung)	Wohnbebauung im Umfeld	Blendwirkung auf Wohnbebauung durch Solarmodule möglich
	Schutzgut Tiere und Pflanzen	Es sind keine Grünstrukturen vorhanden, Vollversiegelung	Keine Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

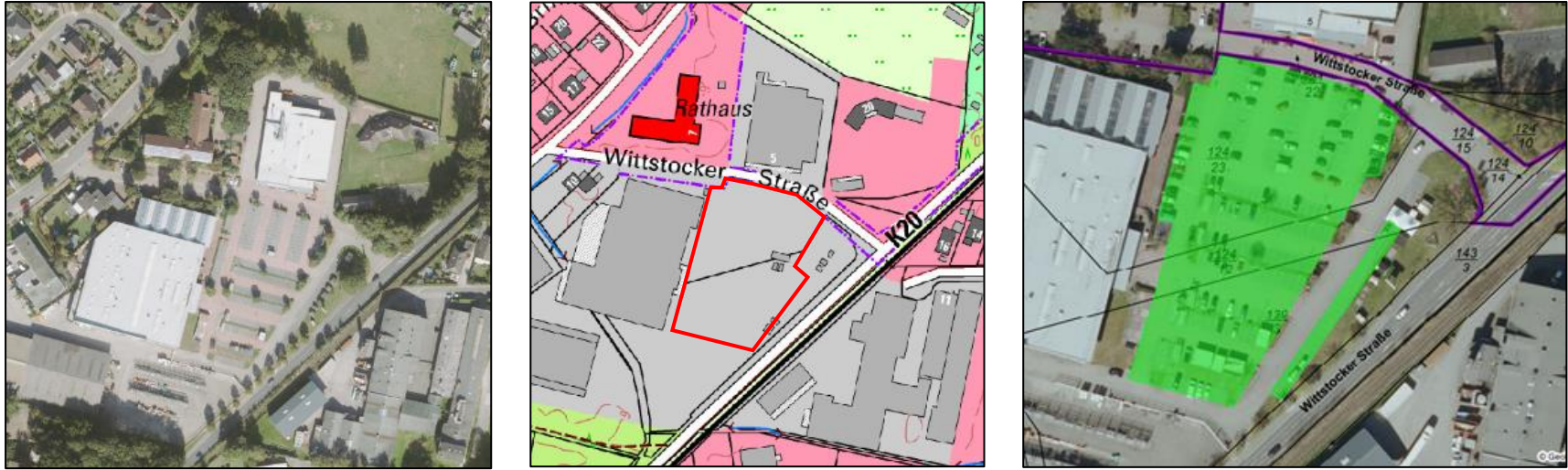
	Schutzgut Wasser	Gefährdeter Grundwasserkörper, tiefe Grundwasserkörper		Keine Beeinträchtigung durch Überplanung absehbar, keine höhere Versiegelung geplant.	
	Schutzgut Boden	- Podsol - bodenfunktionale Gesamtleistung nicht bewertet - Fläche ist versiegelt		Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung ge-/zerstört	
	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	Flächen im Innenbereich, Parkplatzfläche		Der Bereich ist bereits deutlich anthropogen vorgeprägt.	
Zusammenfassung		4	1	0	geeignet
	Verfügbarkeit	- Privatbesitz - Langfristige Nutzung als Parkplatz - Keine Überplanungen bekannt - Verkaufsbereitschaft unwahrscheinlich	Nicht verfügbar		

Fazit

Die Fläche ist durch eine Parkplatzfläche derzeit in Nutzung und vollversiegelt. Eine Überstellung mit Solarmodulen würde die Nutzung der Fläche nicht einschränken und darüber hinaus keine zusätzliche Beeinträchtigung des Bodens hervorrufen. Die Solarmodule können zu Blendwirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung führen, welche gutachterlich untersucht werden müssten.

Die Fläche befindet sich im Privatbesitz und steht für die kurzfristige Umsetzung einer Solaranlage nicht zur Verfügung. Die geringe Flächengröße macht eine Überstellung zudem nur in Kombination mit einer Erneuerung des Parkplatzes ökonomisch sinnvoll.

1.7 Fläche 5

		
Städtebau	Standortbezeichnung	Wittstocker Straße 5
	Darstellung FNP	Gewerbliche Baufläche und Sonstiges Sondergebiet (24. Änd. F-Plan)
	Flurstück(e)	Flurstücke 124/12, 124/13 und 139/3, Flur 7 (Gemarkung Uetersen)
	Flächengröße	rd. 5.630 m ²
	Aktuelle Flächennutzung	Parkplatz REWE und Hagebaumarkt
	Angrenzende Nutzung gem. Begehung	Gewerbe im Umfeld
Natursch	Bewertung	
	Schutzgut Mensch (Blendwirkung)	Gewerbe im Umfeld
	Schutzgut Tiere und Pflanzen	Einzelbäume auf Parkplatzfläche

	Schutzgut Wasser	Gefährdeter Grundwasserkörper, tiefe Grundwasserkörper			Keine Beeinträchtigung durch Überplanung absehbar, keine höhere Versiegelung geplant.
	Schutzgut Boden	- Gley-Podsol - bodenfunktionale Gesamtleistung nicht bewertet - Fläche ist versiegelt			Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung ge-/zerstört
	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	Flächen im Innenbereich, Parkplatzfläche			Der Bereich ist bereits deutlich anthropogen vorgeprägt.
Zusammenfassung		4	1	0	geeignet
	Verfügbarkeit	- Privatbesitz - Langfristige Nutzung als Parkplatz - Keine Überplanungen bekannt - Verkaufsbereitschaft unbekannt; zuletzt verkauft an neuen Eigentümer in Oktober 2024			Nicht verfügbar

Fazit

Die Fläche ist durch eine Parkplatzfläche derzeit in Nutzung und vollversiegelt. Eine Überstellung mit Solarmodulen würde die Nutzung der Fläche nicht einschränken und darüber hinaus keine zusätzliche Beeinträchtigung des Bodens hervorrufen. Die Fläche grenzt im Norden direkt an die Gemeindegrenze zur Stadt Tornesch, sodass ein erhöhter nachbarschaftlicher Abstimmungsbedarf besteht. Die Solarmodule können zu Blendwirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung führen, welche gutachterlich untersucht werden müssten.

Die Fläche befindet sich im erst kürzlich gewechselten Privatbesitz und steht für die kurzfristige Umsetzung einer Solaranlage nicht zur Verfügung. Die geringe Flächengröße macht eine Überstellung zudem nur in Kombination mit einer Erneuerung des Parkplatzes ökonomisch sinnvoll.

1.8 Fläche 6

		
Städtebau	Standortbezeichnung	Kleine Twiete / Große Twiete
	Darstellung FNP	Gewerbliche Baufläche und Wohnbaufläche (Ursprungsplan)
	Flurstück(e)	Flurstück 91/11, Flur 9 (Gemarkung Uetersen)
	Flächengröße	rd. 12.005 m²
	Aktuelle Flächennutzung	Brachfläche
	Angrenzende Nutzung gem. Begehung	- Wohnbebauung (Osten) - Gewerbe (Süden, Westen und Norden) - Industriegleis im Westen direkt anschließend
	Schutzgut Mensch (Blendwirkung)	Wohnbebauung im Umfeld
		Bewertung
		Blendwirkung auf Wohnbebauung durch Solarmodule möglich

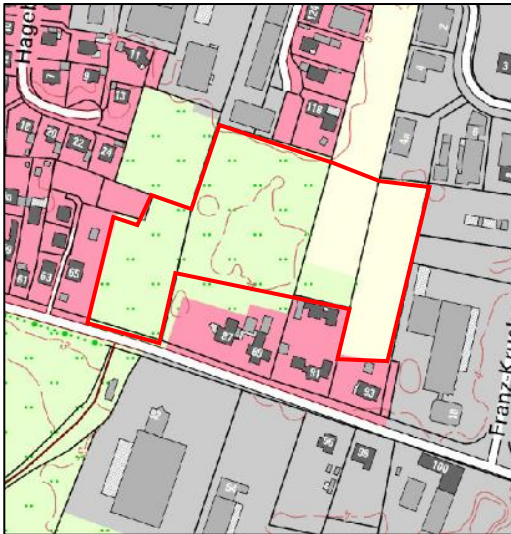
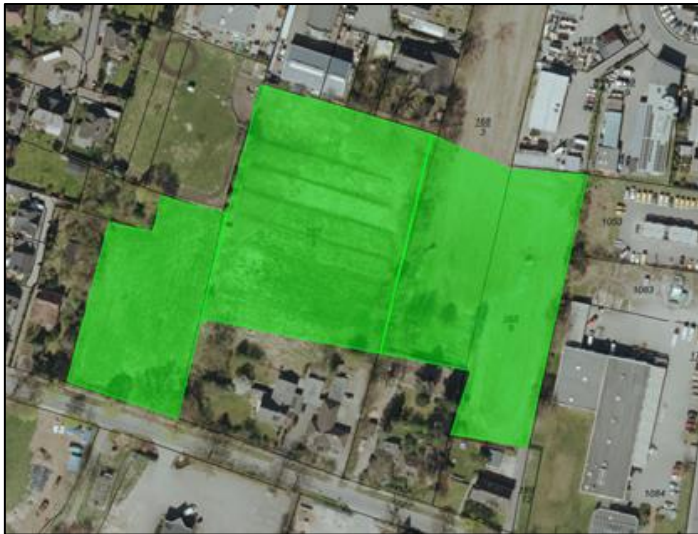
	Schutzgut Tiere und Pflanzen	Grünfläche mit zahlreichem Baumbestand, große (alte) Bäume, potenzielle Fledermausquartiere und Nistbäume		Entfall von Grünstrukturen, Brutstätten von Vögeln und ggf. Fledermausquartieren um Fläche sinnvoll nutzen zu können	
	Schutzgut Wasser	Gefährdeter Grundwasserkörper, tiefe Grundwasserkörper		Kleinräumige Veränderungen in der Niederschlagsverteilung durch Überdeckung. Es sind jedoch keine relevanten Auswirkungen auf den Wasserhaushalt der Fläche oder den Grundwasserstand zu erwarten.	
	Schutzgut Boden	- Podsol - bodenfunktionale Gesamtleistung nicht bewertet - unversiegeltes Grünland		Erstmalige Inanspruchnahme, jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf Böden mit besonderer Funktionserfüllung.	
	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	Grünland mit zahlreichem Baumbestand, große (alte) Bäume, parkähnlicher Charakter		Die Planung geht insbesondere mit visuellen und optischen Veränderungen der Umgebung einher und es entstehen Eingriffe in landschaftsbildprägende Grünstrukturen. Gleichzeitig ist das Ortsbild bereits durch die anthropogene Nutzung geprägt.	
Zusammenfassung		2	2	1	bedingt geeignet
	Verfügbarkeit	- Privatbesitz - Überplanung der Fläche auf mittel- bis langfristige Sicht ausgeschlossen - Keine Verkaufsbereitschaft (Stand Mai 2024)			Nicht verfügbar

Fazit

Die Fläche ist derzeit eine brachliegende Grünfläche und wird von altem Baumbestand dominiert. Eine Inanspruchnahme nur durch einen Entfall mehrerer Einzelbäume möglich. Dies würde voraussichtlich zum Verlust von Nistmöglichkeiten für Brutvögel und ggf. von Fledermausquartieren führen. Darüber hinaus können die Solarmodule in geringem Umfang zu Blendwirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung führen.

Die Fläche befindet sich nicht im Besitz der Stadt und steht für die kurzfristige Umsetzung einer Solaranlage nicht zur Verfügung. Durch die geringe Flächengröße ist eine Überstellung nur eingeschränkt wirtschaftlich.

1.9 Fläche 7

							
Städtebau	Standortbezeichnung	Große Twiete					
	Darstellung FNP	Gewerbliche Baufläche und gemischte Baufläche (Ursprungsplan)					
	Flurstück(e)	- Flurstücke 138/1, 167/5, 168/3 und 168/9, Flur 9 (Gemarkung Uetersen)					
	Flächengröße	rd. 20.500 m²					
	Aktuelle Flächennutzung	Acker sowie Grünland					
	Angrenzende Nutzung gem. Begehung	- Wohnbebauung (tlw. Süden, Westen und Norden) - Gewerbe (tlw. Süden und Osten)					
						Bewertung	
	Schutzgut Mensch (Blendwirkung)	Wohnbebauung im Umfeld				Blendwirkung auf Wohnbebauung durch Solarmodule möglich	

	Schutzgut Tiere und Pflanzen	Acker; Grünland mit strukturierendem Gehölz- und Einzelbaumbestand, gem. Digitaler Atlas Nord tlw. <i>Weidewirtschaft gem. Vertragsnaturschutz</i>		Voraussichtlich kein Entfall von Gehölzen	
	Schutzgut Wasser	Gefährdeter Grundwasserkörper, tiefe Grundwasserkörper, südlich angrenzend Überschwemmungsgebiet		Kleinräumige Veränderungen in der Niederschlagsverteilung durch Überdeckung. Es sind jedoch keine relevanten Auswirkungen auf den Wasserhaushalt der Fläche oder den Grundwasserstand zu erwarten.	
	Schutzgut Boden	- Podsol - bodenfunktionale Gesamtleistung sehr gering - unversiegeltes Grünland		Erstmalige Inanspruchnahme jedoch Böden mit sehr geringer bodenfunktionaler Gesamtleistung, keine Böden mit besonderer Empfindlichkeit	
	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	Landwirtschaftlich genutzte Flächen im Innenbereich, tlw. Baumbestand		Die Planung geht insbesondere mit visuellen und optischen Veränderungen der Umgebung einher. Es entstehen jedoch keine Eingriffe in ortsbildprägende Grünstrukturen und das Ortsbild ist jedoch bereits durch die anthropogene Nutzung geprägt.	
Zusammenfassung		4	1	0	geeignet
	Verfügbarkeit	- Privatbesitz - Verkaufsbereitschaft besteht nur sofern Wohnbebauung und/oder Mischnutzung mit Gewerbe planungsrechtlich ermöglicht wird (Stand November 2023)			Nicht verfügbar

Fazit

Bei der Fläche handelt es sich um eine Grünlandfläche, welche gem. dem Digitalen Atlas Nord als Vertragsnaturschutz „Weidewirtschaft“ gekennzeichnet wird. Durch die Überplanung kommt es vrs. nicht zum Verlust von Gehölzstrukturen. Für die Nebenanlagen kommt es zu einer Teilversiegelung der Fläche. Die Solarmodule können zu Blendwirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung führen, dafür müsste ein Blendgutachten in Auftrag gegeben werden. Die Fläche befindet sich im Privatbesitz und würde explizit nur für Wohnbebauung oder Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt.

1.10 Fläche 8

		
Städtebau	Standortbezeichnung	Tornescher Weg
	Darstellung FNP	Wohnbaufläche (55. Änd. F-Plan)
	Flurstück(e)	- Flurstücke 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139 und 1143, Flur 8 (Gemarkung Uetersen)
	Flächengröße	rd. 30.500 m ²
	Aktuelle Flächennutzung	Grünland / Brache, ehemalige Gärtnerei
	Angrenzende Nutzung gem. Begehung	- Wohnbebauung (Norden und Osten) - Gewerbe (Westen) - Grünstrukturen und Wohnbebauung (Süden)
	Schutzgut Mensch (Blendwirkung)	Wohnbebauung im Umfeld
		Bewertung
		Blendwirkungen auf Wohnbebauung durch Solarmodule möglich

Naturschutz	Schutzgut Tiere und Pflanzen	Randliche Grünstrukturen		Keine Beeinträchtigung relevanter Grün-/Habitatstrukturen zu erwarten	
	Schutzgut Wasser	Gefährdeter Grundwasserkörper, tiefe Grundwasserkörper, Kleingewässer im Süden		Kleinräumige Veränderungen in der Niederschlagsverteilung durch Überdeckung. Es sind jedoch keine relevanten Auswirkungen auf den Wasserhaushalt der Fläche oder den Grundwasserstand zu erwarten.	
	Schutzgut Boden	- Gley-Podsol und Gley - bodenfunktionale Gesamtleistung sehr gering - unversiegeltes Grünland, Vorbelastungen im Bereich der Gärtnerei		Böden mit sehr geringer bodenfunktionaler Gesamtleistung, jedoch grundwasserbeeinflusste Böden mit erhöhter Empfindlichkeit	
	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	Brache im Innenbereich, tlw. Baumbestand im Randbereich		Die Planung geht insbesondere mit visuellen und optischen Veränderungen der Umgebung einher. Es entstehen jedoch keine Eingriffe in ortsbildprägende Grünstrukturen und das Ortsbild ist bereits durch die umgebende anthropogene Nutzung geprägt.	
Zusammenfassung		3	2	0	geeignet
	Verfügbarkeit	- Privatbesitz - Umsetzung der wohnbaulichen Entwicklung auf kurz- bis mittelfristige Sicht - Verkaufsbereitschaft an anderen Vorhabenträger ausschließlich zur Umsetzung von Wohnbebauung			Nicht verfügbar

Fazit

Bei der vorliegenden Fläche handelt es sich um die Fläche einer ehemaligen Gärtnerei. Durch die Überplanung kommt es vrsl. nicht zum Verlust von Gehölzstrukturen. Für die Nebenanlagen kommt es zu einer Teilversiegelung der Fläche. Die Solarmodule können zu Blendwirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung führen, welche gutachterlich untersucht werden müssten.

Die Fläche befindet sich im Privatbesitz und steht für die kurzfristige Umsetzung einer Solaranlage nicht zur Verfügung.

1.11 Fläche 9

		
Städtebau	Standortbezeichnung	Tornescher Weg/Waldemar-Dudda-Straße
	Darstellung FNP	Fläche für die Landwirtschaft (Ursprungsplan)
	Flurstück(e)	Flurstück 13/1, Flur 8 (Gemarkung Uetersen)
	Flächengröße	rd. 22.500 m ²
	Aktuelle Flächennutzung	Ackerfläche
	Angrenzende Nutzung gem. Begehung	- Wohnbebauung (West, Osten und Süden) - Industriegleis (Nordwesten) - Kleine Waldfläche (Südosten)
Naturschutz	Bewertung	
	Schutzgut Mensch (Blendwirkung)	Wohnbebauung im Umfeld
	Schutzgut Tiere und Pflanzen	Hecken/Knicks im Randbereich, Bäume

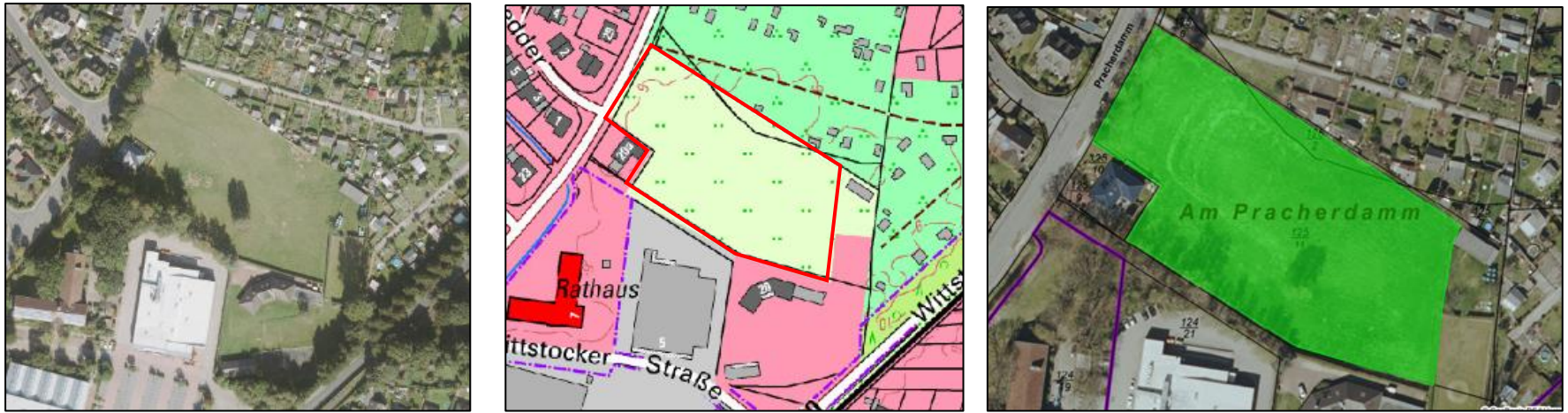
	Schutzgut Wasser	Gefährdeter Grundwasserkörper, tiefe Grundwasserkörper, Kleingewässer		Kleinräumige Veränderungen in der Niederschlagsverteilung durch Überdeckung. Es sind jedoch keine relevanten Auswirkungen auf den Wasserhaushalt der Fläche oder den Grundwasserstand zu erwarten. Das Kleingewässer ist zu umbauen, sodass hier keine Auswirkungen zu erwarten sind.	
	Schutzgut Boden	- Gley-Podsol und Gley - bodenfunktionale Gesamtleistung sehr gering bis gering - Vorbelastung durch die Ackernutzung		Böden mit sehr geringer bodenfunktionaler Gesamtleistung, jedoch grundwasserbeeinflusste Böden mit erhöhter Empfindlichkeit	
	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	Ackerbaulich genutzte landwirtschaftliche Fläche mit Knickstruktur im Osten		Die Planung geht insbesondere mit visuellen und optischen Veränderungen der Umgebung einher. Es entstehen jedoch keine Eingriffe in ortsbildprägende Grünstrukturen und das Ortsbild ist bereits durch die umgebende anthropogene Nutzung geprägt.	
Zusammenfassung		3	2	0	geeignet
	Verfügbarkeit	- Privatbesitz - Nutzung als landwirtschaftliche Fläche; Überplanung bislang ausgeschlossen - Keine Verkaufsbereitschaft (Stand 2022)			Nicht verfügbar

Fazit

Die vorliegende Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Westen befindet sich ein Bahngleis. Hier kann es zu eventuellen Blendwirkungen gegenüber dem Zugverkehr zu beachten. Die Fläche liegt inmitten von Wohnbebauung und ist insbesondere aus Nordwesten und Süden deutlich einsehbar. Die Solarmodule können zu Blendwirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung führen, welche gutachterlich untersucht werden müssten.

Die Fläche befindet sich nicht im Privatbesitz und steht für die kurzfristige Umsetzung einer Solaranlage nicht zur Verfügung.

1.12 Fläche 10

		
Städtebau	Standortbezeichnung	Pracher Damm 20a
	Darstellung FNP	Gewerbliche Baufläche (Ursprungsplan)
	Flurstück(e)	- Flurstücke 125/2 und 125/1, Flur 7 (Gemarkung Uetersen)
	Flächengröße	rd. 10.100 m²
	Aktuelle Flächennutzung	Grünfläche, beweidet
	Angrenzende Nutzung gem. Begehung	- Wohnbebauung (Westen) - Kleingartenanlage (Norden, Osten) - Gewerbe (REWE, Süden)
Naturschutz	Bewertung	
	Schutzgut Mensch (Blendwirkung)	Wohnbebauung unmittelbar angrenzend
	Schutzgut Tiere und Pflanzen	Einzelbäume auf der Fläche, Baumreihe entlang Straße „Pracherdamm“

	Schutzgut Wasser	Gefährdeter Grundwasserkörper, tiefe Grundwasserkörper		Kleinräumige Veränderungen in der Niederschlagsverteilung durch Überdeckung. Es sind jedoch keine relevanten Auswirkungen auf den Wasserhaushalt der Fläche oder den Grundwasserstand zu erwarten.	
	Schutzgut Boden	- Gley-Podsol - bodenfunktionale Gesamtleistung nicht bewertet		grundwasserbeeinflusste Böden mit erhöhter Empfindlichkeit	
	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	Beweidetes Grünland		Die Planung geht insbesondere mit visuellen und optischen Veränderungen der Umgebung einher. Das Ortsbild ist jedoch bereits deutlich durch die anthropogene Nutzung geprägt.	
Zusammenfassung		2	3	0	bedingt geeignet
	Verfügbarkeit	- Privatbesitz - Überplanung der Fläche unbekannt - Verkaufsbereitschaft unbekannt			unbekannt

Fazit

Die vorliegende Fläche wird derzeit als Weidefläche genutzt. Nach Westen und Südwesten besteht eine Eingrünung. Blendwirkungen können in geringem Umfang auf die Kleingartennutzung und das südöstlich gelegene Wohnhaus entstehen.

Die Fläche befindet sich im Privatbesitz. Eine mögliche Zustimmung zum Verkauf ist unbekannt. Aufgrund der einzuhaltenden Abstände zu den bestehenden Gehölzstrukturen verbleibt jedoch ohnehin eine sehr kleine Baufläche, welche kaum wirtschaftlich zu bebauen ist.

1.13 Fläche 11

			
Städtebau	Standortbezeichnung	Pracher Damm	
	Darstellung FNP	Landwirtschaftliche Fläche (Ursprungsplan)	
	Flurstück(e)	- Flurstücke 100/10 und 100/11, Flur 7 (Gemarkung Uetersen)	
	Flächengröße	rd. 5.964 m ²	
	Aktuelle Flächennutzung	Grünlandfläche, tlw. Beweidet <i>Weidewirtschaft gem. Vertragsnaturschutz</i>	
	Angrenzende Nutzung gem. Begehung	- Wohnbebauung (Norden, Osten und Süden) - Landwirtschaftliche Fläche (Westen)	
		Bewertung	
Natur-schutz	Schutzgut Mensch (Blendwirkung)	Wohnbebauung im Umfeld	Blendwirkung auf Wohnbebauung durch Solarmodule möglich
	Schutzgut Tiere und Pflanzen	Baumbestand am nördlichen Rand, Grünland: gem. Digitaler Atlas Nord tlw. <i>Weidewirtschaft gem. Vertragsnaturschutz</i>	Keine Beeinträchtigung relevanter Grün-/Habitatstrukturen zu erwarten

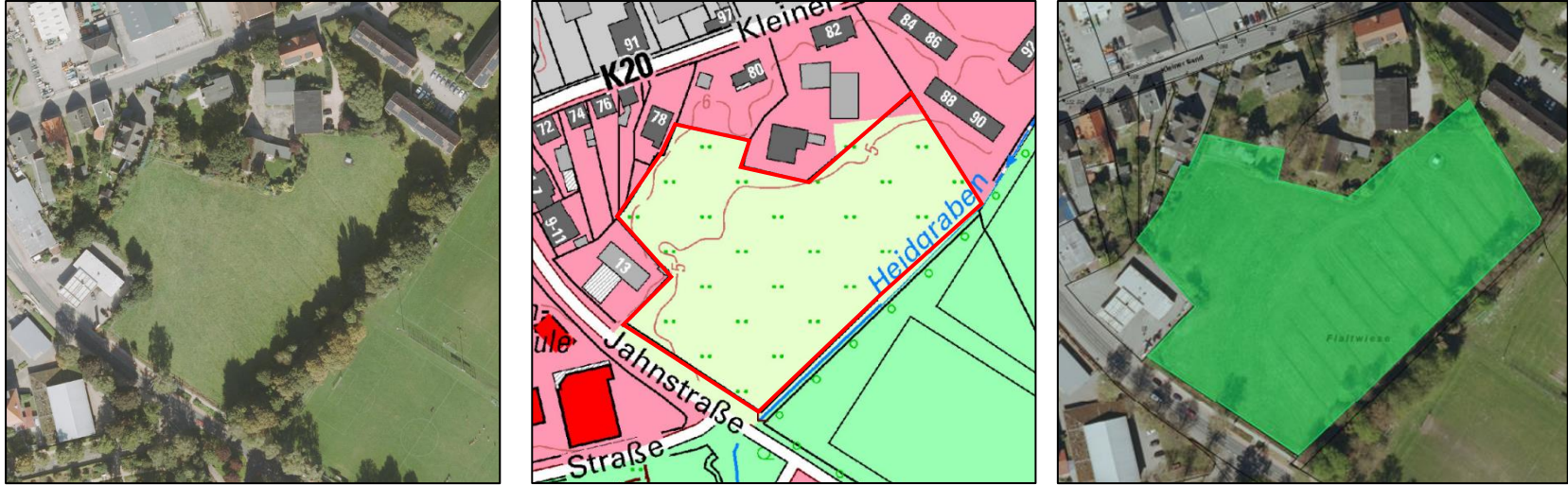
	Schutzgut Wasser	Gefährdeter Grundwasserkörper, tiefe Grundwasserkörper		Kleinräumige Veränderungen in der Niederschlagsverteilung durch Überdeckung. Es sind jedoch keine relevanten Auswirkungen auf den Wasserhaushalt der Fläche oder den Grundwasserstand zu erwarten.	
	Schutzgut Boden	- Podsol und Pseudogley - bodenfunktionale Gesamtleistung gering		Böden mit geringer bodenfunktionaler Gesamtleistung, es stehen jedoch teilweise Böden mit Staunäsetendenz und erhöhter Empfindlichkeit an	
	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	Beweidetes Grünland mit randlichen Einzelbäumen		Die Planung geht insbesondere mit visuellen und optischen Veränderungen der Umgebung einher. Das Ortsbild ist jedoch bereits deutlich durch die anthropogene Nutzung geprägt.	
Zusammenfassung		3	2	0	geeignet
	Verfügbarkeit	- Privatbesitz - Zuletzt Anfrage für Überplanung mit Wohnbebauung durch Investor (Dezember 2023) - Verkaufsbereitschaft unbekannt			Nicht verfügbar

Fazit

Die Fläche grenzt unmittelbar an die Gemeinde Heidgraben an, sodass ein erhöhter nachbarschaftlicher Abstimmungsbedarf besteht. Die vorliegende Fläche wird derzeit als Weidefläche genutzt und grenzt im Osten und Süden unmittelbar an Wohnbebauung an. Eine Abschirmung besteht lückig nur in Richtung Norden und Südwesten. Die Solarmodule können zu Blendwirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung führen, welche gutachterlich untersucht werden müssten.

Die Fläche befindet sich im Privatbesitz und es wird eine Wohnbebauung angestrebt. Durch die geringe Flächengröße ist eine Überstellung nur eingeschränkt wirtschaftlich.

1.14 Fläche 12

			
Städtebau	Standortbezeichnung	Jahnstraße	
	Darstellung FNP	Landwirtschaftliche Fläche (Ursprungsplan)	
	Flurstück(e)	Flurstück 17/5, Flur 10 (Gemarkung Uetersen)	
	Flächengröße	rd. 14.755 m²	
	Aktuelle Flächennutzung	Grünlandfläche, tlw. beweidet	
	Angrenzende Nutzung gem. Begehung	- Wohnbebauung (Norden, Westen) - Sportplatz (Osten) - Park (Süden)	
			Bewertung
Natur schutz	Schutzgut Mensch (Blendwirkung)	Wohnbebauung im Umfeld	Blendwirkung auf Wohnbebauung durch Solarmodule möglich
	Schutzgut Tiere und Pflanzen	Grünland mit Baumbestand am südlichen Rand	Keine Beeinträchtigung relevanter Grün-/Habitatstrukturen zu erwarten

	Schutzgut Wasser	Gefährdeter Grundwasserkörper, tiefe Grundwasserkörper		Kleinräumige Veränderungen in der Niederschlagsverteilung durch Überdeckung. Es sind jedoch keine relevanten Auswirkungen auf den Wasserhaushalt der Fläche oder den Grundwasserstand zu erwarten.	
	Schutzgut Boden	- Podsol und Pseudogley - bodenfunktionale Gesamtleistung gering		Böden mit geringer bodenfunktionaler Gesamtleistung, es stehen jedoch teilweise Böden mit Staunäsetendenz und erhöhter Empfindlichkeit an	
	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	Beweidetes Grünland mit randlichem Ufergehölz		Die Planung geht insbesondere mit visuellen und optischen Veränderungen der Umgebung einher. Ortsbildprägende Gehölze werden erhalten und das Ortsbild ist jedoch bereits deutlich durch die anthropogene Nutzung geprägt.	
Zusammenfassung		3	2	0	geeignet
	Verfügbarkeit	- Privatbesitz - Langfristige Nutzung als Grünfläche; jegliche Bebauung wird von Eigentümern abgelehnt - Keine Verkaufsbereitschaft (Stand Oktober 2024); wird bereits seit 10 Jahren angefragt			Nicht verfügbar

Fazit

Die vorliegende Fläche wird derzeit als Weidefläche genutzt. Eine Abschirmung besteht lückig in Richtung Norden und Westen. Im Norden, Süden und Westen wird die Fläche durch Wohnbebauung begrenzt. Die Solarmodule können zu Blendwirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung führen, dafür müsste ein Blendgutachten in Auftrag gegeben werden.

Die Fläche befindet sich nicht im Besitz der Stadt und steht für eine Entwicklung als Solaranlage derzeit nicht zur Verfügung. Durch die geringe Flächengröße und erforderlichen Abstände zu den östlich gelegenen Gehölzstrukturen ist eine Überstellung nur eingeschränkt wirtschaftlich.

2 Auswertung der Potentialflächenprüfung

Fläche	Abschließende Bewertung				Verfügbarkeit
1	geeignet	4	1	0	Nicht verfügbar
2	geeignet	3	2	0	Nicht verfügbar
3	geeignet	3	2	0	Nicht verfügbar
4	geeignet	4	1	0	Nicht verfügbar
5	geeignet	4	1	0	Bestehende Nutzung, kürzlich verkauft
6	bedingt geeignet	2	2	1	Nicht verfügbar
7	geeignet	4	1	0	Nicht verfügbar
8	geeignet	3	2	0	Nicht verfügbar
9	geeignet	3	2	0	Nicht verfügbar
10	bedingt geeignet	2	3	0	Privatbesitz – Verkaufsbereitschaft unbekannt
11	geeignet	3	2	0	Nicht verfügbar
12	geeignet	3	2	0	Nicht verfügbar

Die Stadt Uetersen hat sich mit Potentialflächen für die kurzfristige Entwicklung einer Photovoltaikanlage im Innenbereich bzw. für die grundsätzliche Förderung von Photovoltaikanlagen im Innenbereich auseinandergesetzt.

Im Ergebnis weisen zehn der zwölf untersuchten Flächen eine grundsätzliche Eignung für eine Überplanung auf. Allerdings wurden lediglich ortsplanerische und naturschutzfachliche Kriterien geprüft, die Wirtschaftlichkeit der Umsetzung kann nur im Einzelfall betrachtet werden. Insbesondere die Parkplatzflächen sind klein und eine Überdachung wäre wirtschaftlich nur im Zuge einer Erneuerung dieser wirtschaftlich umsetzbar. Auf vielen der bisher noch nicht in Anspruch genommenen Flächen stehen wiederum verdichtungsempfindliche Böden (Gley/Podsol-Gley/Pseudogley) an.

Unabhängig von der Eignung der Flächen wurde die Verfügbarkeit der Flächen überprüft. Viele der Flächen versucht die Stadt Uetersen seit längerem zu überplanen. Da sich sämtliche Flächen jedoch im Privatbesitz befinden hat die Stadt auf diese keinen Zugriff und eine Entwicklung ist von Absichten der Eigentümern abhängig. Für 11 der 12 Flächen bestehen keine Verkaufsabsichten oder Bedingungen für einen Verkauf wie die Entwicklung von Wohnbauflächen oder Gewerbe.

Lediglich bei der Fläche Nr. 10 sind die Verkaufsabsichten unbekannt. Diese Fläche ist jedoch sehr zentral, im Übergang zu der Gemeinde Tornesch gelegen und eignet sich besonders für eine wohnbauliche Entwicklung. Darüber hinaus ist die Fläche sehr klein und abzüglich der Abstände zu umgebenden Grünstrukturen und Nutzungen verbleibt eine wirtschaftlich nicht nutzbare Fläche.

2.1 Ergebnis

Abschließend lässt sich feststellen, dass in der Stadt Uetersen einige Flächen im Innenbereich für eine Überstellung mit Photovoltaikmodulen grundsätzlich geeignet wären.

Bei fünf der Flächen handelt es sich um Parkplätze, welche einer aktiven Nutzung unterliegen und kein Interesse an einem Verkauf besteht. Die Flächen weisen Bestandsschutz auf und die Stadt Uetersen hat keine rechtlichen Mittel eine Überdachung mit Solarmodulen zu forcieren. Seit dem 29. März 2025 ist jedoch die zweite Novellierung des schleswig-holsteinischen Energiewende- und Klimaschutzgesetzes (EWKG) in Kraft getreten. Dies legt in § 25 EWKG fest, dass bei einem Neubau oder einer grundlegenden Sanierung eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 70 Stellplätzen oder der Erweiterung eines bestehenden für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes um mindestens 70 Stellplätze über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren und zu betreiben ist. Entsprechend sind diese Flächen mittelfristig ohnehin mit einer Photovoltaikanlage zu überdachen.

Von den weiteren Freiflächen (Flächen 6 bis 12) sind zwei Flächen aufgrund der naturräumlichen Ausstattung bedingt geeignet. Von den fünf geeigneten Freiflächen handelt es sich bei drei der Flächen um kleine, kaum wirtschaftlich zu überplanende Grundstücke. Für die zwei größeren Flächen wurde der Verkauf von den Eigentümern explizit ausgeschlossen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass unabhängig von der möglichen Eignung der ermittelten Innenbereichsflächen keine dieser Flächen für eine Überplanung zu Verfügung steht, da keine Verkaufsbereitschaft besteht. Sämtliche Flächen sind damit maximal mittel- bis langfristig mit Solar-Freiflächenanlagen bebaubar, wobei auch konkurrierende Nutzungen wie Wohnbebauung in der Abwägung für die Flächennutzung zu berücksichtigen sind.

Die Stadt Uetersen möchte kurzfristig durch die Umsetzung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage einen Beitrag zum weiteren Ausbau der Erneuerbaren Energien beitragen denn ein wirksamer Klimaschutz und die Umsetzung vereinbarter kommunaler, nationaler und internationaler Klimaziele setzen einen deutlich beschleunigten Ausbau Erneuerbarer Energien voraus. Aus diesem Grund wurde durch die EEG Novelle 2023 das überragende öffentliche Interesse an den Erneuerbaren Energien herausgestellt.

Da nachweislich im Innenbereich der Stadt Uetersen keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen ist die Entwicklung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage nur auf Flächen im Außenbereich umsetzbar.