

## **Niederschrift**

über den öffentlichen Teil der Sitzung  
des Planungs- und Umweltausschusses (Gemeinde Osterrönfeld) am Dienstag, 27. Mai  
2025, im Sitzungssaal des Verwaltungsgebäudes, Schulstr. 36, 24783 Osterrönfeld

---

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 19:55 Uhr

Gesetzliche Mitgliederzahl: 7

davon anwesend: 7

Anwesend sind:

a) stimmberechtigt:

**Ausschussvorsitzende**

Katriina Sandberg-Hauck

**stellv. Ausschussvorsitzender**

Dieter Lütje

**Ausschussmitglieder**

Michael Graf

Jens-Peter Guhl

Axel Pascheberg

Britta Röschmann

**Gemeindevertreter/in**

Dieter Harms

b) nicht stimmberechtigt:

**stellv. Ausschussmitglied**

Karl-Heinz Blazej

**Protokollführung**

Felix Wiemann

c) entschuldigt:

**Ausschussmitglied**

Cornelia Strufe-Witt

## **TAGESORDNUNG:**

### **Öffentlicher Teil**

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
2. Änderungs- und Ergänzungsanträge zur Tagesordnung, Beschlussfassung über die Tagesordnung und evtl. Anträge auf Ausschluss der Öffentlichkeit gem. § 46 VIII GO SH
3. Beschlussfassung über evtl. Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung vom 13.02.2025
4. Einwohnerfragestunde
5. Sachstandsbericht über die 3. Änderung des B-Planes Nr. 10 „Erweiterung Gewerbegebiet/Feuerwehr“ PUA1-4/2025
6. Sachstandsbericht über den B-Plan Nr. 39 „Wohnbebauung Hofstelle Schnoor“ PUA1-5/2025
7. Sachstandsbericht über die kommunale Wärmeplanung PUA1-6/2025
8. Bericht der Amtsverwaltung
9. Mitteilungen der Ausschussvorsitzenden, Anfragen der Ausschussmitglieder

### **Nicht öffentlicher Teil**

10. Bericht der Amtsverwaltung
11. Mitteilungen der Ausschussvorsitzenden, Anfragen der Ausschussmitglieder

### **Öffentlicher Teil**

12. Bekanntgabe von in nicht öffentlicher Sitzung gefasster Beschlüsse
13. Schließung der Sitzung

**TOP 1.: Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit**

Die Vorsitzende Katriina Sandberg-Hauck eröffnet die Sitzung um 19:00 Uhr und begrüßt die Anwesenden.

Die Vorsitzende stellt fest, dass zu dieser Sitzung mit Einladung vom 13.05.2025 form- und fristgerecht unter Mitteilung der Tagesordnung eingeladen wurde. Tag, Ort und Stunde der Sitzung sind öffentlich bekannt gemacht worden. Gegen die ordnungsgemäße Einladung werden keine Einwendungen erhoben. Die Vorsitzende stellt weiterhin fest, dass die Sitzung aufgrund der Anzahl der erschienenen Mitglieder beschlussfähig ist.

**TOP 2.: Änderungs- und Ergänzungsanträge zur Tagesordnung, Beschlussfassung über die Tagesordnung und evtl. Anträge auf Ausschluss der Öffentlichkeit gem. § 46 VIII GO SH**

Die Vorsitzende beschließt die Durchführung der Sitzung mit der vorstehenden Tagesordnung sowie die Behandlung der Tagesordnungspunkte 10 und 11 in nicht öffentlicher Sitzung, da gem. § 46 Abs. 8 GO SH berechnete Interessen Einzelner es erfordern/da gem. § 46 Abs. 8 GO SH überwiegende Belange des öffentlichen Wohls es erfordern.

**TOP 3.: Beschlussfassung über evtl. Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung vom 13.02.2025**

Einwendungen gegen eine Niederschrift müssen nach §27 Abs. innerhalb von 14 Tagen nach Erhalt des Protokolls eingegangen sein. Die Niederschrift der Sitzung vom 13.02.2025 wurde der Gemeindevertretung am 18.03.2025 zur Kenntnis gegeben. Einwendungen wurden innerhalb der Frist nicht erhoben. Sie gilt somit als genehmigt.

**TOP 4.: Einwohnerfragestunde**

Ein Bürger erkundigt sich nach dem Zeitpunkt des Beginns des Vorhabens „B-Plan 39 – Hofstelle Schnoor“.

Die Vorsitzende weist darauf hin, dass das betreffende Grundstück in den Jahren 2018/2019 erworben wurde und dass die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erfahrungsgemäß einen erheblichen Zeitaufwand erfordert.

Frau Röschmann ergänzt, dass das unter Denkmalschutz stehende Gebäude zunächst aus der Planung herausgelöst werden musste. Erst im Anschluss konnte in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachbehörden die Erstellung der erforderlichen Gutachten eingeleitet werden.

Als nächste Verfahrensschritte sind vorgesehen, etwaige Einwendungen zu prüfen und der Gemeindevertretung zur Entscheidung über deren Berücksichtigung vorzulegen. Im Anschluss daran wird der Satzungsbeschluss gefasst.

Die Bekanntgabe einer realistischen Festsetzung der Grundstückspreise ist voraussichtlich im Laufe des ersten bis zweiten Quartals des Jahres 2026 zu erwarten.

Ein weiterer Bürger erkundigt sich, ob in absehbarer Zeit weitere Neubaugebiete ausgewiesen werden. Die Vorsitzende weist darauf hin, dass die Gemeinde nur über sehr begrenzte Flächen im Rahmen bestehender Bebauungspläne verfüge. Der Bereich zwischen Franz-Pantel-Ring und Ohldörp sei aufgrund der hohen Bodenfeuchtigkeit derzeit nicht für

eine Bebauung vorgesehen, sodass dort vorerst kein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werde. Frau Röschmann ergänzt, dass die Fläche hinter dem Bahndamm nicht im Eigentum der Gemeinde steht.

Die Vorsitzende führt weiter aus, dass derzeit keine belastbaren Quoten zur Gebietsentwicklung vorliegen und diese im Rahmen weiterer Prüfungen zu klären sind. Perspektivisch erscheine eine Entwicklung der Flächen in der Nähe der Sporthalle sinnvoll. Zudem verweist sie erneut auf den Bebauungsplan 39 „Hofstelle Schnoor“, in dessen Rahmen auch Seniorenwohnungen entstehen werden. Durch den Bezug dieser Wohnungen könnten perspektivisch bestehende Wohnhäuser im Gemeindegebiet frei werden und damit für eine Anschlussnutzung erworben werden.

#### **TOP 5.: Sachstandsbericht über die 3. Änderung des B-Planes Nr. 10 „Erweiterung Gewerbegebiet/Feuerwehr“**

Die Vorsitzende berichtet, dass sich die Erschließungsplanung zur Erweiterung des Gewerbegebiets „Walter-Zeidler-Straße“ sowie zur Neuerrichtung des gemeindlichen Feuerwehrgerätehauses derzeit in den ersten beiden Leistungsphasen, der Grundlagenermittlung und der Vorplanung, befindet. Hierzu sei bereits ein Bodengutachter beauftragt worden, der in den kommenden Wochen sowohl die Bodenverhältnisse für das gesamte Gebiet als auch speziell für den Standort des künftigen Feuerwehrgerätehauses im Zusammenhang mit der anlaufenden Hochbauplanung untersuchen werde.

Gemeinde und der beauftragte Erschließungsplaner der Firma WVK hätten die wirtschaftlichste Lösung für die Entwässerung erarbeitet. Daraus ergebe sich die Notwendigkeit, die Leitungen in Richtung Nordwesten zur bestehenden Kanalisation in der Walter-Zeidler-Straße zu führen. Die hierfür erforderlichen Leitungsrechte über ein privates Unternehmensgrundstück seien in Aussicht gestellt. Hinsichtlich der Verkehrsplanung habe man sich nach Prüfung verschiedener Varianten gemeinsam mit den Planern, der Verwaltung und der Gemeindevertretung dafür entschieden, die im bekannten Vorentwurf des B-Planes Nr. 10.3 vorgesehene Straßenführung beizubehalten.

Im Ausblick weist die Vorsitzende darauf hin, dass mit Abschluss der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) eine belastbare Kostenermittlung für die gesamten Erschließungsmaßnahmen vorliegen werde. Die Verwaltung gehe davon aus, der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 24.09.2025 aussagekräftige Zahlen sowie die fertige Entwurfsplanung präsentieren zu können.

Parallel hierzu befinden sich die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 sowie die damit verbundene 12. Änderung des Flächennutzungsplanes in der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und in der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, die durch Veröffentlichung im Internet und Auslegung im Rathaus erfolgt. Der notwendige Waldausgleich sei durch den Bürgermeister auf Grundlage eines von der Gemeindevertretung erteilten Auftrags vertraglich geregelt worden. Eine Ersteinschätzung eines Biologen hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange sei bereits durchgeführt und werde in den kommenden Wochen durch ein fundiertes Gutachten ergänzt.

Die Vorsitzende hebt hervor, dass innerhalb der Feuerwehr ein besonders hoher Anteil an Frauen aktiv sei. Sie erläutert die Lage des geplanten Gewerbegebiets und führt aus, dass die Gemeindevertretung mehrheitlich beschlossen habe, das Feuerwehrgerätehaus an diesem Standort zu errichten. Eine besondere Herausforderung stelle dabei die Entsorgung des anfallenden Wassers aufgrund der topographischen Höhe sowie der Anbindung an den Straßenanschluss dar.

Das Bodengutachten, das voraussichtlich Anfang Juli der Amtsverwaltung vorliegen werde, bilde eine wesentliche Grundlage für die weiteren Entscheidungen. Erst auf Basis dieser Ergebnisse könnten verlässliche Aussagen getroffen werden. Die Vorsitzende betont in diesem Zusammenhang die Bedeutung der rechtzeitigen Einholung dieses Gutachtens.

Die Gesamtkosten für die Erschließung des Vorhabens belaufen sich nach derzeitiger Planung auf 2,4 Mio. Euro. Abschließend erkundigt sich die Vorsitzende, ob Fragen bestehen; es werden keine Fragen gestellt.

#### **TOP 6.: Sachstandsbericht über den B-Plan Nr. 39 „Wohnbebauung Hofstelle Schnoor“**

Die Vorsitzende berichtet, dass in der Zeit vom 08.01.2025 bis zum 07.02.2025 die erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurde. Dabei sei von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde ein wesentlicher Aspekt aufgegriffen worden. Nach den Kartierungen des Landes sei in Teilen des nordwestlichen Bereichs des Plangebietes, in dem Wohnbebauung vorgesehen ist, ein Biotop ausgewiesen. Nach Ersteinschätzung handele es sich hierbei jedoch um eine Ungenauigkeit der Kartierung, da der angrenzende Biotopbereich mit der nördlichen Grenze des Plangebietes abschließe.

Zur Klärung werde eine Landschaftsarchitektin in den kommenden Wochen Untersuchungen vornehmen. Im Anschluss daran sei ein Dialog zwischen der Fachgutachterin, der Gemeinde, der Verwaltung sowie der Unteren Naturschutzbehörde vorgesehen. Ergänzend dazu führe die Verwaltung am 26.05.2025 gemeinsam mit einer beauftragten Biologin einen Vor-Ort-Termin zur Erstellung eines Artenschutzgutachtens durch.

Die Vorsitzende stellt den weiteren Ausblick dar: Im vorgeschriebenen Zeitraum werde die Biologin insbesondere an und in der denkmalgeschützten Hofstelle artenschutzrechtliche Untersuchungen durchführen. Da für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss die Klärung des Biotopschutzstatus, die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen sowie eine fortgeschrittene Entwässerungsplanung und das entsprechende Lärmgutachten vorliegen müssen, sei die nächste Befassung im Rahmen der Sitzung der Gemeindevertretung am 24.09.2025 vorgesehen.

Darüber hinaus weist die Vorsitzende darauf hin, dass die Einführung der Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h innerhalb der Ortslage dem Vorhaben entgegenkomme und einen positiven Beitrag leiste.

Am 25.06.2025 solle die Beauftragung der Erschließungsplanung erfolgen; der hierfür notwendige Beschluss werde entsprechend gefasst.

Zur Vergabe der Grundstücke sei die Einführung eines transparenten Punktesystems vorgesehen. Dabei sollen Kriterien wie der Wohnsitz in Osterröfeld oder ein ehrenamtliches Engagement – etwa in der Feuerwehr, beim DRK, im Sportverein des Osterröfelder TSV oder bei der Tafel – berücksichtigt werden.

#### **TOP 7.: Sachstandsbericht über die kommunale Wärmeplanung**

Die kommunale Wärmeplanung der Gemeinden Osterröfeld, Schacht-Audorf und Schülldorf schreitet weiter voran. Derzeit erhebt das Ingenieurbüro Zeiten°Grad Krug und Poggemann eGbR in Zusammenarbeit mit der Amtsverwaltung die für die Berechnungen erforderlichen Daten. Hierbei handelt es sich insbesondere um Kennzahlen sämtlicher Gebäude der genannten Gemeinden, Daten zu Gewerbegebieten sowie energiewirtschaftliche Angaben

der Schleswig-Holstein Netz GmbH. Ziel ist es, eine fundierte Bedarfsermittlung vorzunehmen.

Zur Information der Öffentlichkeit wird am 08.07.2025 um 19:00 Uhr in der Aula der Heinrich-Heine-Schule in Büdelsdorf eine durch die Klimaschutzagentur organisierte Veranstaltung mit Fragerunde zur kommunalen Wärmeplanung stattfinden. Ein entsprechender Informationsflyer wird in den Verwaltungen Osterrönfeld und Schacht-Audorf ausgelegt.

Die Vorsitzende weist darauf hin, dass die kommunale Wärmeplanung eine rechtliche Verpflichtung darstellt. Auf Nachfrage von Herrn Guhl, woher die erhobenen Daten stammen und welche Daten konkret vorliegen, erläutert Herr Pascheberg, dass hierbei insbesondere die Wärmedichte von Bedeutung sei. Herr Wiemann ergänzt, dass Daten unter anderem auch von den zuständigen Schornsteinfegern eingeholt werden.

Hinsichtlich der Blockheizkraftwerke erklärt die Vorsitzende, dass hierzu derzeit keine Informationen vorliegen und bittet die Amtsverwaltung, diese einzuholen. Zudem verweist sie darauf, dass auch die Amtsverwaltung selbst das Ziel der CO<sub>2</sub>-Neutralität erreichen müsse. Frau Röschmann ergänzt, dass in diesem Zusammenhang auch Quartierskonzepte insgesamt in die Betrachtung einbezogen werden.

#### **TOP 8.: Bericht der Amtsverwaltung**

Es ergeht keine Wortmeldung.

#### **TOP 9.: Mitteilungen der Ausschussvorsitzenden, Anfragen der Ausschussmitglieder**

Herr Pascheberg erkundigt sich nach dem Zeitpunkt des Anschlusses der Photovoltaikanlage auf der Sporthalle. Die Amtsverwaltung sagt zu, hierzu gesondert zu informieren.

Weiterhin teilt Herr Pascheberg mit, dass ein Verkehrsplan zur Errichtung von Pollern hinter dem Bahndamm erstellt und übermittelt worden sei. Nach Abschluss der erforderlichen Prüfungen könne die Umsetzung zeitnah erfolgen. Die Verwaltung habe dieses Vorhaben in größtmöglichem Umfang unterstützt.

Die Vorsitzende Katriina Sandberg-Hauck schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 19:50 und eröffnet direkt im Anschluss um 19:51 Uhr den nicht öffentlichen Teil der Sitzung.

#### **TOP 12.: Bekanntgabe von in nicht öffentlicher Sitzung gefasster Beschlüsse**

Im Anschluss an den nicht öffentlichen Teil der Sitzung stellt die Vorsitzende die Öffentlichkeit um 19:54 Uhr wieder her. Es wurden keine Beschlüsse gefasst.

**TOP 13.: Schließung der Sitzung**

Die Vorsitzende Katriina Sandberg-Hauck bedankt sich für die Mitarbeit und schließt die Sitzung um 19:55 Uhr.

*gez. Sandberg-Hauck*

*gez. Wiemann*

Katriina Sandberg-Hauck  
(Die Vorsitzende)

Osterrönhof, 23.09.2025

Felix Wiemann  
(Protokollführung)