

Gemeinde Gudow

Niederschrift

über die Sitzung der Gemeindevertretung Gudow am Donnerstag, den 20.08.2026;
Alte Schule, Schulstraße 1, 23899 Gudow

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:45 Uhr

Anwesend waren:

Bürgermeisterin

Kelling, Simone

Gemeindevertreterin

Hagemann, Farina

Rave, Melanie

Riemann, Ann-Marie

Gemeindevertreter

Goebel, Horst

Kelling, Sven

Meincke, Dirk

Meincke, Martin

Rakowski, Stephan

Roszewsky, Jörg

Vokuhl, Timo

Schriftführerin

Edler, Claudia

Gäste

Herr Sohns

Herr Schmidt (Nahversorger „hurtig“)

Abwesend waren:

Gemeindevertreter

Möllmann, Lübbert

Taplik, Stefan

entschuldigt

entschuldigt

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1) Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 2) Anträge auf Änderung der Tagesordnung
- 3) Beschlussfassung über nichtöffentliche Sitzungsteile
- 4) Bekanntgabe des Beschlusses aus nichtöffentlicher Sitzung
- 5) Niederschrift der letzten Sitzung vom 02.06.2026
- 6) Vorstellung des Nahversorgers "hurtig" in der Gemeinde Gudow
- 7) Bericht der Bürgermeisterin
- 8) Einwohnerfragestunde
- 9) Zone 30 in der Hauptstraße, hier: Neubeantragung über Lärmschutz
- 10) Straßenreinigungssatzung
- 11) Bauvoranfrage und Zustimmung nach § 36a BauGB zur Abweichung nach § 34 Abs. 3b BauGB von dem Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung hier: Mühlenweg 8, Flurstücke 29/2 und 29/4, Flur 14, Gemarkung Gudow - Neubau eines Einfamilienhauses in zweiter Baureihe
- 12) Bauvoranfrage und Zustimmung nach § 36a BauGB zur Abweichung im Außenbereich nach § 246e BauGB (Bau-Turbo) von den Vorschriften des Baugesetzbuches hier: Schulstraße 23, Flurstücke 20/25 u. 48/5, Flur 15, Gemarkung Gudow - Neubau von zwei Einfamilienhäusern; Anwendung der Abweichung für "Haus II" im Außenbereich
- 13) Bauantrag und Zustimmung nach § 36a BauGB zum Befreiungsantrag nach § 31 Abs. 3 BauGB (Bau-Turbo) von den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Schmiedekaten" hier: Schmiedekaten 9, Flurstücke 274, 276, 278, Flur 7, Gemarkung Gudow - Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohnungen; Nichteinhaltung der Nettostellplatzfläche
- 14) Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer der Gemeinde Gudow

- 15) Prüfung des Jahresabschlusses und Lagebericht 2025
 - 16) Ausgleich der Kosten für den Betrieb der KiTa Zwergenstübchen im Jahr 2025
 - 17) Vergabe Winterdienst
 - 18) Verschiedenes
-

Tagesordnungspunkte

Öffentlicher Teil

1) **Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Die Bürgermeisterin, Frau Kelling, eröffnet die Sitzung und begrüßt die Gemeindevertreter/innen, alle anwesenden Bürger und Bürgerinnen. Die Einladung ist form- und fristgerecht ergangen, die Gemeindevertretung ist beschlussfähig. Herr Möllmann und Herr Taplik sind entschuldigt.

2) **Anträge auf Änderung der Tagesordnung**

Es gibt keine Änderungen.

3) **Beschlussfassung über nichtöffentliche Sitzungsteile**

Frau Kelling beantragt die TOP 12 Grundstücksangelegenheiten und TOP 13 Verschiedenes in nicht öffentlicher Sitzung zu beraten.

Beschluss

Es wird zugestimmt, die TOP 12 Grundstücksangelegenheiten und TOP 13 Verschiedenes in nicht öffentlicher Sitzung beraten.

Abstimmung: Ja: 11 Nein: 0 Enthaltung: 0

Abwesenheit:

Aufgrund § 22 GO waren keine/folgende Gemeindevertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

4) **Bekanntgabe des Beschlusses aus nichtöffentlicher Sitzung**

Frau Kelling berichtet, dass die Gemeindevertretung einer Planung von 7 Häusern in der Straße „Im Südweiler“ positiv begleiten will.

5) **Niederschrift der letzten Sitzung vom 02.06.2026**

Frau Riemann merkt an, dass unter TOP 12.1 im Beschluss die falsche Straße genannt wurde. Richtig ist „Im Südweiler“, nicht „Im Schlingen“

6) Vorstellung des Nahversorgers "hurtig" in der Gemeinde Gudow

Frau Kelling begrüßt den Geschäftsführer des Nahversorgers „hurtig“ und überreicht einen Blumenstrauß zur Eröffnung nachträglich. Herr Niklas Schmidt bedankt sich, stellt das Geschäft vor und berichtet, was in Zukunft noch geplant ist. Er beantwortet außerdem die Fragen der Anwesenden.

Die Gemeindevertretung lobt die Wahl des Bäckers. Es wird angeregt noch einen Mülleimer am Laden vorzuhalten, damit die Kaffeebecher dort entsorgt werden können.

Herr Schmidt berichtet, dass zeitnah eine Packstation sowie neue Bänke für den Außenbereich aufgestellt werden. Einen Leergutautomaten wird es nicht geben, es gibt aber die Möglichkeit, wenn Personal vor Ort ist, dort sein Leergut zu tauschen.

7) Bericht der Bürgermeisterin

Frau Kelling begrüßt Herrn Sohns. Dieser gibt nach über 40 Jahren sein Ehrenamt als Gemeindevertreter ab. Frau Kelling bedankt sich und überreicht einen Blumenstrauß und ein Präsent. Herr Goebel überreicht von seiner Fraktion ebenfalls ein Präsent. Herr Sohns bedankt sich und erklärt, dass es ihm eine Ehre war über 40 Jahre das Amt inne zu haben. Er verlässt die Sitzung.

Die Nachfolge von Herrn Sohns übernimmt Herr Sven Kelling. Die Bürgermeisterin verpflichtet ihn mit Handschlag.

In der Zeit vom 24. – 26.07.26 fand das Schützenfest statt. Es war ein voller Erfolg.

Am 29.08.26 hat die Jugendfeuerwehr sein 20-jähriges Jubiläum

Der Parkplatz beim Kaufmann ist wieder hergestellt. Die Fläche am Fahrbahnrand wird künftig für das Parken gesperrt.

Sachstand zum FFW-Gerätehaus: Die Planung für die Technische Gebäudeausrüstung (TGA) ist in Auftrag gegeben, die Bearbeitung zum Bebauungsplan (B-Plan) läuft zeitgleich weiter

Herr Vokuhl möchte wissen, ob man schon einen Zeitrahmen weiß – nein.

8) Einwohnerfragestunde

Es gibt keine Wortmeldungen.

9) Zone 30 in der Hauptstraße, hier: Neubeantragung über Lärmschutz

Frau Kelling berichtet, dass die Anordnung von Tempo 30 in der Hauptstraße aufgehoben wurde, weil mit der Schließung der Schule die Rechtsgrundlage dafür entfallen ist.

Es ist möglich, die Notwendigkeit einer Geschwindigkeitsreduzierungen für alle Landesstraßen beim Landesbetrieb Schleswig-Holstein als Lärmschutzmaßnahme prüfen zu lassen.

Beschluss

Es wird beschlossen die Notwendigkeit einer Geschwindigkeitsreduzierung für alle Landesstraßen im Gemeindegebiet beim Landesverband zu beauftragen.

Abstimmung: Ja: 5 Nein: 6 Enthaltung: 0

Abwesenheit:

Aufgrund § 22 GO waren keine/folgende Gemeindevertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

10) Straßenreinigungssatzung

Im März 2024 wurde eine Straßenreinigungsgebühr für die Bereiche beschlossen, bei denen die Straßenreinigung nicht auf Anlieger übertragen werden konnte und daher ein Unternehmen mit der Reinigung beauftragt wurde. Die Gebühr beträgt seitdem 3,35 € pro Gebühreneinheit.

Nun liegen die tatsächlichen Kosten der extern beauftragten Straßenreinigung der Jahre 2024 und 2025 vor:

Kosten 2024 = 9.509,02 €; Einnahmen = 19.562,76 €; Überschuss = 10.053,74 €
Kosten 2025 = 12.228,14 €; Einnahmen = 23.451,68 €; Überschuss = 11.223,54 €
Gesamt = 21.277,28 €

Der Überschuss begründet sich darin, dass bei der ersten Kalkulation mit zu viel Straßenkehricht kalkuliert wurde, da nur Vergleichswerte aus vorherigen Einzelkehrungen vorlagen. Zwar wurde berücksichtigt, dass bei einer regelmäßigen Kehrung weniger Kehricht anfällt, aber auch diese Schätzung war noch zu hoch. So wurde zuvor mit ca. 160 t gerechnet, in 2024 (März – Dezember) waren es aber nur 28,684 t und in 2025 21,27 t.

Geht man von Reinigungskosten von 12.500,00 € pro Jahr aus, würde eine Reinigungsgebühr in Höhe von 1,79 € pro Gebühreneinheit ausreichen, um die Kosten zu decken. Die bislang erreichten Überschüsse der Vorjahre (siehe oben) wären aber noch nicht an die Gebührenzahlenden zurückgegeben worden. Grundsätzlich sollen die Gebühren kostendeckend erhoben werden und keine Überschüsse erzielen.

Es wird daher angeraten, die Gebühren rückwirkend ab 01.01.2026 zu reduzieren, um keine weiteren Überschüsse anzuhäufen und die bisher aufgelaufenen, anteilig zurückzugeben.

Die Steuerabteilung würde die berichtigte Sollstellung für das Jahr 2026 mit der Jahresanfangssollstellung 2027 vornehmen, so dass die Guthaben, die sich dann für 2026 ergeben, mit den Gebühren für 2027 verrechnet werden könnten oder aber auf Wunsch ausgezahlt werden.

Die Höhe der zukünftigen Gebühr, und ob diese rückwirkend erhoben werden soll, diskutieren und beschlossen werden.

Beispielrechnungen

(Die unter Differenz dargestellte Summe stellt die Summe dar, um die sich der Überschuss jährlich reduzieren würde)

Beispiel 1 - Gebührenreduzierung ab 01.01.2026 auf 1,79 €

<u>Jahr</u>	<u>Gebühr</u>	<u>Einnahmen</u>	<u>Kosten ca.</u>	<u>Differenz</u>	<u>verbleiben- der Über- schuss</u>
2025					21.277,28 €
2026	1,79 €	12.494,20 €	12.500,00 €	- 5,80 €	21.271,48 €
2027	1,79 €	12.494,20 €	12.500,00 €	- 5,80 €	21.265,68 €
2028	1,79 €	12.494,20 €	12.500,00 €	- 5,80 €	21.259,88 €

keine Überschussreduzierung

Beispiel 2 - Gebührenreduzierung ab 01.01.2026 auf 1,60 €

<u>Jahr</u>	<u>Gebühr</u>	<u>Einnahmen</u>	<u>Kosten ca.</u>	<u>Differenz</u>	<u>verbleiben- der Über- schuss</u>
2025					21.277,28 €
2026	1,60 €	11.168,00 €	12.500,00 €	- 1.332,00 €	19.945,28 €
2027	1,60 €	11.168,00 €	12.500,00 €	- 1.332,00 €	18.613,28 €
2028	1,60 €	11.168,00 €	12.500,00 €	- 1.332,00 €	17.281,28 €

leichte Überschussreduzierung

Beispiel 3 - Gebührenreduzierung ab 01.01.2026 auf 1,35 €

<u>Jahr</u>	<u>Gebühr</u>	<u>Einnahmen</u>	<u>Kosten ca.</u>	<u>Differenz</u>	<u>verbleiben- der Über- schuss</u>
2025					21.277,28 €
2026	1,35 €	9.423,00 €	12.500,00 €	- 3.007,00 €	18.270,28 €
2027	1,35 €	9.423,00 €	12.500,00 €	- 3.007,00 €	15.263,28 €
2028	1,35 €	9.423,00 €	12.500,00 €	- 3.007,00 €	12.256,28 €

mittlere Überschussreduzierung

Beispiel 4 - Gebührenreduzierung ab 01.01.2026 auf 1,10 €

<u>Jahr</u>	<u>Gebühr</u>	<u>Einnahmen</u>	<u>Kosten</u> <u>ca.</u>	<u>Differenz</u>	<u>verbleibender</u> <u>Überschuss</u>
2025					21.277,28 €
2026	1,10 €	7.678,00 €	12.500,00 €	- 4.822,00 €	16.455,28 €
2027	1,10 €	7.678,00 €	12.500,00 €	- 4.822,00 €	11.633,28 €
2028	1,10 €	7.678,00 €	12.500,00 €	- 4.822,00 €	6.811,28 €

starke Überschussreduzierung

Finanzierung:

entfällt

Beschluss

Die Gemeindevertretung Gudow beschließt ab dem 01.01.2026 eine Straßenreinigungsgebühr in Höhe von 1,10 € pro Gebühreneinheit zu erheben. Die Verwaltung wird beauftragt, zur nächsten Sitzung der Gemeindevertretung eine entsprechende Änderungssatzung zu erarbeiten.

Abstimmung:

Ja: 11

Nein: 0

Enthaltung: 0

Abwesenheit:

Aufgrund § 22 GO waren keine/folgende Gemeindevertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

- 11) **Bauvoranfrage und Zustimmung nach § 36a BauGB zur Abweichung nach § 34 Abs. 3b BauGB von dem Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung
hier: Mühlenweg 8, Flurstücke 29/2 und 29/4, Flur 14, Gemarkung Gudow -
Neubau eines Einfamilienhauses in zweiter Baureihe**

In der letzten Sitzung der Gemeindevertretung am 02.06.2026 wurde bereits über die Bauvoranfrage mit dem Abweichungsantrag nach § 34 Abs.3b BauGB informiert.

Es wurde beschlossen, der Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung des Abweichungsantrages die Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Mit Amtlicher Bekanntmachung in der LN sowie im Internet am 16.06.2026 wurde informiert, dass alle an der Planung Interessierten in der Zeit vom 16.06.2026 – 29.06.2026 Stellungnahmen abgeben konnten.

In dieser Zeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Gemeindevertretung wird nun seitens der Bauverwaltung des Amtes Büchen gebeten, über die Zustimmung zur Bauvoranfrage mit der Abweichung nach § 34 Abs. 3b BauGB zu entscheiden.

Beschluss:

Das Vorhaben ist mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Gudow vereinbar. Dem Abweichungsantrag gem. § 34 Abs. 3b BauGB zur der Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses in zweiter Baureihe des Grundstückes Mühlenweg 8, Flurstücke 29/2 und 29/4, Flur 14, Gemarkung Gudow, wird grundsätzlich gem. § 36a BauGB unter der Bedingung, dass zwei Stellplätze für jedes Haus auf dem jeweiligen Grundstück errichtet werden müssen, zugestimmt.

Die Erschließung des neuen Einfamilienhauses hat über den „Mühlenweg“ zu erfolgen.

Für eine Baugenehmigung ist ein Bauantrag sowie ein erneuter Abweichungsantrag gem. § 34 Abs. 3b BauGB zu stellen. Die Gemeinde entscheidet dann erneut über ihre Zustimmung gem. § 36a BauGB.

Abstimmungsergebnis:

gesetzliche Anzahl der Gemeinde- vertreter/in- nen	Davon anwesend	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
13	11	11	0	0

Abwesenheit:

Aufgrund des § 22 GO waren keine / folgende Gemeindevertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

- 12) **Bauvoranfrage und Zustimmung nach § 36a BauGB zur Abweichung im Außenbereich nach § 246e BauGB (Bau-Turbo) von den Vorschriften des Baugesetzbuches**
hier: Schulstraße 23, Flurstücke 20/25 u. 48/5, Flur 15, Gemarkung Gudow - Neubau von zwei Einfamilienhäusern; Anwendung der Abweichung für "Haus II" im Außenbereich

Bei der Bauaufsicht des Kreises Herzogtum Lauenburg ist am 29.05.2026 eine Bauvoranfrage für den Neubau von zwei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Schulstraße 23, Flurstücke 20/25 u. 48/5, Flur 15, Gemarkung Gudow eingegangen.

Der Antrag inkl. Anlagen sind dieser Beschlussvorlage beigelegt.

Seitens der Bauaufsicht wurde festgestellt, dass nach deren vorläufiger Prüfung die planungsrechtliche Zulässigkeit für das „Haus II“ nach § 35 BauGB (Außenbereich) nicht gegeben ist.

Die Bauaufsicht hat von amtswegen festgestellt, dass das Bauvorhaben über eine Abweichung nach § 246e BauGB (Bau-Turbo) in Betracht kommen könnte.

In der Vergangenheit wäre das Bauvorhaben „Haus II“ aufgrund der Lage im Außenbereich versagt worden.

Seit dem 30.10.2025 ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (sog. Bau-Turbo) in Kraft getreten.

Es enthält unter anderem Änderungen des BauGB und die Einführung der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3 a und b, 246 e und 36a BauGB. Anlass für diese Einführungen sind das Bestreben des Gesetzgebers, den Bau von Wohnraum zu vereinfachen und zu beschleunigen sowie Wohnraum insbesondere im Innenbereich durch Nachverdichtung und Umnutzung zu schaffen.

Um die kommunale Planungshoheit zu gewährleisten, wurde mit § 36a BauGB das Zustimmungserfordernis der Gemeinde mit aufgenommen.

Gem. § 36a BauGB erteilt die Gemeinde zu dem Befreiungsantrag die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Antragsteller sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten.

Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Bauaufsicht des Kreises Herzogtum Lauenburg verweigert wird.

Die Gemeinde **kann** der betroffenen Öffentlichkeit **vor der Entscheidung** über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die anzuwendende Entscheidungsfrist der Gemeinde um die Dauer der Stellungnahmefrist.

Aus Sicht der Bauverwaltung des Amtes Büchen könnte aus planungsrechtlicher Sicht dem geplanten Bauvorhaben auf dem Grundstück Schulstraße 23, Flurstücke 20/25 u. 48/5, Flur 15, Gemarkung Gudow zugestimmt werden.

Seitens der Bauverwaltung wird jedoch darauf hingewiesen, dass der „Bau-Turbo“ im Außenbereich nur eingeschränkt und in maßvollem Umfang zur Anwendung kommen sollte. Er sollte im Außenbereich nur auf Vorhaben angewendet werden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach den §§ 30 Abs. 1, Abs. 2 (vorh. Bebauungsplan) oder 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen sind. Der räumliche Zusammenhang zur bestehenden Bebauung in der Schlustraße liegt hier vor.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Gudow ist der betroffene Bereich auf dem Grundstück als „privates Gartenland“ dargestellt und wird somit als Außenbereich gem. § 35 BauGB von der Bauaufsicht beurteilt.

Bei einer Zustimmung könnte diese Entscheidung ein Vorbildcharakter für weitere Vorhaben im Außenbereich, besonders in der unmittelbaren Nachbarschaft, darstellen.

Das in der Bauvoranfrage dargestellt „Haus I“ fällt nicht unter den sog. Bau-Turbo. Das Vorhaben wird nach § 34 Abs. 1 BauGB bewertet und erfordert das

gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB. Eine Zustimmung nach § 36a BauGB ist hier nicht erforderlich.

Die tatsächliche Entscheidung über die Zustimmung zum Abweichungsantrag hat in dieser oder bei einer Öffentlichkeitsbeteiligung in einer nächsten öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung stattzufinden.

Seitens der Bauverwaltung des Amtes Büchen wird gebeten, die weitere Vorgehensweise für die Entscheidung über die Zustimmung des Abweichungsantrages vorzugeben.

Hierzu sollte/n der/die nachfolgende/n Beschluss/Beschlüsse gefasst werden:

Beschluss 1:

Vor der Entscheidung über die Zustimmung des Abweichungsantrages durch die Gemeindevertretung ist der betroffenen Öffentlichkeit für die Dauer von 14 Tagen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreter/innen	Davon anwesend	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
13	11	11	0	0

Abwesenheit:

Aufgrund des § 22 GO waren keine / folgende Gemeindevertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

Bei Stimmenmehrheit für den vorhergehenden Beschluss, wird Beschluss 2 erst in einer nächsten Sitzung der Gemeindevertretung (nach Beteiligung der Öffentlichkeit) erfolgen.

Beschluss 2:

Der Bauvoranfrage mit dem Abweichungsantrag gem. § 246e Abs. 1 BauGB für den Neubau eines Einfamilienhauses „Haus II“ im Außenbereich auf dem Grundstück Schulstraße 23, Flurstücke 20/25 u. 48/5, Flur 15, Gemarkung Gudow, wird gem. § 36a BauGB zugestimmt, da das Vorhaben mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Gudow vereinbar ist.

Für eine Baugenehmigung ist ein Bauantrag sowie ein erneuter Abweichungsantrag gem. § 246e Abs. 1 BauGB zu stellen. Die Gemeinde entscheidet dann erneut über ihre Zustimmung gem. § 36a BauGB.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreter/innen	Davon anwesend	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen

Abwesenheit:

Aufgrund des § 22 GO waren keine / folgende Gemeindevertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

- 13) **Bauantrag und Zustimmung nach § 36a BauGB zum Befreiungsantrag nach § 31 Abs. 3 BauGB (Bau-Turbo) von den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Schmiedekaten"**
hier: Schmiedekaten 9, Flurstücke 274, 276, 278, Flur 7, Gemarkung Gudow - Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohnungen; Nichteinhaltung der Nettostellplatzfläche

Bei der Bauaufsicht des Kreises Herzogtum Lauenburg ist am 17.06.2026 ein Bauantrag für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohnungen für das Grundstück Schmiedekaten 9, Flurstücke 274, 276 und 278, Flur 7, Gemarkung Gudow, eingegangen.

Zu dem Bauantrag wurde ein Befreiungsantrag nach § 31 Abs. 3 BauGB hinsichtlich der in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Schmiedekaten“ der Gemeinde Gudow festgesetzten Nettostellplatzfläche gestellt.

Gemäß den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Schmiedekaten“ ist je Wohneinheit eine Nettostellplatzfläche von 36 qm vorzusehen. Dies entspricht in etwa 3 Stellplätzen. Die Antragstellerin beabsichtigt jedoch nur einen Stellplatz je Wohneinheit zu schaffen. Das bedeutet, dass statt den ca. 18 vorzusehenden Stellplätzen nur 6 Stellplätze umgesetzt würden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Festsetzung der Nettostellplatzfläche die Anzahl der möglichen Wohneinheiten auf einem Grundstück geregelt.

Am 07.08.2026 wurden von der Antragstellerin geänderte Bauunterlagen eingereicht.

Die Antragstellerin beabsichtigt nunmehr zwei Stellplätze je Wohneinheit zu errichten. Anstatt der ca. 18 vorzusehenden Stellplätze würden somit 12 Stellplätze in den Standardmaßen 5 m x 2,50 m umgesetzt.

Ein Auszug aus dem geänderten Bauantrag ist dieser Beschlussvorlage als Anlage beigelegt.

Seit dem 30.10.2025 ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (sog. Bau-Turbo) in Kraft getreten.

Es enthält unter anderem Änderungen des BauGB und die Einführung der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3 a und b, 246 e und 36a BauGB. Anlass für diese Einführungen sind das Bestreben des Gesetzgebers, den Bau von Wohnraum zu vereinfachen und zu beschleunigen sowie Wohnraum insbesondere im Innenbereich durch Nachverdichtung und Umnutzung zu schaffen.

Um die kommunale Planungshoheit zu gewährleisten, wurde mit § 36a BauGB das Zustimmungserfordernis der Gemeinde mit aufgenommen.

Gemäß § 36a BauGB erteilt die Gemeinde zu dem Befreiungsantrag die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Antragsteller sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten.

Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Bauaufsicht des Kreises Herzogtum Lauenburg verweigert wird.

Die Gemeinde **kann** der betroffenen Öffentlichkeit **vor der Entscheidung** über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die anzuwendende Entscheidungsfrist der Gemeinde um die Dauer der Stellungnahmefrist.

Aus Sicht der Bauverwaltung ist das Bauvorhaben nach der Einreichung der geänderten Bauunterlagen nun mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Gudow vereinbar, da für das Bauvorhaben überwiegend 2-3 Zimmerwohnungen zwischen 53-76 qm geplant sind und zwei Stellplätze als ausreichend angesehen werden.

Die Bauverwaltung empfiehlt der Gemeinde daher, der Befreiung von den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Schmiedekaten“ hinsichtlich der „Errichtung einer Nettostellplatzfläche von 36 qm pro Wohneinheit“ nach § 31 Abs. 3 BauGB zuzustimmen.

Die tatsächliche Entscheidung über die Zustimmung zum Befreiungsantrag hat in dieser oder bei einer Öffentlichkeitsbeteiligung in einer nächsten öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung stattzufinden.

Seitens der Bauverwaltung wird gebeten, die weitere Vorgehensweise für die Entscheidung über die Zustimmung des Befreiungsantrages vorzugeben.

Hierzu sollte/n der/die nachfolgende/n Beschluss/Beschlüsse gefasst werden:

Beschluss 1:

Vor der Entscheidung über die Zustimmung des Befreiungsantrages durch die Gemeindevertretung ist der betroffenen Öffentlichkeit für die Dauer von 14 Tagen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. _

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreter/innen	Davon anwesend	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen

Abwesenheit:

Aufgrund des § 22 GO waren keine / folgende Gemeindevertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch Abstimmung anwesend:

Bei Stimmenmehrheit für den vorhergehenden Beschluss, wird Beschluss 2 erst in der nächsten Sitzung der Gemeindevertretung (nach Beteiligung der Öffentlichkeit) erfolgen.

Beschluss 2:

1. Das geplante Bauvorhaben ist mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Gudow vereinbar.
2. Dem Bauantrag mit dem Befreiungsantrag nach § 31 Abs. 3 BauGB hinsichtlich der Nettostellplatzfläche für das Grundstück Schmiedekaten 9, Flurstücke 274, 276 und 278, Flur 7, Gemarkung Gudow von 36 qm (ca. 3 Stellplätzen) je Wohneinheit auf 2 Stellplätze in den Standardmaßen 5 m x 2,50 m je Wohneinheit wird nach § 36a BauGB zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreter/innen	Davon anwesend	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
13	11	9	0	2

Abwesenheit:

Aufgrund des § 22 GO waren keine / folgende Gemeindevertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

14) Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer der Gemeinde Gudow

Die Gemeinde Gudow hat aufgrund der seit dem Jahr 2013 geltenden Satzung eine örtliche Zweitwohnsteuer erhoben. Steuermaßstab für die Berechnung der Steuer war seit 2019 ein Flächenmaßstab mit der Berechnung anhand der Bodenrichtwerte.

Mit Urteil vom 24.04.2024 hat das Oberverwaltungsgericht Schleswig befunden, dass die Bemessung der Zweitwohnsteuer mit einem im Wesentlichen nur an den Lagewert (reiner Bodenrichtwert) anknüpfenden Steuermaßstab nicht verfassungskonform ist. Die grundsätzliche Erhebung einer Zweitwohnsteuer anhand eines Flächenmaßstabes wurde dabei ausdrücklich nicht beanstandet.

Der vorgelegte Entwurf der Zweitwohnsteuersatzung orientiert sich inhaltlich am Modell der Stadt Tönning. Dieses Modell wurde am 09.10.2024 vom Oberverwaltungsgericht Schleswig in dem Verfahren 6 LB 6/24 für rechtmäßig befunden.

Die Zweitwohnsteuer knüpft an den finanziellen Aufwand an, der für das Innehaben einer Zweitwohnung betrieben wird.

Grundlage der zukünftigen Berechnung ist der sogenannte Wohnwert. Hierzu sind mehrere Einzelschritte vorgesehen:

Zunächst wird der Lagewert ermittelt. Der Lagewert wird berechnet, indem der durch den Gutachterausschuss festgelegte Bodenrichtwert der Wohnung durch den höchsten Bodenrichtwert im Gemeindegebiet geteilt und das Ergebnis mit 0,5 addiert wird.

Die Addition mit 0,5 erfolgt, damit die Spreizung der ermittelten Lagewerte sich insgesamt zwischen 1 und 1,5 bewegt und damit den Anforderungen des Oberverwaltungsgerichtes, zum Einfluss der einzelnen Berechnungsfaktoren auf die Höhe der Zweitwohnungssteuer, gerecht wird.

Die Festlegung dieses Zuschlages erfolgt unabhängig von konkreten Mietwerten im Gemeindegebiet. Maßgeblich ist vielmehr, dass eine ausreichende Differenzierung der Lagequalitäten innerhalb des Gemeindegebietes erreicht wird, ohne dass einzelne Faktoren die Steuerbemessung unverhältnismäßig dominieren. Der gewählte Wertebereich gewährleistet eine ausgewogene Berücksichtigung der Lage im Verhältnis zu den weiteren Berechnungsparametern und bildet damit in typisierender Weise die unterschiedlichen Aufwandsniveaus ab.

Im weiteren Berechnungsschritt wird der Lagewert mit der Quadratmeterwohnfläche, mit dem Baujahresfaktor (1/1000 des Baujahres), dem Haustyp, mit dem Grad der Verfügbarkeit und schlussendlich mit 100 multipliziert. Das Ergebnis ist der Wohnwert.

Auf den so ermittelten Steuermaßstab wird der Steuersatz (4 %) angewandt.

Die Satzung wird rückwirkend zum 01.01.2013 in Kraft treten, um die zurzeit geltende Satzung vom 16.12.2021 zu ersetzen. Bestandskräftige Bescheide werden von der Rückwirkung dieser Satzung jedoch nicht erfasst. Da offene

Widersprüche für die Zweitwohnsteuer in der Gemeinde Gudow vorliegen, werden diesen mit der neuen Satzung abgeholfen.

Beschluss:

Die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer der Gemeinde Gudow wird rückwirkend zum 01.01.2013 mit einem Steuersatz von 4% beschlossen.

Abstimmung:

Ja: 11

Nein: 0

Enthaltung: 0

Abwesenheit:

Aufgrund § 22 GO waren keine/folgende Gemeindevertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

15) Prüfung des Jahresabschlusses und Lagebericht 2025

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 der Gemeinde Gudow schließt mit einer Bilanzsumme in Höhe von 11.744.984,90 Euro ab.

Dabei ergibt sich ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 53.417,41 Euro, der durch eine Entnahme aus der Ausgleichsrücklage gedeckt wird.

Bereits im Rahmen der Haushaltsplanung wurde ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 176.900,00 Euro vorgesehen, sodass eine entsprechende Ermächtigung zur Inanspruchnahme der Ausgleichsrücklage besteht.

Gegenüber der Planung hat sich der Jahresfehlbetrag um 117.982,59 Euro reduziert.

Nach der Entnahme verbleibt ein positives Eigenkapital in Höhe von 6.150.851,86 Euro sowie eine verwendbare Ausgleichsrücklage in Höhe von 3.623.575,20 Euro.

Zum 31.12.2025 weist die Gemeinde liquide Mittel in Höhe von 1.470.630,36 Euro aus.

Es wird festgestellt, dass sich die Haushaltsüberschreitungen im Bereich der konsumtiven Aufwendungen und der dazugehörigen Auszahlungen auf 213.345,26 Euro belaufen, sowie im Bereich der investiven Auszahlungen auf 17.382,40 Euro belaufen.

Beschlussempfehlung:

a. Die eingetretenen Haushaltsüberschreitungen werden genehmigt.

b. Der Jahresabschluss und der Lagebericht nebst den Anlagen zum 31.12.2025 werden in vorliegender Form beschlossen.

Beschluss

- a. Die eingetretenen Haushaltsüberschreitungen werden genehmigt.
- b. Der Jahresabschluss und der Lagebericht nebst den Anlagen zum 31.12.2025 werden in vorliegender Form beschossen.

Abstimmung:

Ja: 11

Nein: 0

Enthaltung: 0

Abwesenheit:

Aufgrund § 22 GO waren keine/folgende Gemeindevertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

16) Ausgleich der Kosten für den Betrieb der KiTa Zwergenstübchen im Jahr 2025

Die Vereinbarung zur Betriebsführung und Finanzierung der Kindertagesstätte „Zwergenstübchen“ zwischen der Gemeinde Gudow und dem Träger Montessori Nord gGmbH regelt unter anderem das Verfahren zur Finanzierung der Kindertagesstätte.

Der Träger setzt die ihm gezahlten Mittel für die Standardqualität zur Sicherstellung der Fördervoraussetzungen im Sinne des Kindertagesförderungsgesetzes ein. Zudem erhält der Träger zur Finanzierung von qualitätsverbessernden Maßnahmen eine ergänzende Förderung. Gemäß Kindertagesförderungsgesetz dürfen keine Eigenmittel des Trägers eingesetzt werden.

Der Träger hat am 31.07.2026 die Abrechnung für den Zeitraum 01.08.2025 bis 31.12.2025 vorgelegt. Für den genannten Zeitraum wurden dem Träger 479.772 € zur Sicherstellung der Standardqualität und 55.726 € für qualitätsverbessernde Maßnahmen gewährt.

Entsprechend der vorgelegten Abrechnung ist ein Defizit in Höhe von 19.536,32 € entstanden. Dieses erläutert der Träger, zum einen mit Kosten in Höhe von ca. 13.500 € für Mitarbeitende, die ausgeschieden sind und ihre Überstunden bzw. ihren Resturlaub nicht mehr nehmen konnten und diese dann ausgezahlt werden mussten. Zudem war bei Übernahme der Trägerschaft eine Mitarbeitende über dem Personalschlüssel eingestellt gewesen. Zum anderen sind zusätzliche Kosten durch die VBL-Zahlungen (betriebliche Altersvorsorge für Beschäftigte im öffentlichen Dienst) in Höhe von ca. 19.400 € entstanden. Die Abrechnung wurde überprüft und es konnten keine Unregelmäßigkeiten festgestellt werden.

Entsprechend der Finanzierungsvereinbarung und den Vorgaben aus dem Kindertagesförderungsgesetz ist dem Träger das Defizit auszugleichen.

Beschluss:

Das Defizit des Trägers Montessori Nord gGmbH für das Haushaltsjahr 2025 in Höhe von 19.536,32 € ist auszugleichen.

Abstimmung:

Ja: 110

Nein: 0

Enthaltung: 1

Abwesenheit:

Aufgrund § 22 GO waren keine/folgende Gemeindevertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

17) Vergabe Winterdienst

Der Winterdienst für die kommende Saison soll fremd vergeben werden. Der Unternehmer aus dem letzten Jahr hat sehr gut gearbeitet. Er nutzt das Schneeschild und den Salzstreuer sowie das Salz der Gemeinde, rechnet kein Bereitschaftsgeld ab, sondern nur die tatsächlich erbrachten Stunden.

Die Mitarbeiter des Bauhofs können diese Arbeiten nicht leisten, da ein Mitarbeiter immer die Bereitschaft für das Klärwerk hat und einer für den Winterdienst. Das würde mit den Arbeits- u. Ruhezeiten kollidieren.

Beschluss

Die Gemeindevertretung beschließt, einen externen Unternehmer zukünftig mit dem Winterdienst der Gemeinde Gudow zu beauftragen

Abstimmung:

Ja: 10

Nein: 0

Enthaltung: 1

Abwesenheit:

Aufgrund § 22 GO waren keine/folgende Gemeindevertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

18) Verschiedenes

In der Bau- und Wegeausschusssitzung wurde über die Regenwassersituation, die sich nach Starkregenereignissen im Bereich Hauptstraße 4 ergibt, gesprochen. Hier soll eine Lösung geschaffen werden, es muss aber noch genau geprüft werden wie.

Vorsorglich soll ein Warnschild aufgestellt werden. Frau Riemann wird sich darum kümmern.

Herr Vokuhl fragt nach dem Sachstand zu den Buswartehäusern in der Lehmrauder Straße. Ist in Arbeit. Weiter wird darauf hingewiesen, diese mit Licht auszustatten.

Frau Rave fragt nach den Ladesäulen für E-Bikes. Diese sind bereits geliefert worden und sollen in der Seestraße (Campingplatz) und in der Nähe des Nahversorgers „hurtig“ aufgestellt werden.

Herr Vokuhl merkt an, dass es im Bereich der Sporthalle keine Möglichkeit gibt, Fahrräder anzuschließen. Hier wird demnächst ein Fahrradständer aufgestellt.

Frau Riemann berichtet über die abgearbeiteten Aufgaben aus der letzten Sitzung.

In Bereich „Neuland“ wurde ein Hundekotbeutel- sowie ein Abfallbehälter angebracht

Für die neue Beleuchtung auf dem Parkplatz beim Kaufmann sind Angebote angefordert worden.

Ob ein Ersatz der defekten Brunnenringe bei der Bushaltestelle in Kehrsen sinnvoll ist, wird geprüft,

Angebote für gebrauchte Anhänger einzuholen, lohnt nicht, da diese nur unerheblich günstiger sind als Neue.

Für den Bauhof muss ein neuer Salzstreuer angeschafft werden. Es gibt eine Vorgabe, dass nur eine bestimmte Menge Salz pro Quadratmeter auf den Boden gebracht werden darf und diese jeweils nachgewiesen werden kann.

Ein neuer Schlegelmäher muss auch angeschafft werden – eine Reparatur wird zu teuer.

Im Park und in der Ostenkoppel wurden neue Poller aufgestellt, damit dort keine Fahrzeuge mehr passieren können.

Von den Eichen in Kehrsen und Sophienthal wurden Fotos zum Amt geschickt – hier wird man sich darum kümmern.

Herr Rakowski schlägt vor, den Stromanschluss beim Backhaus zukünftig auch als Schnellladesäule anzubieten. Diese Idee kommt gut an und er wird gebeten, Informationen dazu einzuholen.

Frau Riemann teilt mit, dass die Arbeiten der E.ON an der Straße „Am Blöcken“ fertig gestellt sind. Die Straße muss nun wieder hergestellt werden. Hierzu hat sie bereits mit dem Amt telefoniert.

Hier endet die öffentliche Sitzung und die Besucher/innen verlassen den Raum.

Simone Kelling
Vorsitz

Claudia Edler
Schriftführung