

Gemeinde Müssen

Niederschrift

über die Sitzung der Gemeindevertretung Müssen am Donnerstag, den 03.09.2026;
Sporthalle, Zum Sportplatz, 21516 Müssen

Beginn: 21:40 Uhr
Ende: 22:00 Uhr

Anwesend waren:

Bürgermeister

Dehr, Detlef

Gemeindevertreterin

Bade, Gesa

Rothe, Jacqueline

Siemers, Dörte

Gemeindevertreter

Biester, Dietrich

Elvert, Wilhelm

Fraude, Michael

Schmidt, Thomas

Trost, Michael

Wischmann, Ronald

Schriftführerin

Volkening, Tanja

Abwesend waren:

Gemeindevertreter

Diestel, Hans-Otto

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1) Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 2) Beschlussfassung über nichtöffentliche Sitzungsteile
- 3) Bekanntgabe des Beschlusses aus nichtöffentlicher Sitzung vom 11.06.2026
- 4) Niederschrift der letzten Sitzung vom 11.06.2026
- 5) Bericht des Bürgermeisters
- 6) Bericht der Ausschüsse
- 7) Einwohnerfragestunde
- 8) 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: Dorfstraße 28, Flurstück 11/5, Flur 3, Gemarkung Müssen-Dorf - Bauen in 2. Baureihe
- 9) Bauvoranfrage und Zustimmung nach § 36a BauGB zur Abweichung nach § 34 Abs. 3b BauGB von dem Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung und nach § 246e BauGB von den Vorschriften des Baugesetzbuches hier: Bergstraße 36a, Flurstück 25/4, Flur 1, Gemarkung Müssen-Dorf - Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 3 Wohneinheiten
- 10) Verschiedenes

Tagesordnungspunkte

Öffentlicher Teil

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

Herr Dehr eröffnet die Sitzung und begrüßt alle Anwesenden. Er stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht ergangen und die Gemeindevertretung beschlussfähig ist. Herr Diestel ist für die heutige Sitzung entschuldigt.

2) **Beschlussfassung über nichtöffentliche Sitzungsteile**

Herr Dehr gibt bekannt, dass der Tagesordnungspunkt Grundstücksangelegenheiten heute nicht benötigt wird.

Beschluss

Es wird beschlossen, den Punkt Grundstücksangelegenheiten von der Tagesordnung zu nehmen.

Abstimmung: Ja: 10 Nein: 0 Enthaltung: 0

Abwesenheit:

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

3) **Bekanntgabe des Beschlusses aus nichtöffentlicher Sitzung vom 11.06.2026**

Herr Dehr gibt die folgenden Beschlüsse aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung bekannt.

Die Gemeindevertretung hat die Zustimmung zur Überlassung des Erbbaurechts für das Grundstück in Müssen, Tannenweg 4 erteilt.

Für das Grundstück der Gemarkung Müssen-Dorf, Flur 2, Flurstück 44/18 entspricht das Bebauungskonzept Variante 2026-01-14. 2 VE-L den Vorstellungen der Gemeindevertretung zur städtebaulichen Entwicklung und wird für die weitere Planung gebilligt. Genehmigt wurden Einfamilienhäuser und Doppelhäuser, die Staffelgeschossbauweise ist ausgeschlossen

Die Gemeinde Müssen hat den Verkauf des Grundstücks Bergstraße 11 im Bieterverfahren beschlossen.

4) **Niederschrift der letzten Sitzung vom 11.06.2026**

Gegen die Niederschrift der letzten Sitzung erheben sich keine Einwände.

5) **Bericht des Bürgermeisters**

Herr Dehr bedankt sich bei Frau Bade und Herrn Elvert von der Gemeindevertretung sowie allen weiteren Beteiligten für die Unterstützung beim Aufbau neuer und der Reparatur vorhandener Gerätschaften beim Freizeitland.

6) **Bericht der Ausschüsse**

Herr Wischmann berichtet aus dem Bau- und Wegeausschuss, dass für den Zebra-streifen Licht und Farbe in Arbeit sind.

Frau Bade lädt im Namen des Umwelt- und Sportausschusses nach den Erneuerungsmaßnahmen zur Neu-Eröffnung des Freizeitlandes am 01.10.2026 um 16:00 Uhr ein.

7) **Einwohnerfragestunde**

Ein Bürger bittet, die Knickpflege an den Feldwegen von den Eigentümern abzufordern. Herr Dehr setzt sich mit der Verwaltung in Verbindung, um die Eigentümer ermitteln zu lassen und sie zu Knickpflege aufzufordern.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Wirtschaftsweg an der Bahn nach Abschluss der Baumaßnahme noch nicht von der Bahn ordnungsgemäß wiederhergestellt wurde. Herr Wischmann weist darauf hin, dass die nächste Maßnahme von 50 Hertz ansteht. Herr Elvert gibt zu bedenken, dass es später zu Unstimmigkeiten bei den beteiligten Maßnahmenträgern über das Ausmaß der jeweiligen Schäden kommen könnte. Herr Dehr stimmt das weitere Vorgehen und den Zeitraum zwischen den Maßnahmen mit der Verwaltung ab.

Seit die Bahn den Betrieb wieder aufgenommen hat, hat der Lärm stark zugenommen, Herr Dehr berichtet, dass regelmäßig Lärmschutzmessungen vorgenommen werden und erfragt bei der Verwaltung, wann die nächste Messung vorgenommen wird.

Beim Badensee am Freizeitland sind die vorhandenen Toiletten verschlossen. Herr Dehr berichtet, dass die Toiletten nur während der Zeiten der Badeaufsicht geöffnet sind. Da sich diese Zeiten auf Grund personeller Engpässe reduziert haben, wird sich die Gemeindevertretung dem Thema annehmen.

8) **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: Dorfstraße 28, Flurstück 11/5, Flur 3, Gemarkung Müssen-Dorf - Bauen in 2. Baureihe**

Bei der Bauaufsicht des Kreises Herzogtum Lauenburg ist am 01.06.2026 eine Bauvoranfrage für den Neubau von zwei Doppelhäusern auf dem Grundstück Dorfstraße 28, Flurstück 11/5, Flur 3, Gemarkung Müssen-Dorf eingegangen.

Der Antrag inkl. Anlagen ist dieser Beschlussvorlage beigelegt. Nach der Planzeichnung handelt es sich um die Beantragung von zwei Einzelhäusern mit jeweils 2 Wohneinheiten. Ein Doppelhaus setzt eine Grundstücksteilung voraus, was hier nicht erkennbar ist.

Das in der Bauvoranfrage dargestellte Bauvorhaben im vorderen Bereich fällt nicht unter den sog. Bau-Turbo. Das Vorhaben wird nach § 34 Abs. 1 BauGB bewertet und erforderlich nur das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB. Eine Zustimmung nach § 36a BauGB ist hier nicht erforderlich.

Seitens der Bauaufsicht wurde festgestellt, dass nach deren vorläufiger Prüfung die planungsrechtliche Zulässigkeit für das Bauvorhaben im hinteren Bereich des Grundstückes nach § 34 Abs. 1 BauGB nicht gegeben ist.

Die Bauaufsicht hat von amtswegen festgestellt, dass das Bauvorhaben über eine Abweichung nach § 34 Abs. 3b BauGB (Bau-Turbo) in Betracht kommen könnte.

In der Vergangenheit wäre das Bauvorhaben im hinteren Bereich als 2. Baureihe zu bewerten und aufgrund des fehlenden Einfügens nach § 34 Abs. 1 BauGB 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.

Der Antragsteller hat nun die o.g. Bauvoranfrage hinsichtlich der Bebaubarkeit mit zwei Einzelhäusern mit jeweils 2 Wohneinheiten auf dem Grundstück Dorfstraße 28 unter Berücksichtigung des Bau-Turbos gestellt. Er weist darauf hin, dass die verkehrliche Erschließung für die hintere Bebauung über eine seitliche Zufahrt auf dem Grundstück erfolgen soll.

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 im hinteren Bereich (2. Baureihe) auf dem Grundstück Dorfstraße 28, Flurstück 11/5, Flur 3, Gemarkung Müssen-Dorf zugestimmt werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass auf dem Flurstück 207 sich die Spielplatzfläche des Kindergartens (Alte Schule) befindet. Der Abstand des Bauvorhabens zur Spielplatzfläche wird problematisch gesehen.

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.

Beschluss

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.

Abstimmung: Ja: 10 Nein: 0 Enthaltung: 0

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreter/innen	Davon anwesend	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
11	10	10	0	0

Abwesenheit:

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

9) Bauvoranfrage und Zustimmung nach § 36a BauGB zur Abweichung nach § 34 Abs. 3b BauGB von dem Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung und nach § 246e BauGB von den Vorschriften des Baugesetzbuches hier: Bergstraße 36a, Flurstück 25/4, Flur 1, Gemarkung Müssen-Dorf - Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 3 Wohneinheiten

Bei der Bauaufsicht des Kreises Herzogtum Lauenburg ist am 29.07.2026 eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 3 Wohneinheiten für das Grundstück Bergstraße 36a, Flurstück 25/4, Flur 1, Gemarkung Müssen-Dorf eingegangen.

Der Antrag ist dieser Beschlussvorlage beigelegt.

Seitens der Bauaufsicht wurde festgestellt, dass nach deren vorläufiger Prüfung die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 Abs 1 BauGB nicht gegeben ist.

Die Bauaufsicht hat von amtswegen festgestellt, dass das Bauvorhaben über eine Befreiung nach § 34 Abs. 3b BauGB und tlw. nach § 246 e BauGB (Bau-Turbo) in Betracht kommen könnte.

Eine zuvor gestellte Bauvoranfrage wurde bereits am 05.03.26 und am 11.06.26 in der Gemeindevertretung Müssen beraten. Wie im aktuellen Antrag erwähnt, wurde diese zurückgezogen und nun überarbeitet erneut eingereicht.

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 spricht aus planungsrechtlicher Sicht nichts gegen eine grundsätzliche Bebauung mit einem Mehrfamilienwohnhaus, wie im Antrag beschrieben.

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 (B-Plan) oder 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen sind.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts endet der bebaubare Innenbereich (§ 34 BauGB) grundsätzlich an der letzten rechtlich zulässigen Hauskante (der letzten Außenwand) eines Wohngebäudes, das den Bebauungszusammenhang nach außen hin abschließt.

Dies wäre in diesem Fall die Hauskante des noch bestehenden Wohngebäudes „Bergstraße 36a“.

Somit würde sich das geplante Bauvorhaben in den Außenbereich hinein entwickeln. Bei einer Zustimmung könnte diese Entscheidung ein Vorbildcharakter für weitere Vorhaben im Außenbereich darstellen.

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.

Beschluss

Der Bauvoranfrage mit dem Abweichungsantrag gem. § 34 Abs. 3b BauGB und § 246e BauGB für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück Bergstraße 36a, Flurstück 25/4, Flur 1, Gemarkung Müssen-Dorf, wird gem. § 36a BauGB zugestimmt, da das Vorhaben mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Müssen vereinbar ist.

Für eine Baugenehmigung ist ein Bauantrag sowie ein erneuter Abweichungsantrag gem. § 34 Abs. 3b BauGB und § 246e BauGB zu stellen. Die Gemeinde entscheidet dann erneut über ihre Zustimmung gem. § 36a BauGB..

Abstimmung: Ja: 0 Nein: 8 Enthaltung: 2

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreter/innen	Davon anwesend	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
11	10	0	8	2

Abwesenheit:

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

10) Verschiedenes

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

.....
Detlef Dehr
Vorsitz

.....
Tanja Volkening
Schriftführung