

## **Kurzbericht zu den Beschlüssen des Gemeinderats** **Sitzung vom 30.09.2025**

Bürgermeister Maas begrüßte zu Beginn die anwesenden Bürgerinnen und Bürger zur öffentlichen Gemeinderatssitzung.

Gleich 3 Geburtstagskindern aus dem Gemeinderat konnte Bürgermeister Maas zu Beginn der Sitzung nachträglich gratulieren.

Des Weiteren bemerkte Bürgermeister Maas, dass die Tagesordnungspunkte 7 c und d vertagt werden müssen, zu den Baugesuchen gingen überraschend neue Pläne ein, welche nun erst geprüft werden.

### **Bekanntgaben aus der letzten nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 29.07.2025**

Bürgermeister Maas berichtet, dass in der letzten nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates folgende Beschlüsse gefasst wurden:

Die Gemeinde Gaienhofen übernimmt eine Ausfallbürgschaft für die Campingplatz GmbH.

Ebenso wurde die Kapitalaufstockung des Seeheim Höri durch die Gemeinde beschlossen.

### **Nachrücken einer Ersatzperson**

#### **Verpflichtung von Herrn Stefan Riedmann (Freie Wähler Gaienhofen) für den Gemeinderat**

Bürgermeister Maas betrauerte nochmals den Tod, der langjährigen Gemeinderätin Ulrike Griß.

Um die Arbeit des Gemeinderates dennoch vollzählig fortsetzen zu können, ist sein Sitz im Gremium nach zu besetzen. Nach dem Ergebnis der Gemeinderatswahl vom 09. Juni 2024 ist Herr Stefan Riedmann als ein Ersatzbewerber auf der Liste „Freie Wähler Gaienhofen“ gewählt worden.

Herr Stefan Riedmann wurde nach § 32 GemO durch Bürgermeister Maas förmlich verpflichtet.

Bürgermeister Maas begrüßte Herr Stefan Riedmann nach der Vereidigung somit als neues Mitglied im Gemeinderat und dieser nahm am Sitzungstisch Platz.

### **Nachbesetzung Ausschüsse nach dem Tod der Gemeinderätin Ulrike Griß**

Nach Verpflichtung von Herrn Stefan Riedmann (FW), welcher im Gemeinderat als gewählte Ersatzperson für das verstorbene Mitglied Ulrike Griß, in dieser Sitzung nachgerückt ist, musste der Gemeinderat nun auch über die Besetzung der einzelnen Ausschüsse entscheiden. Bürgermeister Maas unterrichtet die Gemeinderäte über die Vorgehensweise.

Die Gruppierung „Freie Wähler Gaienhofen“ – FWG, schlägt vor, dass Herr Stegmann die bisherigen Plätze von Frau Griß einnimmt. Lediglich bei für den Aufsichtsrat des Seeheim Höri ergibt sich eine Änderung. Hier wird Frau Sonja Weber als Mitglied vorgeschlagen und Herr Riedmann wird sich als Stellvertreter zur Verfügung stellen. Die Sitzverteilung der FWG in den Ausschüssen sieht dann folgendermaßen aus:

Technischer und Umweltausschuss:

Mitglieder: Ruhland Alexander, Hotz Alexander, Bruttel Jessica  
Stellvertreter: Riedmann Stefan, Biechele Mechtild, Weber Sonja

Verwaltungs- und Finanzausschuss:

Mitglieder: Riedmann Stefan, Weber Sonja, Biechele Mechtild  
Stellvertreter: Ruhland Alexander, Bruttel Jessica, Hotz Alexander

Verbandsversammlung GVV Höri:

Mitglieder: Riedmann Stefan,

Aufsichtsrat Campingplatz Horn GmbH & Co.KG:

Mitglieder: Ruhland Alexander,  
Stellvertreter: Riedmann Stefan

Aufsichtsrat Seeheim Höri GmbH:

Mitglied: Weber Sonja  
Stellvertreter: Riedmann Stefan

**Sicherung von Dauerwohnraum in der Gemeinde Gaienhofen  
Umgang mit Ferienwohnungen und Zweitwohnungen  
Grundsatzbeschluss**

Die Gemeinde Gaienhofen liegt auf Grund ihrer Lage am Untersee in einer prominenten und stark nachgefragten Tourismusregion. Hieraus ergeben sich positive und negative Aspekte für das Leben der Bürger und Einwohner in Gaienhofen. Neben den finanzwirtschaftlich positiven Aspekten durch die Einnahmen des Tourismus, müssen auf der Negativseite der schleichend knapper werdende Dauerwohnraum durch enorm steigende Grundstückspreise, für breite Bevölkerungsschichten kaum mehr bezahlbare Luxusimmobilien und einen zuletzt spürbar ansteigenden Trend zur Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen genannt werden. Die Dauerwohnnutzung wird zunehmend spürbar durch anderweitige Nutzungen verdrängt. Insbesondere ist hier die Nutzung als Ferienwohnung und Zweitwohnung zu nennen.

Die Verwaltung hat sich in Vorbereitung der Beratung damit befasst, welche Steuerungsinstrumente den beiden oben aufgezeigten Phänomenen entgegentreten können.

Die Steuerung von **Ferienwohnungen** lässt sich erfahrungsgemäß mit Hilfe einer Zweckentfremdungssatzung erreichen. Ziel soll es in Gaienhofen nicht sein, die Ferienwohnungen im Bestand zu verbieten, denn der Tourismus ist ein bedeutender, überregional prägender und wirtschaftlich bedeutsamer Faktor für unsere Gemeinde.

Wohnraum als Ferienwohnungen und Zweitwohnungen mittels der in der Begründung dargestellten Instrumente künftig aktiv zu steuern, sofern sich diese als rechtlich umsetzbar und mit vertretbarem Verwaltungsaufwand praktikabel herausstellen.

Eine mögliche Ausweitung von **Zweitwohnungen** wird in anderen Seegemeinden mit Hilfe der Satzung (Fremdenverkehrssatzung) gem. § 22 BauGB über die Genehmigungspflicht für die Begründung und Teilung von Wohneigentum erzielt. Diese sieht vor, dass Teilungserklärungen der Genehmigung durch die Gemeinde bedürfen und an die Bedingung geknüpft werden können, dass die betreffenden Einheiten nicht als Zweitwohnsitze genutzt werden. Diese Bedingung wird mittels dinglicher Sicherung im Grundbuch festgehalten.

Die Verwaltung wird beauftragt, sich mit dem Thema Steuerung von Wohnraum tiefergehend auseinanderzusetzen und die rechtlichen Voraussetzungen sowohl für den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung als auch für die Einführung einer Fremdenverkehrssatzung zu prüfen. Hierzu soll eine anwaltliche Expertise eingeholt werden, die insbesondere die rechtliche Begründung und die Erfolgsaussichten prüft. Vielmehr sollte aus Sicht der Verwaltung eine weitere Zunahme an Ferienwohnungen im Gemeindegebiet begrenzt und gezielt gesteuert werden können. Bei einer solchen Steuerung sollte insbesondere angestrebt werden, für Bürgerinnen und Bürger Ferienvermietungen in familiärer Trägerschaft im Nebenerwerb weiterhin in einem moderaten Umfang zu ermöglichen.

Sofern die gewünschten Wirkungen mit den aufgeführten Instrumenten erzielt werden können und faktisch umsetzbar erscheinen, soll die Verwaltung dem Gemeinderat entsprechende Satzungsentwürfe zur Beratung und Beschlussfassung vorlegen.

### **Bauangelegenheiten**

#### **Hof Balisheim 4, Flst.Nr. 1494, Horn**

#### **Stallerweiterung mit Melkroboteranlage**

#### **Antrag auf Baugenehmigung im vereinf. Verfahren**

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und ist daher nach § 35 BauGB zu beurteilen. Geplant und beantragt wird die Stallerweiterung mit Melkroboteranlage. Der Gemeinderat schloss sich der Empfehlung des Technischen- und Umweltausschuss an und erteilte dem Vorhaben sein Einvernehmen.

#### **Mühlbachhof 1, Flst.Nr. 484,685, Hemmenhofen**

#### **Neubau einer bereits genehmigten Güllegrube an einen geänderten Standort**

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Geplant und beantragt ist die Errichtung einer bereits genehmigten Güllegrube an einem anderen Standort. Der Gemeinderat schloss sich der Empfehlung des Technischen- und Umweltausschuss an und erteilte dem Vorhaben sein Einvernehmen.

#### **Hornstaaderstraße 46 und 46a, Flst.Nr. 1293, Horn**

#### **Wohnprojekt mit 2 Wohneinheiten**

#### **Antrag auf Baugenehmigung im vereinf. Verfahren**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Staader Garten“. Geplant und beantragt wird die Errichtung von zwei Häusern mit insgesamt 2 Wohneinheiten. Hierzu sollen zwei Einzelhäuser mit einem Wintergarten verbunden

werden. Je Einzelhaus ist eine Wohneinheit geplant. Ein ähnliches Gebilde liegt unweit auf der anderen Straßenseite (Bebauungsplan Hornstaad).

Der Gemeinderat erteilte folgenden Befreiungen sein Einvernehmen:

1. Überschreitung der überbaubaren Grundfläche durch eine Terrasse im EG und durch den Balkon im OG.
2. Überschreitung der überbaubaren Grundfläche durch einen Carport.
3. Die Ausführung des Carports in Betonbauweise und einem begrünten Flachdach.

Für die beantragten Befreiungen für Dachneigung, Dachüberstand und Traufhöhe versagte der Gemeinderat sein Einvernehmen.

### **Weiler Straße 50, Flst.Nr. 218, Horn**

#### **Neubau Zweifamilienhaus – Deckblatt vom 27.08.2025**

#### **Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Segeten 1. Änderung“. Geplant und beantragt werden der Abbruch der Garage sowie die Errichtung eines Zweifamilienhauses.

Nach dem der Gemeinderat Gaienhofen erstmalig über das Vorhaben am 15.10.2024 beraten und sein Einvernehmen auf Grund der notwendigen Befreiungen versagt hatte, plante der Bauherr um.

Vor der Gemeinderatssitzung ging den Gemeinderäten und der Verwaltung Einwendungen einer Anwohnerin zu. Um Transparenz zu schaffen, erklärt Bauamtsleiter Martin den Sachverhalt. Aus dem Gemeinderat wird u.a. erklärt, dass ursprünglich ein Spielplatz auf diesem Grundstück vorgesehen war. Dieser ist jedoch nicht im Bebauungsplan aufgeführt. Die Verwaltung wird dies anhand der alten Gemeinderatsunterlagen versuchen zu klären.

Insgesamt beschloss der Gemeinderat, das Einvernehmen nicht zu erteilen.

### **Herdweg 17, Flst.Nr. 1571 Gundholzen**

#### **Nutzungsänderung Wohnung Gartengeschoss zu Ferienwohnung**

#### **Erneute Anhörung der Gemeinde Gaienhofen vor dem Ersetzen des Einvernehmens nach § 36 BauGB**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Löberenberg“, Geplant und beantragt wird Nutzungsänderung der Wohnung Nr.1 im Gartengeschoss zur

Ferienwohnung. Das Gebäude liegt innerhalb der Nutzungsschablone „Reines Wohngebiet - WR“. Gemäß § 3 Abs.3 BauNVO können innerhalb eines reinen Wohngebiets ausnahmsweise kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. Eine Ferienwohnung kann gemäß § 13a BauNVO einen kleinen Betrieb des Beherbergungsgewerbes darstellen, sofern sich die Nutzung als Beherbergungsbetrieb gegenüber der vorherrschenden Hauptnutzung unterordnet.

Für die Zulässigkeit der Umnutzung ist folglich eine Zulassung nach § 31 Abs.1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 3 Nr.1 BauNVO) notwendig. Im vorliegenden Fall nimmt die Ferienwohnung mit ca. 85m<sup>2</sup> eine untergeordnete Rolle gegenüber der genehmigten Hauptnutzung wohnen (ca. 250m<sup>2</sup>) ein. Eine gleichartige Zulassung für einen kleinen Betrieb des Beherbergungsgewerbes ist im Plangebiet bereits erteilt worden. Der Gemeinderat beriet bereits in seiner Sitzung vom 21.01.2025 über diese Nutzungsänderung. Das Einvernehmen wurde seinerzeit versagt. Das Landratsamt Konstanz ist der Auffassung, dass das Einvernehmen rechtswidrig versagt wurde, da

die Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung der Ferienwohnung vorliegen. Der Gemeinderat erteilte vor dem Hintergrund der rechtlichen Klarstellung des Landratsamts nunmehr sein Einvernehmen.

### **Hauptstraße 314, Flst.Nr. 299, Hemmenhofen**

#### **Erstellung von 2 Ferienhäusern**

#### **Antrag auf Baugenehmigung im vereinf. Verfahren**

Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Geplant und beantragt wird die Errichtung von 2 Ferienhäusern.

Neben der hauptsächlich vorkommenden Nutzungsart Wohnen finden sich in der näheren Umgebung auch Ferienwohnungen, ein Restaurant mit Beherbergungsbetrieb und unweit die alte Schule Hemmenhofen, welche aktuell durch das Landesamt für Denkmalpflege als Verwaltungs- und Arbeitsgebäude dient.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch das Landratsamt Konstanz und den jeweiligen Fachbehörden geprüft.

Die Erschließung ist gesichert.

Der Gemeinderat schloss sich der Empfehlung des Technischen- und Umweltausschuss an und erteilte dem Antrag sein Einvernehmen.

### **Gemeindestraßen**

#### **Beschaffung des Systems Vialytics zur Erfassung der Straßenzustände**

Um ein umfassende und ganzheitliche Bild der Zustände der einzelnen Gemeindestraße zu erhalten, wurde bereits in die Haushaltsplanaufstellung für 2025 die Beschaffung des Systems Vialytics eingebracht.

Vialytics ist eine Software, welche aus automatisch aufgenommen Bildern während der Fahrt den Zustand der Straße, den Zustand der Verkehrsschilder und Kanaldeckel sowie Straßeneinläufen auswertet. Darüber hinaus wird die Dokumentation der Streckenkontrolle und eine automatische Erkennung von sicherheitsrelevanten Stellen durchgeführt. Die Bilder werden durch die Technischen Betriebe im Rahmen des ganz alltäglichen Dienstes und den damit verbundenen Fahrten im Gemeindegebiet aufgenommen. Hieraus wird eine Klassifizierung in Schulnoten erstellt. Die Klassifizierung dient im Anschluss als Grundlage zur Erarbeitung eines Unterhaltungs- und Sanierungsprogramms. Der Gemeinderat beschloss nach intensiver Abwägung von Argumenten für und gegen diesen Vorschlag die Beschaffung des Systems Vialytics zur Erfassung der Straßenzustände.

### **Generalsanierung der Erbringstraße Süd in Horn**

#### **Vergabe der Planungsauftrag**

Seitens des Gemeinderates wurde begrüßt, dass der südliche Teil der Erbringstraße Süd in Horn nunmehr generalsaniert wird. Die Vergabe des Planungsauftrages wurde einstimmig beschlossen.

### **Eilentscheidung gem. § 43 Abs. 4 Gemeindeordnung BW**

#### **Austausch von zwei Vakuumpumpen**

#### **Abwasserbeseitigung Möösle-Winkelwiesen**

Bürgermeister Maas berichtete, dass die Gemeinde nach dem Starkregenereignis vor wenigen Wochen zwei Vakuumpumpen zur Abwasserbeseitigung im Möösle/Winkelwiesen im Austausch beschaffen musste. Da diese Anschaffung bereits getätigt werden musste, wurde die Eilentscheidung dem Gemeinderat zur Kenntnis gegeben.

## **Bekanntgaben der Verwaltung**

Bürgermeister Maas machte folgende Bekanntgaben:

- Der **Haushaltsplan 2025** der Gemeinde Gaienhofen wurde mit Verfügung vom 15.09.2025 von der Kommunalaufsicht genehmigt.
- Die Ergebnisse der **Lärmkartierung** als Grundlage für weitere Temporeduzierungen sind für Ende November angekündigt. Sie müssen dann ausgewertet werden und die Maßnahmen mit dem Landratsamt abgestimmt werden, so dass eine Beratung und Beschlussfassung hoffentlich im ersten Quartal 2026 erfolgen kann.
- Von einer Bürgerin wurde in der letzten Sitzung des Gemeinderates vorgeschlagen, **öffentliche Wasserspender** zu installieren. Die Kosten belaufen sich auf ca. 20.000 € pro Standort für die Anschaffung und Errichtung sowie ca. 1.000 € pro Jahr für den Unterhalt einschl. Wasserbeprobung.
- Die von Gemeinderätin Biechele angeregte Gedenkplakette für Ulrike Griß am Waaghäusle wurde angefertigt und am Tag der Gemeinderatssitzung angebracht.
- Die Versetzung des **Parkverbotsschildes in der Hornstaaderstraße** wurde nunmehr genehmigt. Wegen längerer Lieferzeiten ist zunächst ein provisorisches Schild aufgestellt worden.
- Sowohl die Feuerwehr als auch die Jugendfeuerwehr haben im Rahmen einer „**Baumpflanz-Challenge**“ kürzlich einen Baum gepflanzt.

## **Fragemöglichkeit für Gemeinderäte**

Aus dem Gemeinderat wurde mehrfach die Umsichtigkeit der Verwaltung, besonders von Bauamtsleiter Martin, im Zuge des Starkregenereignisses im August gelobt. Ohne die Maßnahmen im Erlenloh und Frauengrundbach hätten die Gemeinde Gaienhofen wesentlich mehr Schäden zu beklagen gehabt.

Gemeinderätin Weber erkundigte sich nach dem Stand der Ferienwohnungen im sogenannten „Schildelhaus“, Ortsausgang Gaienhofen. Bauamtsleiter Martin berichtete hierzu, dass mittlerweile in der oberen Wohnung feste Wohnsitze angemeldet wurden.

Gemeinderat Lang berichtete, dass er bereits mehrfach beobachtet habe wie Fahrradfahrer in der Hornstaaderstraße falsch abbiegen. Er regte an, an dieser Stelle Piktogramme auf der Fahrbahn aufzubringen. Bürgermeister Maas sagte zu, dies in einer Verkehrsschau vorzutragen.

Gemeinderat Sessler schlug vor Geschwindigkeitsmessungen durchzuführen. Bürgermeister Maas erläuterte hierzu, dass die Gemeinde keine Straßenverkehrsbehörde ist und somit nicht selbständig Messungen durchführen darf. Die Geschwindigkeitsmessungen auf der Landesstraße werden regelmäßig beim Landratsamt angefragt jedoch aktuell aus Gründen personeller Engpässe abgelehnt.

Gemeinderat Riedmann erkundigte sich, wann die Bushaltstellen in der Gemeinde behindertengerecht ausgebaut werden. Bürgermeister Maas erklärte hierzu, dass diese Maßnahme aufgrund anderer Maßnahmen bislang zurückgestellt werden musste.

## **Fragemöglichkeit der Bürgerinnen und Bürger**

Eine Bürgerin spricht nochmals die Situation des Baugesuchs Weiler Straße 50 an. Sie versicherte, dass das Grundstück ursprünglich für einen anderen Zweck vorgesehen war und nun soll hier ein Wohnhaus in diesem Ausmaß entstehen. Bürgermeister Maas sowie Bauamtsleiter Martin sagen nochmals zu, dies in den alten Gemeinderatsunterlagen zu überprüfen.

Ein weiterer Gast aus dem Zuhörerraum, welcher nicht Einwohner der Gemeinde ist erhielt ausnahmsweise das Wort. Er erkundigte sich ob es eine Möglichkeit der Zusammenarbeit zum Thema Zweitwohnung/Ferienwohnung gibt. Bürgermeister Maas berichtete hierzu, dass die Gemeinde sich mit den anderen Kommunen der Höri abstimme und austausche.