

**Kurzbericht aus dem Gemeinderat**  
**Sitzung vom 24. Januar 2023**

**Bauangelegenheiten**

**Hermann-Hesse-Weg 1, Flst. Nr. 1766, Gaienhofen**  
**Abbruch Wohnhaus mit Garage und Nebengebäude**  
**Neubau Mehrfamilienhaus**  
**Antrag auf Baugenehmigung im vereinf. Verfahren**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gütebohl-West“ und wird nach §30 BauGB beurteilt. Beantragt wird der Bau eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten.

Der Technische und Umweltausschuss hatte in seiner nicht öffentlichen Beratung empfohlen, das Einvernehmen zu erteilen.

Aus den Reihen des Gemeinderats wurde angemerkt, dass das nun beantragte Vorhaben ggü. dem in 2021 genehmigten Gebäude viel massiver sei und insbesondere die Überschreitung des Baufensters durch die - teils oberirdisch in Erscheinung tretende - Tiefgarage kritisch gesehen werde.

Nach eingehender Beratung beschloss der Gemeinderat einstimmig bei 3 Enthaltungen, das Einvernehmen nicht zu erteilen.

**Hauptstraße 317, Flst. Nr. 339/1, Hemmenhofen**  
**Neubau Balkon, Terrassenabgang, Carport, Bad OG, Sauna**  
**Antrag auf Baugenehmigung im vereinf. Verfahren**

Das Bauvorhaben liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplans, sondern im sog. unbeplanten Innenbereich und ist somit nach §34 BauGB zu beurteilen. Auch die Erweiterung des südöstlichen Balkons beurteilt sich gem. Einschätzung des Landratsamtes Konstanz nach §34 BauGB.

Der Technische und Umweltausschuss hatte sich in seiner Sitzung, welche unmittelbar vor der Gemeinderatssitzung stattgefunden hatte, dafür ausgesprochen, das Einvernehmen zu erteilen.

Der Gemeinderat folgte der Empfehlung und erteilte einstimmig sein Einvernehmen.

**Bürgermeister a.D. Uwe Eisch**  
**Pflanzaktion Bürgermeister-Eiche**  
**Bekanntgabe Datum und Pflanzort**

Im Landkreis Konstanz ist es üblich, dass ausscheidende Bürgermeister von ihren Kreiskollegen eine „Bürgermeister-Eiche“ (an einem vom Bürgermeister a.D. ausgewählten Standort in der Gemeinde) gepflanzt bekommen.

Bürgermeister a.D. Uwe Eisch hat als Standort vorgeschlagen, eine Säuleneiche an der Uferpromenade Horn zu setzen. Von den drei Eichen, die dort im Rahmen der neuen Ufergestaltung gepflanzt wurden, ist ein Baum nicht angewachsen.

Bürgermeister a.D. Uwe Eisch möchte die Bürgermeister-Eiche an diesem Standort als Ersatz setzen.

Die Pflanzung der „Bürgermeister-Eiche“ wird im Rahmen der nächsten Sitzung des baden-württembergischen Gemeindetags, Kreisverband Konstanz, durchgeführt, welcher in Gaienhofen stattfinden wird.

### **Bekanntgaben der Verwaltung**

Die Verwaltung informierte den Gemeinderat und die Öffentlichkeit, dass 10 mobile Notstromaggregate für die Gemeinde Gaienhofen nun zur Verfügung stehen und zum Einsatz bereit seien.

### **Fragemöglichkeit für Einwohner**

Eine Zuhörerin regte an, im Rahmen der Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an der Grundschule Horn die Dachflächen mit Photovoltaik auszustatten. Das Dach der GS Horn eigne sich aufgrund der Ausrichtung sehr gut.

Die Verwaltung erklärte, dass die Sanierungsmaßnahmen an der Schule durch das Land Baden-Württemberg gefördert seien. Die förderfähigen Maßnahmen müssten nun zeitnah umgesetzt werden. Eine Installation einer PV-Anlage sei nicht Bestandteil der aktuellen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen. Der Gemeinderat habe aber im Juni 2022 beschlossen, sich - wie vom Klimaschutzgesetz vorgesehen - an der Erstellung einer kommunalen Wärmeplanung gemeinsam mit 5 weiteren Gemeinden unter der Federführung der Gemeinde Rielasingen-Worblingen zu beteiligen. In diesem Rahmen würden u.a. auch die Dächer der öffentlichen Gebäude bez. einer Nutzung mit PV betrachtet.

Ein Zuhörer erkundigte sich, ob in der Gemeinde Gaienhofen keine weiteren E-Ladesäulen geplant seien.

Die Verwaltung bestätigte dies und erklärte, dass hierzu begleitende planerische Maßnahmen und Prüfungen u.a. zur Belastbarkeit des örtlich gegebenen Stromnetzes notwendig seien.

Bürgermeister Maas führte aus, dass Gemeinderat und Verwaltung sich bereits dafür ausgesprochen hätten, zusammen eine Prioritätenplanung für die kommenden Jahre anzugehen. Schließlich könne man weder finanziell noch personell alles Gewünschte und Gewollte umsetzen. Bei den Beratungen hierzu werden natürlich auch Projekte - wie eben von den Zuhörern angesprochen - einbezogen werden. Man werde sich gemeinsam auf einen „Fahrplan“ zur Umsetzung von verschiedenen, künftigen Maßnahmen einigen.

**BV Hornstaaderstraße 43, Flst. Nr. 1301/2, 1302, 1304/2, Horn  
Abbruch, Um- und Neubau Hotel Schlössli**

- **Grundsätzliche Information über baurechtliche Verfahrensabläufe**
- **Rechtliche Einordnung des Bauantrags "Schlössli"**
- **Sachstand Bauantragsverfahren**

Bürgermeister Maas betonte zu Beginn seiner Ausführungen, dass es bei dem Tagesordnungspunkt um keine Entscheidung für oder gegen das Bauvorhaben „Hotel Schlössli“ gehe. Die zahlreichen Zuhörer die zur Sitzung gekommen waren, zeigten ihm, dass ein hohes Interesse in der Bürgerschaft bestehe, mehr zum geplanten Projekt zu erfahren, so Jürgen Maas. Daher werde man heute - ohne einen Beschluss zum Bauantrag selbst zu fassen - grundsätzliche Verfahrensabläufe bei Bauanträgen erläutern und die Zuständigkeiten der Gemeinde im Genehmigungsverfahren beschreiben sowie über den aktuellen Sachstand der Bauleitplanung und des Bauantragsverfahren berichten.

Bürgermeister Maas hob hervor, dass die Gemeinde nicht die genehmigende Behörde sei, sondern bei einem eingereichten Bauantrag einzig über das sog. Einvernehmen nach § 36 BauGB entscheide. Damit ende im Verfahren zum Bauantrag die Zuständigkeit der Gemeinde. Die Entscheidung über das Einvernehmen sei - unter den Stellungnahmen der weiteren, beteiligten Behörden und Ämter - ein Baustein für die Genehmigungsbehörde, nämlich das Amt für Baurecht und Umwelt beim Landratsamt Konstanz, bei der Entscheidung über den Bauantrag.

In diesem Zusammenhang wies er darauf hin, dass das im BauGB gesetzlich verankerte Verfahren zu Bauanträgen keine rechtlich wirksame Mitwirkung oder Beteiligung der Öffentlichkeit vorsehe. Die Entscheidung der Gemeinde über das Einvernehmen nach § 36 BauGB sowie die spätere Entscheidung der Baurechtsbehörde über eine Baugenehmigung könnten also nur über die gesetzlich vorgegeben Verfahrensregelungen erfolgen, und seien daher einer Beschlussfassung des Gemeinderates vorbehalten.

Ihm sei es jedoch wichtig, dass die Öffentlichkeit bei diesem Bauantrag vor Entscheidung des Gemeinderats über das vorgenannte Einvernehmen ein Bild vom beantragten Vorhaben machen kann, betonte Bürgermeister Maas. Daher gäbe es nun den Vorschlag, der Bauherrschaft die Möglichkeit im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung zu geben, ihr Vorhaben der Bürgerschaft vorzustellen und zu erläutern.

Bürgermeister Maas ging sodann auf die bestehende, geltende Bauleitplanung ein. Er erläuterte, dass das beantragte Vorhaben in einem Teilbereich des geltenden Bebauungsplans (rechtsverbindlich seit September 1994) in einem Sondergebiet „Hotel“ liege. Der eingereichte Bauantrag folge dieser vorgeschriebenen Nutzung und sehe einen Hotelbetrieb mit Gastronomie vor und keine Wohnungen. Sofern das beantragte Vorhaben jedoch Regelungen des Bebauungsplans überschreite (Baufenster, GRZ, GFZ, Gebäudebreite, Dachform), seien Befreiungen vom B-Plan für die Baugenehmigung notwendig.

Bevor Bauherren umfangreiche Planungen für einen Bauantrag weiterführten, sei es nicht unüblich, dass diese in Kontakt mit der Genehmigungsbehörde träten, um eine grundsätzliche Einschätzung der Baurechtsbehörde zu erfragen und Entwurfsplanungen, Ideen, Konzepte eben auch im Gemeinderat vorstellten, um zu erfahren, ob und welche Chancen überhaupt für die Umsetzung ihres Projekts bestehen könnten. Da zu diesem Zeitpunkt oft auch schützenswerte Interessen von Grundstückseigentümern und/oder Kaufinteressenten zu wahren seien, müsse der

Gemeinderat sich in nicht-öffentlicher Sitzung damit befassen, erklärte Bürgermeister Maas.

Die Mitglieder des Gemeinderats äußerten ihre Ansichten zur aktuellen Situation aus verschiedenen Blickwinkeln. Sie tauschten sich hierzu intensiv aus und stellten interessierte Fragen an die Verwaltung. Die Gemeinderäte waren sich einig, dass es ein wichtiges Element sei, die Öffentlichkeit über dieses Vorhaben zu informieren und dass die heutige Sitzung ein erster und richtiger Schritt dabei sei.

Es wurde mehrfach bestätigt, dass das Areal „Schlössli“ dringend angegangen werden müsse, denn Gebäude und Fläche dürften nicht noch länger brach liegen. Den Gemeinderäten war hierbei wichtig zu betonen, dass man sich sehr wohl bewusst sei, dass der Bereich direkt am See ein besonderer und daher auch sensibler Bereich sei. Auch die Bedeutsamkeit einer qualitätvollen, der örtlichen Situation angepassten Bebauung brachten die Räte hierbei zum Ausdruck. Aus den Reihen des Gemeinderats kam auch die Anmerkung, dass man sich darüber im Klaren sei, dass für einen Bauherrn nur eine Sanierung des Bestandsgebäudes wohl nicht wirtschaftlich sein könne. Einige Mitglieder des Gemeinderats erklärten, dass sie verwundert darüber seien, dass die Denkmalschutzbehörde - nachdem diese sich in der Vergangenheit bei Anfragen zu Umbau/Anbau des „Schlössli“ sehr ablehnend geäußert hatte - nun sogar einen Teilabbruch des Gebäudes grundsätzlich für machbar halte.

Zur konkreten Frage, was ein „Ruhen des Verfahrens“ rechtlich und zeitlich für die Gemeinde bei ihrer Entscheidung zum Einvernehmen bedeute, erläuterte die Verwaltung, dass auch die Fristen unterbrochen seien. Um nicht in zeitliche Bedrängnis zu geraten, wenn die Bauherrschaft das Bauantragsverfahren wieder fortsetzt, habe die Gemeindeverwaltung dem Landratsamt Konstanz mitgeteilt, dass das Einvernehmen bis zur Beratung und Beschlussfassung im Gemeinderat vorsorglich versagt sei.

Die Mitglieder des Gemeinderats interessierten sich, ob das Landratsamt Konstanz für den Fall, dass der Gemeinderat das Einvernehmen schließlich ablehne, diese ersetzen und dennoch eine Baugenehmigung erteilen könne. Seitens der Verwaltung wurde dies aus jetziger Sicht als wenig wahrscheinlich angesehen. Ein Einvernehmen kann nur ersetzt werden, sofern die Versagung rechtswidrig erfolgte.

Die Durchführung einer Informationsveranstaltung für die Bürgerschaft, bei der die Bauherrschaft ihr Vorhaben zu Neu- und Umbau des Hotels Schlössli vorstellen und erläutern könne, wurde vom Gemeinderat einhellig begrüßt.

Bürgermeister Maas informierte, dass der Termin für Anfang Februar anberaumt werde (red.: *siehe Veröffentlichung im Amtsblatt 27.01. und 03.02.2023, sowie Homepage Gemeinde Gaienhofen*)

Zu Beginn der Sitzung hatte Bürgermeister Jürgen Maas dem Gemeinderat vorgeschlagen, einen Teil des letzten Tagesordnungspunktes „Fragemöglichkeit für Einwohner“ direkt im Anschluss an den Punkt „Schlössli“ aufzurufen. Der Gemeinderat hatte dies begrüßt und so eröffnete Bürgermeister Maas die **Fragemöglichkeit für Einwohner** zum Thema „Neubau/Umbau Schlössli“.

Aus den Reihen der Zuhörer kamen viele Redebeiträge. Dabei wurden Bedenken zur Sprache gebracht, dass die Auswirkungen eines solchen Projekts insbesondere in Bezug auf mögliche Lärmentwicklung, Verkehrsbelastung, Eingriffe in Natur und Landschaft etc. noch nicht ausreichend betrachtet und von Fachbehörden abschließend bewertet worden seien. Für einige Anwesende war es zudem nicht nachvollziehbar, dass ein Bauvorhaben, das sich in mehreren Punkten nicht an die Vorgaben des B-Plans halte, mittels Befreiungen genehmigungsfähig sein könne. Hier regten etliche Zuhörer an, dass die Gemeinde das Instrument der Bauleitplanung nutzen müsse. Sie fanden, dass eine Änderung/Neuaufstellung des Bebauungsplans geboten sei, wenn man eine Bebauung ermöglichen wolle, die den aktuellen Festsetzungen nicht entspreche. Dann wäre auch die Öffentlichkeit wirksam eingebunden und werde tatsächlich beteiligt.

Bürgermeister Jürgen Maas bedankte sich für das Interesse der Zuhörer und für den Ablauf der Diskussion, welche trotz vieler Emotionen sehr diszipliniert und konstruktiv erfolgt sei.